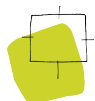


Beeldkwaliteitsplan Koolhaaspark

Tijdelijke opvanglocatie en flexwoningen Nijkerkerveen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Nijkerk

Datum
mei 2026

Bü elHaiema Adviseurs
[redacted]
[redacted] Amersfoort

Contact ersoon
[redacted]
[redacted]

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 Koolhaaspark 15 in Nijkerkerveen 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 en leefbare plek wordt voor de bewoners.

Het plangebied

Het plangebied ligt buiten het dorp aan de Koolhaaspark 15, net ten noorden van Holkerveen en ten noordwesten van Nijkerkerveen. De locatie grenst aan woningbouw, bedrijvigheid (caravanstalling) en landbouwgebied.

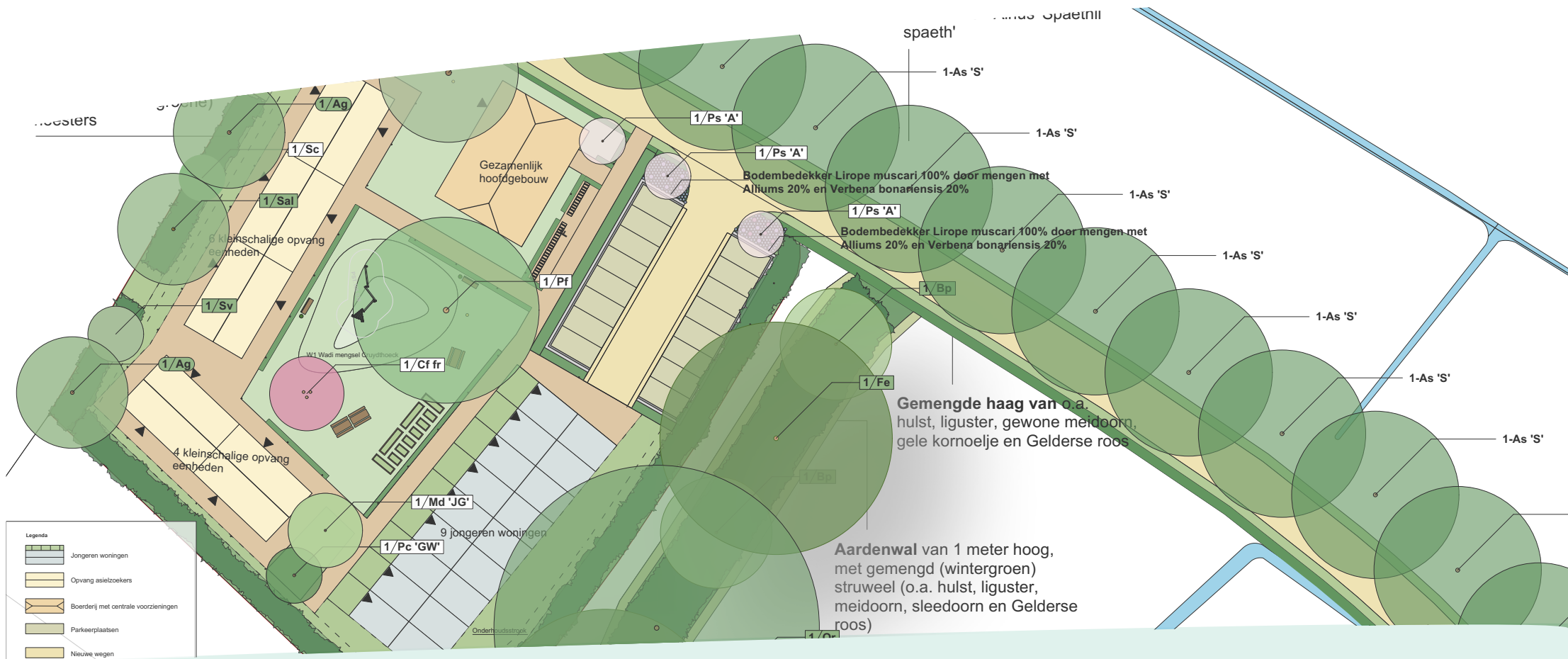
Het perceel is eigendom van Woningstichting Nijkerk (WSN) en heeft nu de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer'. Opvang van asielzoekers is hier dus niet toegestaan. Hiervoor is een tijdelijke wijziging nodig naar de functie 'wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf'. Dit kan via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de aanvraag moet ook aandacht

worden besteed aan de tijdelijke bouw van starterswoningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie, specifieke vorm van waarde – 2'. Nieuwe bebouwing is alleen toegestaan als aangetoond wordt dat archeologische waarden behouden blijven.

Het gebied maakt deel uit van het jonge veen- en turfontginningslandschap. Dit oude veenontginningslandschap wordt gekenmerkt door langgerekte strokenverkaveling, elzensingels, solitaire bomen, kleine bosperceeltjes, boerenerven met lange afstand van de weg, verspreide bebouwing en een kleinschalig halfopen karakter met lange zichtlijnen. Het gebied wordt doorkruist door de Amersfoortseweg, die de verbinding vormt tussen Amersfoort en Nijkerk.

De tijdelijke invulling van de locatie aan de Koolhaaspark 15 geeft het gebied een duidelijke functie. De tijdelijke opvanglocatie en de mogelijke flexwoningen voor jongeren dragen bij aan een levendige en maatschappelijk waardevolle plek.

Tegelijkertijd zorgt de inrichting volgens het beeldkwaliteitsplan voor een groene, goed ingepaste omgeving die het veen- en turfontginningslandschap versterkt, de archeologische waarden respecteert en overlast voor omwonenden beperkt.



Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor Koolhaaspark 15 geeft invulling aan de transitie van de bestemmingen 'Tuin' en 'Verkeer' naar een gemengd woongebied. Het gaat om wonen voor het langdurig bieden van dag- en nachtverblijf met een hoogwaardige landschappelijke inpassing. De herontwikkeling draagt bij aan een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel het woonmilieu als het landschap en de biodiversiteit worden versterkt. De opzet van het plan is integraal en zorgvuldig afgestemd op de karakteristieken van het veenontginningslandschap en sluit daarnaast aan bij de beleidsmatige kaders, waaronder het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 (LOP) van de gemeente Nijkerk.

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 19 nieuwe woningen en 1 centrale voorziening, verdeeld over 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:

- 10 kleinschalige opvang eenheden (50 personen);
- 9 jongeren eenheden.

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



Aanzicht plangebied vanaf

Het erf volgt een traditionele opzet: het hoofdgebouw ligt aan de weg, met bijgebouwen daarachter. De woningen zijn gegroepeerd rond een gemeenschappelijk erf, ontsloten via de bestaande toegangsweg aan de noordoostzijde. Het erf krijgt een groen, omsloten karakter met ruimte voor ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik. Het hoofdgebouw met centrale voorzieningen krijgt een prominente uitstraling, begeleid door een groene haag en een solitaire boom. Het erf is autoluw ingericht, met een inrit die direct aan de weg ligt naast het hoofdgebouw. Achter het gezamenlijke gebouw wordt een fietsenstalling gerealiseerd.

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

Natuur

Een belangrijk onderdeel van het plan is de landschappelijke versterking en de ecologische meerwaarde van het terrein. Het halfopen karakter van het veenontginningslandschap blijft behouden, terwijl het erf natuurlijk wordt omsloten door groen. Aan de noordwestzijde blijft de openheid richting het achterliggende landschap zichtbaar. Op de perceelsgrens wordt dit versterkt door een dicht geschoren elzensingel met een paar doorzichten, die het halfopen karakter benadrukt. Aan de andere zijden wordt het erf omsloten door een struweelhaag, die zorgt voor meer beslotenheid en een natuurlijke afbakening van het terrein, waardoor de caravanstalling uit het zicht verdwijnt.



Aanzicht vanaf Amersfoortseweg met bomenrij en elzensingels.

Langs de Koolhaaspark wordt de rand begeleid door een enkele bomenrij van elzen of eiken, gecombineerd met een gesnoeide haag van esdoorn of meidoorn van circa één meter hoog. Aan de zuidzijde wordt het plangebied afgebakend met een aarden wal van ongeveer één meter hoog, beplant met gemengd struweel, waaronder hulst, liguster, meidoorn, sleedoorn en Gelderse roos.

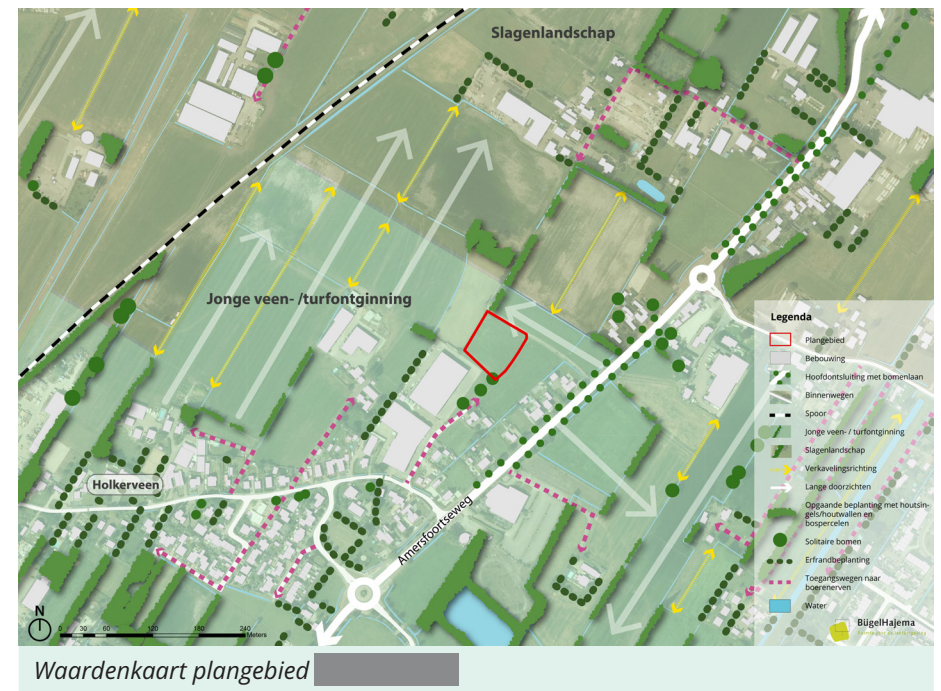
Nieuwe groenstructuren langs de verkavelingslijnen versterken het bestaande halfopen veenontginningslandschap en dragen bij aan biodiversiteit en ecologische samenhang.

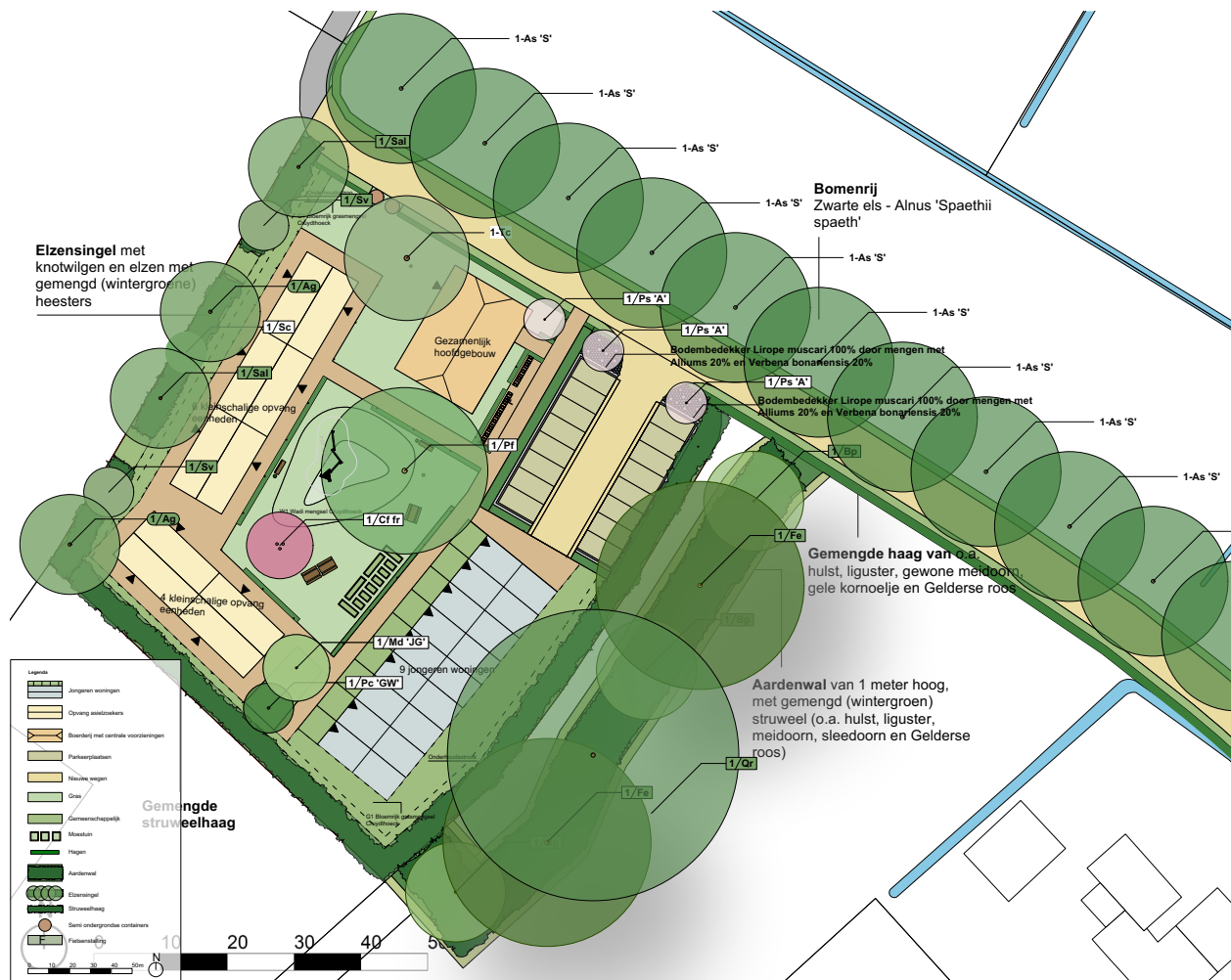
Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het jonge veenontginningslandschap moet beleefbaar en beschermd blijven. Daarom wordt de nieuwe bebouwing geconcentreerd rond het bestaande buurtschap Holkerveen, zodat de openheid van het landschap behouden blijft.

Versterking van de verkavelingsstructuur

Het halfopen veenontginningslandschap wordt gekenmerkt door langgerekte percelen en zichtlijnen. Deze structuur wordt versterkt door de ligging van de gebouwen, de inrichting van de erven en de aanleg van nieuwe hagen, singels en aarden wallen. Op deze manier ontstaat een natuurlijke inpassing van de nieuwe bebouwing in het bestaande landschap.





Uitsnede plankaart

Legenda

- Jongeren eenheden
- Kleinschalige opvang eenheden
- Boerderij met centrale voorzieningen
- Parkeerplaatsen
- Nieuwe wegen
- Gras
- Gemeenschappelijk erf met solitaire bc
- Moestuyn
- Houtsingel
- Aardenwal
- Geschoren elzenhaag
- Struweelhaag
- Speelplek
- Fietsenstalling
- Entree

Creëren van een gemeenschappelijk erf met sociale en landschappelijke kwaliteit

De woningen zijn gegroepeerd rond een centraal groen erf dat ruimte biedt voor ontmoeting, spel en ontspanning. Het semi-openbare karakter bevordert de sociale samenhang, terwijl jongerenwoningen beschikken over een eigen buitenruimte. Door de autoluwe inrichting, de centrale voorzieningen en de groene omsluiting ontstaat een erf dat zowel functioneel als landschappelijk kwaliteit toevoegt.

Clustering van voorzieningen

Om de ruimtelijke impact te beperken worden de voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd rond het hoofdgebouw. Dankzij een overzichtelijke positionering en een groene erfopzet ontstaat een kleinschalig erf dat goed aansluit bij het landschap.

Toelichting

Op pagina 10 is het definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan weergegeven.

De woningen zijn bereikbaar via de Koolhaaspark, gelegen aan de noordwestzijde van het plangebied. Het woningbouwprogramma bestaat uit verschillende typologieën. De bebouwing is geclusterd en heeft een kleinschalige korrel.

De ontwikkeling heeft een tijdelijk karakter en voorziet in de opvang van asielzoekers. Tegelijkertijd wordt een landschappelijke kwaliteitsimpuls gerealiseerd. Daarmee draagt het plan bij aan zowel de actuele woningbouwopgave als aan de versterking van natuur en biodiversiteit.



Zicht vanaf inrit Koolhaaspark



Zicht vanaf caravanstalling



Zicht vanaf de Amersfoortseweg (bomenlaan)



3.0 Beeldkwaliteit

Eisen aan de beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de ontwikkeling aan Koolhaaspark 15 sluit aan bij de directe omgeving en het karakter van Nijkerkerveen. 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 daarachter.

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 Nijkerkerveen, waar open agrarische 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, aansluitend op de bestaande perceelstructuur, waardoor de openheid van het landschap behouden blijft.
- **Landschapselementen:** Houtwallen, bomenrijen en sloten blijven zoveel mogelijk behouden. Waar nodig worden nieuwe groenstructuren toegevoegd om een natuurlijke overgang tussen bebouwd en open 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 Nijkerkerveen 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 aan de achterzijde 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 wooneenheden te creëren.
- 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 in houten rabatdelen (Bron: )




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



Lichte houten rabatdelen (Bron: )



Zinken dakbedekking in lichtgrijs met sobere uitstraling (Bron: )

Asielopvang en flexwoningen

De asielopvang en flexwoningen worden volgens de erfopzet ondergebracht in de bijgebouwen op het achtererf. Deze bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en vullen de functies van het erf aan. Door hun ligging achter het hoofdgebouw dragen ze bij aan een overzichtelijk en samenhangend geheel.

Bijgebouwen

- Eén laag met een 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, maar zijn donker van kleur (antraciet, zwart en hout).
- De materialisatie van de buitenzijde van de bijgebouwen moet volledig doorlopen zijn, zonder onderbreking in de gevelbekleding tussen de units.

Plaatsing op het erf

- Achter het hoofdgebouw, in lijn met de traditionele erfopzet.
- Niet te dicht op elkaar, zodat het erf ruimtelijk en overzichtelijk blijft.

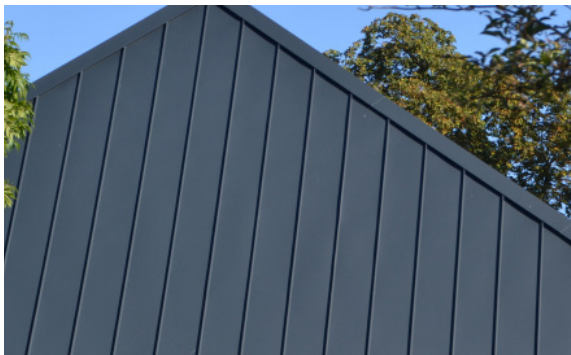




Eenvoudig, sober bijgebouw van één laag met kap met donkergrijze, zwarte houten rabat bekleding en zwart zinken dak (Bron: [redacted])



Eenvoudig, sober bijgebouw van één laag met kap met donkergrijze, zwarte houten bekleding en zwart zinken dak. De materialisatie van de buitenzijde van de bijgebouwen moet volledig doorlopen zijn, zonder onderbreking in de gevelbekleding tussen de units. (Bron: [redacted])



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

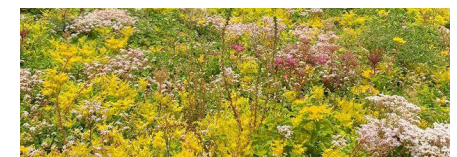
- Het heeft een strakke, representatieve inrichting, denk hierbij bijvoorbeeld aan bloemenperken.
- Het voorerf heeft een strakke haag van circa 50 cm hoog.
- Er staat een solitaire boom als blikvanger op het voorerf.
- Duidelijke entree van het gebied.
- Parkeren wordt uitgevoerd in grasbeton.

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

- De toegangsweg wordt begeleid met een enkele bomenrij van els of eik.
- Ten zuiden van het plan is een aarden wal van één meter hoog met struweel.
- De noordzijde wordt ingepland met een geschoren elzensingel.
- De zuidoostzijde wordt begeleid door een struweelhaag van drie meter.



Voorerf



Voorerf begeleid door een beukenhaag



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



Langs de Koolhaaspark wordt de weg begeleid met een haag van meidoorn of esdoorn van één meter hoog



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



Solitaire boom bij het hoofdgebouw, bijvoorbeeld eik of kastanje



Langs koolhaaspark wordt de weg ingepast van een enkele bomenrij van els of eik

Achtererf



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



Struweelhaag van gemengd (wintergroen) struweel (Bron: Krommerijnlandschap)



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)



Aardenwal van één meter hoog, beplant met gemengd wintergroen struweel (Bron: Peel-Raamstelling)

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.



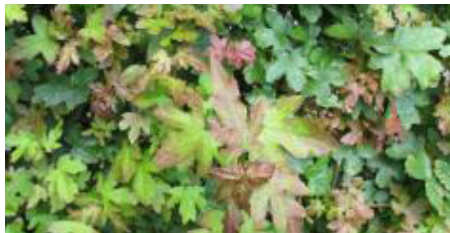
Crataegus monogyna (Meidoorn)



Ilex aquifolium (Hulst)



Salix purpurea (Boswilg)



Acer campestre (Veldesdoorn)



Corylus avellana (Hazelaar)



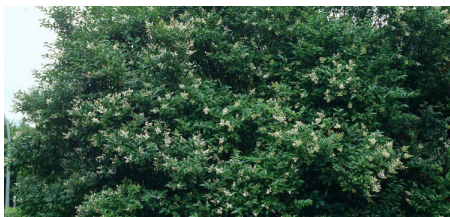
Quercus robur (Zomereik)



Alnus glutinosa (Zwarte els)



Betula pubescens (Zachte berk)



Ligustrum vulgare (Liguster)



Amelanchier lamarckii
(Krentenboompje)



Prunus spinosa (Sleedoorn)



Viburnum opulus (Gelderse roos)

Elzensingel met
knotwilgen en elzen met
gemengd (wintergroene)
heesters

Legenda

- Jongeren woningen
- Opvang asielzoekers
- Boerderij met centrale voorzieningen
- Parkerplaatsen
- Nieuwe wegen
- Gras
- Gemeenschappelijk
- Moestuin
- Hagen
- Aardenwal
- Elzensingel
- Struweelhaag
- Semi ondergrondse containers
- Fietsenstalling

0 10 20 30 40 50m

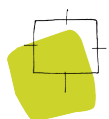
N

Gemengde struweelhaag

Bomenrij
Zwarte els - Alnus 'Spaethii
spaeth'

Gemengde haag van o.a.
hulst, liguster, gewone meidoorn,
gele kornoelje en Gelderse roos

Aardenwal van 1 meter hoog,
met gemengd (wintergroen)
struweel (o.a. hulst, liguster,
meidoorn, sleedoorn en Gelderse
roos)



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving