

Uitbreiding paardenhouderij Westerdorpsstraat 97

Verslag inloopavond - 28 juni 2022

Inleiding

De inloopavond op 28 juni 2022 op de locatie aan de Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken is georganiseerd in het kader van het informeren van buurtbewoners rondom de ontwikkeling op deze zelfde locatie. De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van de huidige paardenhouderij tot een professionele trainingsfaciliteit.

Gedurende de inloopavond zijn initiatiefnemer, architect en mensen van het stedenbouwkundig bureau aanwezig geweest om in een ongedwongen sfeer buurtbewoners zo goed mogelijk te informeren over de opzet en bouwplannen van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast hebben buurtbewoners hierbij de ruimte gehad om hierover vragen te stellen en/of opmerkingen te maken. Door middel van een reactieformulier zijn deze vragen/opmerkingen genoteerd en worden deze verder uitgewerkt in dit verslag. Bovendien hebben buurtbewoners de kans gekregen om een reactieformulier mee huiswaarts te nemen, zodat ze later de initiatiefnemer ook nog kunnen benaderen met een vraag/opmerking.

De uitgenodigde buurtbewoners zijn allen woonachtig rondom het perceel van de paardenhouderij. Diverse omwonenden hebben deelgenomen aan deze inloopavond. Ook de gemeente Nijkerk is aanwezig geweest in de persoon van de [REDACTED]. De presentielijst van deze inloopavond is bijgevoegd bij dit verslag.

Tijdens de inloop is aan de hand van de informatiepanelen een toelichting gegeven op het plan om aan de Westerdorpsstraat 97 een professionele paardenhouderij te realiseren. De getoonde panelen en informatie zijn opgenomen in dit verslag. Bij de panelen is met name een toelichting gegeven op het beoogde bouwplan (hoogte, vormgeving, ruimte en functies) en de inrichting van het perceel. Tevens is een toelichting gegeven op de planologische inpassing van het beoogde plan en bijbehorende activiteiten. Tegenover de aanwezige buurtbewoners is duidelijk gemaakt dat er verslaglegging plaatsvindt van de inloopavond en dat zij deze ook toegestuurd krijgen.

Dit verslag geeft indruk van de meest gestelde vragen en de antwoorden daarop en de hierbij gegeven toelichtingen. Sommige reacties hebben aanleiding gegeven om na te denken in hoeverre bepaalde aspecten meegenomen kunnen worden in de planontwikkeling. Met dit verslag wordt er dan ook aangegeven wat er mee wordt gedaan en tot welke aanvullingen, aanpassingen of maatregelen dit heeft geleid in overleg met familie Van de Mheen.

Als laatste onderdeel van dit verslag is er ook een sfeerimpressie met foto's van de inloopavond toegevoegd. Dit verslag zal ook als bijlage worden toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Algemene indruk

Tijdens de inloopavond is er gedurende de gesprekken met de buurtbewoners veelvuldig gepolst wat hun mening was ten aanzien van de ontwikkeling. De algemene indruk hierover was dat men zich in principe prima kan vinden in deze toch wel omvangrijke ontwikkeling mits men uiteraard er geen overdreven overlast van ondervindt. Een paar buurtbewoners geven ook aan dat zij zich prima in de ontwikkeling kunnen vinden, omdat zij hetzelfde uitzicht zullen blijven behouden.

Over het algemeen zijn alle plannen behorende bij de ontwikkeling esthetisch goed bevonden door buurtbewoners en is er de waardering uitgesproken dat men is uitgenodigd om de plannen te kunnen bekijken en vragen te kunnen stellen aan initiatiefnemer, architect en mensen van het stedenbouwkundig bureau.

Meest gestelde vragen en antwoorden

De meest gestelde vragen of aandachtspunten aangedragen door de buurtbewoners tijdens de inloopavond, zijn hieronder samengevat. Tevens zijn de gegeven antwoorden en/of toelichting hieronder bondig weergegeven.

Waarom is dit plan nodig en welke activiteiten worden er uitgevoerd?

Het plan is nodig aangezien het agrarisch bedrijf op de oorspronkelijke locatie aan de Oosterdorpsstraat 174 te Hoevelaken binnen afzienbare tijd dient te stoppen i.v.m. woningbouwontwikkeling. Hierbij is er de wens dat een gedeelte van de agrarische activiteiten naar de bestaande paardenhouderij op de locatie aan de Westerdorpsstraat 97 verplaatst kunnen worden. Om sportpaarden onder te brengen, wordt de bestaande paardenhouderij uitgebreid en wordt er een professionele trainingsfaciliteit (rijhal, springtuin, paddocks etc.) gerealiseerd.

Worden er in de toekomst wedstrijden gehouden?

De voorgenomen ontwikkeling betreft puur een professionele trainingsfaciliteit (in privébeheer). Er zullen geen in- en outdoorwedstrijden gehouden worden. Evenmin is het de bedoeling en/of toegestaan dat er manege-activiteiten plaatsvinden.

Is er sprake van toename van verkeersbewegingen?

In de toekomstige situatie zal er geen sprake zijn van een manege of paardenwedstrijden. Puur door het meer bedrijfsmatige karakter van de uitgebreide paardenhouderij zal er een beperkte toename zijn van verkeersbewegingen ten aanzien van de huidige situatie.

Waarom en waar komt er een nieuwe uit- en inrit? Hoe is de ontsluiting?

Met de voorgenomen ontwikkeling zal er ook een nieuwe in- en uitrit gesitueerd worden voor een goede en veilige ontsluiting ten behoeve van gemotoriseerd verkeer (bedrijfsmatige invulling en logistiek). Op de panelen is de beoogde ligging van deze ontsluiting zichtbaar. De huidige in- en uitrit komt daarmee te vervallen voor auto's en vrachtwagens. Deze in- en uitrit blijft wel behouden voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers) ten behoeve van de bedrijfswoning en het bijbehorende privé-erf.

Hoe hoog en groot wordt het de nieuwe rijhal?

De nieuwe rijhal zal een goothoogte van 4,5 m en een nokhoogte van 10 m krijgen. De oppervlakte van de bebouwing (rijhal met stallen) bedraagt circa 6.400 m². Het is de intentie om de hoogte te 'breken'

en te nuanceren door de uitstekende bouwwerken aan de voorkant met een puntkap te realiseren. Daarnaast zal er geen opslag/rommel buiten de rijhal bevinden. De rijhal met stallen en opslagruimten zijn zodanig opgezet dat de logistieke verbinding van de functies nagenoeg allemaal intern kunnen plaatsvinden.

Blijft het 'aangezicht' aan de voorzijde zoals het nu is?

Ja, het aangezicht blijft open en het voorhuis/boerderij blijven zichtbaar. Het is niet de bedoeling de voorzijde geheel dicht te beplanten. Er wordt voorgesteld om het groen aan de voorzijde wat meer open te maken (bomen snoeien, de kleindierenweide komt te vervallen), waardoor de karakteristieke boerderij zich weer wat meer naar de Westerdorpsstraat presenteert. Het zicht op het voorhuis wordt door de overburen als prettig ervaren.

Wat gebeurt er met het voorhuis?

De voorzijde blijft zoals het is. Het voorhuis zal namelijk behouden blijven. Het is de bedoeling dat de bestaande eveneens karakteristieke bijbehorende bebouwing intact blijft en dat de voormalige kantoorruimte van Bouwbedrijf R. van de Mheen zal worden verhuurd aan een externe partij.

Waarom is er een grote bomenrij ten noorden van de springtuin?

De direct omwonenden ten noorden van de springtuin plaatsen vraagtekens bij deze ingetekende bomenrij. Naar hun mening beperkt dit het gebruik van hun perceel gelet op de noord-zuid ligging. Daarnaast beperkt de bijkomende schaduwvorming de mogelijkheid van gerealiseerde/te realiseren zonnepanelen op het achtererf van de omliggende woningen en zal afvallend blad het gebruik van de tennisbaan beperken.

Wat is de afstand tot de springtuin en kan de springtuin nog tot stofoverlast zorgen?

Met de afstand tussen de springtuin en omliggende woonpercelen is in het ontwerpproces rekening gehouden met de wettelijk vereiste afstand in verband met stofhinder. Stofhinder is hierbij niet aan de orde, waarbij de springtuin ook een eb- en vloedbodem krijgt. Bovendien zal binnen de springtuin hiervoor speciaal (bewerkt) zand worden toegepast, juist om verstuiving te voorkomen.

Wordt de springtuin verlicht?

Nee, de springtuin krijgt in de nieuwe situatie geen verlichting. Er zal dus geen sprake zijn van eventuele overlast door lichthinder.

Hoe zit het met de waterafvoer en de drainage?

Nabijgelegen woonpercelen zijn lager gelegen dan het perceel waar de uitbreiding van de paardenhouderij plaatsvindt. Aangegeven is dat dit mogelijk kan leiden tot wateroverlast. Het gehele perceel watert af op de aanwezige watergang op de oostelijke perceelsgrens.

Is er sprake van een mestbak en waar is deze gelegen?

Op het terrein bij de nieuwe rijhal zal er ook een mestbak gelegen zijn. Deze zal achter op het terrein gesitueerd worden en niet nabij de omliggende woningen.

Wat is de planning en het vervolgproces?

Het is de bedoeling dat aan het einde van het jaar de bouwplannen en een ontwerp-bestemmingsplan klaar zijn en dat deze door de gemeente Nijkerk in procedure kunnen worden gebracht in 2023. Medio najaar 2023 kan worden gestart met de bouw, waarna de oplevering in medio 2024 zal zijn.

Wordt van deze avond een verslag gemaakt en kunnen wij als buurtbewoners de getoonde informatie krijgen?

Ja, tijdens de avond is er toegelicht dat er een verslag gemaakt wordt. Het verslag dient o.a. ook als bijlage bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan. Bovendien geeft het verslag ook aan wat er is gedaan met de reacties. De beeldende informatie op de panelen is opgenomen in dit verslag. Met de omwonenden is afgesproken dat zij ieder het verslag per mail ontvangen, zodat zij alle informatie zelf ook nog door kunnen nemen.

Aandachtspunten en aanvullende maatregelen

Naar aanleiding van de inloopavond en de gegeven reacties zijn er de volgende te nemen maatregelen en aanvullingen op de planontwikkeling.

Voorkomen wateroverlast:

Ten noorden van het plangebied wordt er door omwonenden op de aangrenzende percelen mogelijk wateroverlast gevreesd. Dit komt door de lagere ligging van deze percelen. Vroeger is er een sloot in dit gedeelte van het plangebied verwijderd (met goedkeuring van alle partijen). Daarom vreest men voor onvoldoende afwatering. Het idee is nu om het plan aan te passen en de sloot/greppel (direct 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.

Aanpassen beoogde bomenrij:

Op de panelen is zichtbaar dat er een bomenrij is beoogd ten noorden van de springtuin en ten zuiden van de aangrenzende percelen. Het voornemen is nu om dit in een definitief inrichtingsplan aan te passen en de bomenrij (deels) te vervangen door een haag. Al dan niet in combinatie met een lagere of kleinere boomsoort, zodanig dat de buren daar geen hinder van ervaren.

Voorkomen stofhinder:

In verband met eventuele stofhinder is er in de planontwikkeling al rekening gehouden met de wettelijk toegestane richtafstand. En zoals gezegd zal hiervoor speciaal (bewerkt) zand worden toegepast. Bovendien maakt de eb- en vloedbodem de springtuin altijd vochtig, waardoor stofhinder ook niet aan de orde zal zijn. De hierboven benoemde haag en aanpassing van het plan, zal ook bijdragen aan het voorkomen van eventueel alsnog gevreesde stofhinder.

Sfeerimpressie en verstrekte informatie

Onderstaande foto's geven een sfeerimpressie van de georganiseerd inloopavond. Hierbij zijn de panelen ruim opgesteld zodat buurtbewoners voldoende ruimte hebben gehad om de informatie op de panelen goed te kunnen bekijken en in overleg te treden met vragen en/of opmerkingen. Onderstaand zijn de panelen toegevoegd aan dit verslag.



bestaande situatie



gewijzigde situatie

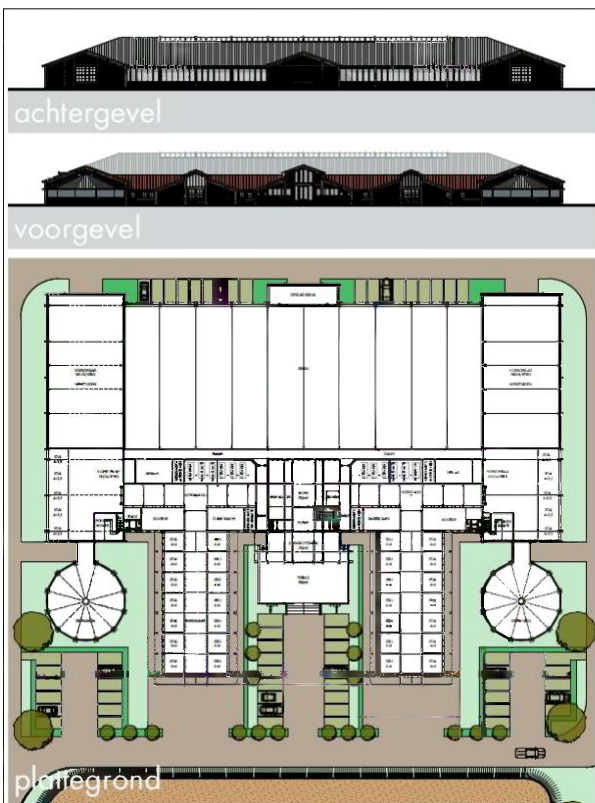
Westerdorpsstraat 97 Hoevelaken - Stal Van de Mheen



ROOSENK | ARCHITECTEN BNA



omgeving



plattegrond



impressies

Westerdorpsstraat 97 Hoevelaken | Stal Van de Mheen



ROOSENK | ARCHITECTEN BNA



omgeving

Presentielijst

Onderstaand de buurtbewoners die zijn uitgenodigd voor de inloopavond. Aangegeven is wie er wel en niet aanwezig waren op 28 juni 2022.

Uitgenodigden:

Naam:	[Redacted]	<i>Niet aanwezig, wel om informatie gevraagd</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Niet aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Niet aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Niet aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	
Naam:	[Redacted]	<i>Niet aanwezig</i>
Adres:	[Redacted]	

Bijlage 1: Voorbeeld uitnodiging inloopavond

Bijlage 2: Reactieformulier

Sfeerimpressie inloopavond 28 juni 2022, Westerdorpsstraat 97 te Hoevelaken

