

Adviescommissie Omgevingskwaliteit (Openbaar)

Datum: 4 februari 2026

Tijd: 9.00u tot 12.00u

Locatie: Gemeentehuis (vergaderruimte 0.03)

Aanwezig: Hilbrand Rozema, Marc Nolden, Bert Beentjes, Arjan van der Laan, Jan-Geert Schuszler, Geert-Jan Jonkhout (Gelders Genootschap), Lotte Schuitemaker (Gelders Genootschap) en Marlous Diederiks (gemeente Nijkerk)

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 9.00 uur en heet iedereen welkom. De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

2. Ingekomen stukken

Er zijn geen ingekomen stukken.

3. Rondvraag

Van de rondvraag wordt geen gebruik gemaakt.

4. Nieuwe Kerkstraat 85-89

Bezoekers: Thijs van de Brink (gemeente Nijkerk), Fleur de Meijer (gemeente Nijkerk), Daniel Gundelach (De Bunte) en Willem-Alex Jansen (Fier Architecten)

Het betreft het realiseren van de Hof van Guliker op het adres Nieuwe Kerkstraat 85-89 te Nijkerkerveen, op het voormalige terrein van het Groene Kruisgebouw en gas- en oliehandel Guliker. Het voornemen is de aanwezige opstallen op het achterterrein te slopen en hier 10 woningen te realiseren. Verder wordt het Groene Kruisgebouw getransformeerd tot appartementengebouw. De drie bestaande woningen vooraan de Nieuwe Kerkstraat worden gehandhaafd. Acht nieuwbouwwoningen op het binnenterrein worden in twee blokken van vier woningen gerealiseerd in de schaal van het dorp, voorzien van een asymmetrische kap en uitgevoerd in een rode baksteen en rode dakpannen. Twee bungalowwoningen achter het Groene Kruisgebouw zijn voorzien van twee lagen en zijn plat afgedekt. De ontsluiting vindt plaats via één centrale toegang tussen nummer 85 en 87, gebruikmakend van de bestaande inrit. Het parkeren vindt deels plaats in een parkeerhof met 16 plaatsen en er zijn drie langspaarkeerplekken. De entreezijde aan de Nieuwe Kerkstraat vertoont thans een behoorlijke versteende indruk. Dat wordt getransformeerd tot tuin. Het is de bedoeling een langzaamverkeerroute te realiseren tussen de Nieuwe Kerkstraat en de woonwijk Nijkerkerveen-Zuid. De route hiervan kent thans nog een knik, maar door te schuiven met een

parkeerplek, zou deze route recht kunnen worden aangelegd. De meeste zuidelijke rij woningen wordt ontsloten via een achterpad met een brug over een watergang.

Vragen:

Er is een speelveldje ten zuidwesten van het bouwperceel. Wordt dit veel gebruikt? Antwoord: Dit betreft een trapveldje. Er is overleg hierover geweest met de buurt. Die vindt het niet gewenst dat het veldje wordt betrokken bij de bouwplannen.

Wat is de afstand tussen het haagje van het hofparkeren en de voorgevel van de rijwoningen?

Antwoord: Circa 1,5 meter. Maar dit wordt nog nagemeten.

Hoe is de ontwikkelaar gekomen met deze aantallen woningen? Antwoord: Er is gekeken naar een verdeling koopwoningen en woningen met een sociale component. Daarop is een verdeling en verkaveling van kracht geworden. Het was duidelijk de bedoeling om een mix te bewerkstelligen om alle segmenten goed te kunnen bedienen.

Is bij de verkaveling gekeken naar de aansluiting op het slagenlandschap? Antwoord: Ja. Dat is onderzocht. Maar dit model paste het beste. Ook vonden de burens de openheid van de hof (met parkeerplaatsen) belangrijk.

Advies:

De commissie zegt dank voor de presentatie. De commissie is van mening dat het woningbouwprogramma van dit bouwproject zwaar drukt op de kwaliteit van de openbare ruimte. Afgevraagd wordt of een dergelijk plan wel zoveel woningen kan verdragen. De woningen zijn formeel gelegen aan een hof, maar in wezen bestaat die hof hoofdzakelijk uit verkeersruimten en parkeerplaatsen. Enige verblijfs- en groenkwaliteit is er nauwelijks te bespeuren en het concept van een hof is nauwelijks te verdedigen. Er is evenmin sprake van een gemeenschappelijke ruimte waarvan een ieder gebruik kan maken. Het woningbouwprogramma is te vol. Aanbevolen wordt dit programma te heroverwegen en te kiezen voor een herpositionering van de woningen, waardoor er meer ruimte tussen de rijwoningen komt en de hof echt als een centrale groene ruimte wordt beleefd met verblijfskwaliteit. Aangevoerde opties zijn het verwijderen van de twee bungalowwoningen, van iedere blok van vier woningen een woning te schrappen of het achtererfgebied in te korten waardoor meer ruimte ontstaat op de plek van de parkeerplaatsen in de hof. Sowieso zijn de twee bungalowwoningen moeilijk te rijmen met de schuurtjes in het omliggende achtererfgebied. De bungalows staan bovendien pal aan de ontsluitingsweg van het hofje. Verder wordt aanbevolen om de langzaamverkeerroute recht uit te voeren (zonder knik). Het materiaal- en kleurgebruik is akkoord. Wel wordt een thematiek gemist in de kapvormen, waardoor het een eigen herkenbaar karakter krijgt. De plat afgedekte bungalowwoningen zouden meer cachet kunnen door de dakrand naar beneden te trekken en hier ook een naar beneden lopende pannendak toe te passen. De commissie ziet nadere varianten ter nadere beoordeling met belangstelling tegemoet.

5. Vredeskerk

Zie besloten verslag

6. Notulen, actielijst en vergaderdata

De notulen van de vergaderingen (openbaar) d.d. 21 januari 2026 worden ongewijzigd vastgesteld, alsmede de actielijst.

De input voor het jaarverslag is ontvangen maar het document in word werkt niet via teams. Het is een aanbeveling om projecten te benoemen die na consultatie bij de AOK beter zijn geworden. Er zouden zo'n drie projecten kunnen worden benoemd, waarmee de meerwaarde van de AOK wordt bevestigd.

De informatieavond van De Stuw gaat niet alleen over het gebouw maar ook de herinrichting van de bestaande plein Brink en Wiekslag.

Op 18 februari is er een fotomoment van de AOK.

7. Mandaatoverleg

Er zijn geen noemenswaardige bouwaanvragen behandeld.

8. Sluiting

Het volgende overleg van de AOK is op woensdag 18 februari 2026. Onder voorbehoud staan op de agenda negen woningen op de Nieuwe Kerkstraat te Nijkerkerveen en Wallerstraat 88 te Nijkerk. Onder dankzegging wordt de vergadering gesloten om 11.58 uur.