

Stedenbouwkundig plan Middelaarseweg Hoevelaken

Mei 2026

gemeente Nijkerk

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



Colofon

Opdrachtgever: gemeente Nijkerk
Datum: mei 2026

BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. Landschappelijke analyse 7

3. Concept 9

4. Schetsontwerp 11

5. Voorlopig ontwerp 13

6. Definitief ontwerp 20

HUIDIGE SITUATIE

1. Inleiding

De gemeente heeft de locatie aan Middelaarseweg 4b in Hoevelaken aangewezen voor de tijdelijke vestiging van een asielzoekerscentrum en onderzoekt daarnaast de mogelijkheid om flexwoningen voor 25 tot 35 jongeren te realiseren.

Het plangebied

Het plangebied ligt buiten het dorp aan de Middelaarseweg 4b, net ten zuidwesten van Hoevelaken, ten westen van de korfbalvereniging Telstar en ten noorden van de A1. De locatie grenst aan woonerven, sportvoorzieningen (korfbal- en tennisvereniging) en landbouwgebied, met een bedrijventerrein in de directe omgeving.

Het perceel is in eigendom van de eigenaar van de locatie en heeft momenteel de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ en ‘overige zone-slagenlandschap’. Opvang van asielzoekers is hier op dit moment dus niet toegestaan. Hiervoor is een tijdelijke wijziging nodig naar de functie ‘wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf’. Dit kan worden gerealiseerd via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de aanvraag moet ook aandacht worden besteed aan de tijdelijke bouw van starterswoningen.
Verder ligt er een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie, specifieke vorm van waarde – 2’. Nieuwe bebouwing is alleen toegestaan als wordt aangetoond dat de archeologische waarden behouden blijven.

Het gebied maakt deel uit van het noord-zuid georiënteerde slagenlandschap, een eeuwenoud veenontginningslandschap met langgerekte strokenverkaveling, elzensingels, houtwallen, bospercelen, gras- en akkerland, boerenerven en verspreide bebouwing. Aan de zuidzijde stroomt de Hoevelakense Beek; ondanks de rechtgetrokken loop vertoont het landschap hier kenmerken van een klein beekdal. Het gebied wordt doorkruist door de A1, die Amersfoort en Apeldoorn verbindt.

De tijdelijke invulling van Middelaarseweg 4b geeft het gebied een duidelijke functie en maakt het levendig en maatschappelijk waardevol. De inrichting zorgt voor een groene omgeving, versterkt het landschap, respecteert archeologische waarden en beperkt overlast voor omwonenden.



Kadastrale kaart plangebied ten zuidwesten van Hoevelaken

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Hoevelaken

Slagenlandschap

Hoevelakensebeek

Middelaarseweg

A1

Legenda

- Plangebied
- Bebouwing
- Hoofdontsluiting A1
- Binnenwegen
- Slagenlandschap
- Slagenlandschap
- Verkavelingsrichting
- Lange doorzichten
- Opgaande beplanting met houtsingels/houtwallen en bospercelen
- Solitaire bomen
- Opgaande erfrandbeplanting
- Erfrandbeplanting enkele of dubbbele bomenrij
- Boomgaard
- Tennisvelden (Tennisvereniging Weldam)
- Voorzieningen
- Toegangswegen naar boerenerven
- Waardevol waterelement; Hoevelakensebeek
- Water

N

0 30 60 120 180 240 Meters

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

2. Landschappelijke analyse

Historische achtergrond

Het landschap en de historie rondom Hoevelaken worden gekenmerkt door een halfopen slagenlandschap met een duidelijke noord-zuidrichting. De ontginning van dit gebied begon vermoedelijk in de veertiende eeuw, met plaatselijk veenwinning als brandstof. Het voormalige veen is inmiddels verdwenen, waardoor het onderliggende zand aan de oppervlakte ligt. Van circa 1650 tot 1850 werd het gebied intensief gebruikt voor de teelt van tabak, waarmee het een eeuwenoud landbouwgebied vormt.

Landschappelijke structuur

Het halfopen slagenlandschap wordt gekarakteriseerd door langgerekte percelen, zichtlijnen en een afwisseling van open en besloten ruimtes. Ten noordoosten van het plangebied komen lange houtelementen voor, zoals elzensingels en houtwallen, afgewisseld met bospercelen, graslanden, akkers en natuurgebieden. Ten zuidwesten is het landschap meer besloten, met boomgaarden en groene erven in west-oostrichting. Kenmerkende landschapselementen zijn onder meer elzensingels, houtwallen, bospercelen, lanen, singels, rijen knotbomen, solitaire bomen, boomgaarden (fruit- en notenbomen) en erfrandbeplanting. Deze elementen zorgen voor doorzichten, benadrukken de verkavelingsstructuur en versterken de ruimtelijke beleving.

Reliëf en waterstructuren

Het landschap ligt op een dekzandplateau met licht hogere ruggen en dalvormige laagten, wat zorgt voor een kleinschalig en reliëfrijk karakter. Het onregelmatige wegenpatroon sluit aan op dit reliëf en volgt de natuurlijke hoogtelijnen van de dekzandrug, zoals zichtbaar is bij de Middelaarseweg en de Hoevelakenseweg.
Door het gebied stroomt de Hoevelakense Beek, die het plangebied van oost naar west doorsnijdt. Hoewel de beekloop deels is rechtgetrokken, blijft de structuur herkenbaar als een klein beekdal dat de natuurlijke glooiing van het landschap versterkt. Hierdoor ontstaan subtiele hoogteverschillen en variaties in openheid en beslotenheid.

Verkaveling en bebouwing

Het gebied kent overwegend regelmatige, langgerekte stroken- of slagenverkavelingen, plaatselijk afgewisseld met blokverkaveling. Hierdoor ontstaat een gevarieerd patroon van halfopen en besloten ruimtes, met lange zichtlijnen en kleinschalige kamers. Erven liggen vaak op enige afstand van de weg en worden omringd door stevige, opgaande beplanting. De verspreide bebouwing draagt bij aan de kleinschalige, halfopen sfeer van het landschap.

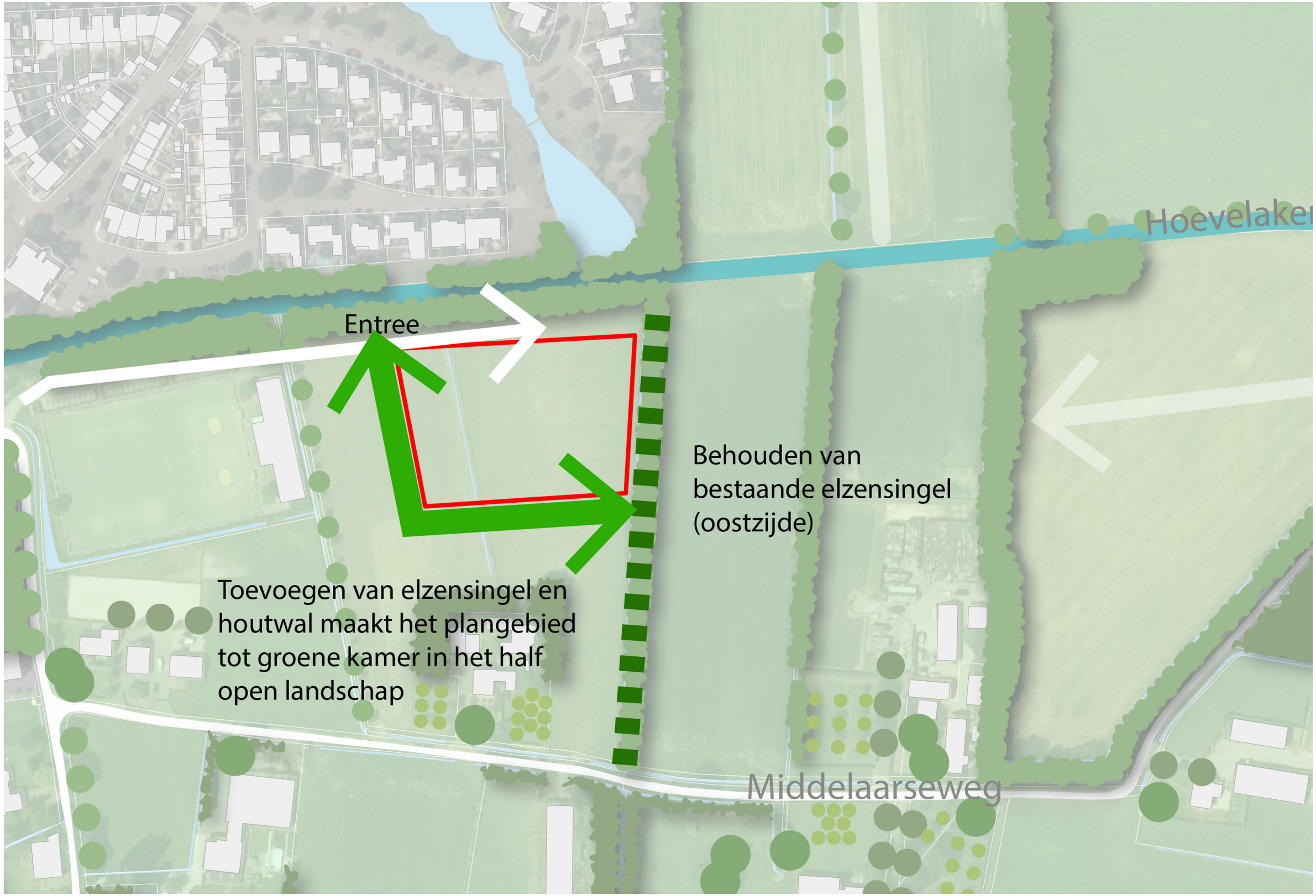
Erfopzet en landschappelijke inpassing

Bij de inrichting van het erf wordt aangesloten bij de kernkwaliteiten van het slagenlandschap en de visie-elementen uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Nijkerk.

Tegelijkertijd wordt bewust afgeweken van de oorspronkelijke slagenverkaveling, doordat de bestaande sloot wordt verlegd en een nieuwe ruimtelijke ordening ontstaat die beter aansluit op de functionele opgaven van deze locatie.

Nieuwe gebouwen worden geconcentreerd in compacte erven, waardoor het halfopen karakter behouden blijft. Bestaande en nieuwe groenstructuren, zoals singels, houtwallen en aanvullende beplanting, worden versterkt en dragen bij aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing.

Uitgangspunt is een traditionele erfopzet, waarbij het hoofdgebouw centraal is gepositioneerd. Bijgebouwen worden ondergeschikt geplaatst en blijven minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Tussen de bebouwing ontstaat een gezamenlijk middenterrein dat ruimte biedt voor ontmoeting en gezamenlijke activiteiten. Met deze inrichting worden zowel de historische, ruimtelijke en landschappelijke waarden van het gebied als de sociale samenhang en gebruikskwaliteit van het erf versterkt.


Entree
Behouden van
bestaande elzensingel
(oostzijde)
Toevoegen van elzensingel en
houtwal maakt het plangebied
tot groene kamer in het half
open landschap
Middelaarseweg

3. Concept

Landschap en historische context

Uit de landschapsanalyse blijkt dat het gebied rondom Hoevelaken wordt gekenmerkt door een kleinschalig, halfopen slagenlandschap op een reliëfrijk dekzandplateau. De langgerekte verkaveling, de noord-zuid gerichte houtelementen en de aanwezigheid van de Hoevelakense Beek geven het gebied zijn herkenbare landschappelijke structuur en karakter. Binnen deze samenhang van verkaveling, beplanting en reliëf vormt het erf van oudsher de basiseenheid van bewoning, gebruik en identiteit.

Erfconcept als verbinding met het landschap

De historische en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied vragen om een ontwikkeling die voortbouwt op de bestaande landschapsstructuren, in plaats van deze te doorbreken. Het erfconcept sluit hierop aan door het boerenerf als uitgangspunt te nemen, een beproefd model waarin landschap en bebouwing elkaar versterken. Het erf vormt daarmee geen losstaand element, maar een logische schakel binnen het landschap.

Structuur en groen van het erf

Door de bebouwing compact te organiseren binnen een duidelijke erfstructuur, blijft het halfopen karakter behouden en worden zichtlijnen door het landschap gerespecteerd. De positionering van het erf is afgestemd op de landschappelijke context en sluit aan op aanwezige groenstructuren, zoals elzensingels, houtwallen en erfbeplanting.

Langs de randen van het plangebied worden nieuwe groenstructuren aangelegd, waardoor het erf als een groene kamer in het halfopen landschap wordt ingepast. De bestaande elzensingel wordt behouden en versterkt, wat de historische structuur en het karakter van het landschap ondersteunt. Zo ontstaat een erf dat zich natuurlijk voegt in de omgeving en bijdraagt aan de herkenbaarheid van het landschap.

Toegankelijkheid en ontsluiting

De ontsluiting van het erf vindt plaats vanaf de kant van de korfbalvereniging. Door deze toegangslijn zorgvuldig in te passen, blijven het erf en de groene ruimtes volledig behouden.

Samengevat: een erf in harmonie met landschap en gemeenschap

Het erfconcept voor Hoevelaken is daarmee niet enkel een ontwerpkeuze, maar een inhoudelijke vertaling van de landschappelijke identiteit. Door in te zetten op een compact, groen en samenhangend erf, dat zowel historische structuren respecteert als nieuwe ecologische en sociale kwaliteiten toevoegt, ontstaat een eigentijdse woon- en leefomgeving waarin landschap, gebruik en gemeenschap elkaar versterken.

Het boerenerf

Het boerenerf is een ruimtelijke en functionele eenheid waarin de bebouwing en het landschap in samenhang zijn ontworpen. De opzet is helder en hiërarchisch opgebouwd:

- Het hoofdgebouw ligt aan de voorzijde van het erf en vormt het gezicht naar de omgeving. Dit gebouw heeft vaak een representatieve uitstraling en vormt de oriëntatie binnen het geheel.
- siertuin of voorerf, ingericht met beplanting, gazon en erfbegrenzing, die zorgt voor een verzorgde en uitnodigende uitstraling richting de weg of het landschap.
- Aan de achterzijde ligt het achtererf, met een meer functioneel karakter. Hier is ruimte voor activiteiten, parkeren, opslag of collectief gebruik, omzoomd door erfbeplanting die zorgt voor beschutting en inpassing in het landschap.

De erfstructuur is compact en groen ingebed en zorgvuldig afgestemd op de landschappelijke context. Door een samenhangende inzet van groenstructuren ontstaat een eigentijdse woonplek waarin landschap, gebruik en gemeenschap op vanzelfsprekende wijze samenkomen.



Schetsontwerp landschappelijke inpassing 1-500 - Hoevelaken Middelaarseweg

4.0 Schetsontwerp

Om van het landschappelijk concept naar een passende ruimtelijke inpassing te komen, is gestart met het opzetten van een groen raamwerk dat het erf stevig verankert in zijn omgeving. Aan de noordwest- en zuidoostzijde worden een nieuwe houtwal en een rij knotbomen gerealiseerd, die zorgen voor een duidelijke groene begrenzing en samenhang in het landschap. De zuidzijde krijgt een aardenwal van circa één meter hoog, aangeplant met bomen en heestervormers. Aan de westzijde wordt een nieuwe elzensingel met onderbegroeiing aangelegd en aan de oostzijde wordt de bestaande elzensingel versterkt.

Vervolgens is de erfopzet vertaald naar de specifieke situatie van het plangebied. Aan de entreeweg wordt een statige hoofdwoning gepositioneerd, herkenbaar als het hart van het erf. Het voorerf krijgt een verzorgde uitstraling met een lage, strak gesnoeide erfafscheiding van circa één meter hoog en enkele solitaire sierbomen, die zorgen voor een representatief en evenwichtig beeld richting de openbare ruimte.

Aansluitend aan de hoofdwoning wordt het parkeren opgelost op een halfverhard terrein, passend bij het informele, landschappelijke karakter van het erf. Op het achtererf bevinden zich de bijgebouwen: langgerekte volumes die in rechte lijnen zijn georiënteerd binnen de verkavelingsstructuur. In vormgeving en materiaalgebruik zijn deze ondergeschikt aan de hoofdwoning, waardoor een natuurlijke hiërarchie ontstaat tussen de verschillende onderdelen van het erf.

Het achtererf heeft een meer functioneel karakter, met ruimte voor gebruik en activiteiten. Tussen de gebouwen ontstaat een binnenterrein dat uitnodigt tot ontmoeting, waar op informele wijze contact en samenzijn kunnen plaatsvinden. Zo ontstaat een erf dat niet alleen landschappelijk goed is ingepast, maar ook sociaal en functioneel samenhang vertoont

REFERENTIEBEELDEN SCHETSONTWERP































5.0 Voorlopig ontwerp

Naar aanleiding van het schetsontwerp is er een bijeenkomst geweest met de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij hun opmerkingen, zorgen en suggesties gedeeld. Deze input is zorgvuldig meegenomen bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp (VO).

Het VO is de fase waarin het ontwerp concreter wordt: de stedenbouwkundige opzet, de ligging van gebouwen, tuinen, groen en verkeer worden vastgelegd. Het VO laat zien hoe de eerdere ideeën uit het schetsontwerp worden vertaald naar een praktisch en uitvoerbaar plan, rekening houdend met de wensen van omwonenden en toekomstige bewoners.

Hieronder is stapsgewijs weergegeven welke opmerkingen zijn gedaan en hoe deze in het VO zijn verwerkt:

Parkeerdruk en verkeersbewegingen

- Opmerking: Omwonenden maken zich zorgen over extra verkeer en parkeerdruk.
- Reactie in VO: De verkeersstromen en parkeerplaatsen zijn zo ingetekend dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

Geluidsoverlast uit tuinen en rondom het terrein

- Opmerking: Er is vrees voor geluidsoverlast uit de tuinen en van activiteiten op het terrein.
- Reactie in VO: De tuinen zijn naar het middenterrein georiënteerd. Zo ontstaat meer rust voor de omliggende woningen.

Groen en privacy

- Opmerking: Wens voor meer groen en afscheidingen om privacy te waarborgen.
- Reactie in VO: Het terrein wordt rondom groen ingericht. Deze groene rand versterkt het landschap en biedt privacy voor de woningen.

Speelgelegenheid en ontmoetingsplekken

- Opmerking: Er is behoefte aan goede speelvoorzieningen en plekken voor ontmoeting.
- Reactie in VO: Het middenterrein wordt ingericht als centrale ontmoetingsplek, met picknickbanken en speeltoestellen. Hier kunnen jongeren en asielzoekersgezinnen samenkomen en recreëren.

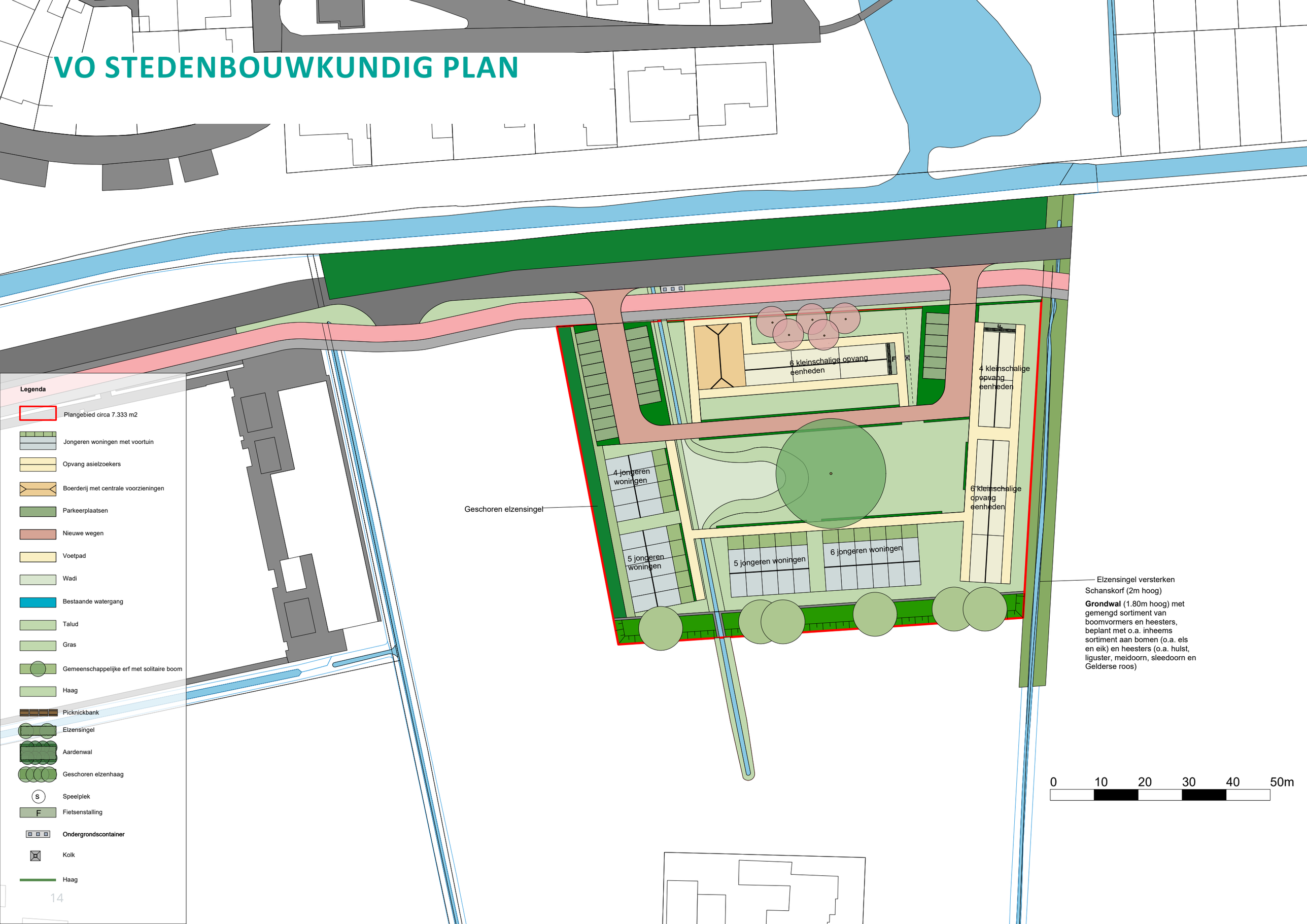
Integratie tussen jongeren en asielzoekersgezinnen

- Opmerking: Omwonenden vragen hoe de verschillende bewonersgroepen met elkaar zullen integreren.
- Reactie in VO: Alle woningen zijn georiënteerd op het middenterrein. Dit stimuleert contact en ontmoeting tussen bewoners en bevordert sociale cohesie.

Praktische suggesties van omwonenden

- Opmerking: Suggesties zoals het verplaatsen van tuinen naar de voorzijde of extra hagen en bomen.
- Reactie in VO: De tuinen zijn naar binnen verplaatst en de groene rand is versterkt, zodat deze suggesties zijn meegenomen in het ontwerp.

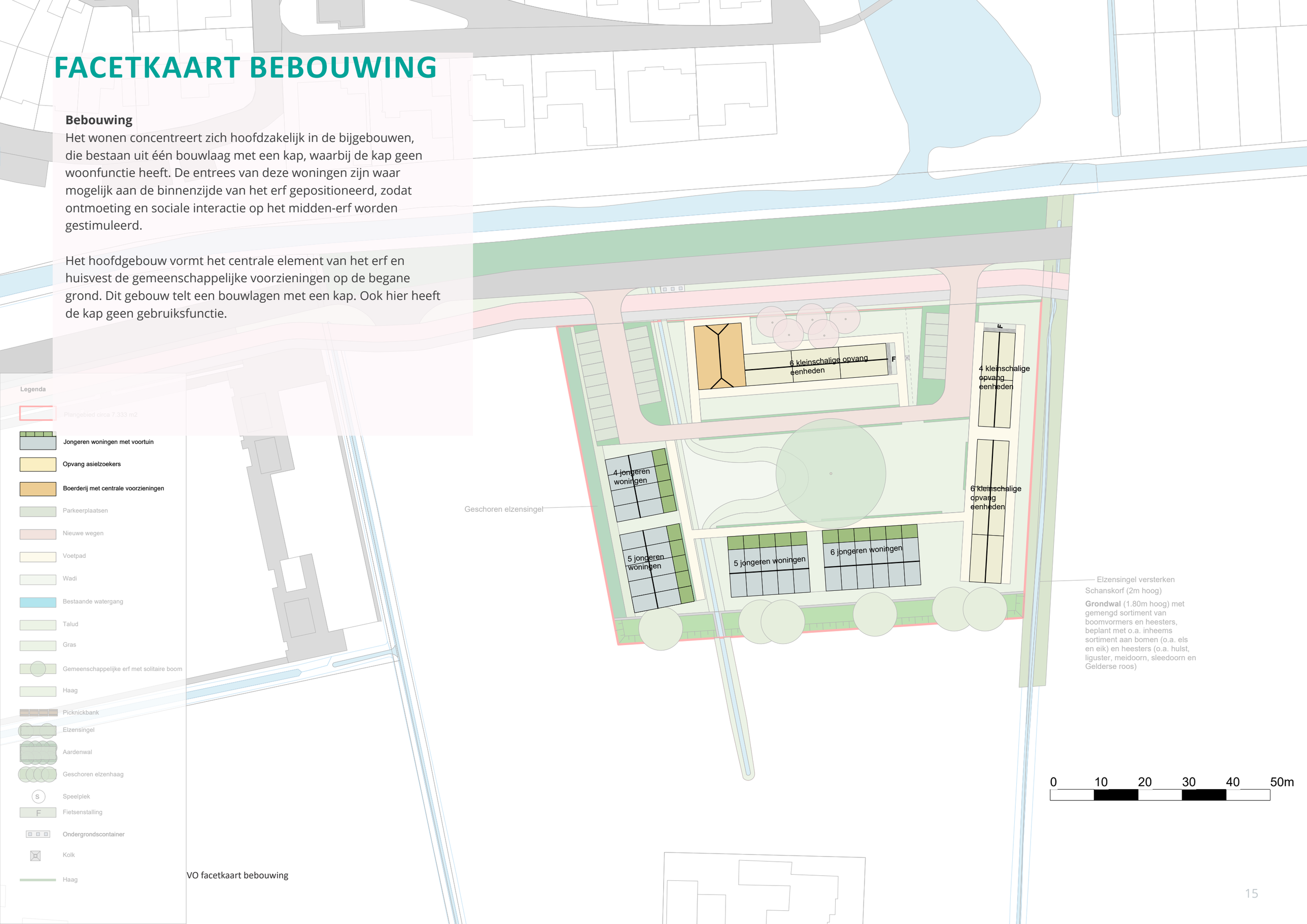
VO STEDENBOUWKUNDIG PLAN



FACETKAART BEBOUWING

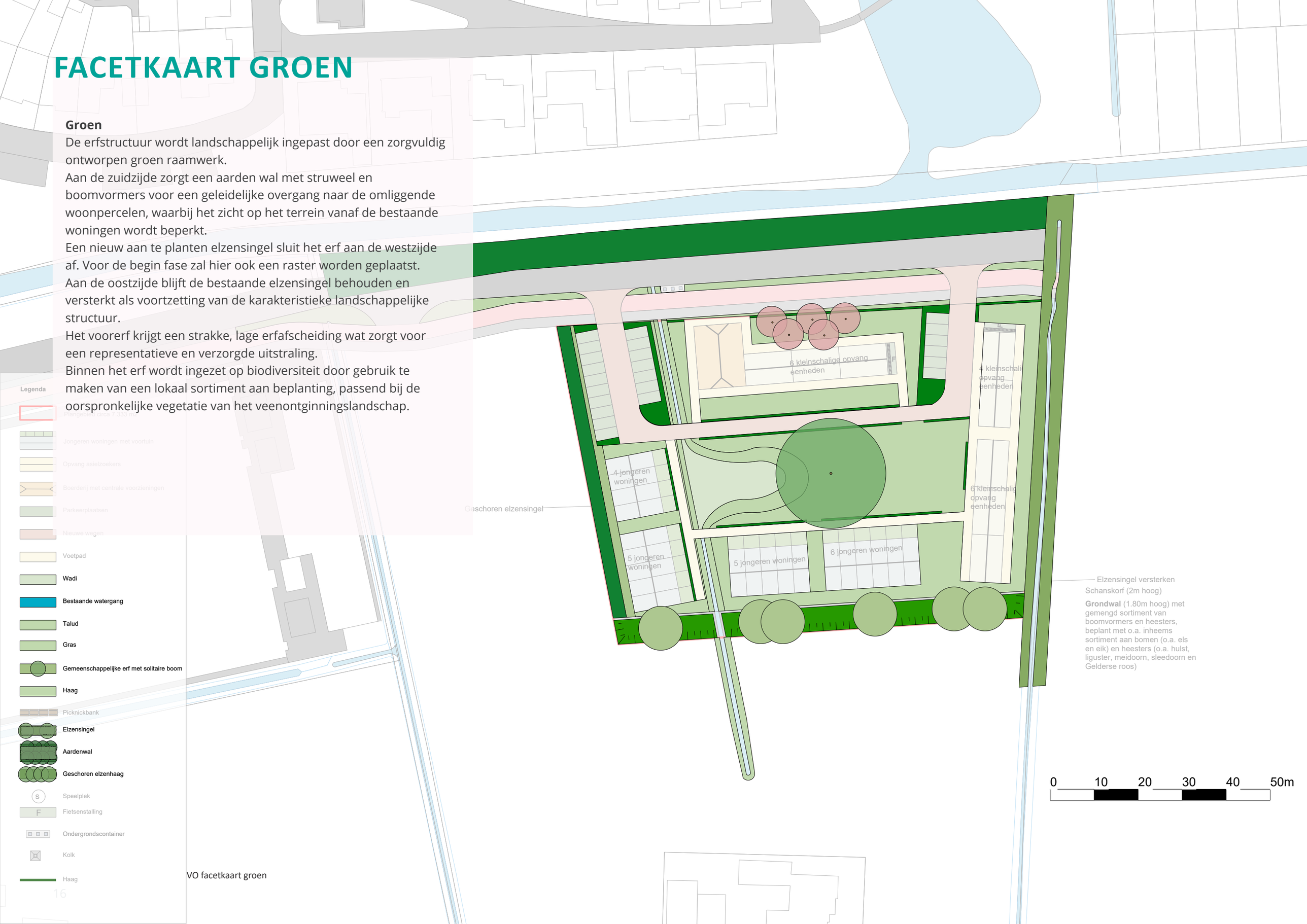
Bebouwing
Het wonen concentreert zich hoofdzakelijk in de bijgebouwen, die bestaan uit één bouwlaag met een kap, waarbij de kap geen woonfunctie heeft. De entrees van deze woningen zijn waar mogelijk aan de binnenzijde van het erf gepositioneerd, zodat ontmoeting en sociale interactie op het midden-erf worden gestimuleerd.

Het hoofdgebouw vormt het centrale element van het erf en huisvest de gemeenschappelijke voorzieningen op de begane grond. Dit gebouw telt een bouwlagen met een kap. Ook hier heeft de kap geen gebruiksfunctie.



FACETKAART GROEN

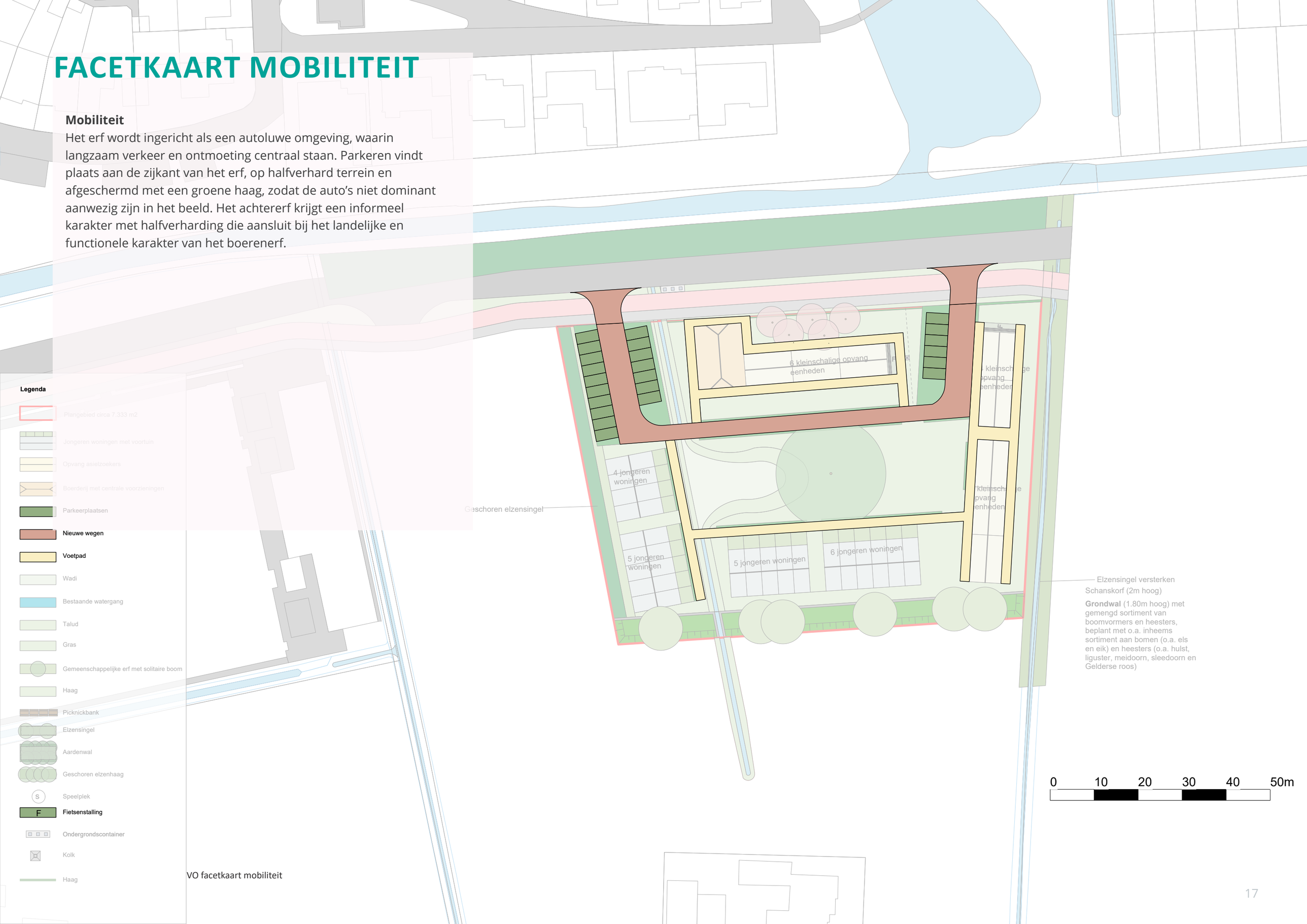
Groen
De erfstructuur wordt landschappelijk ingepast door een zorgvuldig ontworpen groen raamwerk.
Aan de zuidzijde zorgt een aarden wal met struweel en boomvormers voor een geleidelijke overgang naar de omliggende woonpercelen, waarbij het zicht op het terrein vanaf de bestaande woningen wordt beperkt.
Een nieuw aan te planten elzensingel sluit het erf aan de westzijde af. Voor de begin fase zal hier ook een raster worden geplaatst.
Aan de oostzijde blijft de bestaande elzensingel behouden en versterkt als voortzetting van de karakteristieke landschappelijke structuur.
Het voorerf krijgt een strakke, lage erfafscheiding wat zorgt voor een representatieve en verzorgde uitstraling.
Binnen het erf wordt ingezet op biodiversiteit door gebruik te maken van een lokaal sortiment aan beplanting, passend bij de oorspronkelijke vegetatie van het veenontginningslandschap.



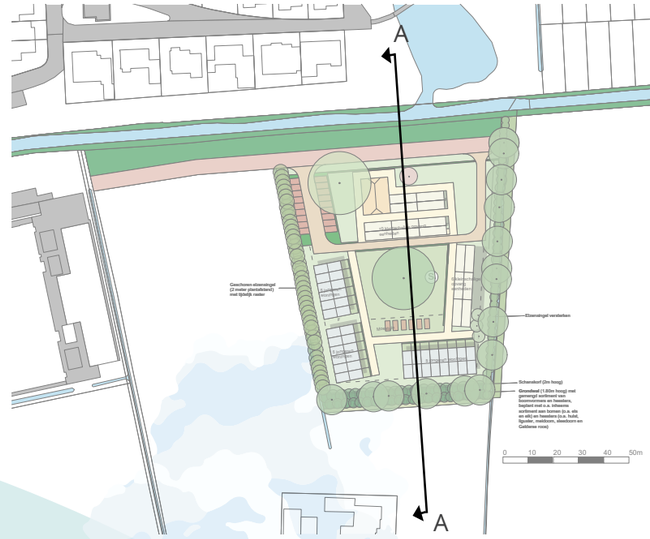
FACETKAART MOBILITEIT

Mobiliteit

Het erf wordt ingericht als een autoluwe omgeving, waarin langzaam verkeer en ontmoeting centraal staan. Parkeren vindt plaats aan de zijkant van het erf, op halfverhard terrein en afgeschermd met een groene haag, zodat de auto's niet dominant aanwezig zijn in het beeld. Het achtererf krijgt een informeel karakter met halfverharding die aansluit bij het landelijke en functionele karakter van het boerenerf.



DOORSNEDE


A
A
Geschoren eiken-linde (2 meter plantafstand) met tijdelijk raster
Schermhoof (2m hoog)
0
10
20
30
40
50m


A
1,8m
A

REFERENTIEBEELDEN VO

Hoofdgebouw



Twee lagen met kap, zwarten houten bekleding met een zwarte zinkdak (Bron: Ben Kraan Architecten)



Zwarte, houten rabatdelen (Bron: hekwerkonline)



Zwart zinkendak als detail (Bron: DSP dakdekkers)





Bijgebouwen



Eenvoudige, sobere vorm van het bijgebouw met één laag met kap in lichte houtaccenten als detail met lichtgrijs zak (Bron: Freed Laarhoven)









Beplanting



Crataegus monogyna (Meidoorn)



Ilex aquifolium (Hulst)



Salix purpurea (Boswilg)



Alnus glutinosa (Zwarte els)



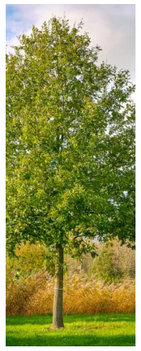
Betula pubescens (Zachte berk)



Rosa canina (Hondsroos)



Corylus avellana (Hazelaar)









Ligustrum vulgare (Liguster)



Amelanchier lamarckii (Krentenboompje

Quercus robur (Zomereik)

Prunus spinosa (Sleedoorn)

Viburnum opulus (Gelderse roos)

Openbare ruimte



















Achtererf



In de gezamenlijke binnentuin is plek voor een moestuin (Bron: Tuinieren met Kinderen)



Elzensingel (Bron: Dorp Doezum)



In de gezamenlijke tuin is plek voor ontmoeten en recreëren (Bron: Fruitbedrijf de Hoederick)



In de gezamenlijke tuin is een speelplek met natuurlijke elementen, zoals stenen en boomstammen (Bron: Speelplaats Loddero Doesburg)



Geschoren elzensingel met dichte structuur (Bron: Krommerijnlandschap)



Grondwal ten zuiden van 1.80 meter hoog, beplant met gemengd wintergroen struweel met schanskorf van 2 meter hoog (binnentuinzijde) (Bron: Peel)

Voorerf

Parkeerkoffer autoluw en aan de weg georiënteerd in halfverharding met haag rondom

Solitaire boom bij het hoofdgebouw, bijvoorbeeld eik of kastanje

Solitaire sierboom naast het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een wilde appel


Versterken bestaande groenstructuur d.m.v o.a. hedera hekken.
Legenda
Plangebied circa 7.333 m2
Jongeren woningen met voortuin
Opvang asielzoekers
Boerderij met centrale voorzieningen
Parkeerplaatsen
Nieuwe wegen
Voetpad
Wadi
Bestaande watergang
Talud
Gras
Gemeenschappelijke erf met solitaire boom
Haag
Picknickbank
Elzensingel
Aardenwal
Geschoren elzenhaag
Speelplek
Fietsenstalling
Ondergrondscontainer
Kolk
Haag
6 kleinschalige opvang eenheden
4 kleinschalige opvang eenheden
6 kleinschalige opvang eenheden
4 jongeren woningen
5 jongeren woningen
5 jongeren woningen
Geschoren elzensingel
Elzensingel versterken
Schanskorf (2m hoog)
Grondwal (1.80m hoog) met gemengd sortiment van boomvormers en heesters, beplant met o.a. inheems sortiment aan bomen (o.a. els en eik) en heesters (o.a. hulst, liguster, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos)
0
10
20
30
40
50m