Beeldkwaliteitsplan Middelaarseweg 4b

Tijdelijke opvanglocatie en flexwoningen Hoevelaken



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Nijkerk

Datum
mei 2026

BügelHajema Adviseurs
Utrechtseweg 7
3811 NA Amersfoort

Contactpersoon
Robin Feijten
Eva Wilkes

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

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding **4**
Aanleiding en doel 5

2.0 Stedenbouwkundig plan **6**
Stedenbouwkundige opzet 7

3.0 Beeldkwaliteit **12**
Eisen aan de beeldkwaliteit 13
Hoofdvoorziening 14
Asielopvang en flexwonen 16
Openbare ruimte 18
Voorerf 19
Achtererf 20
Beplantingssortiment 21

Bijlagen **22**



1.0 Inleiding

Aanleiding en doel

De gemeente heeft de locatie aan Middelaarseweg 4b in Hoevelaken aangewezen voor de tijdelijke vestiging van een asielzoekerscentrum en flexwoningen voor jongeren. Om ervoor te zorgen dat deze invulling zorgvuldig en verantwoord in het gebied wordt ingepast, is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.

Doel van het BKP

Het BKP biedt richting voor de inrichting van het terrein met aandacht voor ruimtelijke samenhang, materiaalgebruik, architectuur, beplanting en de overgang naar de omliggende omgeving. Het doel is dat de locatie een prettige, leefbare plek wordt voor bewoners met waarborging van ruimtelijke kwaliteit.

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 noordzijde stroomt de Hoevelakensche 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, respecteert archeologische waarden en beperkt overlast voor omwonenden.



2.0 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor Middelaarseweg 4b wijkt op onderdelen af van het geldende omgevingsplan en maakt een woonontwikkeling mogelijk. Het plan voorziet in wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf, gecombineerd met een hoogwaardige landschappelijke inpassing.
De herontwikkeling draagt bij aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij het woonmilieu, het landschap en de biodiversiteit worden versterkt. De planopzet is integraal en zorgvuldig afgestemd op de karakteristieken van het veenontginningslandschap. Daarbij wordt het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) als belangrijk beleidskader gehanteerd.
Op specifieke punten wordt echter een andere invulling gekozen dan in het LOP is opgenomen, waaronder het niet volledig volgen van de oorspronkelijke slagenstructuur. Deze keuzes zijn bewust gemaakt om te komen tot een goed functionerend woonensemble met een samenhangende en toekomstbestendige landschappelijke inpassing, passend bij de schaal en het gebruik van de locatie.

Opbouw van het plan

Het stedenbouwkundig concept rust op drie pijlers: wonen, ontmoeten en natuur. Binnen het plangebied worden deze functies logisch geordend met landschappelijke samenhang en beleving als uitgangspunt.

Wonen

Het plan voorziet in drie typologieën:

- Kleinschalige opvang eenheden
- Jongeren woningen
- Gezamenlijk gebouw met centrale voorzieningen

Door deze variatie ontstaat ruimte voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en gezinnen (asielzoekers).

Vanuit het programma van de gemeente is in het plan ruimte gemaakt voor twee doelgroepen. Het gaat om:

- 16 kleinschalige opvang eenheden;
- 20 jongeren eenheden.

Samen zorgen deze functies voor een plek waar opvang en wonen op een zorgvuldige manier worden gecombineerd.



Aanzicht plangebied vanaf de zuidzijde

Uitgangspunt is een traditionele erfopzet, waarbij het hoofdgebouw centraal is gepositioneerd. Bijgebouwen worden ondergeschikt geplaatst en blijven minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn. Aan het gezamenlijke hoofdgebouw, waarin de centrale voorzieningen zijn opgenomen, zijn de opvangunits gekoppeld. Samen vormen zij als het ware één boerderij, waarbij het hoofdgebouw aan de weg ligt en een prominente uitstraling heeft. De bijgebouwen liggen daarachter, terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn.

De woningen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijk erf dat wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg aan de noordwestzijde. Dit erf krijgt een groen en omsloten karakter, met ruimte voor ontmoeting en gezamenlijk gebruik. Het voorerf heeft een groene en representatieve uitstraling, waarbij het hoofdgebouw wordt begeleid door een groene haag en een boomgaard, wat bijdraagt aan de landschappelijke inpassing. Ter versterking van deze groene kwaliteit is op het voorerf, aansluitend aan het hoofdgebouw, een boomgaard of sierbomen van de derde orde opgenomen. Het erf is autoluw ingericht, met een inrit direct naast het hoofdgebouw en ruimte voor een fietsenstalling nabij. Het achtererf krijgt een meer functioneel karakter, gericht op wonen en recreëren.

Ontmoeten

Het hart van het erf vormt een gezamenlijke (moes)tuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Deze tuin is flexibel in te vullen en biedt ruimte voor spel, ontspanning en gemeenschappelijk tuinieren. Voorzieningen kunnen bestaan uit natuurlijke speelobjecten (bijvoorbeeld schommels, stapstenen en/of boomstammen), een solitaire boom en zitplekken zoals bankjes. De jongerenwoningen krijgen elk een privé buitenruimte van circa drie meter diep, direct grenzend aan de gemeenschappelijke tuin. Deze semi-openbare opzet bevordert sociale samenhang terwijl bewoners hun eigen privacy behouden.



Aanzicht vanaf de Middelaarseweg met op de voorgrond de Hoevelakense Beek en op de achtergrond de korfbalvereniging.

Natuur

Een belangrijk onderdeel van het plan is de landschappelijke versterking en de ecologische meerwaarde van het terrein. Uitgangspunt is het behoud van het halfopen karakter van het slagenlandschap, waarbij het erf op natuurlijke wijze wordt omsloten door groen. Aan de noordwestzijde wordt aangesloten op de karakteristieke kamerstructuur van het slagenlandschap, door de perceelsgrens een besloten karakter te geven met een dicht geschoren elzensingel, aangevuld met een tijdelijk raster. Ook aan de oostzijde wordt het erf afgebakend door een elzensingel, waarmee het terrein op een vanzelfsprekende manier onderdeel blijft van het omliggende landschap.

Tegelijkertijd wordt bewust afgeweken van de traditionele, strikt lineaire slagenverkaveling door het erf als een compact en groen ensemble vorm te geven, losser gepositioneerd binnen het kavel. De deels gerooide bestaande elzensingel wordt binnen deze opzet hersteld en versterkt. Hiermee wordt niet alleen het landschappelijke karakter van het gebied behouden en versterkt, maar wordt ook het zicht op de opvanglocatie beperkt en ontstaat extra ecologische meerwaarde.

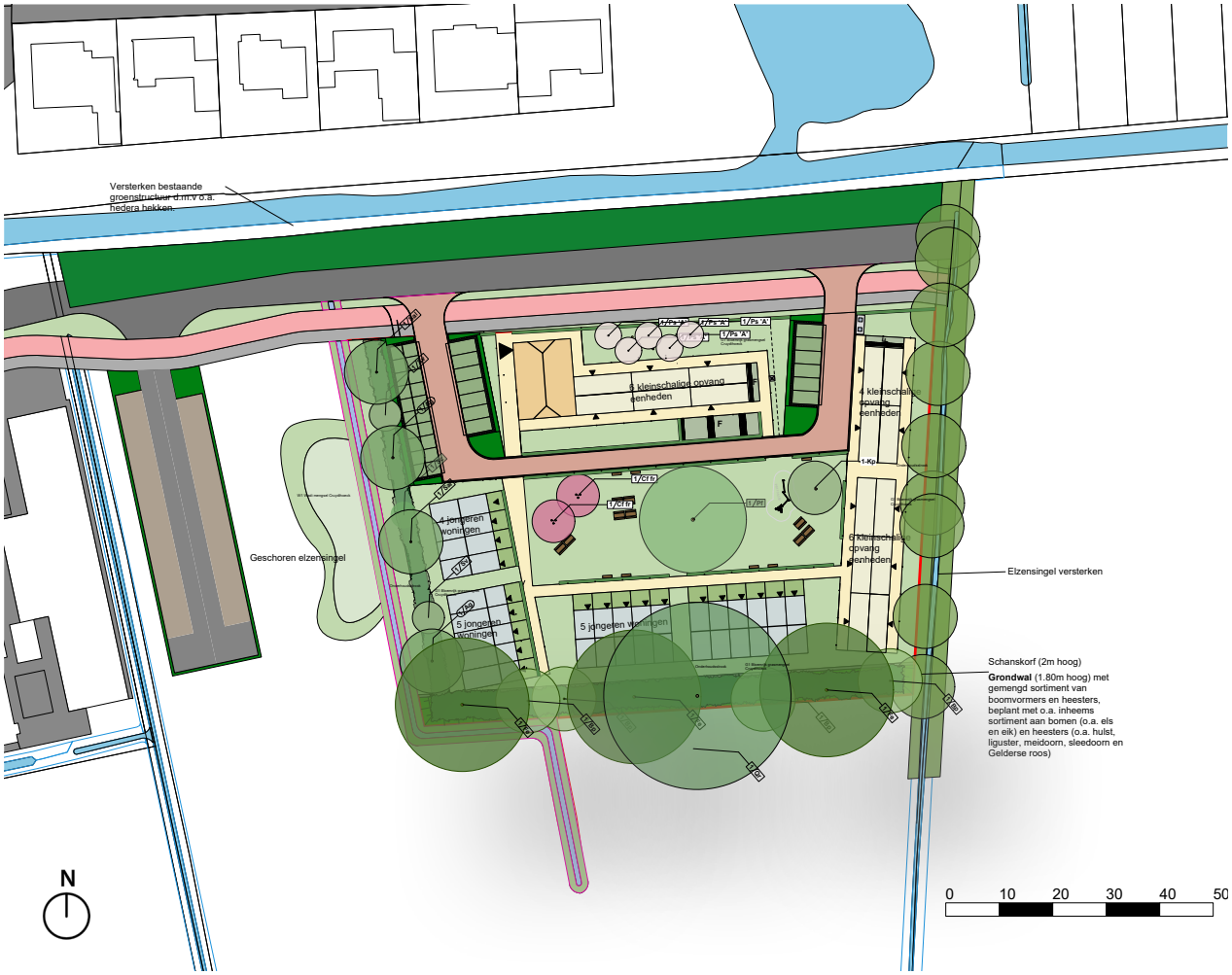
Langs de nieuw aan te leggen weg blijft de groenstructuur van de Hoevelakense Beek behouden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgebakend door een grondwal van circa 1,80 meter



Waardenkaart plangebied Hoevelaken

hoog, beplant met een mix van boomvormers (zoals els en eik) en heesters (zoals hulst, liguster, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos). Aan de binnenzijde van de grondwal wordt een schanskorf van circa 2 meter hoog geplaatst, waarmee het terrein functioneel wordt afgebakend.

Nieuwe groenstructuren langs de verkavelingslijnen versterken het halfopen slagenlandschap, dragen bij aan de ecologische samenhang en vergroten de biodiversiteit binnen het plangebied



Uitsnede plankaart VO Stedenbouwkundig plan

Legenda

- Jongeren woningen met voortuin
- Opvang asielzoekers
- Boerderij met centrale voorzieningen
- Parkeerplaatsen
- Nieuwe wegen
- Gras
- Gemeenschappelijke erf met solitaire bo
- Moestuin
- Elzensingel
- Grondwal
- Geschoren elzenhaag
- S Speelplek
- F Fietsenstalling
- Entree

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied ligt in het slagenlandschap, dat wordt gekenmerkt door langgerekte percelen en een halfopen karakter. In het plan wordt hierop aangesloten, maar wordt de bebouwing gepositioneerd binnen een erf dat iets breder is dan de oorspronkelijke slag. Deze verbreding is nodig om een kwalitatief erf te realiseren en voldoende afstand te houden tot de bestaande bebouwing. Door de compacte erfopzet blijft het halfopen karakter beleefbaar en het omliggende landschap grotendeels open.
De landschappelijke context verschilt per zijde: ten noorden is het landschap halfopen met noord-zuidgerichte elzen- en houtwallen, terwijl het gebied ten zuidwesten meer besloten is met boomgaarden en groene erven. Hierop wordt ingespeeld met de inrichting van het erf en de toepassing van singels en aarden wallen, waardoor de bebouwing zorgvuldig in het landschap wordt ingepast.

Creëren van een gemeenschappelijk erf met sociale en landschappelijke kwaliteit

De woningen zijn gegroepeerd rond een centraal groen erf dat ruimte biedt voor ontmoeting en verblijf. Het semi-openbare, autoluwe karakter bevordert de sociale samenhang, terwijl de jongerenwoningen beschikken over een eigen buitenruimte. De groene omsluiting en centrale voorzieningen zorgen voor een functioneel erf met landschappelijke kwaliteit.

Clustering van voorzieningen

De voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd rond het hoofdgebouw om de ruimtelijke impact te beperken. Door de compacte opzet en groene inrichting ontstaat een samenhangend erf dat goed aansluit op het omliggende landschap.landschap.

Toelichting

Op pagina 10 geeft de nadere uitwerking van het VO stedenbouwkundig plan weer.

De woningen worden ontsloten via de bestaande weg naast de korfbalvereniging aan de oostwestzijde van het plangebied. Het woningbouwprogramma omvat diverse typologieën; de bebouwing is geclusterd en kleinschalig van opzet. De ontwikkeling heeft een tijdelijk karakter en voorziet in de opvang van asielzoekers. Tegelijkertijd draagt het plan bij aan een landschappelijke kwaliteitsimpuls. Daarmee levert het plan een bijdrage aan zowel de actuele woningbouwopgave als de versterking van natuur en biodiversiteit.



Zicht vanaf de inrit via korfbalvereniging Telstar



3.0 Beeldkwaliteit

Eisen aan de beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling aan Middelaarseweg 4b sluit aan bij de directe omgeving en het karakter van Hoevelaken. Om dit zorgvuldig te waarborgen, worden in dit hoofdstuk regels voor de beeldkwaliteit van de ontwikkeling opgesteld.

Het plangebied ligt in het buitengebied waar veel agrarische bedrijven aanwezig zijn. Om hierop aan te sluiten is gekozen voor een traditionele erfopzet: een hoofdwoning op het erf met functionele bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn.

Dit beeldkwaliteitsplan is daarom opgedeeld in drie onderdelen:
- Hoofdvoorziening met voorerf (hoofdwoning)
- Asielopvang en flexwoningen (bijgebouwen)
- Openbaar gebied

Door deze onderdelen afzonderlijk te beschrijven en in vormgeving te onderscheiden, ontstaat een helder kader voor de inrichting, uitstraling en samenhang van het gehele plangebied.





De bebouwing past bij zijn omgeving

Het plangebied ligt in het landelijke gebied van Hoevelaken, waar de noord-zuid georiënteerde verkaveling, bestaande landschapselementen en waterlopen het karakter bepalen. De nieuwe bebouwing wordt zodanig ingepast dat het landschap zijn identiteit behoudt en de ruimtelijke structuur wordt versterkt.

Belangrijke aspecten van de inpassing zijn:
- **Verkaveling:** De bebouwing wordt compact en overzichtelijk geplaatst, waardoor de half openheid van het landschap behouden blijft.
- **Landschapselementen:** Houtwallen, elzensingels en sloten blijven zoveel mogelijk behouden. Waar nodig worden nieuwe groenstructuren toegevoegd om een natuurlijke overgang tussen bebouwd en halfopen gebied te creëren.
- **Wegenstructuur:** De interne ontsluiting volgt de bestaande wegen, met een logische routing die zichtlijnen en een goede integratie van de bebouwing in het landschap ondersteunt.

De hoofdvoorziening

Het buitengebied van Hoevelaken is ruim opgezet met clusters van bebouwing. Bij de stedenbouwkundige opzet is hiermee rekening gehouden. Op de erven is vaak een traditionele verdeling te zien: het hoofdgebouw ligt op het voorerf, terwijl de functionele bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn zijn gesitueerd.

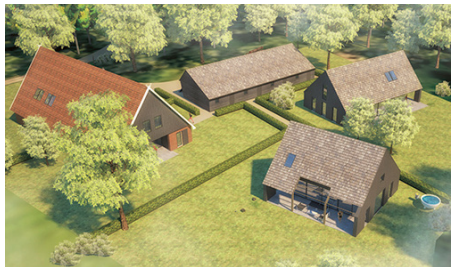
Het is belangrijk dat het hoofdgebouw qua formaat, vormgeving en materiaalgebruik onderscheidend is van de overige bebouwing. Hieronder wordt toegelicht wat dit betekent voor de hoofdwoning, de bijgebouwen en de inrichting van het erf.

Hoofdgebouw

- Eén hoofdgebouw met centrale voorzieningen.
- Onderscheidende dakvorm in een lichte kleur (lichtgrijs, grijs en hout).
- Eén laag met een beeldbepalende kap. In dit dak is het mogelijk ruimte voor activiteiten te creeëren.
- Materialen en kleuren sluiten aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het hoofdgebouw wordt uitgevoerd in houten, lichtgrijze rabatdelen, wat zorgt voor een lichte en rustige uitstraling.



















Hoofdgebouw één bouwlaag met kap en wolfseind-dak (Bron: Welstand bouw).



Hoofdgebouw één bouwlaag met kap en wolfseind-dak voorzien in houten rabatdelen (Bron: Mikos)



Hoofdgebouw met deels open kap voor de voorzieningen (Bron: Woonmagazine).



Lichte houten rabatdelen (Bron: Gadero)



Zinken dakbedekking in lichtgrijs met sobere uitstraling (Bron: Jitze de Boer)

Asielopvang en flexwoningen

De asielopvang en flexwoningen zijn ingepast volgens de traditionele erfopzet, waarbij de woningen als bijgebouwen op het achtererf worden gesitueerd. Deze bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vervullen aanvullende functies binnen het erf. Door hun positionering achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ontstaat een overzichtelijk en samenhangend geheel. Op het voorerf zijn de bijgebouwen (opvangunits) gekoppeld aan het hoofdgebouw en ondergeschikt wat betreft schaal, materiaalgebruik en uitstraling. Samen vormen ze één samenhangend erf, waardoor een duidelijke hiërarchie ontstaat en het erfbeeld herkenbaar blijft, in lijn met de traditionele erfopzet.

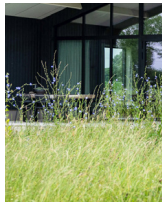
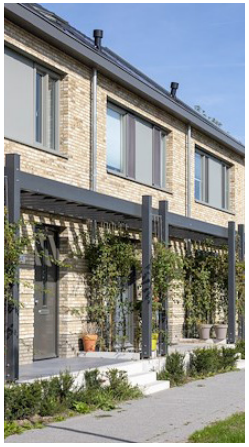
Bijgebouwen

- Eén laag met kap (functie op de begane grond en sierwaarde) en ondergebracht in schuurachtige volumes.
- Eenvoudige en simpele vormgeving, duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren sluiten aan bij het hoofdgebouw en hebben een natuurlijke uitstraling. Zowel hout als houtlook materialen (waaronder kunststof) zijn toegestaan. Bij voorkeur wordt de gevelbekleding horizontaal vormgegeven, passend bij de lange lijnen van het landschap.
-

Plaatsing op het erf

- Achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Niet te dicht op elkaar, zodat het erf ruimtelijk en overzichtelijk blijft.









Eenvoudig, sober bijgebouw van één laag met kap met donkergrijze, zwarte houten bekleding en zwart zinken dak (Bron: Architectenweb Egbert De boer).



Eenvoudig, sober bijgebouw van één laag met kap met donkergrijze, zwarte houten bekleding en zwart zinken dak. De materialisatie van de buiten-zijde van de bijgebouwen moet volledig doorlopen, zonder onderbreking in de gevelbekleding tussen de units. (Bron: Geldersche houtbouw)



Donkergrijs zinken dak met sobere uitstraling (Bron: DSP Dakdekkers)



Zwarte, houten rabatdelen (Bron: hekwerkonline)

Openbare ruimte

De openbare ruimte biedt bewoners een plek om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. Omdat deze ruimte onderdeel uitmaakt van het erf, vraagt dit om een zorgvuldige inrichting.

Voorerf

- Het heeft een strakke, representatieve inrichting, denk hierbij bijvoorbeeld aan bloemenperken of een boomgaard.
- Het voorerf heeft een strakke haag van circa 50 cm hoog.
- Duidelijke entree van het gebied.
- Parkeren wordt uitgevoerd in grasbeton.

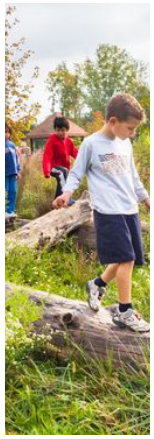
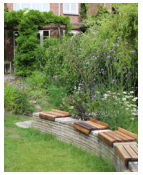
Achtererf

- De ruimte heeft een informele uitstraling en biedt plek voor het ontstaan van initiatieven of activiteiten.
- Wegen en paden worden uitgevoerd in halfverharding. Dit draagt bij aan de informele uitstraling op het achtererf.

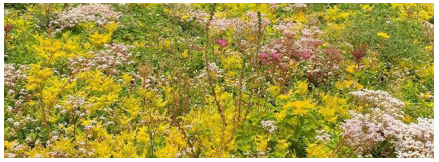
Landschappelijke inpassing

- Ten zuiden van het plan ligt een grondwal van 1.80 meter hoog beplant met boomvormers en heesters met een schanskorf van 2 meter ervoor.
- De noordzijde wordt ingepland met een geschoren elzensingel.
- De zuidoostzijde wordt begeleid door de bestaande elzensingel die hierbij wordt hersteld en versterkt.







Voorerf



Voorerf begeleid door een beukenhaag



Representatief voorerf ingericht met kleurrijke beplanting: heesters, bloemperken, hortensia's, boerenjasmijn of sering



Solitaire sierboom naast het hoofdgebouw, bijvoorbeeld een wilde appel



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



Solitaire boom bij het hoofdgebouw, bijvoorbeeld eik of kastanje

Achtererf



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



Elzensingel aan de oostzijde beplant met bomen (o.a. els en eik) en heesters (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 aan de westzijde (Bron: Krommerijnlandschap)





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

Beplantingssortiment

Een passend beplantingssortiment is essentieel voor een passende inpassing van het plan in het landschap. Op deze pagina zijn de geschikte planten, hagen en bomen zichtbaar die in het plan toegepast kunnen worden.



Crataegus monogyna (Meidoorn)



Rosa canina (Hondsroos)



Ligustrum vulgare (Liguster)



Ilex aquifolium (Hulst)



Corylus avellana (Hazelaar)



Amelanchier lamarckii (Krentenboompje



Salix purpurea (Boswilg)



Quercus robur (Zomereik)



Alnus glutinosa (Zwarte els)



Prunus spinosa (Sleedoorn)



Betula pubescens (Zachte berk)



Viburnum opulus (Gelderse roos)


Versterken bestaande groenstructuur d.m.v o.a. hedera hekken.
Geschoren elzensingel
Elzensingel versterken
6 kleinschalige opvang eenheden
4 kleinschalige opvang eenheden
6 kleinschalige opvang eenheden
4 jongeren woningen
5 jongeren woningen
5 jongeren woningen
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)
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
N
0 10 20 30 40 50m
22

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving