

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**  
**BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED NIJKERK 2017, HERZIENING**  
**WESTERDORPSSTRAAT 97 EN NATUURCOMPENSATIE HOEVELAKENSE BOS'**

## 1. Behandeling zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



### Inleiding

In de voorliggende 'Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er drie zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Tevens is ingegaan op enkele ambtshalve wijzigingen. Deze nota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' van de gemeente Nijkerk.

### Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, herziening Westerdorpsstraat 97 en natuurcompensatie Hoevelakense Bos' heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad en desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 20 december 2023 bekend gemaakt bij publicatie in de Stad Nijkerk, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken waren raadpleegbaar op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> en in het gemeentehuis.

### Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

| Nr. | Adres                                                                                | Zaaknr. Brief | Datum ontvangst |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 1   | Emmalaan 41 3581 HP Utrecht namens Veenwal 6 3871 KG te Hoevelaken                   | 1688296       | 29 januari 2024 |
| 2   | Gamerschestraat 34 5301 AS Zaltbommel namens Westerdorpsstraat 99 3871 AW Hoevelaken | 1688878       | 30 januari 2024 |
| 3   | Griffioenlaan 2 3526LA Utrecht                                                       | 1689317       | 30 januari 2024 |

### Ontvankelijkheid

Gedurende de terinzagetermijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn voornoemde zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en ontvangen en om die reden in behandeling genomen.

### Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen gemeente, conclusie en aanpassingen

Onderstaand zijn allereerst de zienswijzen samengevat. Vervolgens is de zienswijze beoordeeld. Tot slot is per zienswijze vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen).

## 1. Reclamant 1

- a. De zienswijze heeft betrekking op deelgebied 2. De percelen A 703 en A 1159 (inmiddels zijn dat nummers 1758, 1762 en 1763) liggen ten noorden van percelen van reclamant. Reclamant geeft aan dat sinds jaren Hoeve Sparrendam is gevestigd op perceel A 1709, dat de gemeenteraad jarenlang heeft toegestaan dat deze locatie wordt gebruikt als trouwlocatie en dat de gemeente de locatie ook formeel als trouwlocatie heeft aangewezen. Reclamant stelt dat de gemeenteraad jaren geleden de intentie heeft uitgesproken om de activiteiten op deze locatie te legaliseren en dat een bestemmingsplanherziening in procedure is gebracht waarbij reclamant hoge kosten heeft gemaakt op basis van de toezeggingen van de gemeente.
- b. Voor de percelen van reclamant en ten laste van (onder meer) de percelen van initiatiefnemer is in het verleden een erfdienstbaarheid (recht van uit- en overweg) gevestigd. Dat beperkte zakelijk recht kan voor reclamant van belang zijn om een goede ontsluiting van het perceel van Hoeve Sparrendam te bewerkstelligen. Daarom vindt reclamant dat deze beperkte zakelijke rechten geëerbiedigd moeten worden. Reclamant geeft aan dat bij de inrichting en de toekenning van een natuurbestemming aan delen van de percelen A 703 en A 1159 (inmiddels zijn dat nummers 1758, 1762 en 1763) rekening gehouden moeten worden met zijn bestaande rechten en zijn belang om een goede ontsluiting van zijn percelen te realiseren.
- c. Reclamant vindt dat hij door de gemeente wordt genegeerd bij de planvorming en herinrichting van het Hoevelakense Bos. Volgens reclamant doet de gemeente alsof er geen opstallen aanwezig zijn op het perceel A 1709 die gebruikt mogen worden en ontsloten moeten blijven. Reclamant heeft een zienswijze ingediend op het voorlopig ontwerp van het Hoevelakense Bos en getracht om in te spreken bij de raadscommissie. Reclamant geeft aan dat er tot op heden geen enkele reactie is ontvangen van de gemeente.
- d. Reclamant geeft aan dat ook artikel 16 van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan van belang is. Dit aanlegvergunningstelsel leidt volgens reclamant tot beperkingen van de mogelijkheden op de aangewezen delen van de percelen A 703 en A 1159 (inmiddels zijn dat nummers 1758, 1762 en 1763), zoals verharding van gronden voor aanleg van wegen en paden.
- e. Reclamant vindt dat de percelen A 703 en A 1159 (inmiddels zijn dat nummers 1758, 1762 en 1763) een bijzonder weideland vormen dat met het voorliggende plan moet worden omgezet in bos. Reclamant is van mening dat dit geen koste gaat van een heel oud en waardevol landschap van weidegronden. Bijzondere planten, vogels, insecten en andere dieren zullen volgens hem worden verdreven. Dit heeft daarom nadelige invloed op flora en fauna.
- f. Reclamant geeft aan dat de gemeenteraad nog niet heeft ingestemd met de plannen om het Hoevelakense Bos uit te breiden en te herinrichten. Volgens reclamant is er ook geen goede reden om dat te doen omdat de snelweg niet wordt verbreed, het recreatief niet drukker is geworden, de fietspaden een uitbreiding niet toelaten en de ontsluiting gevaarlijke situaties oplevert. Daarom vindt reclamant het opmerkelijk dat voor een natuurcompensatie in verband met ontwikkelingen op een andere plek in Hoevelaken een beroep wordt gedaan op de gronden A 703 en A 1159 (inmiddels zijn dat nummers 1758, 1762 en 1763). Op basis van het plan om woningen toe te voegen in het gebied zal nog meer natuurcompensatie nodig zijn.

### *Beoordeling gemeente*

- a. Het plan waar reclamant naar verwijst betreft een andere planologische procedure dan het voorliggende bestemmingsplan. Eventuele bezwaren kunnen in het kader van die procedure worden gemaakt.

- b. De inmiddels gevestigde juridische erfdiensbaarheden blijven gerespecteerd.
- c. De planvorming voor het Hoevelakense Bos betreft een andere procedure dan het voorliggende bestemmingsplan. Eventuele bezwaren kunnen in het kader van die procedure worden gemaakt.
- d. Voor deelgebied 2 zijn de aanduidingen 'milieuzone – hydrologische beschermingszone' en 'overige zone – slagenlandschap' van belang. De aanduidingen en de daarbij behorende regels gelden reeds op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nijkerk 2017, veegplan 2'. De aanduidingen en regels voor het plangebied zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Dus ook de regels uit artikel 16 gelden reeds op basis van het geldende bestemmingsplan.
- e. De natuurversterking ligt nabij het bestaande Hoevelakense Bos. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om bestaande gebieds- en natuurkwaliteiten te behouden, te verbinden en te versterken. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd voor deelgebied 2. De ODDV heeft aangegeven dat de quickscan goede antwoorden geeft op aspecten rond gebieds-, soortenbescherming en houtopstanden van de Omgevingswet en het provinciaal natuurbeschermingsbeleid. De conclusies uit de quickscan worden door de ODDV onderschreven.
- f. Aangezien de gewenste natuurversterking niet volledig kan plaatsvinden in deelgebied 1, wordt deze natuurversterking in deelgebied 2 uitgevoerd. Er wordt aangesloten bij bestaand Gelders Natuurnetwerk. Dit past ook binnen het beleid dat voor natuur geldt. Het voorliggende plan en de planvorming voor uitbreiding van het Hoevelakense Bos doorlopen afzonderlijke procedures. Mocht het plan voor het Hoevelakense Bos om welke reden dan ook geen doorgang vinden, dan kan het voorliggende plan alsnog worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

## **2. Reclamant 2**

- a. Het perceel van reclamant grenst aan het plangebied. Reclamant is geschrokken van de omvang van de beoogde paardenhouderij. Het hoofdgebouw zal volgens reclamant de stedenbouwkundige uitstraling van de omgeving in hoge mate veranderen.
- b. Het uitzicht van reclamant aan de achterzijde verdwijnt terwijl dit de meerwaarde was van de woning van reclamant.
- c. De paardenhouderij zal gevolgen hebben voor de privacy van reclamant. Er ontstaat vanuit het plangebied rechtstreeks zicht op zijn woning en tuin. Bovendien komen meer mensen in het gebied. Reclamant vindt dat een onaanvaardbare negatieve beïnvloeding van de privacybeleving.
- d. In de toelichting wordt gesproken over een nieuwe locatie voor een manege ter vervanging van de huidige aan de Oosterdorpsstraat. Reclamant stelt dat op de Westerdorpsstraat 97 op dit moment een nagenoeg gelijkwaardige manege aanwezig is en dat de nieuw te bouwen manege in geen enkele verhouding staat met de huidige manege aan de Oosterdorpsstraat. Er kan dan volgens reclamant niet gesproken worden van 'vervangen' van de manege aan de Oosterdorpsstraat, maar van het realiseren van een nieuwe manege die aanzienlijk groter wordt dan de bestaande manege. Daarbij moet reclamant rekening houden met een forse toename van het aantal paarden, met alle negatieve gevolgen van dien voor zijn woon- en leefomgeving.

- e. Reclamant stelt dat alle geluiden afkomstig van de training en rijden/springen duidelijk hoorbaar zullen zijn. Reclamant stelt dat geen rekening wordt gehouden met zijn belangen omdat er geen afscherming gecreëerd wordt tussen de outdoor trainingslocatie en zijn woonperceel. Reclamant geeft aan dat hij daardoor mogelijk alle activiteiten op de waarschijnlijk intensief gebruikte locatie mee krijgt, wanneer hij in zijn tuin en woning verblijft (zeker in de zomer). Reclamant beschouwt dit als een ernstige aantasting van zijn woon- en leefgenot en vindt dat maatregelen moeten worden genomen om geluidsoverlast te voorkomen. In paragraaf 4.7 staat dat rondom de paardenhouderij diverse woningen liggen en dat sprake is van enige geluidshinder. Vervolgens staat er wat de mogelijkheden zijn om de geluidshinder te minimaliseren. De conclusie is dat er geen reducerende maatregelen kunnen worden genomen in het plangebied. Reclamant betwist dit. Voor wat betreft de avond- en nachtperiode begrijpt reclamant dat er enige vervoersbewegingen moeten plaatsvinden in die periode. Er zijn geen beperkingen in de regels opgenomen. Reclamant is van mening dat hier wel beperkingen aan moeten worden gesteld. Door geen maximum aantal op te nemen bestaat het risico dat er veel te veel vervoersbewegingen plaatsvinden die uiteindelijk leiden tot overlast in de avond- en nachtperiode. Reclamant vindt dat in de regels een maximum moet worden opgenomen voor wat betreft het aantal vervoersbewegingen in de avond- en nachtperiode.
- f. Ter compensatie van het verlies aan natuurwaarden wordt in deelgebied 2 extra natuur aangelegd. In paragraaf 3.2 van het versterkingsplan staat dat het gebied ten noorden van de ontsluitingsweg als droog natuurgasland wordt ontwikkeld. Dit lijkt in tegenspraak met paragraaf 3.1.1, daar staat namelijk dat aan de noordzijde een 'kraan' wordt gemaakt en dat door het aanleggen van de kraan afstromend water langer wordt vastgehouden waardoor het naastgelegen weiland natter wordt en de omstandigheden worden gecreëerd voor een nat schraalland / vochtig hooiland.
- g. Onderdeel van het nieuwe hoofdgebouw zijn zogenoemde groomruimten. In de paragrafen 2.2 en 3.2 van de toelichting is daar tekst over opgenomen. Reclamant stelt dat tijdens een bewonersavond door initiatiefnemer is aangegeven dat de manege permanent bewoond zou worden door 4 a 5 medewerkers, 7 dagen per week. Daarom vindt reclamant dat in artikel 3.4.1 van de regels moet worden opgenomen dat onder 'strijdig gebruik' tevens moet worden verstaan het gebruik van de groomruimte ten behoeve van permante bewoning.
- h. Reclamant vindt dat gelet op de omvang van de paardenhouderij, het aantal stallen, de beoogde bebouwing, de uitstraling ervan, het aantal beoogde parkeerplaatsen, et cetera, de kans groot is dat ter plaatse ook evenementen zullen worden georganiseerd. In de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan wordt daarover niets vermeld. Reclamant geeft aan dat het niet de bedoeling is dat ter plaatse wedstrijden worden georganiseerd. Daarom verzoekt reclamant om hierover een regeling in de planregels op te nemen. Dat kan door het verbieden c.q. beperken van het aantal evenementen.
- i. In het ontwerpbestemmingsplan is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In artikel 9.2 zijn de bouwregels binnen deze dubbelbestemming opgenomen. In artikel. 9.3 staan afwijkmogelijkheden die er op neerkomen dat er in die gevallen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Uit de toelichting blijkt echter dat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Gelet op die tekst verbaast het reclamant dat in het ontwerpbestemmingsplan toch de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' is opgenomen. Indien de tekst uit de toelichting juist zou zijn dan zou de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 8' moeten worden opgenomen. Ook in het geldende bestemmingsplan is overigens aanduiding 'specifieke vorm van waarde – 4' opgenomen.

- j. Reclamant stelt dat er bronnen bekend zijn waaruit blijkt dat er aan de zuidzijde van de Westerdorpsstraat een middeleeuws kasteel heeft gestaan (dat in 1672 afbrandde). Reclamant vindt dat het niet is uit te sluiten dat juist op de locatie waar nu de paardenhouderij wordt gerealiseerd waardevolle resten te vinden zijn. Reclamant vindt dat in dit geval wel een archeologisch onderzoek diende te worden uitgevoerd.
- k. In de waterparagraaf in paragraaf 4.8 wordt niet vermeld over watercompensatie. Er vindt een significante toename van verharding plaats die niet wordt gecompenseerd. Er wordt een oppervlakte van 5.500 m<sup>2</sup> genoemd terwijl uit de planregels blijkt dat dit (meer is dan) 6.300 m<sup>2</sup>. In het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterdorpsstraat 174, Hoevelaken' staat dat waterschap voorschrijft dat bij een toename van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> aan verharding gecompenseerd moet worden. In paragraaf 4.8 van het voorliggende plan wordt daar niet over gesproken.
- l. Reclamant vreest voor wateroverlast. De nabijgelegen woonpercelen liggen lager dan waar de uitbreiding van de paardenhouderij plaatsvindt. Het perceel watert af op de watergang op de oostelijke perceelgrens. Reclamant heeft al te maken met zeer veel wateroverlast. Deze overlast zal naar verwachting toenemen. Ook loopt witte grond van de bestaande paardenbakken met het water mee het perceel van cliënt op. Vroeger is er een sloot in dit deel verwijderd. Reclamant begreep dat het de bedoeling is om de sloot/greppel ten zuiden van de aangrenzende percelen terug te laten keren, die het water vervolgens afvoert naar de bestaande watergang aan de oostgrens van het plangebied. De toelichting staat dat het water dat in de buitenbak terechtkomt via drainage wordt afgevoerd naar de bestaande sloot aan de oostzijde aan de rand van deelgebied 1. In de toelichting, regels over verbeelding wordt daarover niets vermeld. Ook geen voorwaardelijke verplichting dat deze drainage daadwerkelijk wordt geregeld.
- m. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd waarin een aantal voor verontreiniging verdachte locaties wordt vermeld. Reclamant vindt dat het onjuist is om te stellen dat enkel op het noordelijke deel van perceel C 3499 grondroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd omdat ook op het zuidelijke deel dat het geval is omdat daar de buitenrijbak wordt gerealiseerd. Reclamant vraagt zich af of perceelnummers 662 en 664 wel zijn meegenomen in het onderzoek. Ook op dat perceel zullen immers bodemverstorende activiteiten plaatsvinden.

#### *Beoordeling gemeente*

- a. Voor de afmetingen van het hoofdgebouw moet, in relatie tot het niveau waarop de sport wordt bedreven, rekening worden gehouden met hedendaagse maatstaven. Daarnaast zijn er bijbehorende functies in het hoofdgebouw gesitueerd, zo zijn er stallen/boxen binnen het hoofdgebouw. Ook zijn er voorzieningen om in geval van ziekten onder de paarden pro-actief en snel te kunnen schakelen. Daarnaast is er een centrale rijhal en foyer.  
Voor de positionering van het hoofdgebouw is bewust gekozen voor een wat meer teruggetrokken positie op het terrein. Het gebouw is zodanig gesitueerd dat de paardenhouderij zo goed mogelijk kan functioneren met betrekking tot diverse milieuaspecten zoals akoestiek en geur-/stofhinder en logistiek. Ook maakt de positie van het hoofdgebouw dat het zich bij aankomst op het terrein op een representatieve wijze etaleert. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. De lijnvormige landschapselementen zoals singels, sloten, wallen en kleinschalige bosschages zorgen voor een versterkte ruimtelijke variatie. Het gebied krijgt tevens een sterkere ruimtelijke samenhang met het Leijenhorsterbosje.
- b. Voor zover indiener van mening is dat het plan zal leiden tot waardevermindering van zijn woning of onroerend goed, dan kan hiervoor, na het onherroepelijk worden van het



bestemmingsplan, een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie worden ingediend. Afdeling 15.1 van de Omgevingswet gaat in op de tegemoetkoming in nadeelcompensatie. Het gaat dan om schade die redelijkerwijs,

rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Na het indienen van een nadeelcompensatieclaim beoordeelt een onafhankelijk adviesbureau, dat in deze gevallen is gespecialiseerd, in hoeverre sprake is van waardevermindering van de woning of onroerend goed in de nieuwe situatie ten opzichte van de rechten die het nu nog geldende bestemmingsplan met zich meebrengt.

- c. Tussen het perceel van nr. 99 en de paardrijbak wordt een hogere landschappelijke afscherming gerealiseerd. Naast de bestaande (blok)haag rondom de paardrijbak wordt dit gedeelte van het plangebied aangevuld met een ligusterhaag (met greppel) bij de erfgrans en verder een tussengelegen bosschage. Dit wordt in het landschappelijke inpassingsplan aangepast. Hiervoor is ook een profiel met dwarsdoorsnede toegevoegd in het aangepaste landschappelijk inpassingsplan.
- d. Op het perceel Oosterdorpsstraat 174 is een paardenhouderij aanwezig. Er zijn naast de paardenstallen ook een rijhal, een ruim aantal paddocks en andere voorzieningen om zowel indoor als outdoor de paardenhouderij te faciliteren. Vanwege de plannen voor uitbreiding van de woningbouw aan de oostzijde van de kern Hoevelaken (plan 'Middelaar Oost / Klarwater') zal het agrarisch bedrijf op de locatie Oosterdorpsstraat 174 binnen afzienbare tijd moeten worden beëindigd. Voor de voortzetting van het agrarisch bedrijf is zij aangewezen op verhuizing naar (een) andere locatie(s), waarbij voor het onderbrengen van de sportpaardentak het oog is gevallen op de locatie aan de Westerdorpsstraat 97 in Hoevelaken. Die locatie heeft reeds de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Daar is ruimte voor de exploitatie van een paardenhouderij. Het aantal stallen / boxen moet ten opzichte van de huidige locatie aan de Oosterdorpsstraat 174 licht worden opgehoogd. Ook zal de bebouwing anders worden ontworpen.  
Bij het voorliggende plan is geen sprake van een gebruikgerichte paardenhouderij, waardoor er in de toekomstige situatie geen manegeactiviteiten plaats zullen vinden. In de regels is ook opgenomen dat er geen manege is toegestaan.  
In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd waaruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.
- e. Bij het voorliggende plan is ook rekening gehouden met de woonpercelen en de positionering van de voorgenomen bebouwing en activiteiten. In paragraaf 4.7 wordt hier op ingegaan. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is beoordeeld door de Omgevingsdienst (ODDV). Bij de woningen wordt er voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. Bij de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de geluidsbronnen die zijn uitgezonderd op grond van het Activiteitenbesluit wel betrokken in de berekening. Bij de woningen wordt voldaan aan de richtwaarde (stap 3) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook in de avond- en nachtperiode. Het akoestisch onderzoek is daarmee akkoord bevonden, op het gebied van geluid is een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen geborgd.
- f. Op bijlage 1 van het versterkingsplan is te zien dat in deelgebied 2 de zuidkant als 'nat schraalgrasland' en de noordkant als 'droog natuurgrasland' wordt ingericht. Paragraaf 3.1.1 gaat over 'nat schraalland' en paragraaf 3.2 over 'droog hooiland / droog natuurgrasland'. De paragrafen 3.1.1 en 3.2 gaan over verschillende percelen. Daarmee is er geen tegenstrijdigheid in de tekst.

- g. In art. 1 van de regels is een 'groomruimte' gedefinieerd als 'een logiesfunctie voor kortstondig verblijf, uitsluitend ten behoeve van grooms'. In art. 3.4.1 (strijdig gebruik) is reeds opgenomen dat permanente bewoning van onder andere een inpandig gastenverblijf onder strijdig gebruik valt. Voor de duidelijkheid wordt toegevoegd dat daaronder ook de groomruimten vallen.
- h. Bestemmingsplannen gaan uit van toelatingsplanologie. Dat betekent dat in een bestemmingplan bepaalde bestemmingen worden toegelaten, maar deze alleen mogelijk zijn als deze expliciet zijn toegestaan. Evenementen en wedstrijden zijn niet in de regels opgenomen en dus niet toegestaan. Tevens heeft initiatiefnemer aangegeven dat de paardenhouderij enkel particulier gebruik blijft en daardoor ook enkel voor particuliere doeleinden gebruikt gaat worden. Het is daarmee ook uitgesloten dat de paardenhouderij gebruikt gaat worden voor openbare wedstrijden/evenementen.
- i. De regio-archeoloog heeft de beoogde ontwikkeling van het plangebied Westerdorpsstraat 97 getoetst op archeologie. De beoogde ontwikkelingen met diepgaande bodemverstoring bevinden zich ter hoogte van het achtererf. Dit is een zone die op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting heeft. Bij grootschalige bodemverstoring, groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, is dan in principe een archeologisch onderzoek nodig om vast te stellen of er archeologische resten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Op basis van advies van een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg kan echter afgeweken worden van de gestelde verboden ten aanzien van bouwen of werkzaamheden in dergelijke gebieden. De regio-archeoloog heeft op basis van een archeologische quickscan de gemeente Nijkerk geadviseerd af te zien van een archeologisch bureauonderzoek. Er is in plaats daarvan geadviseerd om het Centrum voor Archeologie Amersfoort, dat een samenwerkingsovereenkomst heeft met de gemeente Nijkerk, tijdens de bodemverstorende werkzaamheden toezicht te laten houden en zo de mogelijk aanwezige archeologische waarden veilig te stellen en te documenteren. Overigens zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde 4 en 8' foutief overgenomen van de archeologische beleidsadvieskaart. Op basis van de beleidsadvieskaart zou het voorterrein met woning de dubbelbestemming 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 10' moeten hebben, het en gehele achtererf 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 8'.
- j. Hoewel het op het moment niet is uit te sluiten dat de ligging van het voormalig Kasteel Hoevelaken zich binnen het plangebied bevindt, is er geen enkel (historisch) bewijs of aanwijzing waaruit blijkt dat het voormalig kasteel binnen de contouren van het plangebied stond. Het (achtererf van het) plangebied wordt, voor zover wij kunnen terugvinden, ook nergens genoemd als potentiële locatie. Mede daarom heeft het achtererf van het plangebied op de archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Het voorerf heeft overigens een hoge archeologische verwachting op het voorkomen van historische bebouwing, al gaat dit met name om bebouwing vanaf circa 1800.
- k. Er vindt een toename aan verharding plaats van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Rondom het hoofdgebouw is sprake van diverse soorten halfverharding, wat ten gunste komt aan het opvangen van water. Bovendien wordt er circa 3.000 m<sup>2</sup> aan groenvoorzieningen toegevoegd aan de omgeving van de gehele ontwikkeling binnen deelgebied 1 zodat ook een groot gedeelte van het plangebied voldoende waterbergend vermogen heeft om hemelwater op te kunnen vangen. Hierdoor is er op meerdere manieren rekening gehouden met de waterhuishouding binnen de voorgenomen ontwikkeling en richting de nabije omgeving. Het



plan is driemaal aan het waterschap gestuurd (digitale watertoets, vooroverleg en ontwerpbestemmingsplan) en het waterschap heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Ook naar aanleiding van de zienswijze is dit nogmaals voorgelegd aan het waterschap en daarin is aangegeven dat het waterschap met het plan kan instemmen als het regenwater van de verharding in het plangebied wordt verwerkt en niet wordt geloosd op oppervlaktewater. In het plangebied is voldoende waterbergend vermogen om hemelwater op te kunnen vangen. Er wordt geen water afgevoerd naar een 'WS 28 Oppervlaktewaterlichaam' of een 'WS 27 Oppervlaktewaterlichaam met natuurfunctie', zoals is opgenomen in de Waterschapsverordening van het waterschap.

- l. De benoemde sloot/greppel komt terug. Dit is ook weergegeven in de bijlage 'Landschappelijke inpassing'. Bij de buitenbak wordt inderdaad een drainage gerealiseerd die het water afvoert naar de bestaande sloot aan de oostzijde van deelgebied 1. Dit wordt ook toegevoegd aan bijlage 'Landschappelijke inpassing'. In de regels is deze bijlage gekoppeld aan een voorwaardelijke verplichting.
- m. In het bodemonderzoek is aangegeven dat de onderzoekslocatie de percelen betreft die kadastraal bekend zijn als Gemeente Hoevelaken, sectie C, nummer 662, 664, 1511 en 3499. De percelen 662 en 664 zijn dus ook onderzocht. De tekst over perceel 3499 behoort bij de tekst er boven, die tekst gaat over meer voor verontreiniging verdachte locaties. In de conclusie staat vervolgens dat voor het overige deel van de onderzoekslocatie er geen aanwijzingen zijn die duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging in de bodem. De buitenbak is geen gevoelig bouwwerk. Het onderzoek is ook voorgelegd aan de Omgevingsdienst (ODDV) en door hen is ingestemd met het onderzoek.

### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verbeelding</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Op de locatie Westerdorpsstraat 97 krijgt het zuidelijk deel de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 8' in plaats van 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4'.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Regels</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>In artikel 3.4.1 toevoegen dat onder strijdig gebruik ook valt permanente bewoning van groomruimten.</li> <li>De regels omtrent de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4' vervallen en worden daarom verwijderd.</li> <li>In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt de sloot/greppel direct ten zuiden van de aangrenzende percelen met reclamant en ook de drainage met afvoer naar de oostzijde van deelgebied 1 opnemen.</li> <li>In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt tussen het perceel van nr. 99 en de paardrijbak wordt een hogere landschappelijke afscherming opgenomen.</li> </ul> |
| <b>Toelichting</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In par. 3.2.1 wordt de aangepaste tekening van de landschappelijke inpassing opgenomen.</li> <li>In par. 4.9 wordt opgenomen dat op de verbeelding de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 8' wordt opgenomen omdat de aanduiding van het geldende bestemmingsplan foutief is.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In par. 5.2.1 wordt de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4' verwijderd.</li> <li>• In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' de sloot/greppel direct ten zuiden van de aangrenzende percelen met reclamant en ook de drainage met afvoer naar de oostzijde van deelgebied 1 opnemen.</li> <li>• In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt tussen het perceel van nr. 99 en de paardrijbak een hogere landschappelijke afscherming opgenomen.</li> </ul> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

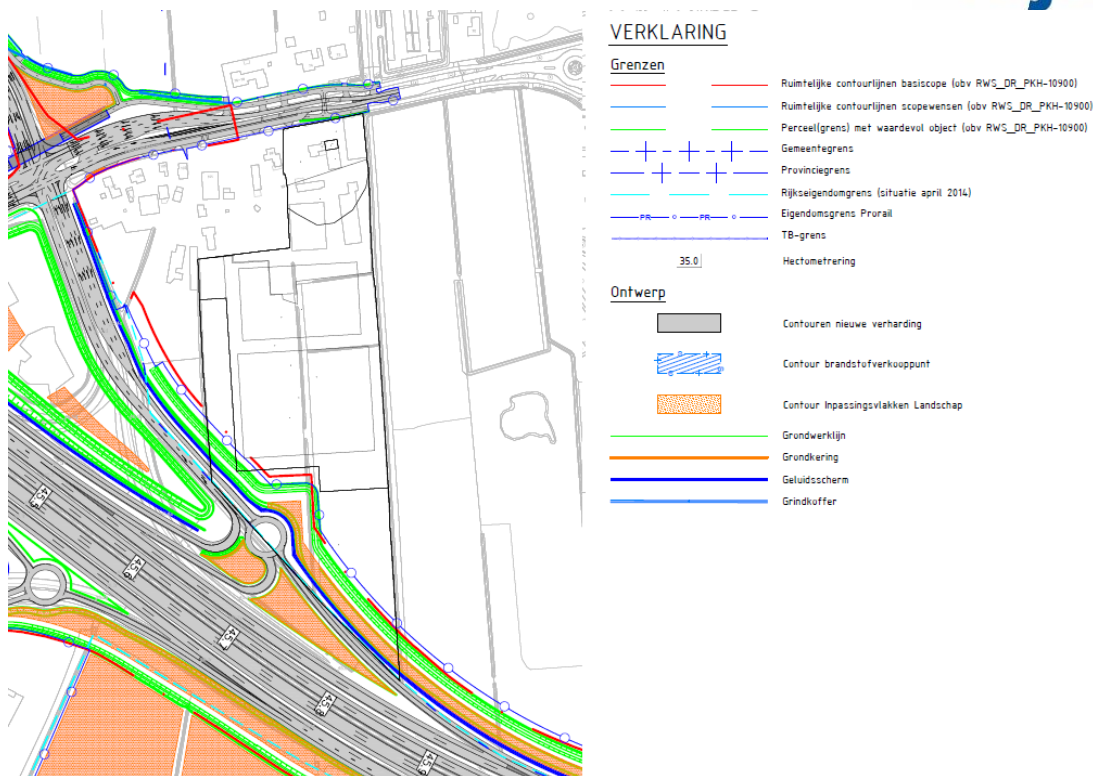
### 3. Reclamant 3

- a. Reclamant constateert dat het raakvlak met het wegverbredingsproject A28/A1 knooppunt Hoevelaken niet tot nauwelijks aan bod komt. In 2018 is een ontwerp-tracébesluit gepubliceerd. Mede vanwege stikstofontwikkelingen is het Tracébesluit niet afgerond en gepauzeerd. Het project staat nog wel steeds in het MIRT-projectenboek. Verzocht wordt om rekening te houden met het belang van dit toekomstige wegverbredingsproject. De wegverbreding zorgt voor ruimtebeslag. Dit doet zich ook voor op de gronden die onderwerp zijn van het ontwerpbestemmingsplan.
- b. In de toelichting ontbreekt bij paragraaf 2.2 een link naar het wegverbredingsproject. Verzocht wordt om het raakvlak op te nemen met de toekomstige verbreding van de A1, een nationaal belang. De NOVI wijst de nationale belangen aan.
- c. Bijlage 3 van de toelichting geeft de voorgenomen situatie weer. Hierop is een groene driehoek te zien waarin de lange zijde evenwijdig loopt aan de A1. Deze driehoek wekt de indruk dat er rekening is gehouden met de wegverbreding van de A1 zoals opgenomen in het ontwerp-tracébesluit. Reclamant legt vrijwel op die plek een rotonde aan met een scherm, een talud, een groenstrook en een sloot. Verder is in de bijlage te zien dat er gebouwen worden opgericht. Echter, het betreft een artist impression. Reclamant treft bij de stukken geen afbeelding waarin de bouwvlakken zijn vastgelegd, ook niet in de planregels. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de bouwwerken kunnen opschuiven richting de A1. Hierdoor is er volgens reclamant geen rechtszekerheid en bestaat de kans dat bouwwerken opschuiven richting de rotonde en de bouwwerken impact kunnen hebben op de rotonde met bijbehorende voorzieningen. Reclamant wil voorkomen dat binnen de grenzen van het ontwerp-tracébesluit ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die een toekomstige uitvoering van het project bemoeilijken.
- d. Reclamant vraagt zich af waarom er geen verbeelding met nadere invulling van het plangebied is bijgevoegd bij de stukken die ter inzage zijn gelegd.

#### *Beoordeling gemeente*

- a. In de volgende afbeelding is de contour van deelgebied 1 van voorliggend bestemmingsplan in beeld gebracht over het ontwerp-tracébesluit. De buitenste blauwe lijn is de grens van het ontwerp-tracébesluit. De buitenste zwarte contour van het ontwerpbestemmingsplan betreft het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan ligt aan de zuidwestzijde de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden'. Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Daar blijft de geldende situatie dus

ongewijzigd. Daar zijn geen ontwikkelingen die het tracé-besluit belemmeren. Voor de zwarte contour daarbinnen is de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' met bouwvlak opgenomen.



- b. In de toelichting zal in paragraaf 2.2 een link worden opgenomen naar het wegverbredingsproject. Aangegeven wordt dat in 2018 het ontwerp-tracébesluit is gepubliceerd, maar dat mede vanwege stikstofontwikkelingen het Tracébesluit niet afgerond is en gepauzeerd is en dat het project nog wel steeds in het MIRT-projectenboek staat.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding binnen de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bebouwing is toegestaan. Dit is ook gekoppeld aan de regels, in dit geval artikel 3. De bouwvlakken komen overeen met de bebouwingsvlakken zoals ingetekend op bijlage 3 van de toelichting. Daardoor kunnen de bouwwerken niet opschuiven richting de A1.
- d. De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan heeft ook ter inzage gelegen. Het maakte onderdeel uit van de stukken die ter inzage lagen. De verbeelding was zowel analoog als digitaal raadpleegbaar (digitaal op Ruimtelijkeplannen.nl via de link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0267.BP0193-0001>).

#### Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding het ontwerp van het bestemmingsplan aan te passen.

|                    |                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Toelichting</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>In paragraaf 2.2 wordt een link opgenomen naar het wegverbredingsproject A28/A1 knooppunt Hoevelaken.</li> </ul> |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. Planaanpassingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanpassingen die worden voorgesteld door te voeren bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 2.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van ingediende zienswijzen

#### *Aanpassingen in de toelichting*

- In par. 3.2.1 wordt de aangepaste tekening van de landschappelijke inpassing opgenomen.
- In par. 4.9 wordt opgenomen dat op de verbeelding de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 8' wordt opgenomen omdat de aanduiding van het geldende bestemmingsplan foutief is.
- In par. 5.2.1 wordt de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4' verwijderd.
- In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' de sloot/greppel direct ten zuiden van de aangrenzende percelen met reclamant en ook de drainage met afvoer naar de oostzijde van deelgebied 1 opnemen.
- In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt tussen het perceel van nr. 99 en de paardrijbak wordt een hogere landschappelijke afscherming opgenomen.
- In par. 2.2 wordt een link opgenomen naar het wegverbredingsproject A28/A1 knooppunt Hoevelaken.

#### *Aanpassingen in de regels*

- In art. 3.4.1 wordt toegevoegd dat onder strijdig gebruik ook valt permanente bewoning van groomruimten.
- De regels omtrent de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4' vervallen en worden daarom verwijderd.
- In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt de sloot/greppel direct ten zuiden van de aangrenzende percelen met reclamant en ook de drainage met afvoer naar de oostzijde van deelgebied 1 opnemen.
- In de bijlage 'Landschappelijke inpassing' wordt tussen het perceel van nr. 99 en de paardrijbak wordt een hogere landschappelijke afscherming opgenomen.

#### *Aanpassingen op de plankaart/verbeelding*

- Op de locatie Westerdorpsstraat 97 krijgt het zuidelijk deel de aanduiding 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 8' in plaats van 'waarde – archeologie met specifieke vorm van waarde - 4'.

### 2.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

#### *Aanpassingen in de toelichting*

- Par. 4.4: De tekst wordt op enkele onderdelen aangepast. Zie de volgende opmerkingen.

#### Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van de uitbreiding van een paardenhouderij (deelgebied 1) en bijbehorende natuurontwikkeling (deelgebied 2). Het aspect geur is alleen voor deelgebied 1 van belang. De uitbreiding van de paardenhouderij inclusief mestopslag betreft een uitbreiding van een agrarisch bedrijf met geuremissie. Voor paardenhouderijen (diercategorieën paarden/pony's) zijn geen omrekenfactoren vastgesteld vanwege geur. Dit betekent dat er vast e afstanden gelden vanaf de paardenstallen van de paardenhouderij tot geurgevoelige objecten. Buiten de bebouwde kom is de minimaal vereiste afstand 50 meter en binnen de bebouwde kom is minimaal een afstand van 100 meter vereist. <sup>↑</sup> is geen richtafstand maar een wettelijke minimale afstand

Aangezien in voorliggend plan sprake is van een nieuwe ontwikkeling (buiten de bebouwde kom) wordt er gemeten tot de bestemming 'Wonen' bij gebrek aan een bouwvlak. De uitbreiding van de paardenhouderij zal dus op minimaal 50 meter van het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak 'Wonen' en op minimaal 100 meter van het dichtstbijzijnde geurgevoelige object binnen de bebouwde kom gerealiseerd worden. Hierdoor wordt ~~verzekerd dat~~ geurhinder ~~wordt~~ voorkomen richting de directe omgeving van de uitgebreide paardenhouderij.

De navolgende afbeelding laat de afstanden zien tussen de het dichtstbijzijnde punt van de naastgelegen percelen met de aangrenzende bestemmingsvlakken 'Wonen' en deelgebied 1 (zwarte omlijning dikgedrukt). De rode cirkels geven hierbij de afstand van 50 meter <sup>ter voorkoming</sup> van geurhinder. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw van het hoofdegebouw met paardenstallen in deelgebied 1 (zwart gestippelde arcering) ruimschoots buiten de vereiste afstand wordt gerealiseerd/gestueerd. Geurhinder in de nabije omgeving van deelgebied 1, afkomstig van de uitgebreide paardenhouderij, wordt hierdoor voorkomen. <sup>minimaal vereiste</sup>



#### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

##### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor

31

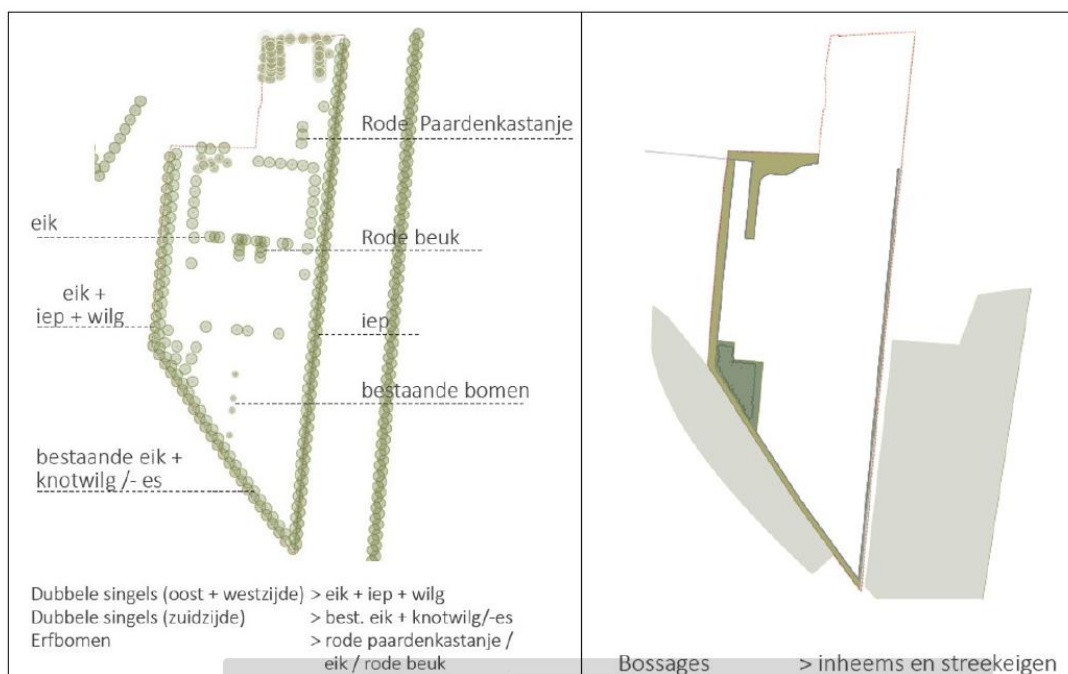
- Par. 4.6: In de tekst wordt toegevoegd dat er een bron wordt geboord om zelfvoorzienend in water te zijn en dat hier een bluswatervoorziening op zou kunnen worden aangesloten.
- Par. 4.9: In de eerste paragraaf wordt ingegaan op de Omgevingswet, maar de tekst is niet actueel. Dit wordt geactualiseerd.
- Par. 4.9: In de tekst staat dat voor deelgebied 2 ook de archeologische functieaanduiding 'specifiek vorm van waarde - 4' geldt. Dat klopt niet. Er geldt alleen de functieaanduiding 'specifiek vorm van waarde - 8'. De tekst wordt hierop aangepast.
- Par. 4.10: De resultaten van de aangepaste quickscan natuurtoets deelgebied 1 worden toegevoegd en er wordt verwezen naar de bijlage.
- Par. 4.10: De resultaten van de quickscan natuurtoets deelgebied 2 worden toegevoegd en er wordt verwezen naar de bijlage.
- Par. 4.10: De resultaten van de aangepaste Aeries-berekening worden toegevoegd en er wordt verwezen naar de bijlage.
- Par. 5.2.1: Er wordt toegevoegd dat er voorwaardelijk verplichtingen worden opgenomen:
  - voor deelgebied 1 in verband met:
    - de verplichting voor landschappelijke inpassing;
    - gebruik van verlichting om de kernkwaliteiten van (omliggend) GO/GNN te waarborgen;
    - een door de provincie Gelderland te verlenen omgevingsvergunning inclusief activiteitenplan;
  - voor deelgebied 2 in verband met:
    - de verplichting voor versterking natuurontwikkeling.



## Bijlagen toelichting

- Bijlage 4: De tekst in paragraaf 3.2.1 Landschappelijke Inpassing is nog onvoldoende teruggekomen in het kaartbeeld van deze bijlage. Het is van belang dat de inhoudelijk toelichting ook op kaart wordt verwerkt. Daarbij gaat het specifiek om:
  - de dubbele (bestaande) bomenrij met knotwilgen en essen met twee rijen weergegeven op het kaartbeeld (zie afbeelding 1);
  - aan de oost-, zuid- en westzijde komen houtwallen, zoals uitgewerkt in het profiel hieronder (afbeelding 2);
  - de in de toelichting benoemde plantensoorten specifiek benoemen in de legenda van het kaartbeeld (zie afbeelding 1).
  - ook rekening houden met aanpassing naar aanleiding van reactie op zienswijzen.

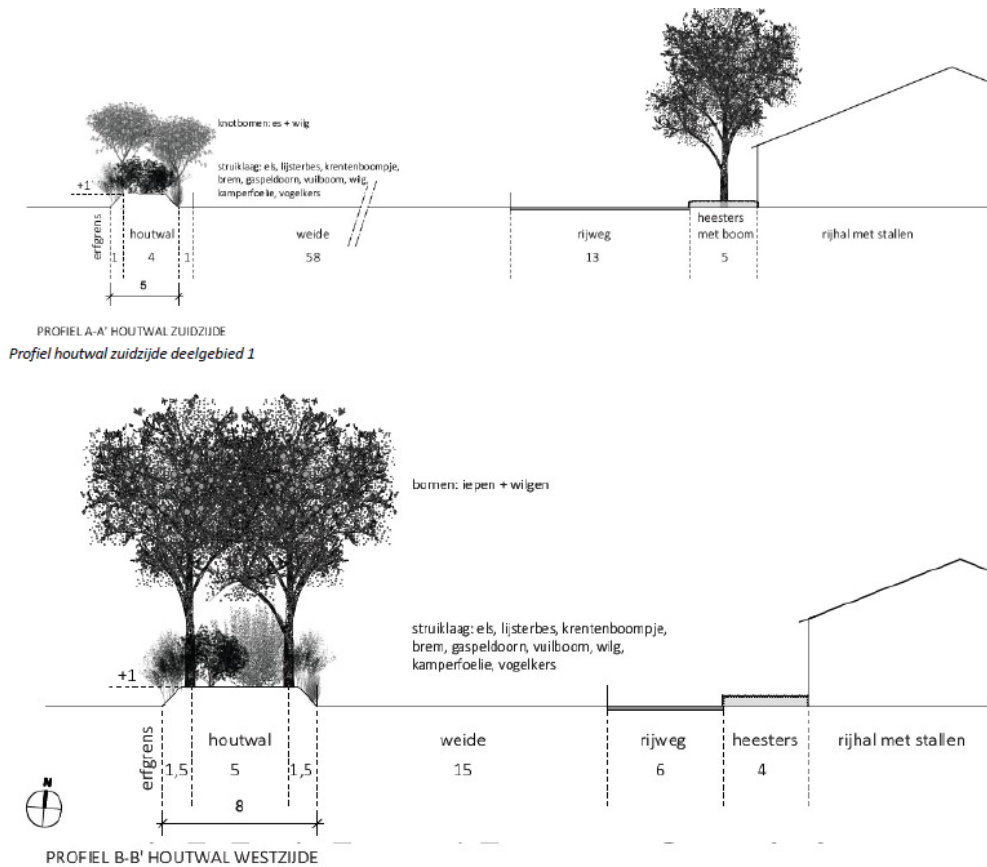
*Afbeelding 1:*



Landschappelijke inpassing deelgebied 1: groenstructuren (links) en landschappelijke bosschages (rechts)



Afbeelding 2:



- De aangepaste quickscan natuurtoets deelgebied 1 wordt vervangen / andere bijlage verwijderd.
- De quickscan natuurtoets deelgebied 2 wordt toegevoegd.
- De aangepaste Aeries-berekening wordt toegevoegd / andere bijlage verwijderd.

#### Aanpassingen in de regels

- Er worden voorwaardelijk verplichtingen worden opgenomen:
  - voor deelgebied 1 in verband met:
    - de verplichting voor landschappelijke inpassing;
    - gebruik van verlichting om de kernkwaliteiten van GO/GNN te waarborgen;
    - een door de provincie Gelderland te verlenen omgevingsvergunning inclusief activiteitenplan;
  - voor deelgebied 2 in verband met:
    - de verplichting voor versterking natuurontwikkeling.

#### Bijlagen regels

- Bijlage 1: Deze bijlage wordt aangepast overeenkomstig de reactie bij bijlage 4 van de toelichting.