

RAADSVOORSTEL

Raadsnummer:	2026-044	Zaaknummer:	2018740
Onderwerp:	Adviesrecht bij opvang asielzoekers en starterswoningen aan De Middelaar in Hoevelaken		
Korte samenvatting:	De raad wordt gevraagd een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor een tijdelijke opvanglocatie voor 75 asielzoekers en 20 starterswoningen aan De Middelaar in Hoevelaken.		

Datum B&W:	9 juni 2026	Portefeuillehouder:	Heutink-Wenderich
-----------------------	-------------	----------------------------	-------------------

Voorstel

1. Een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de ontwikkeling en realisatie van de opvanglocatie voor asielzoekers en starterswoningen De Middelaar in Hoevelaken.

Inleiding

Het college heeft op 21 mei jl. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de ontwikkeling en realisatie van een opvanglocatie voor 75 asielzoekers en 20 starterswoningen aan de Middelaarseweg in Hoevelaken. Deze locatie 'De Middelaar' is één van de vier kleinschalige opvanglocaties binnen de totale opvangopgave van de gemeente.

De ontwikkeling maakt deel uit van de gemeentelijke opgave voor asielopvang, die voortvloeit uit de Spreidingswet. Deze wet zorgt voor een evenwichtiger verdeling van opvang over gemeenten. De gemeenteraad heeft op 26 juni 2025 de locatie De Middelaar definitief aangewezen met het vaststellen van het plan van aanpak opvanglocatie asielzoekers Hoevelaken (voorstel 2025-053 rvs). Voorliggend voorstel gaat over het uitbrengen van een advies op de aanvraag omgevingsvergunning voor deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan en wordt daarom mogelijk gemaakt via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De aanvraag betreft een tijdelijke afwijking van het omgevingsplan voor de functie wonen op deze locatie, voor een periode van maximaal 10 jaar. Op grond van de Omgevingswet en de door de raad vastgestelde Nota Adviesrecht (2026) wordt de raad in de gelegenheid gesteld om een bindend advies uit te brengen, dat door het college in acht moet worden genomen bij de besluitvorming over de vergunning.

De raad is in een eerder stadium in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen over de conceptaanvraag, maar heeft hiervan geen gebruik gemaakt. De definitieve aanvraag is op 21 mei 2026 ingediend via het Omgevingsloket. De definitieve aanvraag is ten opzichte van het concept op onderdelen aangepast en aangevuld. Deze werkwijze volgt de door de raad vastgestelde Nota Adviesrecht (29 januari 2026, voorstel 2025-095). Met dit besluit is vastgelegd dat de raad bij een definitieve aanvraag opnieuw in de gelegenheid moet worden gesteld een bindend advies te geven als de aanvraag gewijzigd is ten opzichte van het concept.

Beoogd effect (doelstelling)

De ontwikkeling maakt het mogelijk om op korte termijn opvangcapaciteit voor asielzoekers te realiseren en tegelijkertijd betaalbare woonruimte toe te voegen voor starters aan De Middelaar in Hoevelaken. Daarmee wordt:

- invulling gegeven aan de gemeentelijke opgave voor asielopvang, zoals vastgesteld door de raad in het Plan van aanpak opvang asielzoekers op 20 februari 2025 (voorstel 2025-022);
- invulling gegeven aan de afspraken uit de bestuursovereenkomst met het COA over de realisatie van opvangplaatsen;
- invulling gegeven aan de bestuurlijke afspraken die door gemeente, provincie en het COA zijn gemaakt in het plan Asielopvang PRT (Provinciale Regietafel Asiel & Migratie) Gelderland 2025-2026;
- bijgedragen aan het verminderen van de druk op de woningmarkt voor starters;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd voor zowel nieuwe bewoners als de omgeving.

Voor inwoners betekent dit dat er opvang gerealiseerd wordt binnen de gemeente, gecombineerd met extra woonruimte voor starters, met aandacht voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en leefbaarheid.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in de realisatie van opvang en woningen

Het plan voorziet in de realisatie van een opvanglocatie voor circa 75 asielzoekers aan De Middelaar in Hoevelaken, als onderdeel van de gemeentelijke opvangopgave. Daarnaast voorziet het plan in de toevoeging van 20 starterswoningen. Met de toevoeging van starterswoningen wordt tegemoetgekomen aan een wens die in het participatieproces in 2024 naar voren is gekomen. De aanvraag betreft een tijdelijke voorziening van maximaal tien jaar voor zowel de opvanglocatie als de starterswoningen. Deze termijn wordt vastgelegd in de omgevingsvergunning.

1.2 De aanvraag is zorgvuldig aangepast en geoptimaliseerd ten opzichte van de conceptfase

De aanvraag is in de periode tussen 19 november 2025 en 20 mei 2026 kritisch beoordeeld en verder compleet gemaakt. De belangrijkste wijziging betreft de positionering van het plangebied. Om ruimte te behouden voor een mogelijke ontsluiting van de nieuwe woonwijk Klaarwater is het plangebied aan de noordzijde verruimd. De begrenzing van de locatie is vervolgens zodanig aangepast dat de afstand tot bestaande woningen, met name aan de zuidzijde, conform eerdere afspraken is geborgd. Het terrein strekt zich hierdoor meer uit in oost-westelijke dan in noord-zuidelijke richting. Naar aanleiding van deze aanpassing zijn alle benodigde onderzoeken opnieuw getoetst en waar nodig aangevuld.

1.3 De actualisatie van de aanvraag bevestigt de uitvoerbaarheid van het plan

De ruimtelijke motivering is op meerdere onderdelen aangevuld en aangepast op basis van adviezen van vakspecialisten. Daarbij is onder meer het advies van de provincie Gelderland toegevoegd. Deze actualisaties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het stedenbouwkundig en landschappelijk plan. Er zijn geen belemmeringen die de uitvoering van het plan in de weg staan. Uit de ruimtelijke motivering blijkt daarnaast dat de activiteit is getoetst aan de relevante wet- en regelgeving en beleidskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente. Daarbij is vastgesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat met gevelmaatregelen kan worden voldaan aan de geldende normen voor geluid en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd.

1.4 Het voorbereidingsbesluit borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Op 7 april 2026 heeft de raad een voorbereidingsbesluit genomen op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet. Dit besluit is genomen om, vooruitlopend op een wijziging van het omgevingsplan, tijdelijk te voorkomen dat binnen een zone van 50 meter rondom de planlocatie aan de Middelaarseweg gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen borgen ten behoeve van de beoogde opvanglocatie voor asielzoekers en de starterswoningen.

1.5 Er is sprake van intensieve participatie met zichtbare doorwerking in het ontwerp

In de uitwerking van het schetsontwerp naar het voorlopig en definitief ontwerp is blijvend intensief ingezet op participatie met direct omwonenden, ondernemers en via een aparte route met jongeren en starters. De participatie richtte zich op het ontwerp van de locatie en de wijze van landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. De opbrengsten zijn vastgelegd in een geactualiseerd participatieverslag, inclusief een derde participatieronde naar aanleiding van het definitief ontwerp. Het participatieverslag is als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

1.6 De inbreng uit de participatie heeft geleid tot concrete aanpassingen

De inbreng van omwonenden heeft geleid tot concrete aanpassingen in het ontwerp. Zo zijn onder meer een verhoogde aarden wal met beplanting, extra groen en erfafscheidingen, aanvullende verlichting (waaronder 13 lantaarnpalen), verkeersremmende maatregelen (verlaging van de maximumsnelheid naar 15 km/u en toepassing van drie drempels), een aangepaste positionering van de starterswoningen en een extra parkeerterrein gerealiseerd. Het parkeerterrein bij korfbalvereniging Telstar draagt bij aan het verminderen van parkeerdruk op sportdagen en komt tegemoet aan wensen van zowel de vereniging als omwonenden. Aan de noordzijde is aanvullend groen aangebracht om hinder van autoverlichting te beperken en ongewenste doorgang richting de Hoevelakense beek te voorkomen. Hiermee is zichtbaar invulling gegeven aan de inbreng uit de omgeving.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Er is weerstand tegen de locatiekeuze vanuit de directe omgeving

Omwonenden hebben aangegeven het niet eens te zijn met de locatie. Tegelijkertijd hebben zij constructief meegedacht over de inrichting. De weerstand kan leiden tot bezwaar- en beroepsprocedures. Dit risico is inherent aan dergelijke projecten en wordt ondervangen door een zorgvuldige procedure en motivering.

1.2 De uitvoering raakt belangen van grondeigenaren in de omgeving

Binnen het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit bevinden zich drie grondeigenaren. Met deze eigenaren is contact gelegd over de gevolgen van het besluit. Voor twee eigenaren geldt dat het voorbereidingsbesluit geen directe gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering. Voor de derde grondeigenaar heeft het voorbereidingsbesluit wel gevolgen voor de bedrijfsvoering, omdat het besluit het (toekomstig) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de zone van 50 meter raakt. Met deze eigenaar wordt verkend welke mogelijkheden er zijn om zorgvuldig rekening te houden met zijn belangen.

Financiën

Dit besluit om een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De kosten voor de realisatie en exploitatie van de opvang van asielzoekers in De Middelaar worden gedekt vanuit het normbedrag dat de gemeente van het rijk ontvangt voor de opvang van asielzoekers.

Het voorbereidingsbesluit met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen kan voor één grondeigenaar gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering. Met deze eigenaar is de gemeente in gesprek om zorgvuldig met deze belangen om te gaan en te zoeken naar een passende oplossing. In voorkomende gevallen kan dit leiden tot een verzoek om nadeelcompensatie. Voor dit risico is een inschatting gemaakt. Indien een eventuele claim wordt ingediend en toegekend, worden de hiermee samenhangende kosten gedekt binnen het programmabudget Vluchtelingen.

Communicatie en Participatie

Participatie

Er is intensief geparticipeerd met omwonenden, ondernemers en doelgroepen zoals starters en jongeren. De participatie heeft plaatsgevonden in meerdere rondes en heeft geleid tot concrete aanpassingen in het plan. De resultaten zijn vastgelegd in een participatieverslag.

Communicatie

Na besluitvorming wordt de aanvraag conform de wettelijke procedure gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen gedurende zes weken bezwaar maken tegen het besluit. Na de bezwaarprocedure is beroep mogelijk bij de rechtbank. Dit is het formele moment waarop belanghebbenden hun zienswijze juridisch kunnen laten toetsen. We blijven daarnaast ook in de verdere uitwerking en uitvoering van het plan in gesprek met omwonenden en andere betrokkenen. Dit gebeurt onder meer via een werkgroep met vertegenwoordigers uit de omgeving en via reguliere contactmomenten. Omwonenden kunnen daarbij altijd laagdrempelig contact opnemen met de gemeente met vragen, zorgen of signalen.

Planning en vervolg

Na advisering door de raad nemen wij een besluit over de aanvraag omgevingsvergunning met inachtneming van uw besluit hierover.

Vervolgstappen:

- besluitvorming college over vergunning;
- publicatie en bezwaarperiode (6 weken);
- eventuele bezwaar- en beroepsprocedure;
- realisatie bij onherroepelijk besluit.

Bijlagen

- Ruimtelijke motivatie tijdelijke Opvanglocatie De Middelaar
- Situatietekening bestaande toestand
- Situatietekening extra parkeerplaatsen
- Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 3 (Water)bodemonderzoek
- Bijlage 4 Aanvullend (water)bodemonderzoek
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 Quickscan milieuzonering
- Bijlage 7 Akoestisch onderzoek geluidsuitstraling
- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeers- & railverkeerslawaaï
- Bijlage 9 Natuurtoets
- Bijlage 10 Aanvulling natuurtoets
- Bijlage 11 Aeries-berekening
- Bijlage 12 Quickscan Externe veiligheid
- Bijlage 13 Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
- Bijlage 14 Watertoets
- Bijlage 15 Voorbereidingsbesluit De Middelaar
- Bijlage 16 Brief instemming provincie Gelderland
- Bijlage 17 PVA opvang asielzoekers algemeen
- Bijlage 18 Participatieverslag De Middelaar Hoevelaken
- Bijlage 19 Project mer-beoordeling
- Bijlage 20 Situatietekening Middelaarseweg 2026-05-12
- Bijlage 21 Gevelaanzicht opvanglocatie 1
- Bijlage 22 Gevelaanzicht opvanglocatie 2

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,
de secretaris, de burgemeester,

de heer drs. J.G. de Jager

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek

RAADSBESLUIT

Nummer: 2026-044

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 9 juni 2026;

b e s l u i t :

1. Een positief advies te geven op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de ontwikkeling en realisatie van de opvanglocatie voor asielzoekers en starterswoningen De Middelaar in Hoevelaken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Nijkerk d.d. 2 juli 2026,

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw A.G. Verhoef-Franken

mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek