structuurvisie
nijkerk / hoevelaken 2030

Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen

vastgesteld door de Gemeenteraad Nijkerk op 30 juni 2011





Voorwoord

Met trots presenteert het college van burgemeester en wethouders de Structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030. In deze structuurvisie geeft de gemeente haar ambitie voor de toekomst weer. Waar staan we nu? Waar willen in 2030 zijn? En hoe gaan we dat met z'n allen bereiken?

Waar staan we nu?
De gemeente Nijkerk is een prachtige, groene gemeente, bestaande uit de drie woonkernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen en buurtschappen zoals Appel, Driedorp en Holkerveen in het buitengebied. We zijn een ontwikkelgemeente op de rand van de rustige Veluwe en de dynamische Randstad. Nijkerk ligt letterlijk op het kruispunt van de A1 en de A28. En daarmee op een kruispunt van functies, bedrijvigheid, culturen, landschappen en invloeden. We zijn een beetje stads, dorps en landelijk met alle kwaliteiten die daarbij horen en juist dat waarderen we zo!

Ambitie voor 2030
Moeten we een keuze maken voor de Vallei, de regio Amersfoort of de Veluwe? Nee, de gemeente Nijkerk is juist sterk in haar veelzijdigheid en diversiteit. Dat pleit voor het behoud van de eigenheid van de drie kernen. Dit doen we door de stadse, dorpse en landelijke kwaliteiten te versterken én door het landschap en de landbouw tussen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen te koesteren en in ere te herstellen. We zijn trots op onszelf!

Deze structuurvisie is besproken met de inwoners van Nijkerk. In drie debatten, telkens in één van de kernen, hebben ruim 500 Nijkerkers, Hoevelakers, Veners en inwoners uit het buitengebied met elkaar en met het gemeentebestuur gediscussieerd over de kernwaarden van hun woon- en werkplek. Het waren inspirerende bijeenkomsten waar we veel van geleerd hebben. In de structuurvisie zijn suggesties en ideeën uit de bijeenkomsten verwerkt. Tijdens een afsluitend debat voor alle kernen en het buitengebied gezamenlijk is dit resultaat gepresenteerd.

Het college van burgemeester en wethouders
Gemeente Nijkerk





Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen

De nieuwe structuurvisie schetst het nu en de toekomst van de gemeente Nijkerk. Dit is een gemeente waar het goed toeven is, waar je je kinderen graag ziet opgroeien, waar succesvol gewerkt en ondernomen wordt, waar voor je gezorgd wordt als je hulp nodig hebt en waar iedereen met plezier zijn of haar vrije tijd wil doorbrengen. Sterke gemeenschappen! Het is daarbij interessant om te zien dat elk van de drie kernen ook haar eigen identiteit, een eigen couleur locale heeft. Hoevelaken is het ruime en groene dorp, goed ontsloten en gericht op het westen; Nijkerkerveen is het kleinschalige dorp in het veen waar men elkaar al generaties lang kent; Nijkerk is een moderne groeikern goed ontsloten door A1 en A28, maar ook een stad met historie, gemeenschapszin en een sterke verbinding met het omliggende landschap. De drie kernen worden aan elkaar verbonden door cultuurhistorische en deels ook beschermde landschappen. Deze gemeente is een knooppunt van wegen. Op dat kruispunt van wegen en landschappen is een geheel eigen gemeenschap ontstaan met een eigen kwaliteit van wonen en werken. Al met al wordt er met overgave gewoond: als je in de ene kern woont, dan ben je dááraan gebonden!

De visie voor de toekomst gaat uit van de bestaande kracht van de kernen. We koesteren de huidige kwaliteiten en benutten de kansen die er liggen op het gebied van bijvoorbeeld wonen, werken en landschap. Er blijft ruimte voor de eigen gemeenschap en het actieve verenigingsleven zonder de ogen te sluiten voor de nieuwe wensen van de (nieuwe) bewoners. De eigen behoefte is leidend bij nieuwe ontwikkelingen, maar dat wil niet zeggen dat we geen oog hebben voor ontwikkelingen in de regio en de toekomst. Sterker nog, Nijkerk biedt ruimte aan de regionale behoefte en biedt ruimte aan toekomstige vestigers, maar wel op een schaal en wijze die past bij de Nijkerkse “couleur locale”.



Voorwoord 3

01 Inleiding 9

02 De gemeente Nijkerk anno 2010 11

Maatschappelijk leven 13
Wonen 17
Winkels 19
Economie 20
Verkeer en vervoer 25
Cultuurhistorie, recreatie en toerisme 27
Landschap 29
Milieu en duurzaamheid 33

Ontwikkelen, koesteren en verwelkomen

03 Visie: Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen 37

04 Bijzondere opgaven 57

Poorten 58
Aandachtsgebieden 59
Sleutelgebieden 61

05 Krachtige kernen in een vitaal gekoesterd buitengebied 63

Hoevelaken 65
Nijkerkerveen 69
Nijkerk 73
Binnenstad Nijkerk 79
Buitengebied 81

06 Realisatiestrategie 83

Inleiding 83
Kaderstelling 83
Financiële uitvoering 84
Beleidsprioriteit 88
Kaderstellende afweging 89


A6
A27
A1
A28
A28
A1
A30
A2
A12
A12
RANDSTAD
VELUWE

01 Inleiding

Veranderende omgeving als aanleiding voor nieuwe structuurvisie
De gemeente Nijkerk is, net als haar omgeving, constant in beweging. Nijkerk kent van oudsher al een sterke ruimtelijke dynamiek door haar strategische ligging tussen de Randstad en het groene achterland. De afgelopen jaren is deze dynamiek alleen maar sterker geworden. Zo zijn Nijkerk en Amersfoort naar elkaar toe gegroeid en neemt de druk op de Nijkerkse ruimte toe. Aan de andere kant spelen natuur, landbouw, landschap en recreatie een leidende rol in het buitengebied van de gemeente. Ook hier staan de ontwikkelingen niet stil: schaalvergroting en verbreding van de landbouw, wateropvang en landschapsontwikkeling leggen allemaal hun claims op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
Daarnaast vragen actuele trends om een hernieuwde integrale ruimtelijke en maatschappelijke strategie van het gemeentebestuur. Dat varieert van mondiale trends zoals de economische ontwikkeling en de landelijke trend van vergrijzing in Nederland tot de in ontwikkeling zijnde regio's van Food Valley en de regio Amersfoort als regionale ontwikkelingsstrategieën.
Tot slot is de structuurvisie het vertrekpunt voor een strategisch belangrijk project binnen de gemeente: de ontwikkelingspotentie van de binnenstad van Nijkerk. Deze heeft vooral ten doel ontwikkeling binnen het centrumgebied ruimtelijk vast te leggen. De binnenstadsvisie is daarmee een gebiedsgerichte uitwerking van de structuurvisie en richt zich vooral op fysieke ingrepen in het centrum. En er volgt meer nadere uitwerking: de woonvisie en de sportvisie bijvoorbeeld en een nota Toerisme en Recreatie.

Doelstelling structuurvisie: integraal ontwikkelingskader 2011-2030
De structuurvisie vormt het integrale ruimtelijke kader waarbinnen de gemeente Nijkerk zich de komende twintig jaar ontwikkelt. De ambitie van deze visie is om de beleidsvelden in samenhang bij elkaar te brengen. Daarmee is de structuurvisie nadrukkelijk meer dan een ruimtelijk kader: er worden ook afspraken voorgelegd die invloed hebben op de sociale samenhang en dus op de samenleving. De structuurvisie doet dit vanuit het onderzoeken van en denken in identiteiten. "Wat is dit voor type dorp en stad, waar staan we voor; wat willen we zijn?" zijn de vragen die daarbij horen. Deze structuurvisie onderzoekt alles, behoudt het goede en benut nieuwe kansen voor de toekomst.

Structuurvisie als leidend document
In de Wet ruimtelijke ordening (verder: Wro) is een onderscheid gemaakt tussen beleid, normstelling en uitvoering. Volgens de nieuwe wet moet elk overheidsniveau (rijk, provincie en gemeente) een eigen structuurvisie opstellen die bindend is voor het eigen bestuur. Daarmee wordt een nieuwe weg ingeslagen ten opzichte van de vorige wet, waarin plannen van een hogere bestuurslaag (bijvoorbeeld provincie) rechtstreeks doorwerkten in de gemeentelijke plannen. De gemeente krijgt daarmee meer autonomie en beslissingsbevoegdheid over het eigen grondgebied. De vaststelling van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Realisatieparagraaf als gemeentelijk sturingsinstrument
Een belangrijk instrument in de Wro is de zogenaamde realisatieparagraaf. Hierin geeft de gemeente aan welke instrumenten ze wil inzetten om de doelstellingen uit de structuurvisie te realiseren. Dan gaat het om reeds bestaande instrumenten als de Wet voorkeursrecht gemeenten, maar nieuw zijn de financiële instrumenten. Zo kan de gemeente bovenplanse kosten verhalen op particuliere initiatiefnemers en kunnen projecten onderling verevend worden, mits ze een functionele relatie met elkaar hebben. De inzet van de instrumenten is overigens alleen mogelijk indien dit is aangegeven in de structuurvisie, waarmee het belang van dit document nogmaals is onderstreept.

Digitalisering volgens DURP-standaarden
Structuurvisies dienen volgens de nieuwe Wro digitaal uitwisselbaar te zijn. Gemeenten zijn verplicht om alle ruimtelijke plannen vanaf 1 januari 2010 digitaal beschikbaar te stellen, zodat burgers en organisaties informatie over bestemmingen en plannen snel kunnen inzien. De nieuwe structuurvisie voor de gemeente voldoet aan deze standaarden.

Totstandkoming van de structuurvisie: scherpe keuzes op basis van onderzoek en consultaties
De structuurvisie is tot stand gekomen in een viertal stappen:
1. (Ruimtelijke) analyses van sleutelsectoren (januari – juni 2010)
2. Voorlopige planvorming (juli - december 2010)
3. Raadpleging bewoners, ondernemers (januari - april 2011)
4. Vaststelling structuurvisie (mei - juni 2011)

Leeswijzer
Dit document is als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 2: De gemeente Nijkerk anno 2010, Schets van de opgaven: een beschrijving van de stand van zaken. Gebaseerd op onderzoeken, bestaand beleid en waarnemingen.
Hoofdstuk 3: Ontwikkelen, Koesteren, Verwelkomen; Visie op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2030: een integrale structuurvisie waarin de ambitie voor de toekomst is vastgelegd en uitgewerkt is naar deelterreinen zoals wonen, voorzieningen, verkeer.
Hoofdstuk 4: Bijzondere opgaven, Poorten, Aandachtsgebieden en Sleutelgebieden: de strategische ingrepen die nodig zijn om de ambities in de visie te realiseren.
Hoofdstuk 5: Ontwikkelingsperspectief per kern, Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken in 2030: de visie wordt verder uitgewerkt. Potentie op het gebied van wonen, leven, werken en landschap wordt zichtbaar. Belangrijke input voor dit hoofdstuk is de informatie die we kregen tijdens de stadsdebatten.
Hoofdstuk 6: Realisatiestrategie. De haalbaarheid van de structuurvisie geborgd: de uitvoeringsparagraaf waarin de financiële haalbaarheid en de noodzakelijke beleidsontwikkeling worden uitgewerkt.

< Kaart 01: Ligging Nijkerk in de regio

Kaart 02: 'Mental map' van huidige situatie

(Ver)stedelijk(t) gebied

Buitengebied kampenlandschap (besloten van karakter)

Buitengebied polderlandschap (open van karakter)

Invloedszone stedelijk gebied op buitengebied

02 De gemeente Nijkerk anno 2010

SCHETS VAN DE OPGAVEN

In dit hoofdstuk schetsen we de uitgangssituatie voor de structuurvisie. We beschrijven eerst een algemeen beeld van de sociale en ruimtelijke structuur van de gemeente, waarna we de belangrijkste opgaven voor de structuurvisie per sector in beeld brengen.

Nijkerk: een gemeente in beweging…
De gemeente Nijkerk telt anno 2010 bijna 40.000 inwoners (bron: GBA) en heeft een oppervlakte van ruim 72 km². In de gemeente liggen de woonkernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken; verder zijn er buurtschappen zoals Holkerveen, Appel en Driedorp. Nijkerk is centraal gelegen tussen de Veluwe en de Randstad, met een goede bereikbaarheid via Rijksweg A28 en A1 en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Met name aan de westkant van de gemeente voel je deze stedelijke dynamiek goed. Aan de andere kant is er de grote landschappelijke diversiteit met polders, venen, kampen, heide, strand en buitenplaatsen. In het buitengebied wordt ondernomen, gewoond, gewerkt, gerecreëerd en genoten van natuur en landschap.

In de kernen zelf wordt prettig gewoond, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk: kernen verankerd in het omliggende landschap met een scala aan winkels en voorzieningen. De lokale samenleving kenmerkt zich door een grote mate van zelfredzaamheid. Vaak wonen de mensen al generaties lang in één van de drie kernen en voelt men zich gebonden via familie, religie en/of werk. Elke kern heeft zijn eigen ‘couleur locale’, die gewaardeerd en gekoesterd wordt. Nieuwe inwoners komen veelal uit aangrenzende gemeenten. Zij zoeken de nabijheid van familie of de rust van het dorpse en landschappelijke direct grenzend aan de Randstad. Mensen staan over het algemeen voor elkaar klaar en de actieve vrijwilligers dragen bij aan het verenigingsleven, de buurtzorg en het onderwijs.

Mental map
In de mental map is aangegeven hoe je de stedelijke en landelijke dynamiek ervaart binnen de gemeente. Met name in het gebied rond de snelwegen en rond de kernen voel je de invloed van de naderende Randstad, met Vathorst als scherpe grens. Mobiliteit, wonen, werken en voorzieningen spelen hierin een belangrijke rol. Tegelijkertijd bieden zowel het kampenlandschap aan de oostzijde als de polder Arkemheen een landschappelijke tegendruk, waarbij het kampenlandschap een besloten karakter heeft en de polder juist openheid en weidsheid uitstraalt.

“Met de couleur locale wordt de algemene kleur van een gebied bedoeld; de toon die overheersend is: de sfeer voor zover ze door de kleur of toon bepaald wordt. In de jaren van het impressionisme werd er bijzondere waarde gehecht aan de couleur locale. Elke landstreek heeft of had zijn plaatselijke kleur of toon. Ook buiten de schilderkunst wordt de term regelmatig in overdrachtelijke zin gebruikt om aan te geven dat iets de karakteristiek van de omgeving weergeeft.”

… maar welke kant bewegen we op?
In de bovenstaande tekst wordt impliciet de belangrijkste opgave al geschetst. Wanneer je aan mensen op straat vraagt wat voor soort gemeente Nijkerk is, is ‘Een gemeente tussen Veluwe en Randstad’ het meest gehoorde antwoord. Met een beetje van het één en een beetje van het ander. Afhankelijk van met wie je praat is de stedelijke of juist dorpse invalshoek belangrijker. Maar met de veranderende omgeving wordt de invloed van de stad groter. Er is sprake van verstedelijking: nieuwe inwoners komen uit het westen, nieuwe bedrijven vestigen zich uit het oosten, de druk op het wegennet rondom de gemeente neemt toe.

Je kunt zeggen dat de gemeente op een kantelpunt staat: zijn we dorp of zijn we stad?

Van de ‘grootste stad van de Veluwe’ is Nijkerk geëvolueerd naar een gemeente op het scharnierpunt tussen verschillende regio’s: FoodValley, regio Amersfoort, Care Valley (Veluwe) en Flevoland.

De gemeente bevindt zich tussen een drietal regio’s die een hoge dynamiek hebben, sterke ambities koesteren en een vierde regio, Veluwe, die de dynamiek voor een deel buiten de deur wil houden en kiest voor kwaliteit.

De structuurvisie voor 2030 biedt de uitgelezen mogelijkheid om de koers van de gemeente Nijkerk te bepalen. Welke kant willen we op bewegen? Een helder beeld van het toekomstige Nijkerk draagt ertoe bij dat keuzes eenvoudiger gemaakt worden. Een keuze voor de Randstad legt meer druk op nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen, terwijl een oriëntatie op de Veluwe Nijkerk zou positioneren als groene contramal van de stedelijke ontwikkelingen.

Interessante en belangrijke vragen, waarbij één ding duidelijk is: ga uit van eigen kracht!

Om tot een heldere koers te komen moeten eerst de belangrijkste opgaven in beeld zijn. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste opgaven per sector in beeld gebracht:

- 02.1 Maatschappelijk leven
- 02.2 Wonen
- 02.3 Winkels
- 02.4 Economie
- 02.5 Verkeer en vervoer
- 02.6 Cultuurhistorie, recreatie en toerisme
- 02.7 Landschap
- 02.8 Milieu en duurzaamheid.




Meester Vis















02.1 Maatschappelijk leven

De algemene kleur van Nijkerk
Enkele getallen rond de Nijkerkse bevolking:
- *het percentage huishoudens met kinderen (42,9%) is hoger dan in Nederland (34,8%);*
- *meer inwoners van 15 jaar of ouder zijn getrouwd (60,3%) vergeleken met Nederland (51,2%);*
- *de gemiddelde woningwaarde (286.000) ligt hoger dan in Nederland (233.000);*
- *de geregistreerde criminaliteit (56 op 1000 inwoners) is lager dan in Nederland (74 per 1000 inwoners, registratiejaar 2007);*
- *het aantal mantelzorgers van 18 jaar of ouder (9,20%) ligt op het gemiddeld van de provincie Gelderland (9,13%) (bron jeugdmonitor databank Gelderland, CBS).*

Nijkerk is een gemiddeld rijke, veilige gemeente. Nijkerk heeft een overwegend traditionele gezinssamenstelling met relatief veel kinderen.
(bron: CBS, 2009. Peildatum is 1-1-2008, tenzij anders vermeld)

De inwoners van de drie woonplaatsen zijn vooral gericht op hun eigen directe woonomgeving. Familie, vrienden, buren, dorps- en stadsgenoten vormen tezamen een samenleving die geborgenheid en structuur biedt. De gemeenschapszin (deels via de kerken en verenigingen georganiseerd) vormt de ruggengraat van de samenleving. De informele zorg voor elkaar wordt ervaren als karakteristiek voor de gemeente. De zondagsrust wordt geëerbiedigd en dat wordt breed gewaardeerd. Men komt in Nijkerk wonen voor de familie, de bereikbaarheid, de rust en de ruimte. Veel huishoudens zijn één tot anderhalf verdiener.
Het faciliteren van de gemeenschappen in de drie kernen vormt de basis voor het huidige beleid op het gebied van het maatschappelijk leven. Elke gemeentelijke investering of financiële ondersteuning in zorg, onderwijs, sport of cultuur levert een bijdrage aan de eigenheid en sociale cohesie van de kernen of de buurtschappen in het buitengebied. Daarbij staat de eigen kracht van de gemeenschap centraal. Gevolg is dat een redelijke versnippering van voorzieningen en dientengevolge ook vaak een wisselende kwaliteit van voorzieningen is ontstaan. Multifunctioneel gebruik is beperkt. Elke kern en gezindte heeft een eigen vereniging en bijbehorende voorzieningen. Op deze wijze behouden de drie kernen sterk hun eigen identiteit. In totaal ondersteunt de gemeente ruim 70 verenigingen op het gebied van bijvoorbeeld sport, kunst en cultuur en jeugd- en jongerenwerk. Op dit moment zijn de drie kernen zelfvoorzienend, maar het is de vraag of het huidige voorzieningenniveau in de toekomst gehandhaafd kan worden. In de kleinste kernen dreigen voorzieningen weg te trekken, terwijl de binnenstad van Nijkerk te kampen heeft met concurrentie van buurgemeenten. Er moeten duidelijke keuzes gemaakt worden over de voorzieningen: gaan we voor een stedelijke oriëntatie met veel voorzieningen (inclusief detailhandel) in een sterk centrum of kiezen we voor lokaal verzorgende voorzieningen in elke kern (kleinschalig en op strategische plekken dicht bij de inwoner)?

Maar Nijkerk staat niet stil. Er gaan steeds meer vrouwen (part-time) werken, waarmee er een toenemende vraag naar kinderopvang, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang ontstaat. Maar een grotere arbeidsparticipatie van vrouwen betekent ook dat het potentieel aan vrijwilligers minder groot wordt. Vrijwilligers vormen juist de ruggengraat van de gemeenschappen in de drie kernen en het buitengebied. Daar komt nog bij dat nieuwe inwoners van buiten (ook allochtonen en vestigers vanuit de Randstad) andere wensen hebben ten opzichte van maatschappelijke voorzieningen. Het verenigingsleven of de kerk is belangrijk, maar bijvoorbeeld (professionele) zorg in de nabijheid ook.
Er zijn ook nieuwe vraagstukken, zoals bijvoorbeeld de overlast van hangjongeren. Daarnaast neemt het aantal allochtonen toe, met name in Paasbos. Dit heeft geresulteerd in de komst van twee moskeeën. De beleving is dat allochtone naast de autochtone inwoners leven in plaats van met elkaar. Veel mensen zijn van mening dat we op een kantelpunt staan. Het is hierbij de vraag wat het effect is van dit verstedelijkingsproces op de drie kernen en het buitengebied.

Het maatschappelijk leven speelt zich af op verschillende deelterreinen. De gemeente ondersteunt verenigingen en instellingen op het terrein van sport, onderwijs, zorg, maatschappelijke opvang, kunst en cultuur, jeugd- en jongerenwerk en peuterspeelzaalwerk. De gemeente draagt bij aan de sociale infrastructuur. Mede hierdoor kunnen de inwoners vanuit de eigen verantwoordelijkheid een bijdrage leveren aan de sociale cohesie in de verschillende gemeenschappen.

Deelterreinen en voorzieningen in de gemeente

Sport

Sport is een belangrijke pijler van het maatschappelijk leven in de gemeente. Iedere kern heeft zijn eigen verenigingsleven, waar zowel sporters als vrijwilligers zich actief inzetten. Naast goed voor de gemeenschapszin is sport ook goed voor de gezondheid. We doen veel aan sportstimulering van jongeren en mensen met een beperking. Het aantal jeugdleden en/of mensen met een beperking is de grondslag voor subsidie aan verenigingen. Waar veel verenigingen nu nog alleen gebruik maken van beschikbare accommodaties is de verwachting dat multifunctioneel gebruik gaat toenemen. We willen toe naar een uniforme benadering in beheer van accommodaties. Het belangrijkste uitgangspunt is daarbij om sport zoveel mogelijk in de buurt van klanten te realiseren, combinaties met andere voorzieningen te zoeken om kosten te drukken en slim (mede)gebruik van ruimtes en parkeergelegenheden te stimuleren. Uit onderzoek blijkt dat met de groei van de bevolking er op termijn een extra ruimtebehoefte ontstaat van 8 ha. De geplande sportvisie (2012) werkt de verschillende bouwstenen uit. Doornsteeg is genoemd als zoeklocatie. (bron: behoefte onderzoek Buitensportaccommodaties, december 2009)

Onderwijs

In de gemeente bestaat een goed en dekkend aanbod van primair en voortgezet onderwijs. De belangrijkste concentratie van (voorgezet) onderwijs is op Spoorkamp. Naast meerdere scholen (Accent praktijkonderwijs, Corlaer College), is een sporthal en een gezondheidscentrum aanwezig en is een school voor Middelbaar Beroepsonderwijs in ontwikkeling. Er is geen hoger onderwijs in Nijkerk. Vaak trekken studenten weg om na hun studie weer richting Nijkerk te verhuizen. De gemeente heeft, samen met scholen, veel geïnvesteerd in het terugdringen van onderwijsachterstanden en de ontwikkeling van de doorlopende leerlijn (tussen de verschillende onderwijssoorten). Ook binnen het onderwijs is de trend waar te nemen dat (nieuwe) locaties multifunctioneel ingezet worden.

Zorg

De beschikbaarheid van preventieve zorg voor de inwoners is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De verwachting is dat de komende jaren de reguliere zorg versobert. Het beroep op het eigen sociale netwerk wordt steeds groter, maar is tegelijkertijd aan veranderingen onderhevig door individualisering, vergrijzing en gezinsverdunning. De gemeente steekt de komende jaren steeds meer tijd en energie in het beschikbaar krijgen van de juiste ondersteuning voor deze mensen die zich onbaatzuchtig voor een ander inzetten (door het inzetten van middelen beschikbaar vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning). Verder gaan we de komende jaren door met de (door)ontwikkeling van woonservicezones in het centrum van Nijkerk, Groot-Paasbos, Corlaer, Nijkerkerveen en Hoevelaken. Ouderen en andere zorgvragers kunnen langer zelfstandig blijven wonen wanneer in de directe woonomgeving voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Hierbij moet gedacht worden aan dagelijkse voorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden, eerstelijnszorg, vervoersmogelijkheden, maar er moet ook sprake zijn van een veilige en toegankelijke woonomgeving en voldoende geschikte woningen.
Het terrein aan de Sportweg in Hoevelaken wordt specifiek ontwikkeld voor zorgwoningen en voorzieningen. Daarnaast zijn er twee gezondheidscentra gebouwd en zal het gemeentebestuur ook initiatieven tot gezondheidscentra in Hoevelaken en Nijkerkerveen faciliteren. In het gezondheidscentrum Corlaer op Spoorkamp is het Centrum voor Jeugd en Gezin gevestigd.

Maatschappelijke ondersteuning

Over het algemeen blijven mensen langer zelfstandig wonen met een sterkere eigen verantwoordelijkheid. De Wet maatschappelijke ondersteuning geeft aan dat zorg een vangnet wil zijn voor diegenen die het echt nodig hebben. Informatievoorziening, het beschikbaar zijn van de juiste informatie en daar bekendheid aan geven bij mensen, is een belangrijke opgave voor de komende jaren. Het wijst mensen de weg naar voorzieningen en activiteiten, zodat zij in staat worden gesteld langer zelfstandig te functioneren. De stroomlijning van het aanbod en de bekendheid van professionals onderling dragen hier aan bij.

Kunst en Cultuur

Kunst en cultuur zijn in de gemeente veelal via het verenigingsleven georganiseerd. Cultuur kan de identiteit van de gemeente in het algemeen en van Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk in het bijzonder versterken. Kunst en cultuur zijn bovendien van belang voor profilering van recreatie en toerisme. We geven met cultuur de ruimte aan waardevolle cultuurhistorie en de streekcultuur van het landelijk gebied. De mensen uit Nijkerk gaan buiten Nijkerk naar grote podia. De gemeente ondersteunt kleinschalige uitingen van kunst en cultuur, met name amateurkunsten. Nijkerk heeft met de professionele bibliotheek met twee vestigingen in de gemeente een belangrijke bron van kunst- en cultuureducatie. De gemeente faciliteert de infrastructuur op het gebied van cultuureducatie en amateurkunsten.

Jeugd- en Jongerenwerk

De nadruk ligt hier op opvoedingsondersteuning. Vanuit het Centrum voor Jeugd en Gezin wordt daarom sterk ingezet op het versterken van het (informele) netwerk rond ouders, opvoeders en jongeren. Ouders en opvoeders weten waar ze terecht kunnen met uiteenlopende vragen rond hun kinderen.
De gemeente heeft met Blits en Chill-Out twee goed functionerende jongerencentra die modern en up-to-date zijn. Het jeugdwerk richt zich primair op de groep 10-18 jaar en dan met name op jongeren die door welke omstandigheden ook, geen onderdeel uitmaken van andere organisatorische verbanden. Daarnaast worden veel activiteiten voor jongeren georganiseerd via verenigingen en kerken.

Peuterspeelzaalwerk

De peuterspeelzalen hebben vooruitlopend op de invoering van de wet Oké (2010) een kwaliteitsslag gemaakt. De meeste locaties zijn druk bezig met de ontwikkeling en het geven van voorschoolse educatie aan jonge kinderen met een taalachterstand. De afgelopen jaren is met name het aantal plaatsen buitenschoolse opvang sterk gestegen. Het is de vraag, met de bezuinigingen die het rijk wil doorvoeren op de kinderopvang, of deze tendens zich doorzet.

Trends die het toekomstige voorzieningenaanbod beïnvloeden

- vergrijzing en ontgroening van de samenleving. Dit leidt naar verwachting tot een toenemende druk op met name de zorgvoorzieningen;
- verdunning van de gezinssamenstelling en toename tweeverdieners. Dit leidt tot minder tijd voor vrijwilligerswerk en verenigingsleven en een grotere vraag naar (professionele) voorzieningen;
- secularisatie kan tot gevolg hebben dat het verenigingsleven rond de gezindten onder druk komt te staan;
- op wijkniveau worden wonen, werken en buurtvoorzieningen vaker gemengd. Deze complexere leefomgeving komt de levendigheid ten goede en sluit aan op de natuurlijke patronen die ieder individu volgt;
- individualisering van de vraag: dit leidt tot een meer op maat gesneden aanbod van kinderopvang tot cultuur tot zorg.

Opgaven voor de structuurvisie

- inzetten op een passend voorzieningenniveau in de drie kernen (en dus geen concentratie van voorzieningen in de kern Nijkerk). De gemeente doet dit door de verschillende gemeenschappen te faciliteren met gebundelde voorzieningen op strategische plekken in alle drie de kernen;
- (door)ontwikkelen woonservicezones;
- eigen kwaliteit en identiteit van de kernen versterken door op maat gesneden voorzieningen aanbod;
- veranderende vraag van eigen bevolking en nieuwe vraag van nieuwe bevolkingsgroepen tijdig opvangen
- Nijkerk is een kinderrijke gemeente: de (speel-); voorzieningen, ook in de openbare ruimte moeten daar goed bij aansluiten;
- trends blijven monitoren en daar de opgaven op aanpassen indien nodig.

































02.2 Wonen

Groeiende woonfunctie met lokaal gerichte voorzieningen
Nijkerk is een gemeente waar mensen naar tevredenheid wonen. De woonplaatsen Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk en de buurtschappen in het buitengebied hebben ieder hun eigen karakter. De inwoners zijn verbonden met de eigen gemeente en willen daar graag blijven wonen, waarbij de meerderheid van de ouderen verbonden is met de eigen woonplaats. De afgelopen decennia is er veel bijgebouwd. Het zwaartepunt van de nieuwbouw lag in Nijkerk (Corlaer), maar ook in Hoevelaken heeft op grotere schaal woningbouw plaats gevonden (Middelaar) en er zijn plannen voor de uitbreiding van Nijkerkerveen. Deze woningen zijn gebouwd voor de eigen woningbehoefte, maar ook voor nieuwe inwoners uit de omliggende gemeenten. De nabijheid van Amersfoort en de prettige, kleinschalige woonomgeving hebben ervoor gezorgd dat Nijkerk zich heeft kunnen profileren als aantrekkelijke plek om te wonen. Voor de komende twintig jaar staat Nijkerk voor een belangrijke keuze ten aanzien van woningbouw. Bouwen we primair voor onze eigen behoefte of bieden we ook ruimte aan regionale instroom?

Woningmarktonderzoek 2010 als input voor te maken keuzes
In de eerste helft van 2010 is een uitgebreid woningmarktonderzoek uitgevoerd om de woningbehoefte in de gemeente op korte en middellange termijn in beeld te brengen. De belangrijkste uitkomsten hebben we hieronder opgesomd:

- naar verwachting zal de bevolking van de gemeente in de komende 20 jaar met zo'n 10% toenemen. Bevolkingskrimp lijkt niet aan de orde, maar het tempo van groei neemt waarschijnlijk af;
- het aantal huishoudens zal naar verwachting met 19% toenemen. De belangrijkste oorzaak is gezinsverdunning, vergrijzing en afname van het aantal gezinnen;
- de meeste vertrekkers verhuizen naar omliggende gemeenten (ten oosten en noorden). De vraag 'waarom' is nog niet beantwoord en verdient aandacht;
- de gemeente is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor aangrenzende Utrechtse gemeenten èn Barneveld;
- de gemeente Nijkerk is aantrekkelijk voor jonge gezinnen in de leeftijd 25-49 jaar;
- de inwoners zijn in het algemeen tevreden over de eigen woning en woonomgeving, maar de inwoners van Paasbos zijn het minst tevreden;
- de inwoners hechten belang aan de nabijheid van voorzieningen (winkels, scholen, kinderopvang, speelvoorzieningen, zorg) in de directe woonomgeving;
- afhankelijk van het ambitieniveau van de gemeente en de bereidheid om extra te investeren in de kwaliteit van voorzieningen, zoals de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Nijkerk, het behoud van het landschap rond de kernen, de verkeersstructuur, maar ook voorzieningen op het gebied van welzijn, onderwijs en zorg kunnen er naar verwachting meer woningen afgezet worden onder huishoudens van buiten de gemeente;
- uit het onderzoek blijkt dat de gezinnen een kwaliteitsprong willen maken naar een middeldure twee-onder-één-kap;
- senioren kiezen liever voor een grondgebonden nultredenwoning dan voor een appartement in de huursector. Ook is er een onderbouwde opgave aan verschillende vormen van wonen met zorg;
- starters zoeken een eengezinswoning in het goedkope koopsegment (56%), maar ook huurappartementen zijn interessant voor starters;
- in de huursector bestaat behoefte aan een (bescheiden) transformatieopgave. Rijwoningen zijn oververtegenwoordigd, terwijl er behoefte is aan voor senioren geschikte woningen;
- de ambitie voor het realiseren van woonservicezones wordt onderschreven door het woningmarktonderzoek.

Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019
In 2010 hebben de provincie en de gemeenten in de regio De Vallei in het kader van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019 met elkaar afgesproken dat er in de regio De Vallei 12.000 nieuwe woningen bij moeten komen. De gemeente Nijkerk heeft een substantiële bijdrage geleverd aan de afspraken in het kader van het vorige Kwalitatieve Woningbouwprogramma en is bereid om opnieuw een forse bijdrage te leveren aan de woningbouwproductie in de regio De Vallei. Wij kunnen dit waarmaken: in het verleden waren wij een betrouwbare partner en wij zullen dit in de toekomst blijven. De afgelopen jaren zijn in de gemeente jaarlijks gemiddeld 200 woningen opgeleverd. Wij hebben de ambitie om in de periode tot 2020 gemiddeld 250 woningen per jaar te realiseren. Na 2020 zal het bouwtempo lager liggen. Door een ruim en gedifferentieerd nieuwbouwaanbod te realiseren spelen wij maximaal in op de woonwensen van de eigen inwoners en de nieuwe instroom. Op deze wijze voorzien wij in de regionale woningbehoefte en de druk vanuit de Randstad. Na 2020 zal de natuurlijke aanwas van onze bevolking verder afnemen en zijn de wenselijke bouwlocaties bijna ontwikkeld.

Trends die het toekomstige woningvraag beïnvloeden

- vergrijzing van de bevolking;
- effecten van de economische ontwikkelingen: een (tijdelijk) stagnerende verkoop en een aangepast bouwtempo. Het vraagt flexibiliteit van overheid en bouwers om in te spelen op de segmenten waaraan echt behoefte is;
- groeiende vraag naar onderscheidende kwaliteit en diverse woonmilieus die aansluiten bij de wensen van de toekomstige woonconsument;
- op wijkniveau worden wonen, werken en buurtvoorzieningen vaker gemengd. Deze complexere leefomgeving komt de levendigheid ten goede en sluit aan op de natuurlijke patronen die ieder individu volgt;
- een toenemende scheiding tussen de huur- en de koopsector. De stap van huur naar koop wordt moeilijker en met name de lage middengroep komt in de problemen omdat er weinig keuzemogelijkheden zijn;
- duurzaam bouwen en energiemaatregelen.

Opgaven voor de structuurvisie

- tot 2020 een nieuwbouwopgave van gemiddeld 250 woningen per jaar en vanaf 2020 een lager bouwtempo;
- een uitgekiende woningbouwprogrammering en een interessante woonomgeving zodat vestigen aantrekkelijk wordt en vertrekken wordt tegen gegaan;
- vergroten keuzemogelijkheden op de woningmarkt door de diversiteit aan woningtypen en woonmilieus te vergroten (dorps, stedelijk en/of landschappelijk wonen.) Focus op een krachtige en herkenbare identiteit bij nieuwe woningbouwlokaties;
- de waardering voor de woning en woonomgeving wordt mede bepaald door een goed voorzieningenniveau. De (door) ontwikkeling van de woonservicezones in Nijkerk-centrum, Paasbos, Corlaer, Nijkerkerveen en Hoevelaken levert aan belangrijke bijdrage aan een gewaardeerde woonomgeving;
- vasthouden van potentiële vertrekkers.



Kaart 03: Overzicht van de detailhandel (huidige situatie)

- Supermarkt
- Bank/pinautomaat
- VVV/ANWB
- Winkelconcentratie

02.3 Winkels

De detailhandel in de drie woonplaatsen binnen de gemeente staat onder druk en daarom heeft het gemeentebestuur - als input voor de structuurvisie - een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) laten uitvoeren. Net als het woningmarktonderzoek schetst het DPO de belangrijkste opgaven voor de toekomst van de detailhandelsstructuur in de gemeente. De belangrijkste resultaten op een rijtje:

- het reguliere winkelaanbod in de gemeente ligt op een gemiddeld niveau; het volumineuze aanbod is relatief groot;
- voor de centrumvisie is het winkelcentrum van Nijkerk doorgelicht, zijn bezoekerstellingen gehouden en is de routing en structuur beoordeeld. Belangrijkste conclusie is: een verbeteringsslag is nodig. Er is sprake van sense of urgency als het gaat om het behoud van de winkelfunctie van de binnenstad (zie ook de binnenstadsvisie);
- op wijkniveau is in Nijkerk sprake van een onevenwichtige structuur: twee kleine buurtcentra en een grote solitaire supermarkt met bovenwijkse functie;
- het centrum van Hoevelaken wordt vooral gebruikt voor boodschappen en heeft een bovenlokale functie (± 30% bezoekers van buiten);
- de Havenaer in Nijkerk heeft aanbod in woninginrichting in het hogere segment. Het overige volumineuze aanbod is relatief groot maar ligt verspreid over de gemeente.

Trends die het toekomstige detailhandelstructuur beïnvloeden

- op het gebied van detailhandel specialiseren centra zich steeds meer op basis van vijf typen bezoekmotieven: recreatief winkelen, thematisch winkelen, doelgericht aankopen, boodschappen doen, ondergeschikt kopen;
- schaalvergroting in de winkelstructuur en afzonderlijke winkels;
- toename van de bestedingen via internet, waardoor bestaande winkelstructuren onder druk staan.

Opgaven voor de structuurvisie

- eigen identiteit kernen behouden en versterken;
- binnenstad Nijkerk bijzondere opgave;
- impuls aan de detailhandelsstructuur van Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken.



02.4 Economie

De economie van Nijkerk: tussen lokale en regionale oriëntatie
Net als op het gebied van wonen heeft de gemeente Nijkerk zich de afgelopen decennia ook economisch sterk ontwikkeld. Van oudsher heeft de gemeente – net als in de hele Gelderse Vallei - een sterke landbouwsector. Daarnaast is er de havengebonden bedrijvigheid rond de Arkervaart. De afgelopen jaren is de bedrijvigheid rond de A28 sterk uitgebreid en er liggen nog verschillende plannen voor de verdere uitbreiding van werkgelegenheid in de gemeente.

Het economisch profiel van Nijkerk in 2010
Net als bij woningbouw staat de vraag centraal of de gemeente ruimte wil blijven bieden aan bedrijven die vanuit de regio zich willen vestigen of dat de taakstelling beperkt wordt tot het voorzien in de eigen behoefte. De vraag dient zich aan hoe selectief de gemeente wil optreden bij werving van nieuwe bedrijvigheid.

Om al deze vragen afgewogen te kunnen beantwoorden heeft de gemeente, mede ten behoeve van de structuurvisie een onderzoek laten doen naar haar Economisch Profiel. Daarnaast is een Nota Arbeidsmarktbeleid opgesteld. De belangrijkste uitkomsten uit beide onderzoeken op een rijtje:

- de gemeente heeft een positieve woon-werkbalans en wil die in de toekomst behouden. Momenteel zijn er 20.000 arbeidsplaatsen en 18.000 beroepsbeoefenaren;
- de meeste arbeidsplaatsen zijn voor laag- en middelbaar geschoolden. In de nota Arbeidsmarktbeleid werd al eerder geconstateerd dat voor 60% van de arbeidsplaatsen weinig of geen opleiding nodig is, terwijl het arbeidspotentieel van de bevolking anders is. Ongeveer 50% is MBO-opgeleid en 25% van de beroepsbevolking is hoogopgeleid;
- grootste sectoren in de lokale economie zijn diensten (34%), handel (28%); en industrie (17%);
- vanaf 2000 is de werkgelegenheid in de gemeente gegroeid met 13%;
- er is sprake van een inkomend pendelsaldo uit aangrenzende gemeente aan oost- en noordzijde;
- de werkloosheid is relatief laag (≤ 3.5 %), zeker in deze tijd van economische crisis;
- raming van behoefte aan bedrijventerreinen tot 2025 bedraagt 50 ha netto, waarvan 27 ha voor eigen behoefte (autonome groei) en 23 ha voor een nieuwe beleidsimpuls (respectievelijk 8 Food Valley en 15 uit regio Amersfoort);
- daarvoor is ca 6 ha in Arkerpoort direct en ca 44 ha bruto in De Flier in 2012 beschikbaar. De verhouding bruto/netto hangt af van inrichtingskeuzes;
- het potentieel op langere termijn is de herstructurering van industrieterrein Arkervaart;
- de grootste groei vindt plaats bij hier reeds gevestigde bedrijven: deze groei wil de gemeente verder positief faciliteren.

Welke kant kijken we economisch op?
De afgelopen jaren is de economische positie van de gemeente Nijkerk veranderd door de groeiende vraag naar ruimte vanuit Amersfoort en de ontwikkeling van Food Valley in de Gelderse Vallei. In de eerste plaats heeft de Commissie Van Ek in 2009 geconstateerd dat de gemeente Amersfoort tegen haar fysieke grenzen van uitbreiding aanloopt. Economische samenwerking op regionaal niveau is noodzakelijk om een eventuele groei op te vangen. Er is behoefte aan ca 50 ha nieuw bedrijventerrein tussen 2015 en 2030, en Nijkerk en Barneveld kunnen een deel van die opvang voor hun rekening nemen.

Nijkerk heeft in 2010 aansluiting gezocht bij Amersfoort waar het gaat om dienstverlening aan werkzoekenden via het UWV-werkplein. De verwachting is dat deze samenwerking de komende jaren intensiever wordt.

Daarnaast is Nijkerk altijd economisch sterk verbonden geweest met de Gelderse Vallei. Recentelijk is de gemeente aangesloten bij Food Valley , het samenwerkingsverband van gemeenten in de Vallei en het WERV-gebied, dat zich richt op de economische, foodgerelateerde ontwikkeling.

Externe veiligheid
In het kader van de uitwerking van de Nota Externe Veiligheid zal bij de komende actualisatie van bestemmingsplan(nen) voor bedrijventerreinen nader worden uitgewerkt in overleg met Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op welke locaties in de gemeente zich Bevi (=Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) inrichtingen zouden kunnen en mogen vestigen. Deze bedrijven werken met gevaarlijke stoffen, die giftig en/of explosief zijn, zoals LPG tankstations, bedrijven met propaangastaks of grote koelinstallaties.

Landbouw als traditioneel sterke sector
De landbouw en agro-business leveren als geheel een substantiële bijdrage aan de economie. Onder druk van internationale concurrentie, veranderd Europees beleid en een krimpend landbouwareaal wordt het grondgebruik van de landbouw intensiever. De productie en bedrijfsvoering vindt plaats in nauwe verwevenheid met de omgeving, maar kan ook leiden tot spanning met de omgevingsfactoren milieu, water, natuur en landschap. De sector speelt hierop in door ontwikkeling van bijvoorbeeld precisielandbouw, waarbij naast efficiënt produceren rekening wordt gehouden met de omgeving.

De economische potentie van het landelijke gebied en de landbouw in Nijkerk is onder andere verankerd in de studie naar het Valleigebied en in het bestemmingsplan Buitengebied, beiden uit 2009. Daarin wordt gesteld dat de landbouw een belangrijke rol heeft als economische motor èn landschapsbeheerder. Daarnaast kan de landbouw binnen de kaders van landschap en milieu ruimte krijgen voor ontwikkeling. Deze ontwikkeling kan plaatsvinden in de vorm van uitbreiding, omschakeling naar bijvoorbeeld biologische bedrijfsvormen en/of verbreding. Specifiek voor de intensieve veehouderij is het Reconstructieplan maatgevend voor de uitbreidingsmogelijkheden, waarbij in de eerste plaats op ecologisch waardevolle plaatsen wordt geëxtensiveerd.

De verwachting van de sector is dat van het huidige aantal van 225 landbouwbedrijven in Nijkerk de helft zal verdwijnen in de periode tot 2030. De bedrijven die overblijven hebben dan een groei doorgemaakt en zijn nog wel voornamelijk familiebedrijven. In zijn algemeenheid zijn daarnaast de volgende tendensen zichtbaar:

- meer aandacht voor duurzaamheid en innovatie;
- functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing.

Met het oog op de tendensen ten behoeve van het behoud van een vitaal landelijk gebied voor de agrarische sector een gebiedsgebonden gedifferentieerd beleid voorgesteld:

- behoud van de bestaande vormen van agrarische bedrijvigheid met de nadruk op grondgebonden landbouw, stimuleren van agrarische natuurbeheer en faciliteren van natuurontwikkeling (ten westen van de A28);
- instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid en het op maar toestaan van nevenactiviteiten mits ondergeschikt aan agrarische functie en passend binnen de schaal van het landschap en dienend aan de stedelijke functies (rond Nijkerkerveen); voorbeelden van die stedelijke georiënteerde nevenfuncties zijn zorgboerderijen en kinderopvang;
- instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid passend binnen de schaal van het landschap en stimuleren van natuurversterking (Beulekamp en Slichtenhorst);
- behoud van de bestaande vormen van agrarische bedrijvigheid, stimuleren van agrarisch natuurbeheer en faciliteren van natuurontwikkeling (EHS);
- verbreding van de agrarische bedrijvigheid met kleinschalige in de gebiedsdoelen passende nevenactiviteiten (Kampenlandschap ten oosten van Nijkerk). Hier gaat het dan vooral om nevenactiviteiten die passen bij toerisme en recreatie zoals boerderijcampings, theetuinen, kleinschalige verkoop van eigen producten enzovoort.





De te verwachten bedrijfsbeëindigingen zullen de komen jaren leiden tot meer bedrijfsovernames in de regio, waardoor een efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk is. Daarnaast kunnen bedrijfsbeëindigingen leiden tot een toenemende vraag naar functieverandering. Deze opgave vraagt samenwerking tussen de agrarische bedrijven onderling en samenwerking met de gemeente. Werken aan oplossingen op maat, waarbij nu nog ongewis is wat precies de opgave wordt: om welke bedrijven op welke plaatsen het gaat is nog niet duidelijk.

Zeker is dat de gemeente zich moet voorbereiden op verandering want deze veranderingen trekken een grote wissel op de omgeving. Daarvoor worden mogelijkheden geschapen door op maat afspraken te maken die passen binnen de doelstellingen van deze structuurvisie.

Trends die de toekomstige economie beïnvloeden:

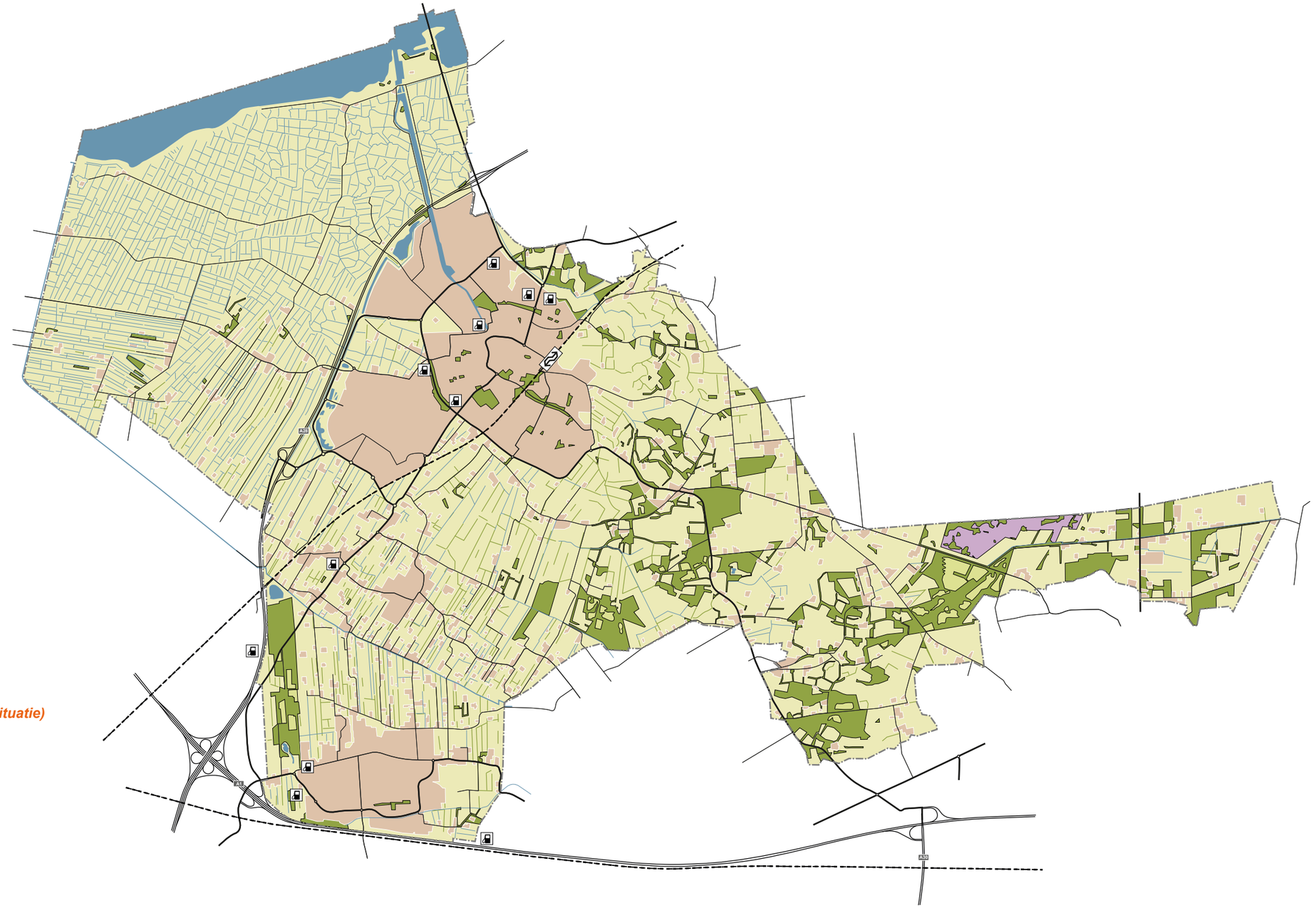
- verschuiving van maakindustrie naar kennisintensievere bedrijvigheid;
- ombuiging van grootschalige naar kleinschalige ontwikkelingen in industrie en dienstverlening, bijvoorbeeld toename aantal zzp-ers;
- vervaging van het onderscheid tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte;
- van uitbreidingsvraag naar vervangingsvraag;
- thuiswerken leidt tot een lagere behoefte aan m2 per werknemer ;
- bedrijfsbeëindiging agrarische bedrijven leidt o.m. tot functieverandering;
- behoefte aan differentiatie van werklocaties;
- behoefte aan onderscheidende kwaliteit van werklocaties.

Opgaven voor de structuurvisie

- verbeteren van de match tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Concreet: aantrekken van kennisintensievere bedrijvigheid naar Nijkerk;
- diversiteit aan werkmilieus realiseren door transformatie van verouderde bedrijventerreinen;
- landbouw en landschap als leidend principe hanteren in het buitengebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid vanuit het buitengebied verplaatsen naar bedrijventerrein;
- hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven voor schaalvergroting (grond) van agrarische bedrijven en/ of andere (economische) functies;
- onderscheidende bedrijven worden verplaatst naar bestaande bedrijventerreinen in het (semi-) buitengebied. Na sanering kan dit nieuwe inbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw opleveren.

Er worden voorbereidingen getroffen om het bestemmingsplan Buitengebied te actualiseren en te repareren. Onderwerpen die niet in deze structuurvisie passen, maar een rol hebben bij het opstellen van dit plan en ander te ontwikkelen beleid zijn:

- *de afname van het aantal agrarische bedrijven, de nagenoeg gelijkblijvende hoeveelheid grond die moet worden beheerd en het accommoderen van de groeibehoefte van de bestaande bedrijven;*
- *de verbreding van de activiteiten op agrarische bedrijven waardoor een agrariër het inkomen vanuit het boerenbedrijf kan aanvullen. Daarbij moet de verbreding in aard en schaal passen bij de ondernemer en zijn omgeving;*
- *maatwerkoplossingen voor vrijkomende bouwpercelen als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Dit in de vorm van het vinden van nieuwe agrarische gebruikers of door functieverandering die passend is bij de omgeving;*
- *nieuwe bouwvormen, zoals serrestallen, vrijloopstallen en boogstallen, zijn voortdurend in ontwikkeling. Naast bouwvormen gaat het hierbij ook om de ontwikkeling op het gebied van de techniek en gewijzigde vormen van bedrijfsvoering. Ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan wensen/eisen op het gebied van dierenwelzijn, milieu en inpassing in het landschap;*
- *bij (her)inrichting van de infrastructuur rekening houden met bereikbaarheid percelen, bedrijfsvoering en landbouwverkeer.*



Kaart 04: Infrastructuur (huidige situatie)

- Snelweg
- Hoofdontsluiting
- Secundare ontsluiting
- Tertiaire weg
- Spoorlijn
- Station
- Tankstation

02.5 Verkeer en vervoer

Knooppunt van wegen
De gemeente Nijkerk is gelegen in het westen van de provincie Gelderland, aan de rand van de Veluwe. Door haar ligging ten opzichte van de gemeente Amersfoort en het knooppunt Hoevelaken vormt Nijkerk de verbindende overgang tussen de Veluwe en de Randstad. Deze verbindende positie komt ook terug in de regionale rol die Nijkerk speelt. Nijkerk ligt aan de rand van de regio Food Valley en grenst aan de regio Amersfoort. Nijkerk speelt op regionaal niveau een verbindende rol van betekenis en kan hierdoor profiteren van ontwikkelingen in beide regio's.

Huidige situatie
De gemeente heeft de ambitie om goed bereikbaar te zijn voor zowel haar bewoners als voor haar omgeving. Daarnaast willen we dat ook de woonplaatsen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken onderling goed bereikbaar zijn. Als we deze ambitie confronteren met de huidige situatie dan constateren we een aantal knelpunten.

In de huidige situatie vormen de toe- en afritten Nijkerk en Nijkerk-Zuid/Amersfoort-Vathorst (op de A28) en Hoevelaken (op de A1) de belangrijkste aansluitingen van het gemeentelijke wegennet op de rijkswegen. In de loop der jaren is, door de toename van de (auto)mobiliteit, de afwikkeling van het verkeer op het Knooppunt Hoevelaken gestagneerd. Dit zorgt ervoor dat met name tijdens de ochtendspits er (lange) files rondom het knooppunt staan. Deze files beginnen meestal al ter hoogte van de afslag Nijkerk (op de A28) en afslag Barneveld (A1/A30).

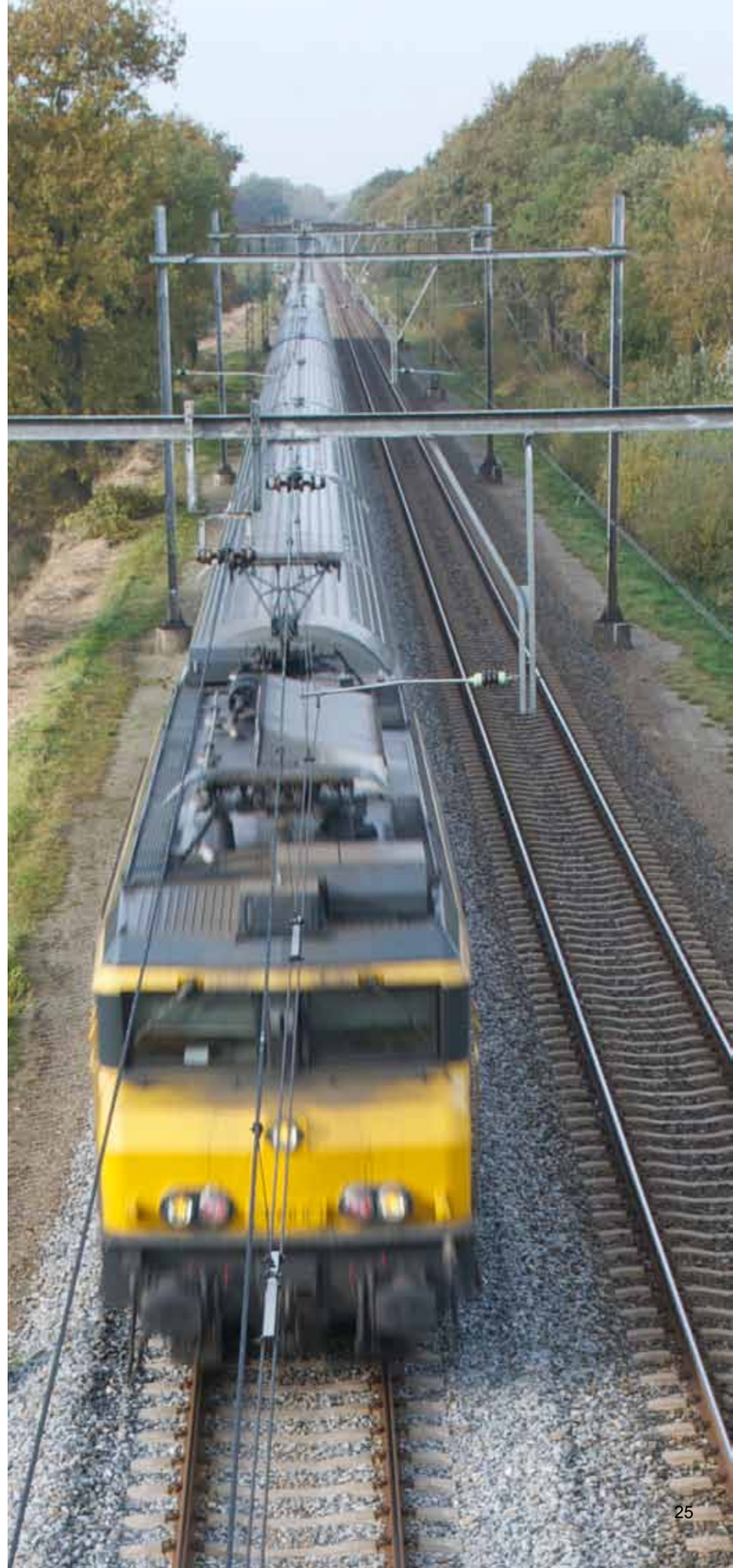
Het onderliggende wegennet is relatief uitgebreid. Het is een combinatie van historische verbindingen met nieuwe infrastructuur van de afgelopen jaren. Dit leidt ertoe dat het autoverkeer in geval van files alternatieve routes gaat zoeken via het onderliggend wegennet. De routes via de Barneveldseweg (N301), de Verbindingsweg, de Bunschoterstraat en de Amersfoortseweg zijn bekende sluiproutes om de files op de A1 en de A28 te ontlopen. Het gevolg is dat de leefbaarheid en de veiligheid op het onderliggend wegennet en daarmee de aantrekkelijkheid van Nijkerk als woon- en werkgemeente onder druk komt te staan.

De verbinding en ontsluiting van de woonplaatsen onderling is goed. Er zijn op dit moment geen grote knelpunten aanwezig. Wel laat de doorstroming van het verkeer op de Amersfoortseweg met name tijdens de spits soms te wensen over als gevolg van het sluiten van de spoorwegovergang. Dit zal in de komende jaren worden opgelost door de aanleg van een tunnel onder het spoor. Daarnaast is een lichte congestie waarneembaar op de N301 in de spits, deze concentreert zich met name rond de kruispunten.

Ook in Nijkerk zijn knelpunten. Zo ervaren veel automobilisten de route via de Van Middachtenstraat en de Ambachtsstraat als een omweg door de langere afstand en de onzekere reistijd. Als gevolg hiervan kiezen ze voor de route door het centrum via bijvoorbeeld de Torenstraat of het Stationsplein. In het centrum zijn weliswaar voldoende parkeerplaatsen, maar doordat deze zeer verspreid gelegen zijn leidt dit tot zoekgedrag van automobilisten. Beide knelpunten hebben een negatief effect op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad van Nijkerk, met name rond Torenstraat(-Vrijheidslaan).

De bereikbaarheid van de gemeente per openbaar vervoer is relatief goed, maar vergt blijvend aandacht. De spoorwegstations in Nijkerk en (in de toekomst) Hoevelaken zorgen voor een snelle verbinding naar Amersfoort en verder. Daarnaast beschikt de gemeente over een uitgebreid (recreatief) fietspadennetwerk, waarbij wordt opgemerkt dat binnen het netwerk nog wel een aantal ontbrekende schakels zijn te constateren, zoals de verbindingen Corlaer-Vathorst en Nijkerk-Hulckesteijn.

Ruimtelijke ontwikkelingen en Verkeer en Vervoer
Een goede bereikbaarheid maakt Nijkerk aantrekkelijk als woonlocatie en als vestigingsplaats voor bedrijven. Verkeer en Vervoer staat dan ook niet op zich. Het biedt zowel kansen als kaders voor de ontwikkeling van Nijkerk voor wonen, werken, economie, natuur en landschap. Bij investeringen in de ruimtelijke ontwikkeling van Nijkerk wordt steeds de balans gezocht tussen enerzijds het verbeteren van de bereikbaarheid en anderzijds de effecten daarvan op de leefbaarheid van de (binnen)stad en de kernen.



De afgelopen jaren is er al veel geïnvesteerd op het gebied van verkeer en vervoer. De realisatie van de Arkemheenweg, de Verbindingsweg en de nieuwe aansluiting Corlaer op de A28 hebben ervoor gezorgd dat Nijkerk de komende jaren kan profiteren van haar strategische ligging op het kruispunt van regio's. Daarnaast bieden deze nieuwe wegen ook nieuwe kansen voor Nijkerk om lokaal verder ruimtelijk te ontwikkelen.

De bestaande infrastructuur in combinatie met toekomstige aanpassingen zorgen ervoor dat zowel de voorzieningen in de regio als in de eigen woonplaats goed bereikbaar zijn en blijven. De aanpassing van het knooppunt Hoevelaken speelt daarin een grote rol.

Het is zaak om in de komende jaren te investeren in de Nijkerkse binnenstad. Het is van (economisch) belang om de binnenstad goed bereikbaar te houden. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat de binnenring van Nijkerk niet gebruikt wordt door doorgaand verkeer om de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad te vergroten. Verkeer, dat niet per se in de binnenstad hoeft te zijn, willen we een alternatief bieden. Met deze problematiek in het vizier zullen we een combinatie van maatregelen treffen rondom de binnenstad om het doorgaande autoverkeer er af te halen. Het gebied is te kwetsbaar om het risico te lopen verkeerde beslissingen te nemen. Elke stap zal dan ook nauwkeurig gemonitord worden. Overigens moeten we ons daarbij niet beperken tot het huidige wegenstelsel.
In het GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan), dat tegelijkertijd met deze structuurvisie is opgesteld, heeft het verkeers- en vervoersbeleid nader vorm gekregen. De tijdshorizon voor het GVVP is circa 5 tot 10 jaar. Uiteraard wordt daarbij wel ingespeeld op (landelijke) trends en ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer waarvan nu al bekend is dat ze op langere termijn gaan plaatsvinden of gewenst zijn.

Landelijke trends op het gebied van verkeer en vervoer

- de ontwikkeling van de mobiliteit per persoon blijft groeien, maar minder hard dan in het verleden;
- de goederenmobiliteit blijft toenemen, mede als gevolg van de internationale handel;
- het verkeer stoot in de toekomst minder luchtverontreinigende stoffen (fijn stof, NOX) uit;
- de CO2-uitstoot van verkeer en vervoer stijgt de komende jaren wel sterk;
- fietsgebruik heeft een belangrijk aandeel in het totaal van de verplaatsingen;
- het gebruik van (elektrische) fietsen kan positieve gevolgen hebben voor mobiliteit, gezondheid en milieu; door de opkomst van de elektrische fiets, kan het aandeel van de fiets ook in het aantal verplaatsingen tot de 15 km toenemen;
- mobiliteitsmanagement levert een belangrijke bijdrage aan het beperken van de files doordat bedrijven afspraken maken over telewerken en flexibele werktijden;
- landelijke doelstelling verkeersveiligheid is maximaal 500 verkeersdoden in 2020;
- toename technologie in voertuigen, waardoor de auto's efficiënter, schoner en veiliger worden;
- stimulering gebruik elektrische auto's door investering in de ontwikkeling ervan en de aanschaf fiscaal aantrekkelijk te maken.

Opgaven voor de structuurvisie

- inzetten op oplossen fileproblematiek Knooppunt Hoevelaken en behoud aansluitingen op het rijkswegennet;
- optimaliseren van de doorstroming van het verkeer op daarvoor ingerichte wegen, oplossen van knelpunten;
- bevorderen gebruikmaken van het openbaar vervoer door het realiseren van Station Hoevelaken en het verbeteren van de bereikbaarheid van de stations per auto en fiets;
- reserveren van gronden ten behoeve van station Corlaer en blijven werken aan realisatie van dit station;
- stimuleren van het gebruik van de fiets, zowel utilitair als recreatief, door het vormgeven van een samenhangend, aantrekkelijk en veilig fietsnetwerk;
- inrichten van wegen en openbare ruimte zodat een logische en aantrekkelijke verkeersstructuur ontstaat;
- creëren van een aantrekkelijk en goed bereikbaar centrum;
- aanleggen van voldoende parkeergelegenheden die goed te vinden zijn.

02.6 Cultuurhistorie, recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme
De kwaliteiten van het buitengebied en de historische waarde van de Nijkerkse binnenstad zijn kansen voor de ontwikkeling van recreatie en toerisme. In het bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009 wordt een aantal concrete kansen genoemd voor recreatief (mede)gebruik van landschap. Er zijn mogelijkheden voor extensief gebruik van het landschap zoals wandelen, fietsen en waterrecreatie en in het kader van de verbreding van de landbouw zijn kleinschalige verblijfsvoorzieningen mogelijk, mits dit qua schaal en beeld past bij de omgeving.

Herontwikkeling Nieuw Hulckesteijn
In 2006 is een voorstel gemaakt voor de herontwikkeling van Nieuw Hulckesteijn, waarbij er upgrading van dagrecreatie, uitbreiding van de jachthaven en herontwikkeling van de dagrecreatie moet plaatsvinden. De verblijfsrecreatie gaat een sfeer uitstralen van een stadje aan de Zuiderzee. Het betreft 400 recreatieve woningen (niet permanent bewoond), maximaal 100 toeristische kampeerplaatsen en dagrecreatie.

Cultuurhistorisch beleid als aanzet voor nieuwe ontwikkelingen
Voor de periode 2006-2010 heeft de gemeente een cultuurhistorisch beleid op hoofdlijnen opgesteld. Daarin ligt de nadruk op de cultuurhistorische kwaliteiten en de wijze waarop die beschermd en/of vermarkt kunnen worden. In deze nota wordt voorgesteld om:

- te onderzoeken of het centrum van Nijkerk als beschermd stadsgezicht aangewezen moet worden; uitwerken van een beeldkwaliteitplan voor het centrum van Nijkerk;
- onderzoek uit te voeren naar het Van Reenenpark, Roemerstraat/ Schrassertstraat en Van Renselaerstraat in Nijkerk en Park Weldam en Ons Belang in Hoevelaken tot beschermd stadsgezicht;
- de (cultuurhistorische) waarden binnen de gemeente te beschrijven en te waarderen waarmee zij een volwaardige plaats krijgen in toekomstige ontwikkelingen. Uitgangspunt hierbij is het behoud van de belangrijkste waarden;
- de koppeling van cultuurhistorie aan recreatie en toerisme nadrukkelijker uit te werken door het opzetten van cultuurhistorisch-recreatieve projecten ter promotie van de gemeente Nijkerk o.a. door uitwerken van themaroutes (cultuurhistorische panden binnenstad, kloosterroute, beeldenroute, Zuiderzeestraatroute, fiets- en wandelroute havenlijntje).

Regionale en provinciale aanpak van parels als aanknopingspunt
De aandacht voor cultuurhistorie en identiteit wordt belangrijker. Het gemeentebestuur heeft een archeologische beleidsadvieskaart laten opstellen. De cultuurhistorische waarden van de binnenstad, waardevolle en kwetsbare panden en stedelijke structuren zijn geïnventariseerd.
Vanuit de provincie zijn twee gebieden aangewezen als zogenaamde parels. Het afgedekte steentijdlandschap in Arkemheen en met daarboven het ontginningslandschap met oude verkaveling en terpen. Het zandgebied ten zuidoosten van Nijkerk met prehistorische bewoning en middeleeuwse ontginningen van de voormalige bezittingen van Elten (Appel). Daarnaast is herstel/beleefbaar maken van de Zuiderzeestraatweg een prioritair project bij de provincie Gelderland. Deze weg was de verbinding (19e eeuw) tussen Amersfoort en Zwolle die in 1825 in opdracht van Koning Willem I is aangelegd. In Nijkerk liep de weg vanaf Amersfoort over de Nijkerkerstraat, Amersfoortseweg, Frieswijkstraat, Eijkmanplantsoen, Venestraat, Langestraat, Oosterstraat, Vetkamp, Putterstraatweg naar Putten en verder. Deze parels vormen een extra stimulans om cultuurhistorie en identiteit als belangrijke thema's verder te ontwikkelen.

Trends op het gebied van cultuurhistorie, recreatie en toerisme
- toenemende interesse voor 'verhalen' achter cultuurhistorische elementen;
- inzet van identiteit als leidend principe in gebiedsontwikkeling;
- cultuurtoerisme als opkomende markt, mede door vergrijzing;
- naast de toenemende globalisering (verre reizen) is er tegelijkertijd de (tegenovergestelde) trend van regionalisering: meer aandacht voor regionale identiteit en trekpleisters voor kortere vakanties (midweek, lang weekend);
- internet is steeds belangrijker voor informatie en boekingen en consumenten zijn bereid om zelf eigen reizen/dagbesteding samen te stellen;
- ICT zorgt voor toenemende mogelijkheden, zoals GPS-tochten, digitale fietsroutenetwerken met informatievoorzieningen over parels, landschappen, etc;
- recreatieve nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- toename van verkoop streekeigen producten.

Opgaven voor de structuurvisie
- inzetten van cultuurhistorie en landschap als identiteitsdragers in ontwikkeling;
- aandacht voor de parels in de gemeente Nijkerk: Arkemheen met het stoomgemaal, Zuiderzeestraatweg, buurtschap Appel;
- de verbindende mogelijkheden van de oude Zuiderzeestraatweg in projecten gebruiken;
- bepalen van de ambities op het vlak van recreatie en toerisme;
- aanbieden van thematochten (wandelen, fietsen);
- focus in eerste instantie op eigen inwoners en daarnaast op recreanten van buitenaf;
- aansluiting zoeken bij het regionaal toeristisch beleid;
- herontwikkeling van Nieuw-Hulckesteijn en waterrecreatie stimuleren (strand/Arkervaart/Havenkom);
- integrale koppeling van recreatie en toerisme aan andere thema's.

Kaart 05: Landschapstypologie (huidige situatie)

- Buitendijks
- Polderlandschap
- Veenontginningslandschap
- Kampenlandschap
- Heideontginningslandschap
- Begrenzing EHS
- Begrenzing landgoed
- Landgoed
- Stoomgemaal

02.7 Landschap

Verscheidenheid aan landschappen als kernkwaliteit van de gemeente
Landschap en de daarin voorkomende natuurwaarden vormt een belangrijk thema. In veel beleidsdocumenten komen de kwaliteiten van het buitengebied aan de orde. Er worden vier verschillende landschappen onderscheiden:

1. Polderlandschap. De polder Arkemheen met haar extreme openheid en kenmerkende slagenverkaveling, deels veenweidegebied en voorzien van een cultuurhistorisch waardevol gemaal. Het beleid is zeer terughoudend en recreatie wordt niet toegestaan in polder maar alleen aan de randen. Alle ontwikkelingen respecteren de verkaveling, de cultuurhistorie en de openheid van het gebied. Het gebied valt grotendeels onder bescherming van Europese regels (Natura 2000).
2. Veenontginningslandschap. Hier is een verkaveling van rechte lange percelen. Het landschap is kleinschalig, sloten scheiden de percelen en lange rechte wegen met wegbeplanting kenmerken het gebied. Het gemeentelijk beleid is gericht op het tegengaan van verrommeling en het herstel van de weg- en perceelsbeplanting.
3. Kampenlandschap. In het gebied bestaat het landschap uit onregelmatige blokvormig verkavelde percelen met houtwallen en heggen als afscheidingen. Het wordt veelal gebruikt als grasland. Het gemeentelijk beleid is gericht op het herstel van houtsingels en wallen, watergangen en bosjes en het behoud van de verkaveling. Een deel van het landschap maakt deel uit van de Robuuste Ecologische Verbindingszone tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.
4. Heideontginningslandschap. Het landschap hier was ook heide, maar is nu grasland en bouwland. Het heeft een rechthoekige verkaveling en doordat veel beplanting is verdwenen is het gebied relatief open en er lopen veel onverharde paden door het gebied. Het beleid is gericht op de aanleg van de oorspronkelijke houtwallen, singels en poelen en herstel van de verkaveling. Een groot deel van het landschap maakt deel uit van de Robuuste Ecologische Verbindingszone.

Een stukje geschiedenis
Het gebied Arkemheen kenmerkt zich door terpjes, een eeuwenoude verkaveling en het restant van wat eens een kanaal van Karel van Gelre naar de Rijn had moeten worden. Het gaat daarbij om de het samenspel van de inspanningen van de bewoners en de invloed van de Zuiderzee. Deze elementen vormen de voedingsbodem van een uniek cultuurlandschap met een bijzondere fauna en flora. Onder veen en klei ligt nog een landschap verborgen waar 7000 jaar geleden jagers en verzamelaars de restant-en van hun tijdelijke kampementen achterlieten.
Het gebied aan de oostkant van de gemeente is een dek-zandlandschap met geheel andere karakteristieken. De boerderijen op het zand, de onlangs ontdekte walburg en de Kloosterhof Kemna in Appel vormden en vormen een aantrekkelijk kleinschalig landschap van kampontginningen. Beide gebieden zijn sinds de tiende eeuw ontgonnen toen de graven van Hamaland hier belangrijke bezittingen ver-worven. Deze bezittingen kwamen in de elfde eeuw in handen van de kloosters Elten en Paderborn die het gebied verder ontgonnen, organiseerden en de sociale structuur bepaalden. Het gebied werd ongetwijfeld al veel eerder be-woond, maar de aanwijzingen hiervoor zijn nog beperkt. Centraal tussen deze gebieden ligt de middeleeuwse stad Nijkerk. Over haar oorsprong als nederzetting is weinig bekend. Weliswaar wordt vaak verwezen naar het jaartal 1222 maar hierover bestaat enige discussie. In de strijd tus-sen de bisschop van Utrecht en de graaf van Gelre had het dorp zwaar te leiden. Als compensatie kreeg het na de ver-woesting in 1413 stadsrechten. Of de nederzetting ook vóór die datum al voorzien was van een gracht is niet bekend, maar in ieder geval vanaf 1413 werden de bewoners be-schermd door een gracht en omwalling. Deze middeleeu-wse contouren zijn deels nog in het huidige stratenpatroon herkenbaar, ook al is van de vestingwerken niets meer te herkennen.





Randvoorwaarden voor ontwikkeling
Het bestemmingsplan Buitengebeid Nijkerk 2009 is het richtinggevende document voor de ontwikkeling van landschap, natuur en landbouw voor de periode tot 2019. De hoofddoelstelling is het behoud van de agrarische functie en de aanwezige landschappelijke kwaliteiten door ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor ‘reguliere’ landbouw en eventuele nevenactiviteiten te bieden. Het beschrijft ook de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen:

- nagenoeg het gehele buitengebied geldt als agrarisch verwevingsgebied. Alleen het oostelijke deel van de gemeente (Appel-Driedorp) is een extensiveringsgebied, dat wil zeggen dat de natuur daar het primaat heeft;
- nieuwvestiging van (niet grondgebonden) agrarische bedrijven is in beginsel uitgesloten;
- Arkemheen is een uniek, cultuurhistorisch waardevol landschap binnen de gemeente. Het gebied behoudt zijn landbouwfunctie met respect voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
- de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het buitengebied, waaronder openheid, halfopenheid, aanwezige strokenverkaveling en microreliëf van de bodem, bodemschatten en de ‘Oude Rijn’ worden behouden;
- kleinschalige recreatieve extensieve ontwikkelingen worden in het hele gebied (beperkt in de EHS en Natura 2000) toegelaten;
- nieuwe woningen zijn in beginsel in het gehele buitengebied uitgesloten, evenals nieuwe niet-agrarische bedrijven. Kleinschalige vormen van bedrijvigheid wordt in het kader van plattelandsontwikkeling (nevenactiviteiten) wel toegestaan. Daarnaast biedt functieverandering of ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijkheden om op beperkte schaal nieuwe woningen te realiseren.

Groene buffer als harde grens tussen stad en land
Het gemeentebestuur streeft naar de realisatie van een groene buffer, een natuurlijke buffer tussen Amersfoort, Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk. Dit gebied vormt de ecologische schakel tussen het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland en de gebieden Bloeidaal in Amersfoort en de Schammer in Leusden en is tevens geschikt als recreatief uitloopgebied. Door de verstedelijking van Amersfoort en Nijkerk neemt de druk op het buitengebied sterk toe en de buffer zorgt ervoor dat de aanwezige flora en fauna beschermd wordt en de grens tussen stad en land helder is gedefinieerd.

Ruimte voor water in het landschap
De Arkervaart kan een beperkte hoeveelheid neerslag afvoeren. De overtollige neerslag wordt nu afgevoerd via de Arkersluis. Toekomstige ontwikkelingen, klimaatsverandering en een verhoogd peil van het Randmeer, kunnen er voor zorgen bij hevige regenval de neerslag niet snel genoeg afgevoerd kan worden, dit kan tot overlast leiden in de stad Nijkerk, frequenter dan nu het geval is. Daarom moet geprobeerd worden de neerslag zo lang mogelijk vast te houden op de plek waar het valt. Dit vraagt extra ruimte, bijvoorbeeld door de aanleg van watergangen en waterberging. Deze ruimte kan deels gevonden worden door er rekening mee te houden bij het realiseren en opwaarderen van woonwijken en bedrijventerreinen.
Daarbij kan bij een eventueel verhoogd peil van het Randmeer de Arkersluis niet meer gebruikt worden om het overtollige regenwater te lozen op het Randmeer. Om de afwateringen te kunnen garanderen is op termijn mogelijk een gemaal noodzakelijk en komt de stad Nijkerk in een polder te liggen. Een mogelijke transitie naar polder vraagt ook een aanpassing en verruiming van het bestaande watersysteem.

Het landschap als ordenend element in structuurvisie?
Het centrale vraagstuk in deze structuurvisie draait om de positie van Nijkerk tussen Randstad en Veluwe. Het landschap dient straks als belangrijk element om de toekomstige identiteit zichtbaar, voelbaar en beleefbaar te maken. Vanuit elke richting moet het landschap gelijk laten zien waar Nijkerk voor staat: een stedelijk landschap of de groene contramal? Er ligt dus een belangrijke opgave om het landschap in te zetten als visitekaartje van de gemeente en als belangrijk ordenend element in nieuwe ontwikkelingen.

Trends op het gebied van landschap

- afnemend aantal agrarische bedrijven door grondclaims voor natuur, wonen en werken, tevens een afnemend aantal agrarische bedrijven die in omvang toenemen door schaalvergroting; daarnaast ook de trend tot verbrede landbouw ontstaat (zoals zorg, recreatie, biovergisting);
- transformatie van agrarisch areaal naar duurzame landschaps- en natuurontwikkeling, waardoor minder productie per hectare; kwaliteit voor kwantiteit;
- ontwikkeling van nieuwe landgoederen;
- toenemende aandacht voor water in het landschap: waterberging t.b.v. extremere klimaatomstandigheden (langdurige droogte/meer neerslag);
- educatie en recreatie in het landschap;
- extra ruimtebehoefte voor uiteenlopende functies, bijvoorbeeld waterberging en recreatie.

Opgaven voor de structuurvisie

- de landschappen inzetten als identiteitsdragers en visitekaartjes;
- landbouw, landschap, natuur en recreatie in het buitengebied met elkaar in balans brengen;
- ruimte bieden aan de recreatieve potenties van het buitengebied;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de overgangsgebieden tussen de drie woonplaatsen in de gemeente;
- tegengaan verrommeling in het buitengebied;
- mogelijkheden benutten voor wonen in het buitengebied (in en om de buurtschappen);
- de gemeente is voorbereid op mogelijke wateroverlast als gevolg van klimaatverandering. Door meer open water en robuustere verbindingen zal de doorspoeling verbeteren en daarmee de waterkwaliteit.



02.8 Milieu en duurzaamheid

Het gemeentelijk milieubeleid is vastgesteld in het Milieubeleidsplan 2009-2012. Het milieubeleid concentreert zich op vier concepten die een antwoord geven op prominente milieuopgaven.

Klimaatbestendige gemeente
Centraal in dit concept staat het bieden van een antwoord op de klimaatproblematiek. Het concept richt zich op het gebruik van energie en daarmee op de uitstoot van broeikasgassen zoals CO2. Daarnaast richt het concept zich op het klimaatbestendig maken van de hele gemeente. Beoogd wordt energiebesparingen te stimuleren en het aandeel duurzame energie tot 2020 tot 20% te vergroten.

Leefbare gemeente
Het accent voor het concept de leefbare gemeente ligt in het verbeteren van de leefbaarheid. Gewenste maatschappelijke effecten van dit concept zijn vermindering van hinder door geluid, geur, stof en licht en het verminderen en scheiden van de afvalstromen. Daarnaast willen we schone lucht en een schone bodem realiseren, dit alles in een gevarieerd en goed onderhouden landschap met voldoende natuur. Maar ook het waarborgen van de (externe) veiligheid door eisen te stellen aan nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt met name rond LPG Tankstations en bij vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en spoor.

Duurzame gemeente
Binnen dit concept is er aandacht voor de mogelijkheden die het gemeentebestuur heeft om van Nijkerk een duurzame gemeente te maken. Dit komt zowel terug in de eigen bedrijfsvoering als in het stimuleren van anderen om zich het ‘duurzaamheidsdenken’ eigen te maken en om te zetten in creatieve duurzame oplossingen.

Verantwoordelijke gemeente
Het concept de verantwoordelijke gemeente legt vooral de nadruk op het instrumentarium dat zij heeft om een klimaatbestendige, duurzame en leefbare gemeente te zijn en te blijven. De nadruk ligt op vergunningverlening en handhaving. Voor het dragen van de verantwoordelijkheid doet zij ook een beroep op ondernemers en haar inwoners.

Trends op het gebied van milieu en duurzaamheid
Klimaatverandering, eindigheid van fossiele brandstoffen en een toenemend verantwoordelijkheidsbesef voor ons nageslacht maken dat onze focus steeds meer gericht is op schone energie en een verantwoord omgaan met onze omgeving. Hierbij gaat het niet alleen over de inrichting van het grondgebied, maar ook voor de leefbaarheid en het algemeen functioneren van de gemeente en over draagvlak hiervoor onder haar inwoners. Het doel is uiteindelijk te komen tot een duurzame gemeente in een duurzame samenleving. Het betreft de materiële duurzaamheid, de economische duurzaamheid, de culturele duurzaamheid en de sociale duurzaamheid.

Externe veiligheid
Externe veiligheid richt zich op veiligheidsaspecten die samenhangen met het grootschalig industrieel gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De instrumenten van de ruimtelijke ordening en van de milieuwetgeving worden ingezet om de risico’s te beheersen. Hierbij is een spanningsveld aanwezig tussen de aanwezigheid van deze risicobronnen enerzijds en plannen voor ruimtelijke ontwikkeling dan wel intensivering anderzijds. Inzet is om een veilige leefomgeving voor de inwoners van de gemeente te bieden tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Opgaven voor de structuurvisie
- de duurzaamheidthema’s maken integraal onderdeel uit van de planvorming;
- de duurzaamheidsambities worden vanaf de ontwikkelingsvisie van bouwprojecten vastgelegd;
- voor duurzame energie wordt ingezet op bio-energie en in mindere mate op windenergie. Hiervoor wordt actief de samenwerking met de gemeenten in de regio Food Valley gezocht;
- de gemeente gaat duurzame relaties aan om haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid te behalen. Duurzame relaties in de eigen organisatie, met haar burgers en bedrijfsleven, met haar buurgemeenten en andere organisaties;
- alle milieuthema’s (zoals water, bodem, lucht, geluid) in een zo vroeg mogelijk stadium integraal meenemen in de planologische toetsing/beoordeling voor actualisatie van bestaande en aanvraag van nieuwe ontwikkelingen.





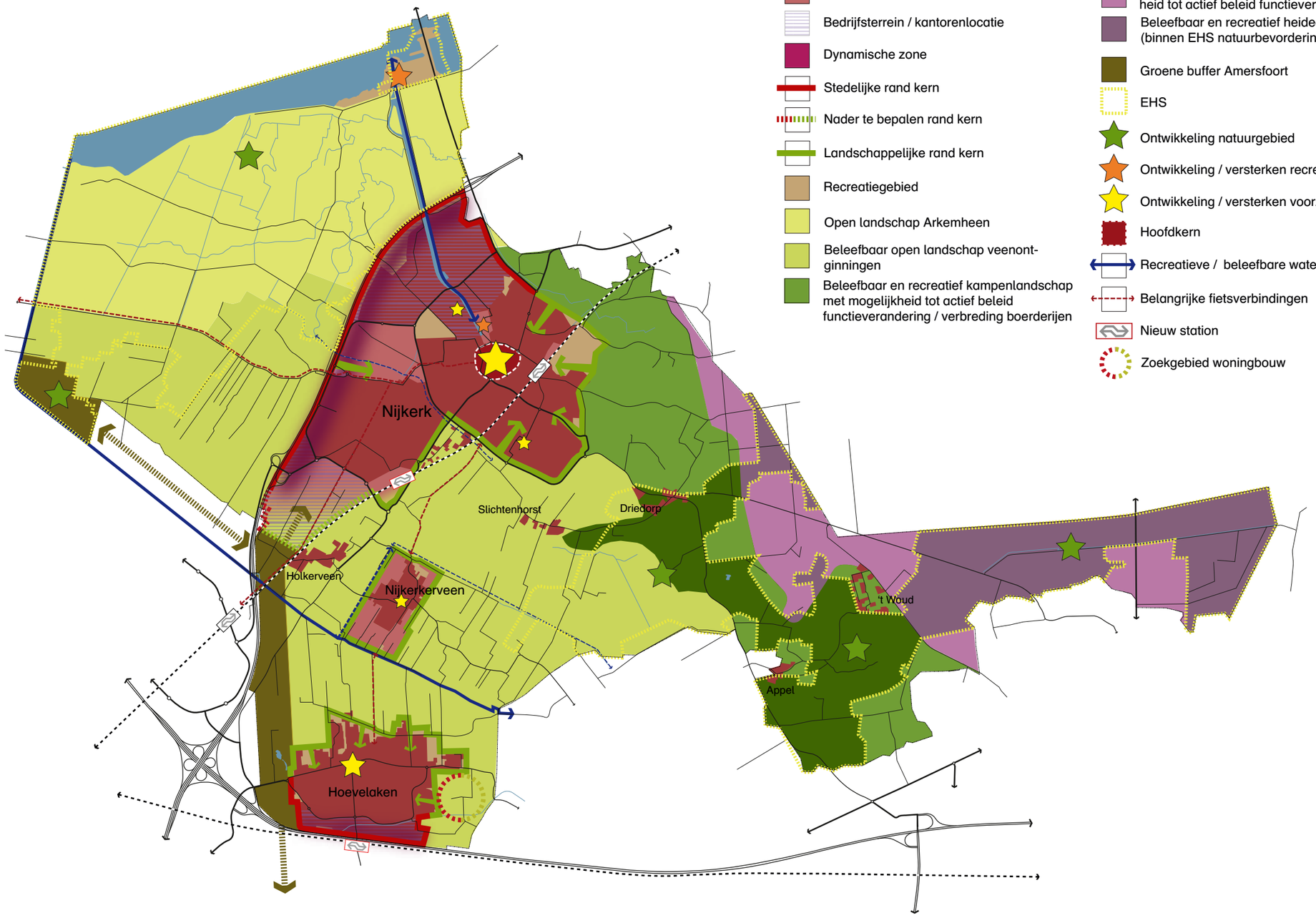
ontwikkelen,

koest

tteren,

verwelkomen

Kaart 06: Integrale toekomstvisiekaart



- Kern
- Nieuwbouwlocatie
- Bedrijfsterrein / kantorenlocatie
- Dynamische zone
- Stedelijke rand kern
- Nader te bepalen rand kern
- Landschappelijke rand kern
- Recreatiegebied
- Open landschap Arkemheen
- Beleefbaar open landschap veenontginningen
- Beleefbaar en recreatief kampenlandschap met mogelijkheid tot actief beleid functieverandering / verbreding boerderijen
- Beleefbaar en recreatief kampenlandschap (binnen EHS natuurbevordering)
- Beleefbaar en recreatief heideontginningenlandschap met mogelijkheid tot actief beleid functieverandering / verbreding boerderijen
- Beleefbaar en recreatief heideontginningenlandschap (binnen EHS natuurbevordering)
- Groene buffer Amersfoort
- EHS
- Ontwikkeling natuurgebied
- Ontwikkeling / versterken recreatief cluster
- Ontwikkeling / versterken voorzieningencluster
- Hoofdkern
- Recreatieve / beleefbare waterverbinding
- Belangrijke fietsverbindingen
- Nieuw station
- Zoekgebied woningbouw

03 Ontwikkelen, koesteren, verwelkomen

VISIE OP DE GEMEENTE NIJKERK IN 2030

In 2030 vormt de gemeente Nijkerk de groene overgang van Randstad naar Veluwe. De kernen hebben zich de afgelopen 20 jaar met succes gericht op de eigen behoefte op het vlak van wonen, werken en voorzieningen. Daarnaast zijn er nieuwe inwoners en werknemers verwelkomd. De woningvoorraad is meegegroeid met de vraag vanuit de eigen bevolking en de komst van nieuwe bewoners en er zijn nieuwe, onderscheidende woonmilieus ontstaan in Nijkerk (o.a. Doornsteeg en Havenkom). De kernen van Nijkerkerveen en Hoevelaken zijn afgerond op een wijze die past bij het omringende landschap. Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk worden gescheiden door groene ruimte, herstelde landschappen. In de kernen vinden we hechte gemeenschappen van mensen die elkaar kennen en samen veel activiteiten ondernemen, met het dorpshuis, het winkelcentrum of de kleinschalige voorzieningen als kloppend hart. De gemeente heeft ook geprofiteerd van haar positie op de overgang van stad naar land. Het gebrek aan ruimte in o.a. Amersfoort heeft ervoor gezorgd dat een deel van hun woon- en werkbehoefte een plek heeft gekregen in Nijkerk. Rond de A28 zijn ruime, groene werkmilieus ontstaan die goed bereikbaar zijn per auto en openbaar vervoer.
In 2030 profileert Nijkerk zich met de unieke combinatie van drie identiteiten die op relatief korte afstand te ervaren zijn.

1. Stadse Identiteit (in Nijkerk en Hoevelaken). Rondom de A28 (en in mindere mate de A1) is de stedelijke dynamiek voelbaar. De meeste bedrijvigheid is geclusterd langs de A28; daar hebben lokaal en regionaal georiënteerde bedrijven hun plek gevonden. De verouderde bedrijventerreinen zijn getransformeerd in hoogwaardige werkmilieus, waar innovatieve combinaties mogelijk zijn. De snelle verbindingen met de Randstad zorgen ervoor dat de economische positie van Nijkerk nog steeds goed is. Het vormt een aantrekkelijk alternatief voor bedrijven die de drukte en congestie van de Randstad willen ontvluchten, maar is eveneens interessant als poort naar de Randstad voor bedrijven vanuit de Veluwe, oostelijk Flevoland en Food Valley. Ook de eigen bevolking profiteert van de snelle verbindingen. De Randstad met haar uitstekende voorzieningenniveau is snel en goed bereikbaar, en op het terrein van zorg en onderwijs heeft de gemeente aanbod op hoog niveau. Het centrum van Nijkerk straalt in 2030 ook stedelijke dynamiek uit. Het centrum is aantrekkelijk voor de eigen bevolking met een goed aanbod van winkels, horeca en een aantrekkelijke openbare ruimte. De combinatie met een aantrekkelijke historische binnenstad maakt Nijkerk een prettige plek waar mensen uit de regio graag komen winkelen. De stedelijke identiteit manifesteert zich in alle diversiteit: voorstedelijke dynamiek in Hoevelaken, Doornsteeg en in Corlaer, stedelijk in de havenkom van Nijkerk. Maatschappelijke voorzieningen sluiten aan bij de behoefte van de tweeverdiener die vaak elders werkt, maar blijven in de directe omgeving bereikbaar;

2. Dorpse identiteit. De dorpskern van Nijkerkerveen straalt een dorpse identiteit uit. Het is er prettig wonen en de belangrijkste voorzieningen zijn in de buurt te vinden. De uitbreidingen van de afgelopen 20 jaar waren voor de eigen behoefte en hebben mensen van buiten het dorp aangetrokken. De sociale samenhang is groot. Het verenigingsleven speelt een centrale rol en iedereen voelt zich zeer betrokken bij de eigen woon- en leefomgeving. Deze karakteristieken van de samenleving worden herkend en als aantrekkelijk ervaren door de nieuwe vestigers, die ook een actieve bijdrage willen leveren aan de sociale cohesie. De verbindingen met het centrum van Nijkerk en de A1/A28 zijn goed, waardoor men snel bij werk en voorzieningen is;

3. Landelijke identiteit (zuidoostrand van Nijkerk, rondom Nijkerkerveen, oostrand en rondom Hoevelaken). Het landschap markeert de grens tussen stad en land en vormt de achtertuin van alle inwoners. De smalle strook tussen Vathorst en Nijkerk waaiert in noordelijke richting uit naar de Randmeren. Landbouw in Arkemheen is leidend, maar ook de vogelaars kunnen hier hun hart ophalen. In zuidelijke en oostelijke richting vormt het kampenlandschap de poort tot de Veluwe. De overgangen van dorp en stad naar buitengebied zijn ‘zacht’ en natuurlijk, en nodigen uit tot actief medegebruik van het landschap. De landbouw en het landschap gaan samen: dat leidt tot een multifunctioneel buitengebied waarin landbouw, wonen, recreatie en kleinschalig toerisme hand in hand gaan. Door functieverandering en de realisatie van nieuwe landgoederen waardoor op beperkte schaal woningen gebouwd kunnen worden zijn er nieuwe inwoners in het buitengebied die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van het gebied. Landelijk wonen aan de randen van Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk trekt nieuwe vestigers uit de Randstad, op zoek naar rust en ruimte.



Landelijke identiteit



Dorpse identiteit

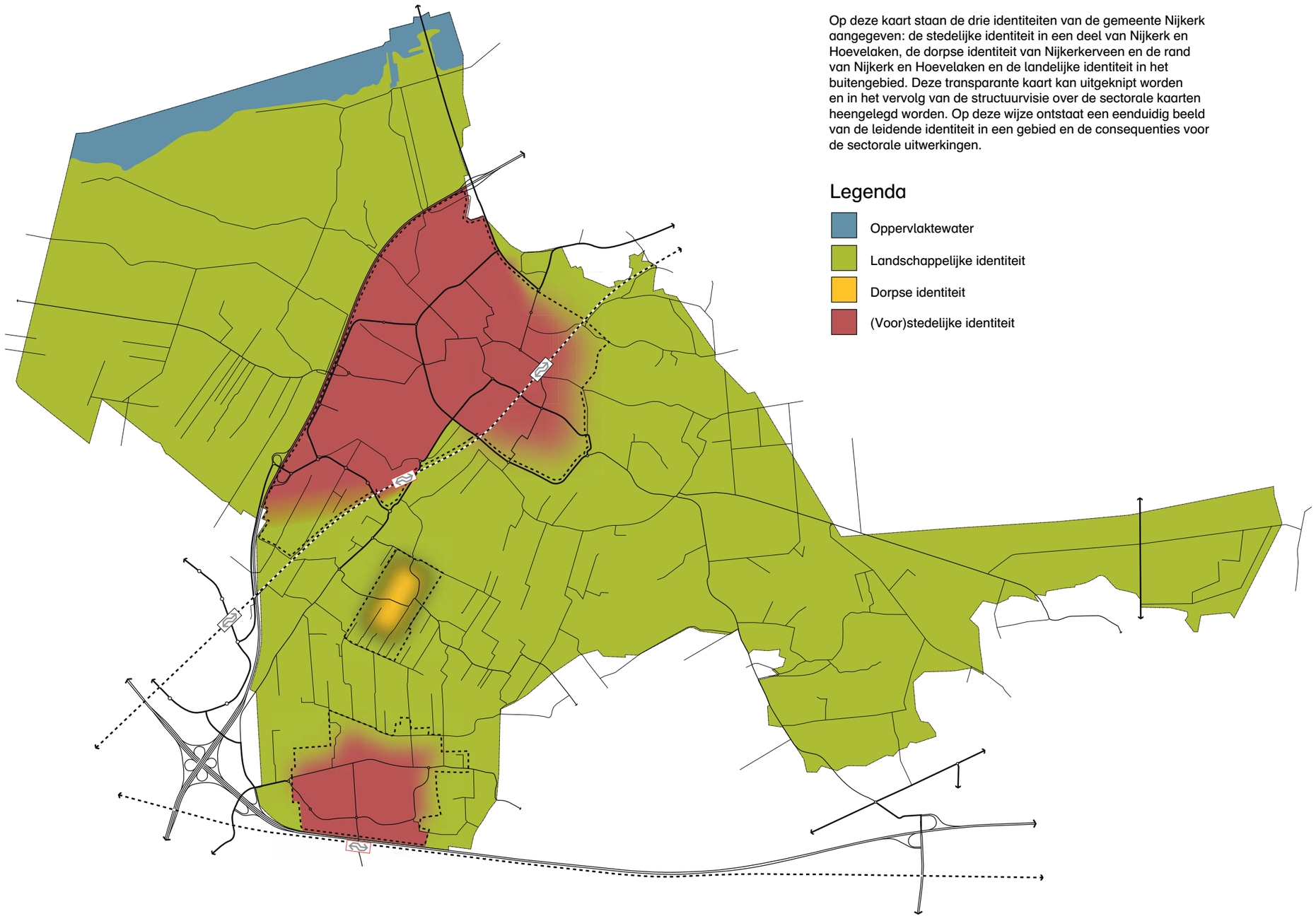


Voorstedelijke identiteit



Stadse identiteit





Identiteiten

Waar dient deze kaart voor en hoe kan deze worden gebruikt?

Op deze kaart staan de drie identiteiten van de gemeente Nijkerk aangegeven: de stedelijke identiteit in een deel van Nijkerk en Hoevelaken, de dorpse identiteit van Nijkerkerveen en de rand van Nijkerk en Hoevelaken en de landelijke identiteit in het buitengebied. Deze transparante kaart kan uitgeknipt worden en in het vervolg van de structuurvisie over de sectorale kaarten heengelegd worden. Op deze wijze ontstaat een eenduidig beeld van de leidende identiteit in een gebied en de consequenties voor de sectorale uitwerkingen.

Legenda

- Oppervlaktewater
- Landschappelijke identiteit
- Dorpse identiteit
- (Voor)stedelijke identiteit

Kaart 07: Identiteiten (uitneembare kaart)


ZANDINK
ZANDINK
290

Strategische keuzes in de structuurvisie

1. De belangrijkste pijler van de structuurvisie is de keuze voor de drie herkenbare en door het landschap met elkaar verbonden woonplaatsen met elk hun eigen cultuur en samenleving. Dorps, landschappelijk en stedelijk wonen in de directe nabijheid van gekoesterde landschappen.

2. Landbouw en Landschap gaan samen. In ons cultuurlandschap behouden de agrarische bedrijven hun traditionele plaats, waarin ruimte gemaakt wordt voor vernieuwing zoals landschapsbeheer en de ontwikkeling van nevenactiviteiten. Bovendien wordt de ontwikkeling van nieuwe landgoederen mogelijk gemaakt zodat op beperkte schaal woningen gebouwd kunnen worden in het buitengebied.

3. In de gekoesterde landschappen wordt verrommeling tegengegaan. Uitplaatsing van bedrijven wordt door verschillende (nog te ontwikkelen beleids-)maatregelen ondersteund:
   - in De Flier wordt ruimte gereserveerd voor te verplaatsen bedrijven;
   - op vrijkomende percelen wordt gelegenheid geboden voor kleinschalige woningbouw;
   - een landschapsfonds wordt ingesteld ten behoeve van aanleg van oude landschapselementen als houtwallen.

4. Na de ontwikkeling van de bedrijfsterreinen De Flier en Arkerpoort (samen 50 ha bruto) wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid geboden door herstructurering (mogelijk vanuit Arkervaart-Oost, waar nu nog geen ingrijpende maatregelen nodig zijn). De prognose is dat er tot 2030 behoefte is aan 27 ha netto voor eigen behoefte en 23 ha netto voor nieuwe impulsen uit de regio (waaronder Food Valley).

Kaart 08: Wonen en voorzieningen

A: Voorzieningen

Detailhandel

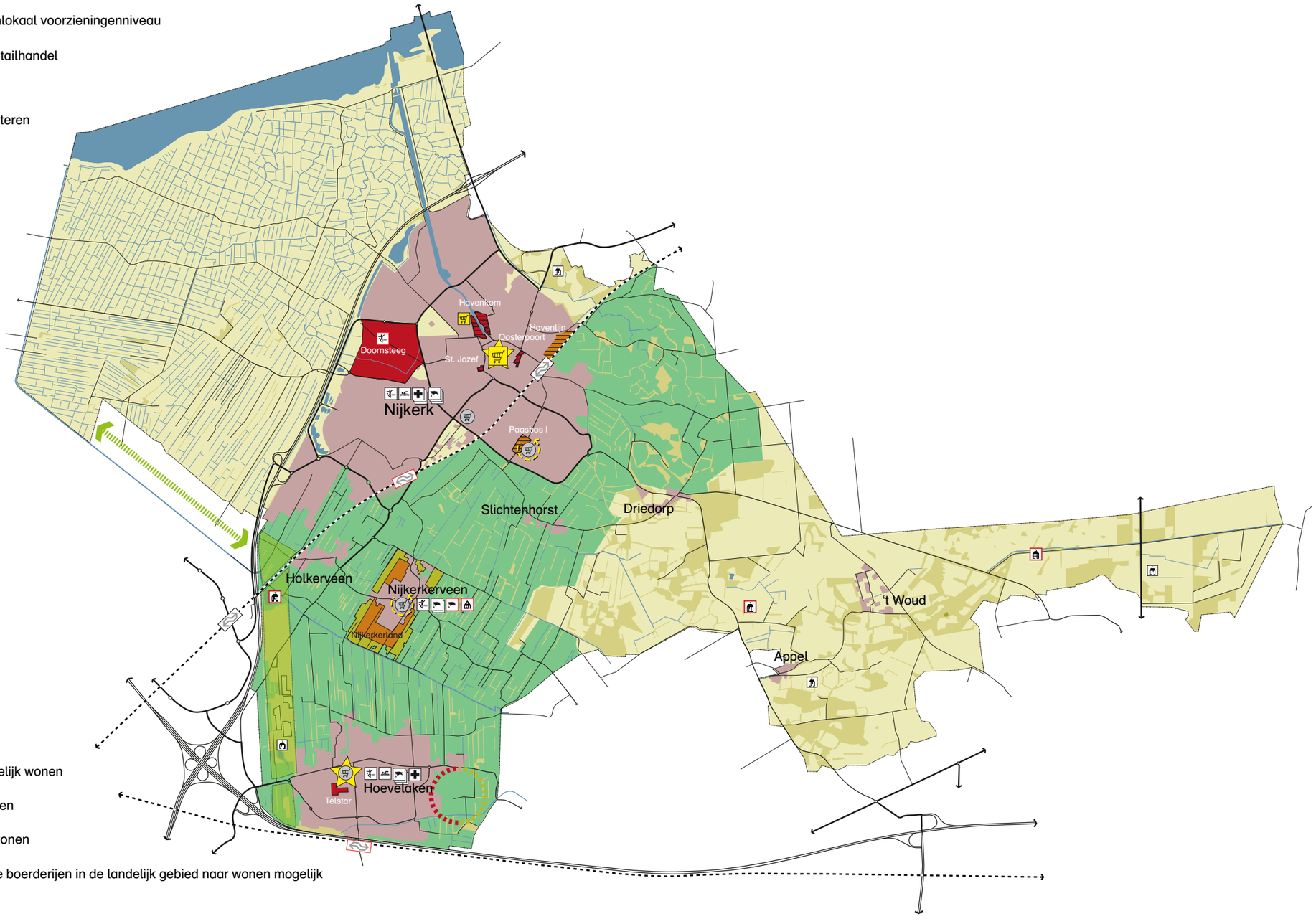
- Versterking concentratie detailhandel - bovenlokaal voorzieningenniveau
- Bestaande detailhandel - bovenlokaal voorzieningenniveau
- Versterken bestaande lokale detailhandel
- Bestaande lokale detailhandel
- Leefbaarheid voorziening verbeteren
- bestaande voorziening
- versterkte / nieuwe voorziening

Maatschappelijke voorzieningen

- Onderwijs
- Zorginstelling(en)
- Sport
- Zwembad
- Dorpshuis

Recreatieve voorzieningen

Zie kaart 12



B: Woningbouwprojecten

- Herstructureringsopgave
- Woningbouwopgave (voor)stedelijk wonen
- Woningbouwopgave dorps wonen
- Woningbouwopgave landelijk wonen
- Functieverandering vrijkomende boerderijen in de landelijk gebied naar wonen mogelijk
- Bestaand landgoed
- Ontwikkeling van landgoederen i.c.m. natuurontwikkeling
- Nieuw station
- Zoekgebied woningbouw

STRATEGIE VOOR DE ACHT SECTOREN

De visie werken we uit langs de sectorale lijnen die ook in de analyse gebruikt zijn. Daarbij ligt de focus op de strategie per sector: hoe zorgen we ervoor dat we het hierboven beschreven beeld bereiken en wat is daar concreet voor nodig? De keuzes binnen de acht sectoren worden gefocust in een viertal ‘strategische keuzes’.

WONEN INZETTEN OP REALISTISCH BOUWPROGRAMMA MET ONDERSCHEIDENDE KWALITEIT

- De drie identiteiten inzetten ten behoeve van onderscheidende woonmilieus;
- Focus op op de regionale positie van Nijkerk op de woningmarkt tot 2020 gemiddeld 250 woningen per jaar te bouwen en vanaf 2020 zal het bouwtempo lager liggen;
- Inspelen op de kwalitatieve wensen van de eigen inwoners en de vestigers. De eigen inwoners zijn vooral op zoek naar geschikt doorstroombezit (dorpse en stedelijke identiteit), terwijl vestigers zich enerzijds richten op een ruim, groen en rustig woonmilieu (landelijke en dorpse identiteit) en anderzijds een (voor)stedelijk woonmilieu;
- De (voor)stedelijke identiteit van Doornsteeg biedt kansen voor beide doelgroepen, met name de jonge gezinnen;
- Inbreiding gaat vóór uitbreiding en de kansen voor transformatie moeten benut worden. Met name Paasbos 1, Havenkom en andere (bedrijfs)locaties (bijvoorbeeld in de ring rond de binnenstad Nijkerk) in de kernen zijn kansrijk voor transformatie;
- Transformatie biedt kansen voor combinatie van wonen met andere functies als wonen, voorzieningen, detailhandel en cultuurhistorie;
- Strategie ontwikkelen voor duurzame woningbouw;
- Kernen afronden met onderscheidende woonmilieus:
  * Nijkerk, Doornsteeg: inbreiding van circa 900 woningen;
  * Nijkerk, diverse locaties in de binnenstad, o.a. Havenkom, Havenlijn, Oosterpoort, Torenstraat: circa 600 woningen;
  * Nijkerk, transformatie van Paasbos 1;
  * Hoevelaken, diverse locaties in de kern, o.a. Telstar-terrein, Wilhelminalaan: 100 woningen;
  * In alle drie de kernen zullen er gedurende de planperiode uiteenlopende inbreidingslocaties beschikbaar komen: de verwachting is dat hierop rond de 700 woningen gerealiseerd kunnen worden;
  * Nijkerkerveen: circa 600 woningen;
  * Hoevelaken, Middelaar-Oost: circa 450 woningen;
  * Buitengebied; inschatting is 50 woningen voor exclusief landelijk wonen;
  * Gezien de ambitie om in de periode tot en met 2020 gemiddeld 250 woningen per jaar en voor de planperiode daarna totaal 1000 te realiseren bestaat er behoefte aan een plancapaciteit van circa 3400 woningen. Op de hierboven genoemde locaties kunnen rond de 1100 woningen op uitbreidings- en rond de 2300 woningen op inbreidingslocaties ontwikkeld worden.

Het streefbeeld
Nijkerk/Hoevelaken is een gemeente waar het voor de inwoners plezierig en goed wonen is. Het sociaal fundament is goed in alle drie de kernen en mensen gaan respectvol met elkaar om.

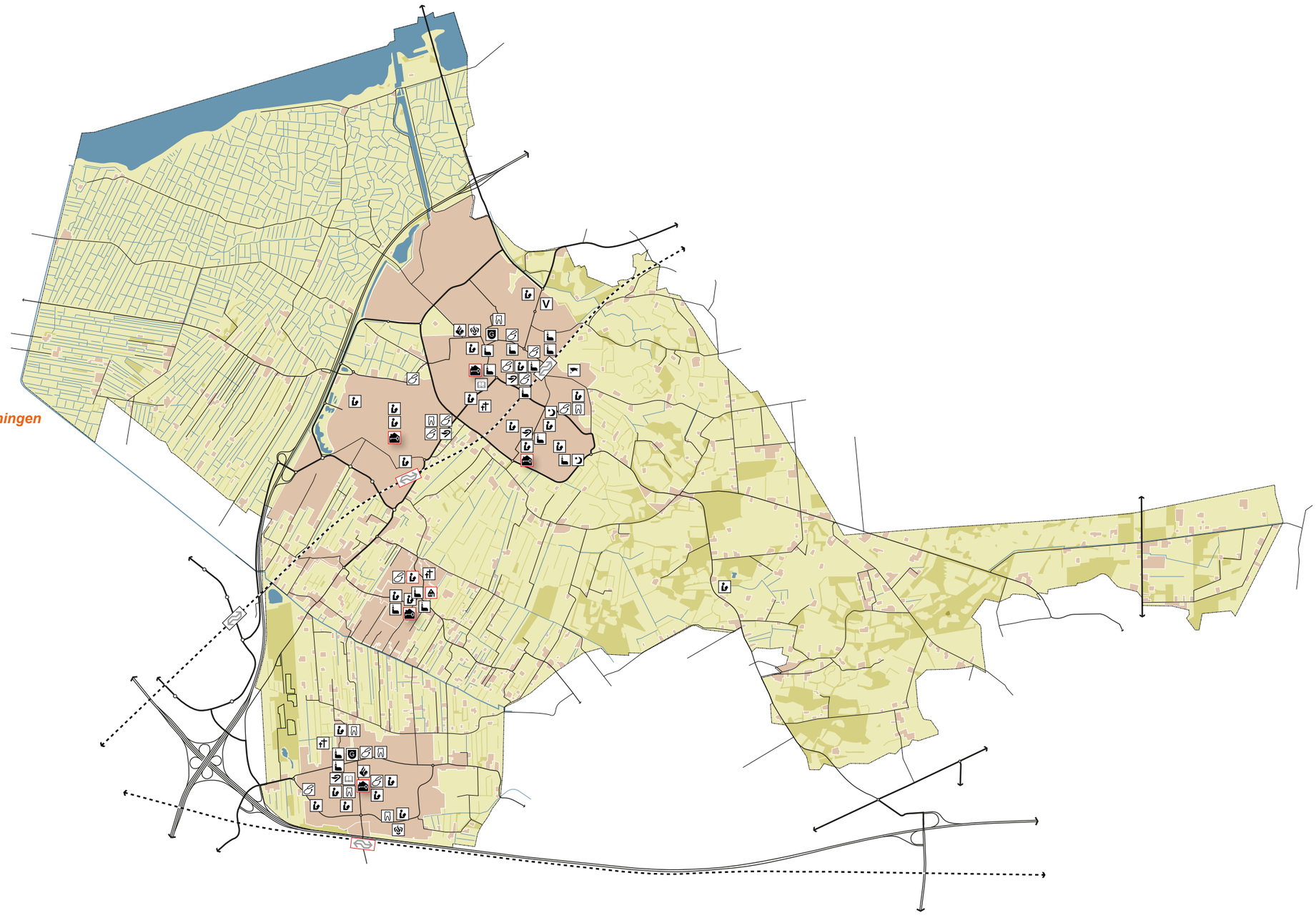
VOORZIENINGEN EN DETAILHANDEL: BEREIKBAAR EN TER VERSTERKING VAN KERNEN EN IDENTITEIT

Dit doen we door:
- passende voorzieningen te ontwikkelen zoals woonservicezones;
- te zorgen voor voldoende voorzieningen voor ouderen, zodat zij in staat worden gesteld zo lang mogelijk zelfstandig en in de eigen woonplaats te blijven wonen;
- voorzieningen in Nijkerkerveen en Hoevelaken af te stemmen op de eigen behoefte binnen die plaatsen en zo dicht mogelijk bij de eindgebruikers te organiseren;
- multifunctioneel gebruik van voorzieningen en combinaties van voorzieningen (scholen, opvang, sport) te stimuleren;
- te zorgen voor voldoende voorzieningen om het actieve verenigingsleven blijvend te faciliteren;
- onderwijs, peuterspeelzaalwerk, buitenschoolse opvang en kinderopvang te integreren t.b.v. tweeverdieners: ontwikkeling van Brede Scholen stimuleren;
- cultuur te bevorderen die de lokale identiteit versterkt;
- sportcomplex Luxool te handhaven op de huidige locatie;
- de huidige sportvoorziening aan de rand van Nijkerk te handhaven dichtbij de sporters;
- in Doornsteeg ruimte te reserveren voor een buitensportaccommodatie;
- spreiding van detailhandel tegengaan waardoor de winkelvoorzieningen in de kernen aan kracht winnen.





Kaart 09: Maatschappelijke voorzieningen



- Bestaande functie
- Nieuw / te versterken functie

- Dorpshuis
- Woonservicezone
- Zorginstelling
- Kerk
- Moskee
- Gemeentehuis/kantoor
- Politie(bureau)
- Brandweer
- Begraafplaats
- Huisartsenpost
- Tandartspraktijk
- Apotheek
- Onderwijsinstelling (basis en middelbaar)
- MBO
- Bibliotheek

Kaart 10: Economie

Detailhandel en horeca

- Stimulering detailhandel
- Stimulering horeca en (verblijfs)recreatievoorzieningen
- Bijzondere detailhandel (wooninrichting)
- Supermarkt
- Winkelkerngebied binnenstad Nijkerk

Bedrijfsterreinen

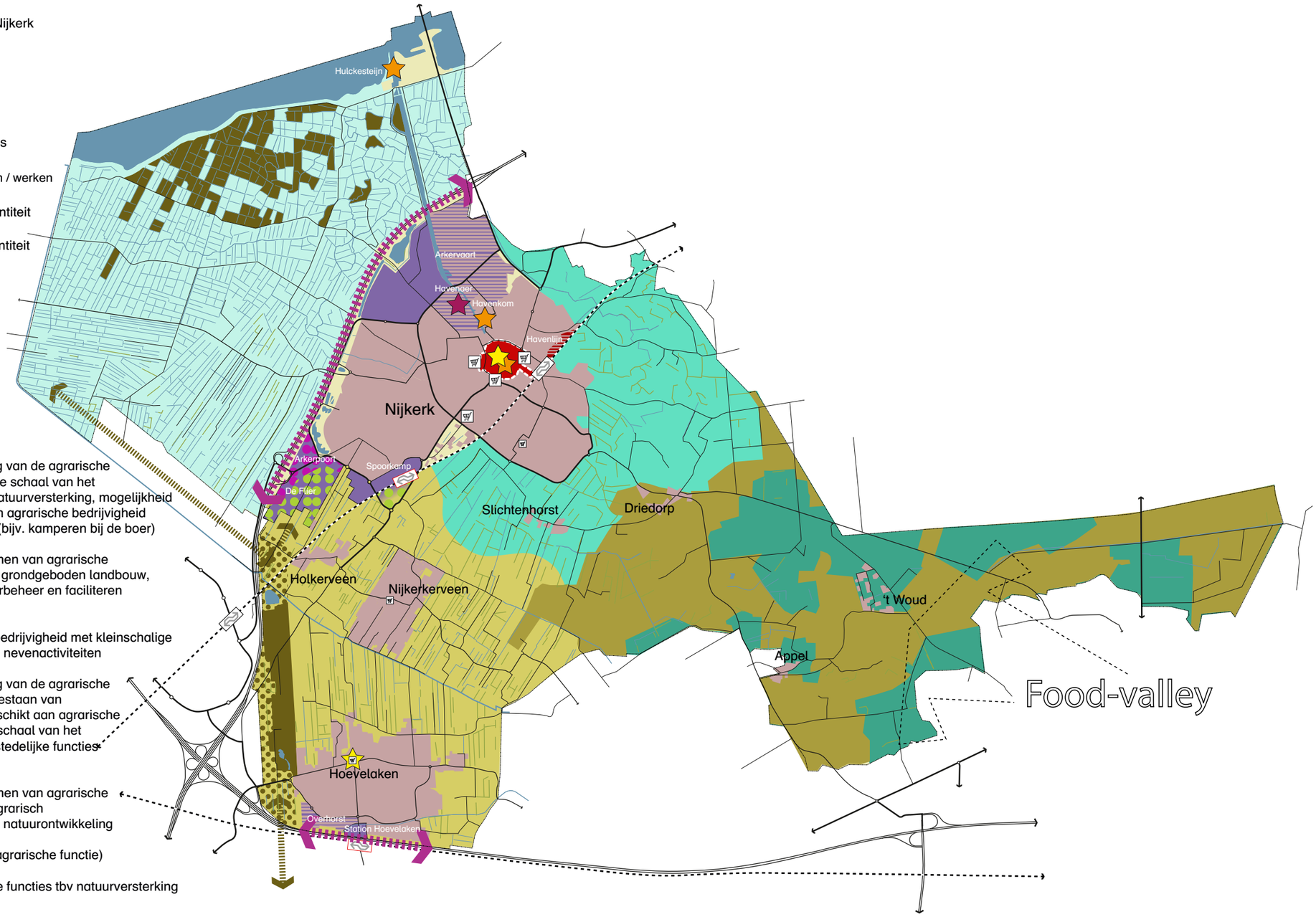
- Herstructureringsopgave
- Bedrijfsterrein / kantorencampus
- Transformatieopgave naar wonen / werken
- Speciale opgave: landelijke identiteit
- Speciale opgave: stedelijke identiteit

Toerisme

Voor toeristische sector wordt verwezen naar de kaart ‘Recreatie & Toerisme’ (kaart 12)

Agrarische sector

- Instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid passend binnen de schaal van het landschap en stimuleren van natuurversterking, mogelijkheid tot kleinschalige verbreding van agrarische bedrijvigheid gericht op recreatieve functies (bijv. kamperen bij de boer)
- Behoud van de bestaande vormen van agrarische bedrijvigheid met de nadruk op grondgeboden landbouw, stimuleren van agrarisch natuurbeheer en faciliteren van natuurontwikkeling
- Verbreding van de agrarische bedrijvigheid met kleinschalige in de gebiedsdoelen passende nevenactiviteiten
- Instandhouding en ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid en het op maat toestaan van nevenactiviteiten mits ondergeschikt aan agrarische functie en passend binnen de schaal van het landschap en dienend aan de stedelijke functies (bijv. kinderdagverblijf)
- Behoud van de bestaande vormen van agrarische bedrijvigheid, stimuleren van agrarisch natuurbeheer en faciliteren van natuurontwikkeling
- Bestaand natuurgebied (geen agrarische functie)
- Ambitie tot uitplaatsen storende functies tbv natuurversterking



Overig

- Verbinding Nationaal Landschap Arkemheen met Bloeidaal / De Schammer
- Dynamische as
- Nieuw station

ECONOMIE: BENUTTEN VAN STEDELIJKE IDENTITEIT VOOR BOVENLOKALE GROEI

- Drie identiteiten inzetten ten behoeve van onderscheidende werkmilieus;
- Bundelen van economische activiteiten langs de A28;
- Focus op lokale behoefte; selectieve opvang van regionale vraag;
- Inzet op het aantrekken van kennisintensieve bedrijvigheid om de economische balans te versterken en de kwalitatieve discrepantie tussen arbeidspotentieel en arbeidsplaatsen te verkleinen. Food Valley kan een belangrijke rol spelen in deze ambitie, bijvoorbeeld in aansluiting op de aanwezige productiefaciliteiten;
- Inbreiding gaat ook hier vóór uitbreiding, transformatie van verouderde bedrijventerreinen zorgt voor verscheidenheid aan werkmilieus. Zo biedt de dynamische rand van De Flier en Arkerpoort langs de A28 ruimte voor een hoogwaardig stedelijk bedrijventerrein, terwijl de zuidrand van De Flier juist een meer landelijke uitstraling krijgt;
- Arkervaart-Oost vormt een belangrijke binnenstedelijke opgave. Voor de herstructurering van industrieterrein Arkervaart-Oost wordt een plan van aanpak gemaakt waarin fasering en samenwerking met de eigenaren een belangrijk onderdeel van vormt;
- Uitbreidingsbehoefte in lijn brengen met de marktomstandigheden. Uitgangspunt is een maximum ontwikkeling van 44 ha bruto voor De Flier en 6 ha in Arkerpoort;
- Een deel van De Flier wordt gereserveerd voor (agrarisch gelieerde) bedrijven die nu nog in het buitengebied gevestigd zijn;
- Ontwikkelen van een regeling t.b.v. actieve begeleiding van uitplaatsing van (hinderlijke) bedrijven.

LANDBOUW: EEN BALANS TUSSEN LANDBOUW EN LANDSCHAP VINDEN IN NAUWE SAMENWERKING MET BETROKKEN AGRARISCHE GEMEENSCHAP

- De landbouw heeft ontwikkelingsruimte nodig binnen de randvoorwaarden van landschap en milieu. Het aantal agrarische ondernemers dat toekomstgerichte plannen maakt daalt. De toekomstgerichte ondernemers hebben maatwerk nodig. Ondernemers die een keuze hebben gemaakt om door te gaan zoeken ruimte voor modernisering. De ruimte voor extra ondernemerschap is in een aantal situaties te beperkt;
- In het buitengebied landbouw, landschap, natuur en recreatie zoveel mogelijk verweven; verrommeling wordt tegengegaan;
- Het “groener” maken van de landbouw kan worden bereikt door innovatie binnen de sector en een stimulerende en faciliterende overheid. Er worden initiatieven hiervoor op dit moment verkend in overleg met gemeente, provincie en energiebedrijven (biogas, mestvergisting). Waar nodig zullen initiatieven uit andere bedrijfstakken bij elkaar gebracht worden.





Kaart 11: Infrastructuur

- Snelweg
- Primaire ontsluiting
- Secundaire ontsluiting
- Tertiaire ontsluiting
- Spoorweg
- Hoofdontsluitingsstructuur via snelweg
- Hoofdontsluitingsstructuur binnenstad Nijkerk
- Veilige fietsverbinding kernen
- Bevaarbare water(as)
- Aanpak KP Hoevelaken / A1 / A28 / N303
- Nieuw station

VERKEER EN VERVOER: EEN VISIE VOOR DE LANGE TERMIJN ALS EEN LEIDRAAD VOOR DE KORTE TERMIJN

Visie 2030

- Het knooppunt Hoevelaken en de toeleidende wegen zijn gereconstrueerd met behoud van alle voor ons relevante op- en afritten. Dit kan een deel van de druk verlichten. Het risico op congestie blijft echter wel aanwezig;
- Om de bereikbaarheid van Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken op een goed niveau te houden zal blijvend in het wegennet worden geïnvesteerd. Er worden aantrekkelijke en logische routes gemaakt voor zowel het doorgaande verkeer als voor het bestemmingsverkeer;
- In kwetsbare gebieden en waardevolle landschappen worden maatregelen getroffen om verkeer te ontmoedigen;
- De verkeersfunctie van de Bunschoterweg richting Bunschoten wordt beperkt, waardoor de leefbaarheid in het buitengebied wordt hersteld;
- De leefbaarheid rondom de Amersfoortseweg wordt verbeterd, waarbij een goede ontsluiting van Nijkerkerveen gegarandeerd blijft;
- De ontwikkelingen in Nijkerk en de ontwikkelingen in de spoorsector zorgen ervoor dat station Corlaer realiseerbaar is;
- Er wordt meer gebruik gemaakt van de fiets, zowel utilitair als recreatief.

Visie 2020 als leidraad voor huidig verkeersbeleid

Voor de middellange termijn (tot 2020) nemen we aan dat de verkeersknelpunten op het rijkswegennet niet zijn opgelost. Dus de files zullen ook de komende jaren blijven bestaan, waardoor alle aansluitingen op de snelwegen de komende jaren hun nut en functie blijven behouden. Ook de routes via de Barneveldseweg, de Verbindingsweg, de Bunschoterweg en de Amersfoortseweg zullen hun functie behouden. Voor de bereikbaarheid van Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken via het gemeentelijke wegennet wordt ingezet op het optimaal benutten van het bestaande wegennet. Er zal geïnvesteerd moeten worden om dit wegennet op orde te houden.

De gemeente heeft een aantal ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken gepland (sleutelprojecten). Zo wordt in de Flier en in Arkerpoort extra bedrijvigheid gerealiseerd, worden in Doornsteeg en Nijkerkerveen extra woningen gebouwd en bestaat de ambitie om in de Havenkom een combinatie van wonen en werken tot stand te brengen. Het is van belang dat deze sleutelprojecten van meet af aan goed worden ontsloten voor verschillende modaliteiten. De ontwikkeling van deze gebieden dient dan ook hand in hand te gaan met investeringen in bereikbaarheid van deze gebieden en Nijkerk als geheel.

Voor het centrum zal een verkeersplan ontwikkeld worden
Dit verkeersplan zal dienen als leidraad voor de te nemen maatregelen om het gebruik van de binnenring van Nijkerk voor doorgaand autoverkeer te ontmoedigen. Elke stap zal nauwkeurig gemonitord worden.
Overigens moeten we ons daarbij niet beperken tot het huidige wegenstelsel.
Onderzocht moet worden op welke wijze de ontsluiting van Nijkerk zowel aan de westzijde als aan de oostzijde toekomstbestendig kan worden.

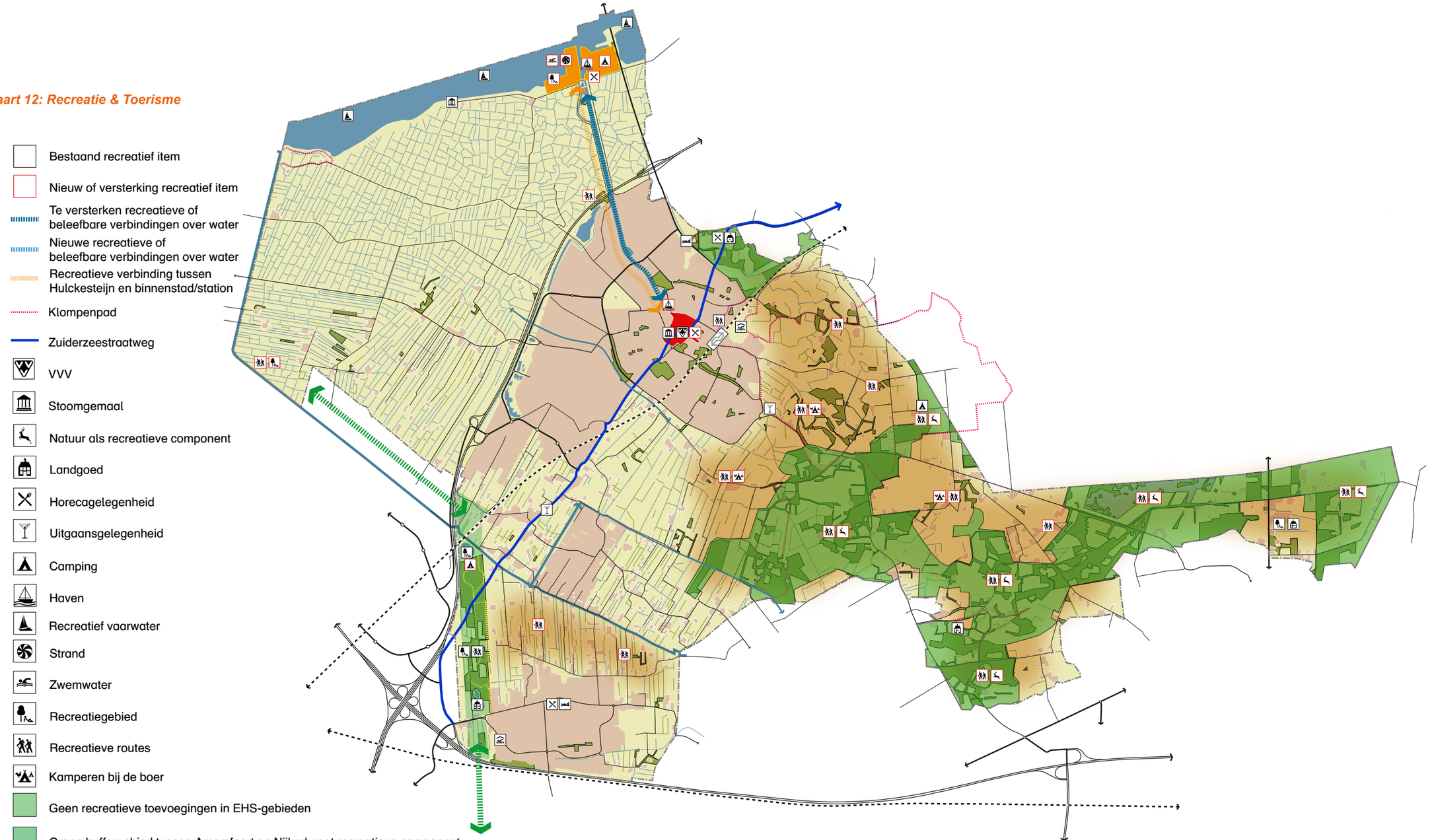
Nijkerk is een verkeersveilige gemeente en wil dat graag blijven. Het gemeentebestuur zet zich in om, conform de landelijke doelstelling, het aantal verkeersdoden en gewonden bij een groeiende mobiliteit te laten dalen.

De gemeente investeert in een samenhangend, aantrekkelijk en veilig fietsnetwerk, zowel tussen de kernen als in de binnenstad. Daarbij wordt ingezet op directe en comfortabele verbindingen met een vlotte doorstroming.





Kaart 12: Recreatie & Toerisme



- Bestaand recreatief item
- Nieuw of versterking recreatief item
- Te versterken recreatieve of beleefbare verbindingen over water
- Nieuwe recreatieve of beleefbare verbindingen over water
- Recreatieve verbinding tussen Hulckesteijn en binnenstad/station
- Klompenpad
- Zuiderzeestraatweg
- VVV
- Stoomgemaal
- Natuur als recreatieve component
- Landgoed
- Horecagelegenheid
- Uitgaansgelegenheid
- Camping
- Haven
- Recreatief vaarwater
- Strand
- Zwemwater
- Recreatiegebied
- Recreatieve routes
- Kamperen bij de boer
- Geen recreatieve toevoegingen in EHS-gebieden
- Groen buffergebied tussen Amersfoort en Nijkerk met recreatieve component
- Groen buffergebied tussen Amersfoort en Nijkerk met recreatieve component buiten gemeentegrens
- Extensief recreatief groen in buitengebied
- Hulckesteijn
- Binnenstad met recreatieve component

CULTUURHISTORIE, RECREATIE EN TOERISME: BELEEFBAAR MAKEN VAN NIJKERKSE/NIJKERKERVEENSE/ HOEVELAKENSE PLAATSELIJKE OORSPRONG EN CULTUUR

- Drie identiteiten als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen inzetten;
- Landschap als visitekaartjes van de drie identiteiten;
- Onderzoeken of het oude centrum van Nijkerk als beschermd stadsgezicht aangewezen dient te worden;
- Verbinden van Nijkerk Centrum met andere parels als de Zuiderzeestraatweg, Arkemheen en het landschap rond Appel/ Driedorp;
- Cultuurhistorie benutten als drager van ontwikkelingen op gebied van wonen, werken en recreatie;
- Inzet op recreatief routenetwerk vanuit kernen naar buitengebied;
- Investeren in Brede Beek en Kwade Beek, waterrecreatie Havenkom/Arkervaart, klompenpaden, fiets- en ruiterpaden (m.n. Appel/Driedorp);
- Cultuurhistorie in binnenstad Nijkerk beter beleefbaar maken voor eigen bewoners en toeristen;
- Ruimte voor verbreding van de landbouw naar recreatie en toerisme (kamperen bij de boer, rustpunten e.d.);
- Randen Arkemheen benutten voor extensieve recreatie;
- Havenkom geschikt maken voor waterrecreatie en verbinden van de Havenkom aan de routes voor recreatieve waterrecreatie;
- Landschapspoort ontwikkelen van het Nationaal Landschap Arkemheen-Eemland;
- Herontwikkelen Nieuw-Hulckesteijn;
- Realiseren van enkele “Camperplaatsen”.





Kaart 13: Natuur en Ecologie



- Dijk
- Beken
- Voormalige beekloop
- Kanaal
- Nieuwe waterverbinding
- Gebied met watergebonden ecologie
- Gebied met beekdalnatuur
- Oppervlaktewater
- Versterking relatie landschap in stedelijk gebied
- Open landschap buiten natuurgebieden tussen kernen verweving met agrarische functies
- Groen buffergebied tussen Amersfoort en Nijkerk
- Groen buffergebied tussen Amersfoort en Nijkerk Buiten gemeentegrens
- EHS met (gedeeltelijke) verweving met boerenlandschap
- Natuurgebied
- EHS-verbinding
- Natura 2000 - Vogelrichtlijngebied

LANDSCHAP: DE ZICHTBARE IDENTITEIT, RUIMTE BIEDEN VOOR NIEUWE KANSEN

- Gebiedsgerichte uitwerking die past bij landelijke identiteit en de kwaliteiten van de afzonderlijke landschappen (zie bestemmingsplan Buitengebied Nijkerk 2009);
- Nieuwe ontwikkelingen bij agrarische bedrijven (uitbreiding, functieverbreding of beëindiging) afstemmen op landschappelijke doelstellingen van rijk, provincie en gemeente;
- Naast de waardevolle natuurgebieden die zijn aangewezen en beschermd worden door hogere overheden landschappen/ gebieden aanwijzen waar de gemeente beschermend optreedt; beleid ontwikkelen voor een proactieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Dit door structurele investeringen in landschapsverbetering en het uitplaatsen van ‘niet passende’ functies;
- Instellen van een landschapsfonds om nieuwe ontwikkelingen (financieel) mogelijk te maken;
- Wonen in beperkte mate toestaan, koppelen aan (nieuwe) landgoed- en landschapsontwikkeling;
- In gebieden die gekenmerkt zijn door een ‘landschappelijke identiteit’ het landschap nadrukkelijk integreren in het stedelijk gebied door het opwaarderen van oude invalswegen en andere blauwe en groene ‘vingers´.





DUURZAAMHEID: EEN ONMISBARE BIJDRAGE AAN DE IDENTITEIT VAN NIJKERK

Klimaatbestendige gemeente

- Met duurzaam bouwen belasten we -nu en in de toekomst- het milieu zo min mogelijk bij het bouwen, gebruiken, renoveren of slopen van gebouwen. Het gemeentebestuur stimuleert het verwezenlijken van water- en energiezuinige gebouwen, het gebruik van duurzame materialen in de bouw, gebruik van bodemwarmte- en koude, verantwoord hardhout zoals FSC hout en niet-uitlogende materialen.
  De woningen die worden gerealiseerd, zijn aanpasbaar en levensloopbestendig gebouwd. Dat betekent dat de woningen voor diverse groepen toegankelijk zijn. Ook bij de bouw van andere gebouwen is al rekening gehouden met eventuele wijzigingen in functies (bijvoorbeeld kantoren omzetten naar appartementen). Door gezonde, veilige en comfortabele gebouwen, bedrijventerreinen en wijken te realiseren, zijn de wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd zonder al te veel moeite te verwerken. Door bundeling van diverse functies is invulling gegeven aan intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Duurzame gemeente

- In 2030 heeft Nijkerk de balans gevonden in het beheer van de aspecten sociale kwaliteit, (leef)milieu en economie. De duurzame gemeente Nijkerk is niet een product van het gemeentebestuur alleen. Bedrijven, inwoners en instellingen dragen hier met eigen gedrag aan bij. De gemeente kan wel de belangrijkste voorwaarden scheppen;
- In 2030 is een groot deel van de bestaande woningen geïsoleerd. Beelden hierbij zijn: grootschalige projecten met zonnepanelen op woon- en utiliteitsgebouwen, een biomassacentrale die biogas en/of warmte levert, de laatste diesel- en benzine-auto's verdwijnen langzamerhand uit het straatbeeld.

Leefbare gemeente

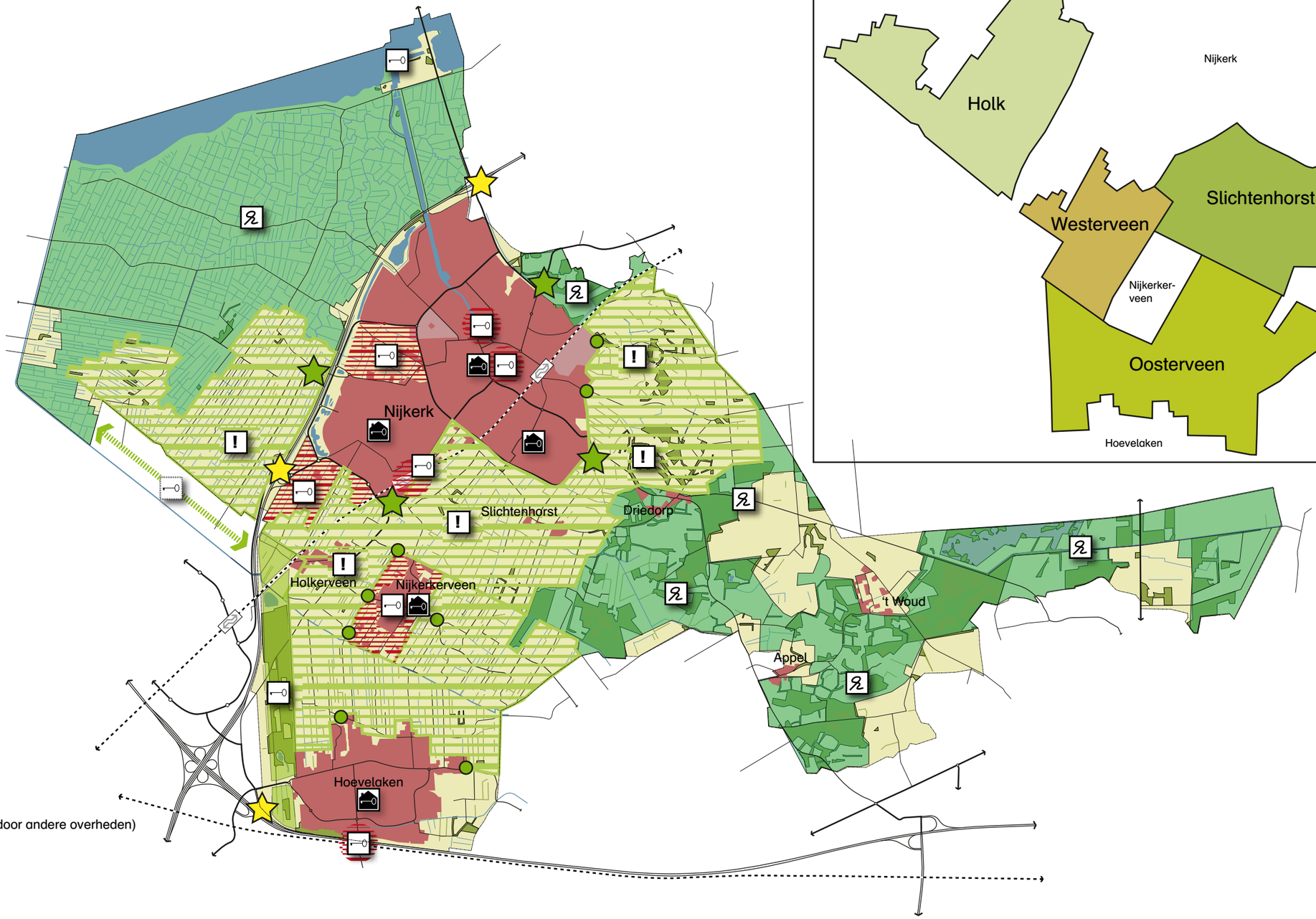
- Als leefbare gemeente moeten de wettelijke taken op het gebied van geluid, bodem, (afval)waterbeheer, lucht, stof, geur, licht, archeologie en flora en fauna worden nageleefd. Hiertoe worden ondermeer bodemonderzoeken uitgevoerd en geluid- en luchtmetingen gedaan. Op het gebied van water is er voortgang geboekt met de uitvoering van het waterplan (afkoppelen regenwater, uitvoeren van watertoetsen, baggeren van de Arkervaart). De nota Externe Veiligheid is vastgesteld en dat heeft zich ondermeer vertaald in de aanpassing van de milieuvergunningen voor 5 LPG tankstations.

Verantwoordelijke gemeente

- Hierbij ligt de nadruk op vergunningverlening en handhaving om aan de eisen van een duurzame, leefbare en klimaatbestendige gemeente te kunnen voldoen. Via de nieuwe omgevingsvergunning (Wabo) worden de bedrijven aangezet om de veiligheid door brongerichte maatregelen te waarborgen. Daarnaast een is goede uitvoering van de milieuzonering bij ruimtelijke ingrepen van groot belang, om bijvoorbeeld onnodige geluid- en lichthinder te voorkomen of om te voorkomen dat er sprake is van bodemverontreiniging. Ook het borgen van de externe veiligheid is hier aan de orde door voldoende afstand te scheppen in de bestemmingsplannen tussen kwetsbare objecten enerzijds (bv scholen en woningen) en bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen, zoals met LPG, koelvloeistoffen en propaan anderzijds;
- In 2010 is de Nota Integraal Handhavingsbeleid 2011-2014 opgesteld, waarmee de planning, monitoring, prioritering en uitvoering van de handhaving nog beter op orde zal worden gebracht;
- Via een goede en structurele afstemming tussen planologie en milieu en cultuurhistorie in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ontwikkelingen zullen we de kwaliteit van het leefmilieu en de woonomgeving garanderen op het gebied van bodem, water lucht, licht, geluid, stof, geur, natuur, landschap en cultuurhistorie. Handhaving is hierbij onmisbaar.









Kaart 14: Bijzondere opgaven

- Versterking landschap
- Ontwikkeling
- Gebied reeds beschermd (ook door andere overheden)
- Aandachtsgebied
- Algemeen sleutelgebied
- Sleutelproject woonservicezones
- Dynamische entree
- Landschappelijke entree
- Landschappelijke binnenkomst langzaam verkeer

04 Bijzondere opgaven

POORTEN, AANDACHTSGEBIEDEN EN SLEUTELGEBIEDEN

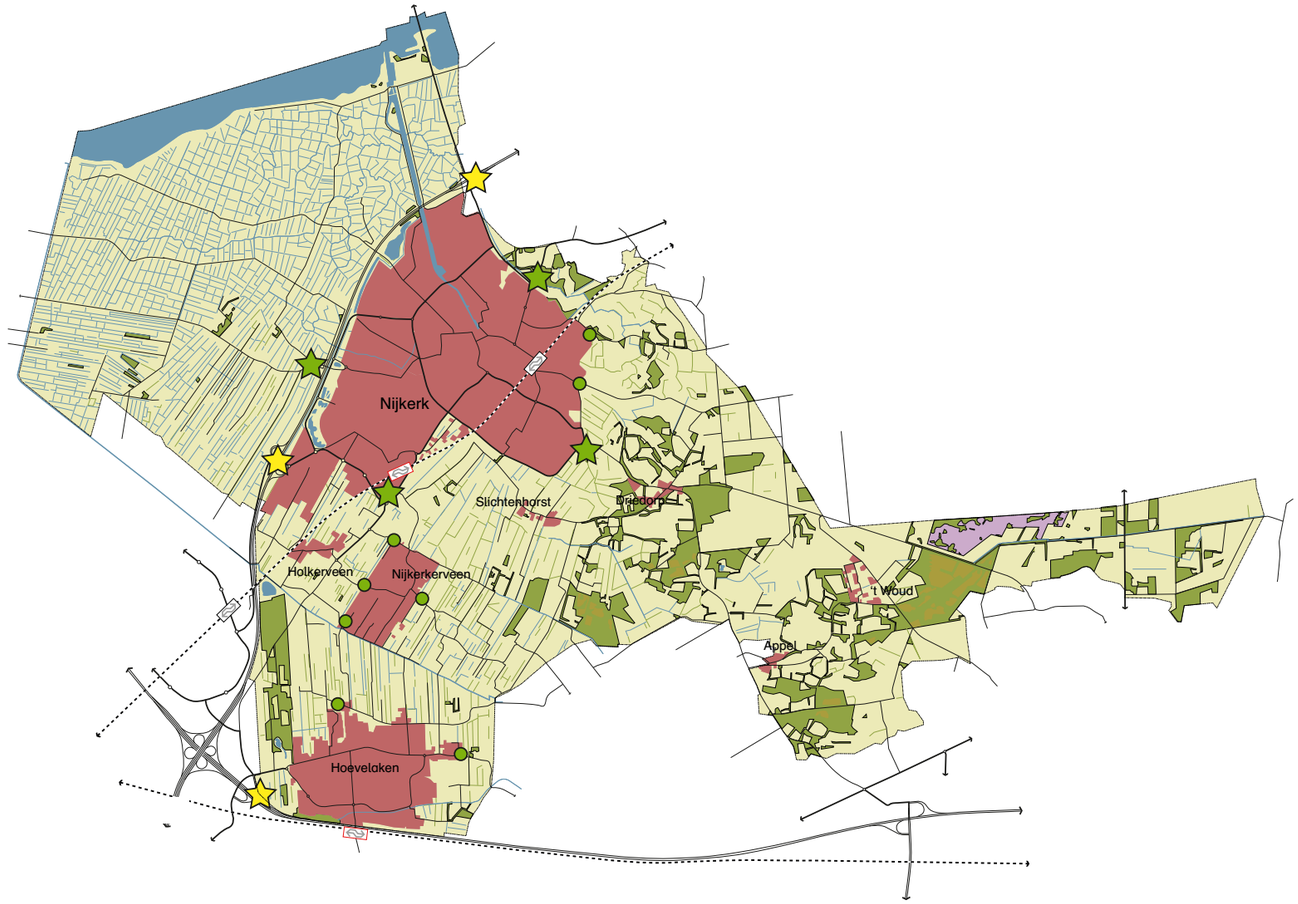
Om de ambities van de structuurvisie te realiseren zijn een drietal bijzondere opgaven benoemd:

- poorten;
- aandachtsgebieden;
- sleutelgebieden.

Door bij ontwikkelingen, ideevorming en investeringen de poorten, aandachts- en sleutelgebieden prioriteit te geven zal het eindbeeld van deze visie sneller zichtbaar zijn en het woon-, werk- en leefklimaat van de gemeente Nijkerk versterkt worden.



04.1 Poorten



Kaart 15: Poorten

Dynamische entree

Landschappelijke entree

Landschappelijke binnenkomst langzaam verkeer

VERWELKOMEN, KWALITATIEF HOOGWAARDIGE ENTREES REALISEREN

De poorten zijn de toegangsgebieden tot de gemeente Nijkerk en versterken niet alleen de bereikbaarheid van de gemeente, maar zijn ook belangrijk als dragers van de identiteiten van de gemeente. De Dynamische Entrees zijn de dragers van de dynamiek, terwijl de Landschappelijke Entrees de nadruk leggen op de beleving van het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente. We onderscheiden de volgende entrees:

Dynamische Poorten

- Afslag Nijkerk, Berencamperweg (A28);
- Afslag Nijkerk Zuid (A28);
- Afslag Hoevelaken (A1).

Landschappelijke Poorten

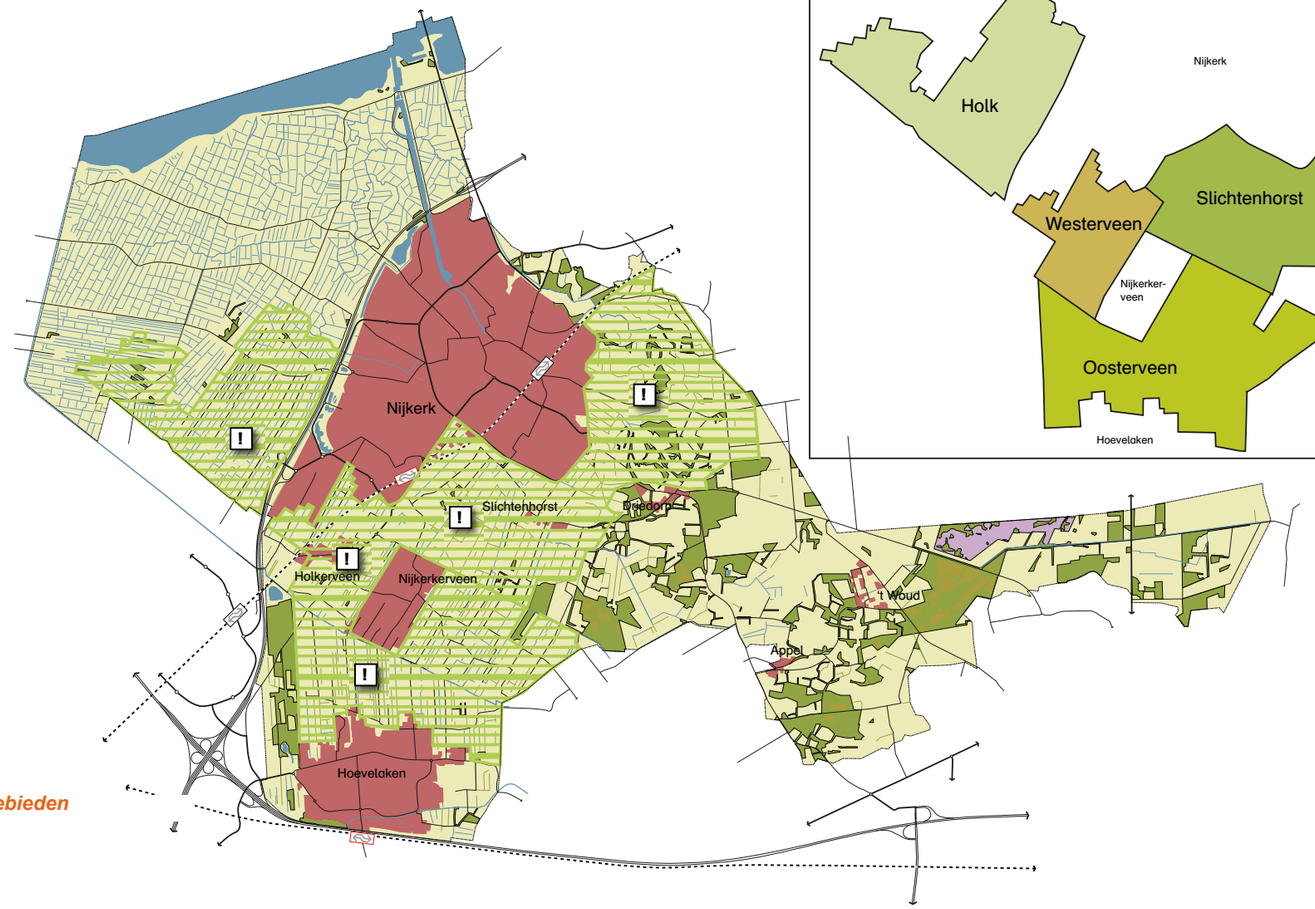
Nijkerk
- Putterstraat;
- Bloemendaalseweg;
- Beulekamperweg;
- Barneveltseweg;
- Amersfoortseweg;
- Bunschoterweg.

Nijkerkerveen
- Alle ontsluitingen.

Hoevelaken
- Oosterdorpsstraat;
- Nijkerkerstraat.

04.2 Aandachtsgebieden





Kaart 16: Aandachtsgebieden

Aandachtsgebied

Versterking landschap

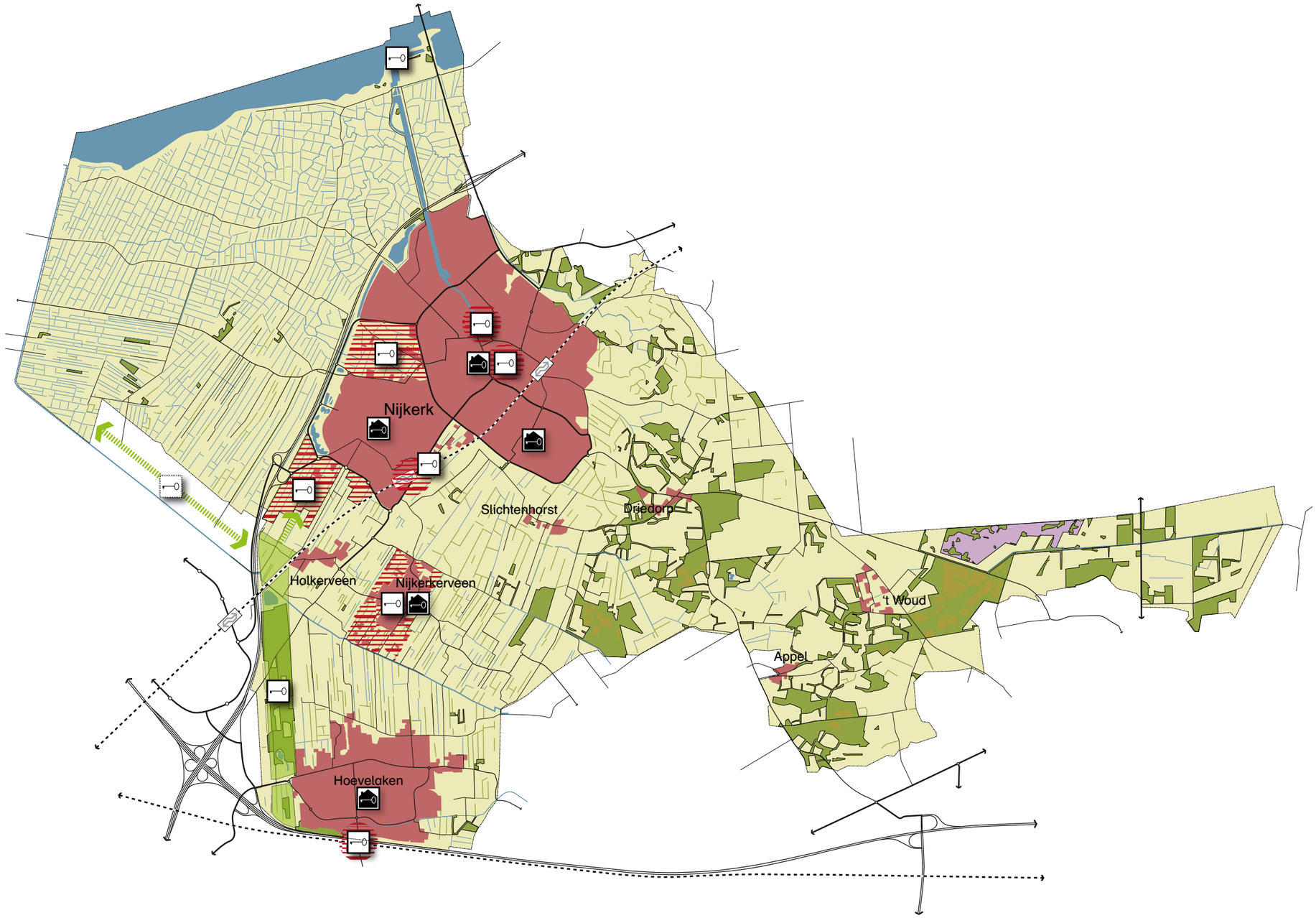
KOESTEREN, STRENGE VINGER AAN DE POLS

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar binnen het kader van deze structuurvisie geen grote plannen of ingrepen voorgesteld worden. Integendeel, het zijn de gebieden waar met grote voorzichtigheid mee moet worden omgegaan, waar de kwaliteit van de gemeente als geheel in belangrijke mate van afhankelijk is. Het betreft voornamelijk de landschappen die de kernen omringen. Voor een aandachtsgebied gelden de volgende aspecten:

- Het wordt niet beschermd door regelgeving van hogere overheden;
- Het wordt in de structuurvisie gekoesterd als belangrijk gebied;
- Het is in een aantal gevallen ongewenst verrommeld, verdere verrommeling is niet acceptabel;
- Er zijn geen grote ontwikkelingen voorzien in het gebied;
- Aan voorgenomen particuliere ontwikkelingen stelt de gemeente eisen die het landschap versterken en verrommeling tegengaan. Uitplaatsing van bedrijven en bedrijfsbeëindiging behoort tot de mogelijkheden, maar ook aanplant van landschappelijke elementen kan wenselijk zijn.

De volgende gebieden zijn aangewezen als aandachtsgebied:

- de Holk;
- Westerveen;
- Oosterveen;
- Slichtenhorst;
- Beulekamp.



Kaart 17: Sleutelgebieden

- Ontwikkeling
- Algemeen sleutelgebied
- Sleutelproject woonservicezones

04.3 Sleutelgebieden

ONTWIKKELEN, ACTIEF BELEID EN INVESTERINGEN NOODZAKELIJK

Uit de ruimtelijke en beleidsanalyse komen projecten naar voren die essentieel zijn om richting te geven aan de ontwikkeling en versterking van de identiteit en kwaliteit van de gemeente. In deze gebieden zijn nieuwe ontwikkelingen gepland met specifieke opgaven die met extra aandacht en inzet richting geven aan de ambities van de gemeente. Het gaat om de volgende tien gebieden met bijbehorende richtingen:

1. De Flier/ Arkerpoort
- Ruimte bieden aan bestaande bedrijven met uitbreidingsbehoefte;
- Selectief ruimte bieden aan bedrijven uit regio;
- Aantrekken van Food & Feed gerelateerde bedrijven;
- Ruimte bieden aan uit de aandachtsgebieden te verplaatsen bedrijven.

2. Doornsteeg
- Realisatie van circa 900 woningen;
- Ruimte voor buitensport;
- Stedelijke identiteit versterken;
- Landschap van Arkemheen ‘binnen trekken’ langs beken Doornsteeg.

3. Havenkom
- Combinatie van wonen, werken en recreatie tegen het centrum van Nijkerk aan.

4. Uitbreiding Nijkerkerveen
- Model ‘afgerond dorp’ als leidraad voor ontwikkeling;
- Realisatie 600 woningen: dorps en landschappelijk wonen;
- Zelfvoorzienend in sport, onderwijs en dagelijkse boodschappen.

5. Binnenstad Nijkerk
- Opstellen bestemmingsplan Binnenstad;
- Opstellen beeldkwaliteitplan Binnenstad;
- Cultuurhistorische waarden beschermen;
- Realisatie plan Oosterpoort;
- Masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan;
- Diverse ontwikkelingslocaties nader onderzoeken: Havenkom, Havenlijn;
- Onderzoek naar verbetering stationsomgeving (op termijn);
- Versterking aantrekkelijkheid winkelapparaat door concentratie van winkelvoorzieningen te stimuleren en mogelijkheden tot vergroting winkelpanden te onderzoeken;
- Aanpassing verkeersstructuur;
- Herinrichting openbare ruimte.

6. Stations
- Hoevelaken: nieuw OV knooppunt en verbinding tussen Randstad en Veluwe;
- Station Corlaer.

7. Spoorkamp 2
- Heroverweging Spoorkamp 2.

8. Groene buffer
- Bufferzone tussen nieuwbouw Amersfoort, gemeente Nijkerk en het buitengebied;
- Onderzoek naar mogelijkheid van realisatie Nieuwe landgoederen.

9. Woonservicezones

Het toekomstbeeld is dat een individu zo lang mogelijk zelfstandig kan functioneren door een zo optimaal mogelijke combinatie van wonen, welzijn en zorg. De ontwikkeling van Woonservicezones is in principe gericht op alle inwoners van de gemeente Nijkerk, maar heeft speciale aandacht voor de kwetsbare burgers. Woonservicezones worden doorontwikkeld in:
- Hoevelaken;
- Nijkerkerveen;
- Nijkerk: Paasbos, Corlaer en Centrum.

10. Nieuw/Hulckesteijn

Recreatiegebied met jachthaven, recreatiewoningen, toeristische kampeerplaatsen en dagrecreatie.



05 Krachtige kernen in een vitaal gekoesterd buitengebied

In dit hoofdstuk wordt de structuurvisie verdiept: wat betekent deze visie voor de kernen en het buitengebied? Het wordt in dit hoofdstuk allemaal iets concreter. Niet tot op ‘stoeptegelniveau’ of tot de grens van de achtertuin: ook weer in grote lijnen.

Bij deze verdieping is gebruik gemaakt van de informatie van de aanwezige bewoners tijdens de stadsdebatten waarin de structuurvisie is gepresenteerd. De inwoners kwamen in grote getale kijken, luisteren en debatteren over de toekomst van hun gemeente. Er was bijvoorbeeld een kernwaardenspel waarbij alle aanwezigen aan ‘hun woonplek’ waarden toekennen en met elkaar in gesprek gingen over de gekozen woorden. Op een ‘moodbord’ met referentiebeelden gaven de aanwezigen met groene (mooi!) en rode (lelijk!) stickers aan waar hun voorkeuren lagen en waar juist niet. De moodborden en de kernwaarden geven inzicht in de overeenkomsten én in de verschillen tussen de beleving van de inwoners van de kernen en het buitengebied. In dit hoofdstuk wordt op basis van die informatie van elke kern en het buitengebied de ‘couleur locale’, de identiteit beschreven. Wat is nou zo kernmerkend aan mijn dorp, mijn stad? Op een plankaart worden per kern de ontwikkelingen voor de toekomst geschetst, die vervolgens uitgewerkt worden in een ‘opgave’.











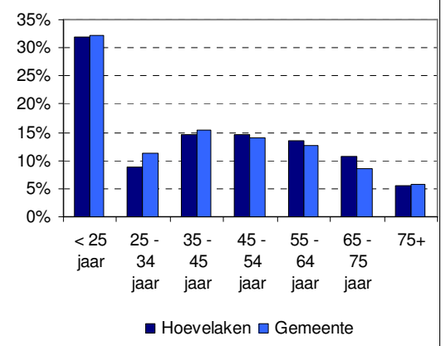
Moodboards uit de stadsdebatten

Tabel demografie en samenstelling woningvoorraad Hoevelaken

Bevolking		Woningvoorraad			
Bevolking 2010	8.970	Koopwoningen		Huurwoningen	
Bevolking 2020	9.180	< €170.000	0%	< €550	60%
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+210	€170 tot 250.000	28%	€550-€650	19%
Aantal huishoudens 2010	3.450	€ 250 tot 400.000	45%	> €650	21%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,6	> €400.000	26%		
		Aandeel woningen in gemeente			23%

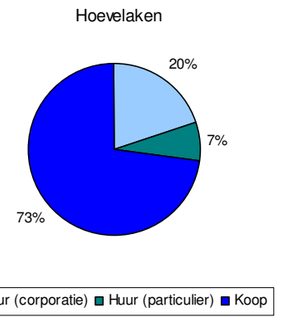
Bevolkingssamenstelling

Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)



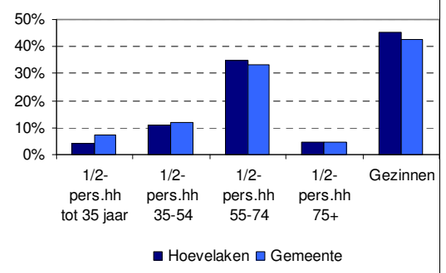
Huur/koop

Woningvoorraad naar eigendom



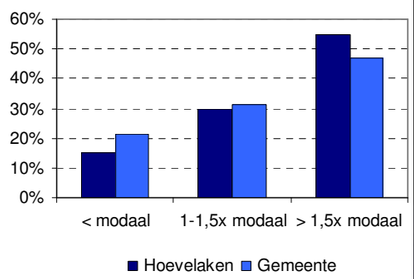
Huishoudens

Huishoudens naar type



Inkomen

Inkomensverdeling



Rapportcijfer woning en woonomgeving / Ontwikkeling woonomgeving

	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Hoevelaken	7,7	7,5	13%	63%	24%
Gemeente	7,8	7,5	14%	62%	24%

Bron: Enquête Companen 2010



05.1 Hoevelaken

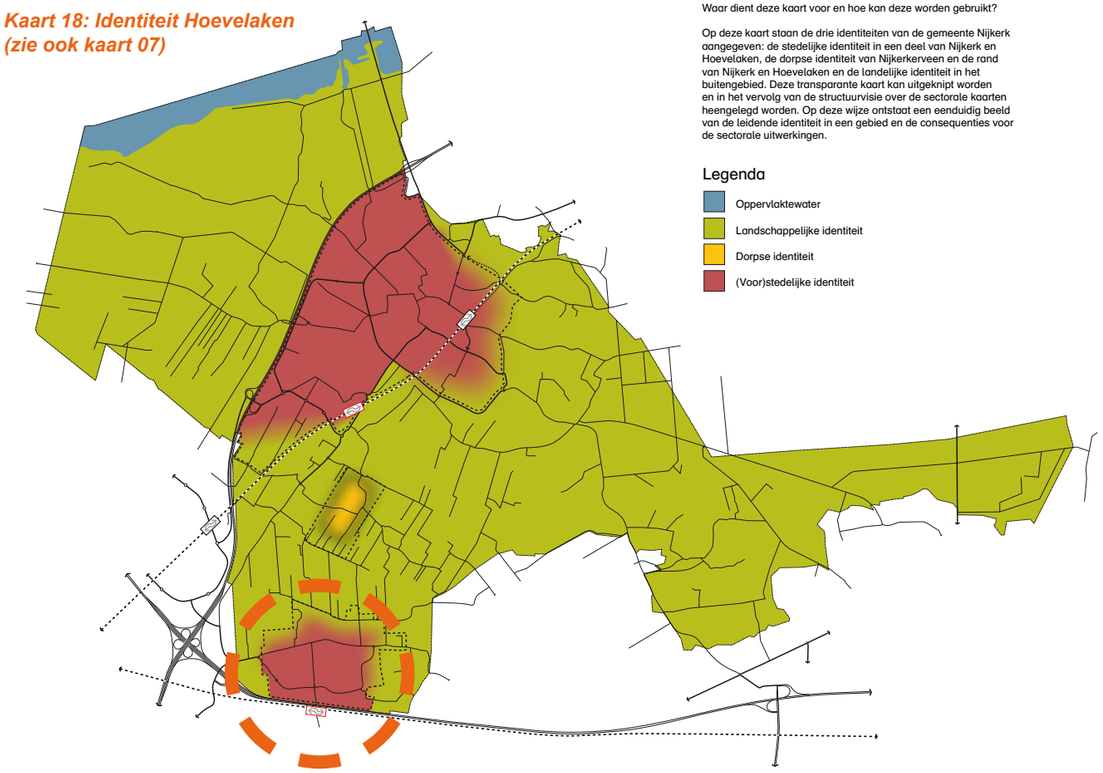
COULEUR LOCALE

Hoevelaken heeft een hechte en eigen cultuur. Een kern met een sterke gemeenschap, goede voorzieningen en een kleinschalige structuur die sterk verbonden is met zowel de groene omgeving als de stedelijke voorzieningen in Amersfoort en de Randstad. De bewoners waarderen de “dorpse sfeer” met goede voorzieningen. Hoevelaken is een forensendorp op een centrale plek in Nederland; wonen met stad en groen in de nabijheid. Relatief gezien zijn er veel hoog opgeleide bewoners waarbij onafhankelijkheid, creativiteit en comfort hoog in het vaandel staan. Veel bewoners geven aan in het dorp oud te willen worden, maar dan moeten de (zorg-)voorzieningen toereikend zijn! Zonder zorgvoorzieningen zullen ouderen hun heil in Amersfoort zoeken, zo werd duidelijk aangegeven tijdens het stadsdebat. De focus op Amersfoort en de rest van de Randstad voor werk, voorzieningen en vrienden vereist een goede bereikbaarheid van het dorp; per fiets, per OV en per auto. Hoevelaken heeft ook een behoorlijk aanbod aan werkgelegenheid en bedrijventerreinen.

OPGAVEN

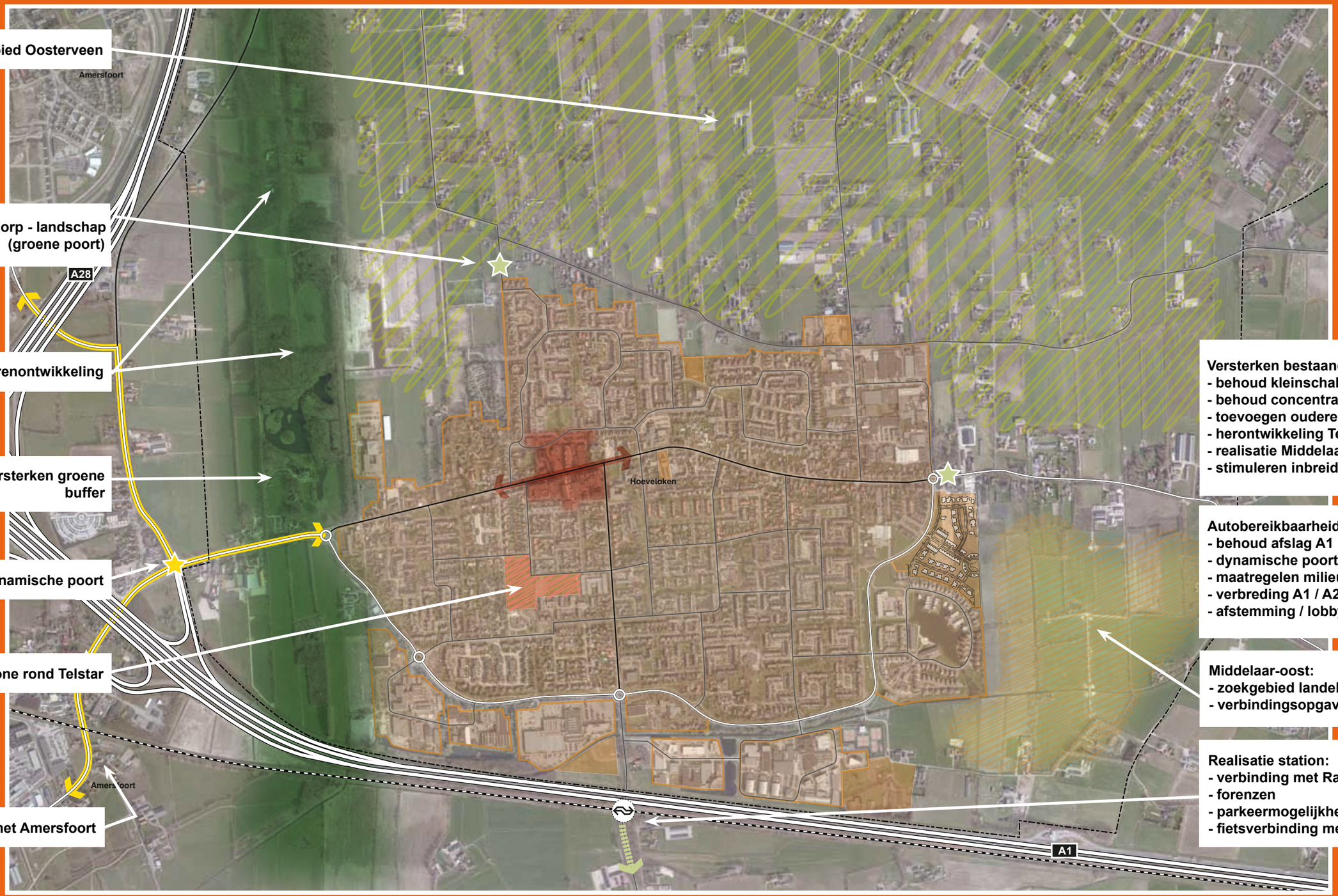
Wonen en voorzieningen
Grootschalige nieuwbouw van woningen is niet gewenst: voor de nabijheid van het landschap in het gehele dorp is veel waardering. Daarom wordt gekozen voor een beperkt aantal inbreidingen gericht op specifieke doelgroepen zoals senioren. Specifieke aandacht gaat daarbij uit naar het versterken van voorzieningen op het gebied van zorg. Er wordt aan drie inbreidingslocaties in Hoevelaken gewerkt (locaties Weidelaan, Meerveldlaan en Telstar) en daarnaast wordt gekeken of ook andere locaties tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Vanwege de verbinding met en gerichtheid op Amersfoort is het afstemmen van voorzieningen binnen de kern Hoevelaken een blijvend aandachtspunt. Het is niet altijd noodzakelijk om alle voorzieningen in de kern Hoevelaken te hebben mits de bereikbaarheid van Amersfoort is gegarandeerd. Omgekeerd geldt ook dat voorzieningen in Hoevelaken bezoekers uit Amersfoort trekken. Dat geldt nu bijvoorbeeld voor het goed voorziene winkelcentrum. Op de lange termijn is beperkte woningbouwuitbreiding misschien nodig om de vitaliteit van het dorp te waarborgen en de kwaliteit van de voorzieningen op peil te houden. Ook omdat het percentage jongeren in Hoevelaken relatief laag is, kan een toevoeging van woningbouw voor deze doelgroep nodig zijn. Hiervoor geldt Middelaar Oost als zoeklocatie voor de lange termijn woningbouwopgave.

Kaart 18: Identiteit Hoevelaken (zie ook kaart 07)





hoevelaken



Groen buitengebied Oosterveen

Poort dorp - landschap (groene poort)

Landgoederenontwikkeling

Uitbreiden / versterken groene buffer

Dynamische poort

Woonservicezone rond Telstar

Verbinding met Amersfoort

Versterken bestaande kern:
- behoud kleinschalige sfeer
- behoud concentratie winkelvoorzieningen
- toevoegen ouderenvoorzieningen
- herontwikkeling Telstar-terrein
- realisatie Middelaar
- stimuleren inbreidingslocaties

Autobereikbaarheid:
- behoud afslag A1
- dynamische poort
- maatregelen milieuhinder
- verbreding A1 / A28
- afstemming / lobby Rijk

Middelaar-oost:
- zoekgebied landelijk wonen
- verbindingsopgave buitengebied

Realisatie station:
- verbinding met Randstad
- forenzen
- parkeermogelijkheden
- fietsverbinding met Amersfoort

inbo

gemeente Nijkerk

Detailhandel als onderdeel van de identiteit van Hoevelaken
Detailhandel draagt sterk bij aan de eigen identiteit van de kern Hoevelaken. Hoevelakers ontmoeten elkaar in de Dorpsstraat tijdens het boodschappen doen en winkelen. Winkels zorgen voor een goed voorzieningenniveau en voor levendigheid en sfeer in het centrum van Hoevelaken. De winkels zijn ook de plek waar Hoevelaken veel bezoekers van buiten mag verwelkomen. En de winkels dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsstraat als drager van de kern. Uit onderzoek blijkt dat, ondanks het behoorlijk aantal winkelbezoekers afkomstig van buiten de kern, er weinig marktruimte resteert voor verdere uitbreiding van het winkeloppervlak met meer winkels. De beperkte ruimte die er nog is dient vooral gebruikt te worden voor schaalvergroting van bestaande winkels zodat zij kunnen mee gaan in die trend. De realisatie van de uitbreiding van Middelaar-Oost en nieuwe woningen op inbreidingslocaties kunnen ertoe bijdragen dat er voldoende draagvlak blijft bestaan voor winkelvoorzieningen van Hoevelaken.

Bereikbaarheid
Voor het thema bereikbaarheid is een goede afweging tussen autobereikbaarheid, lucht- en geluidshinder en OV verbindingen noodzakelijk. De herstructurering van Knooppunt Hoevelaken en de A1/A28 en de ontwikkeling van het station Hoevelaken zijn hierbij cruciaal. De gemeente zet zich in voor behoud van afslag Hoevelaken, de komst van het station, en het toezien op het nemen van de juiste maatregelen om geluidshinder en verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Daarnaast is het van belang om de verbinding met Amersfoort te verbeteren. Hiervoor is een goede samenwerking met de omliggende gemeenten, provincie en het rijk, inclusief lobby, van belang.

Voor de fietsverbindingen geldt dat er wordt ingezet op een goede verbinding en verknoping met het recreatieve fietsroutenetwerk en het daarmee versterken van de groene recreatieve poort van Hoevelaken.

< Kaart 19: Visiekaart Hoevelaken

- centrumgebied
- ontwikkelingslocatie
- onderdeel van de woonservicezone en ontwikkelingslocatie
- zoekgebied landelijk wonen
- landschap Oosterveen
- groene buffer
- dynamische poort
- landschappelijke poort
- ontwikkeling station Hoevelaken



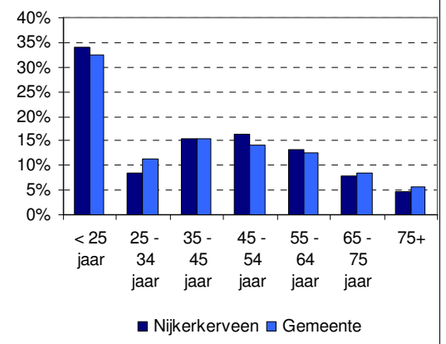


Tabel demografie en samenstelling woningvoorraad Nijkerkerveen

Bevolking		Woningvoorraad			
Bevolking 2010	3.485	Koopwoningen		Huurwoningen	
Bevolking 2020	3.660	< €170.000	0%	< €550	86%
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+175	€170 tot 250.000	17%	€550-€650	14%
Aantal huishoudens 2010	1.310	€ 250 tot 400.000	26%	> €650	0%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,7	> €400.000	58%		
		Aandeel woningen in gemeente			9%

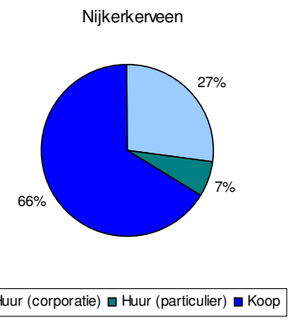
Bevolkingssamenstelling

Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)



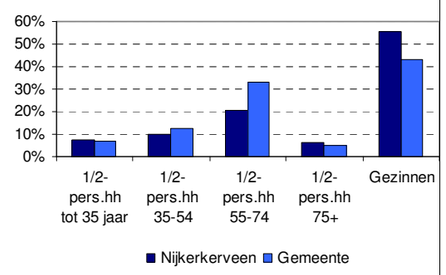
Huur/koop

Woningvoorraad naar eigendom



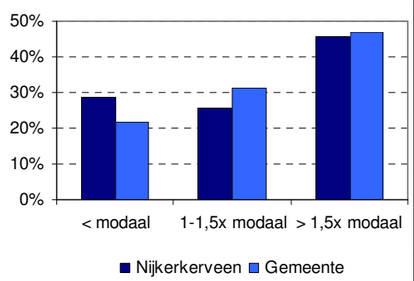
Huishoudens

Huishoudens naar type



Inkomen

Inkomensverdeling



Rapportcijfer woning en woonomgeving

Ontwikkeling woonomgeving

	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Nijkerkerveen	7,9	7,5	8%	58%	34%
Gemeente	7,8	7,5	14%	62%	24%

Bron: Enquête Companen 2010



05.2 Nijkerkerveen

COULEUR LOCALE

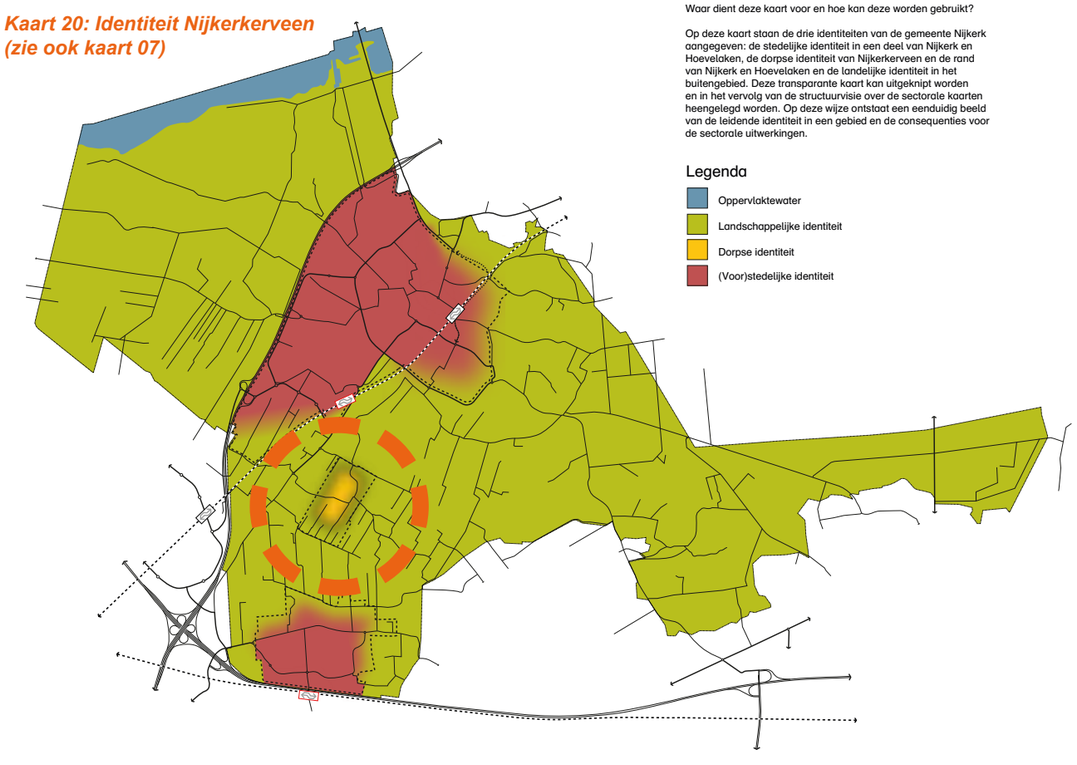
Nijkerkerkerveen is een hechte dorpse gemeenschap, met kleinschalig ondernemerschap en een eigen identiteit. De kerk, het verenigingsleven, een praatje op straat bepalen de binding en samenhang van de gemeenschap. Daarbinnen is er wel veel ruimte voor eigen initiatief en ondernemerschap. Bewoners en bedrijven (veelal ook aan huis) kennen een hoge mate van eigen verantwoordelijkheid en dorpse dynamiek. De uitbreiding van het dorp zien de bewoners als een belangrijke ontwikkeling. Daardoor kunnen de voorzieningen versterkt worden en kunnen ook de eigen jongeren een woonplek vinden in het dorp. De uitbreiding biedt bovendien de kans om het voorzieningenniveau te versterken. Uiteraard geldt hiervoor wel dat dit niet ten koste mag gaan van het dorpse karakter en de gemeenschapszin. De nieuwe bewoners zullen zich in deze dorpsgemeenschap thuis voelen als ze ook houden van een praatje op straat en hun handen uit de mouwen steken op de sportclub of in de kerk. Door de landelijke omgeving van Nijkerkerveen wordt de kwaliteit van het dorp mede bepaald door de kwaliteit van het buitengebied.

Nijkerkerveen voor dagelijkse boodschappen en een praatje
Voor de identiteit van Nijkerkerveen is het van wezenlijk belang dat het huidige basisniveau van detailhandelsvoorzieningen overeind blijft. Deze zorgen er met elkaar voor dat bewoners voor dagelijkse boodschappen niet per se het dorp hoeven te verlaten. Minstens zo belangrijk voor de identiteit van het dorp -te meer omdat Nijkerkveen geen echt centrum heeft- is dat het naast de sportverenigingen en de kerken ook de plekken zijn waar Nijkerkerveners elkaar ontmoeten en een praatje maken. De uitbreiding van Nijkerkerveen met nieuwe woningen draagt ertoe bij bestaande winkelvoorzieningen overeind te houden en levert draagvlak voor de ontwikkeling van de huidige buurtsuper. De nieuwe supermarkt en het multifunctionele centrum zijn onderdeel van de ontwikkeling van een nieuw dorpscentrum waar meerdere dorpsvoorzieningen bij elkaar worden gebracht.

OPGAVEN

Wonen en voorzieningen
Kleinschaligheid en dorpse identiteit is de kracht, maar ook de valkuil voor Nijkerkerveen. De voorzieningen zijn zeer belangrijk voor de leefbaarheid van Nijkerkerveen, maar om de kwaliteit en beschikbaarheid van voorzieningen te behouden en te versterken is een beperkte toevoeging van woningbouw noodzakelijk. Deze woningbouwopgave moet wel uitgaan van de bestaande dorpse kwaliteiten en identiteit en hier in het aanbod rekening mee houden. De verbinding tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing is van belang. Daarom zal bijzondere aandacht voor het bestaande dorp nodig zijn: inbreiding waar mogelijk en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Zo kan worden voorkomen dat het contrast tussen oud en nieuw te groot wordt. Ook voor Nijkerkerveen geldt: doorontwikkelen van de woonservicezone en aandacht voor woon/zorgvoorzieningen.

Kaart 20: Identiteit Nijkerkerveen (zie ook kaart 07)



nijkerkerveen



Aanpak Amersfoortseweg

Inpassen Veensche Boys

Voorzieningencluster

Uitbreiding dorpse sfeer

Afronding dorp landelijke sfeer

Versterken bestaande kern:
- verbeteren openbare ruimte
- stimuleren inbreidingslocaties
- verbinden bestaand dorp met nieuwbouw
- toevoegen speelplekken
- verbeteren ontmoetingsplekken
- tegengaan zwaar transport
- verbeteren recreatieve verbinding

Aandachtsgebied landschappelijke kwaliteiten

Groene poort dorpskern

Werken
Hoewel rust en ruimte en de dorpse sfeer belangrijke kernwaarden zijn, is het ook van belang om het aanwezige ondernemerschap en de bedrijvigheid te faciliteren. Dit is ook kenmerkend voor de dynamiek in het dorp en draagt, naast werkgelegenheid, ook bij aan gemeenschapszin en de ondersteuning van de voorzieningen in het dorp. Voor de bedrijvigheid geldt wel dat dit kleinschalig is en inpasbaar in het dorp en haar omgeving. Omdat de kwaliteit van Nijkerkerveen in hoge mate bepaald wordt door het omliggende landschap is er bijzondere aandacht voor het tegengaan en verminderen van de verrommeling in het buitengebied (gekoesterde landschappen). Indien mogelijk kunnen bedrijven die willen uitbreiden gevraagd worden zich te verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein de Flier.

Bereikbaarheid
Voor de bereikbaarheid van het dorp is het van belang om de autobereikbaarheid op peil te houden. Door de afwaardering van de Amersfoortse weg richting Hoevelaken, wordt een duidelijke onderscheid gemaakt tussen de snelle en langzame verbinding met Nijkerkerveen. De snelle verbinding gericht op auto en vrachtverkeer loopt via de A28 Afslag Nijkerk-Zuid, terwijl het langzaam verkeer ook de recreatieve route via Hoevelaken kan kiezen. Er ligt ook een duidelijke opgave voor het tegengaan van hinderlijk vrachtverkeer (zwaar transport) door de kern van Nijkerkerveen. Ook het verbinden van Nijkerkerveen met het buitengebied door het versterken van de (recreatieve) routes voor langzaam verkeer, wandelaars en verbindingen over water zijn belangrijke aandachtspunten.



< Kaart 21: Visiekaart Nijkerkerveen

- voorzieningencluster (geen winkels)
- ontwikkelingslocatie dorpse sfeer
- ontwikkelingslocatie landelijk wonen
- aandachtsgebied landschap
- recreatieve watergang
- landschappelijke poort
- recreatieve fietsverbinding
- sportlocatie inpassen
- sportlocatie-uitbreiding

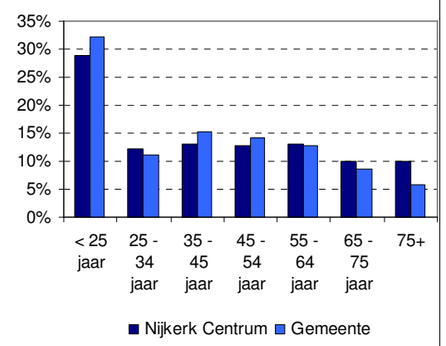
Tabel demografie en samenstelling woningvoorraad Nijkerk Centrum

Bevolking	
Bevolking 2010	10.540
Bevolking 2020	11.130
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+590
Aantal huishoudens 2010	4.260
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5

Woningvoorraad			
Koopwoningen		Huurwoningen	
< €170.000	1%	< €550	93%
€170 tot 250.000	35%	€550-€650	4%
€ 250 tot 400.000	42%	> €650	3%
> €400.000	22%		
Aandeel woningen in gemeente			28%

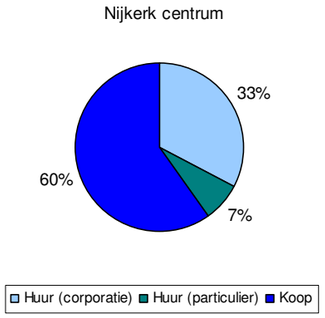
Bevolkingssamenstelling

Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)



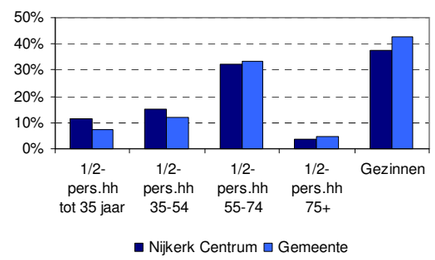
Huur/koop

Woningvoorraad naar eigendom



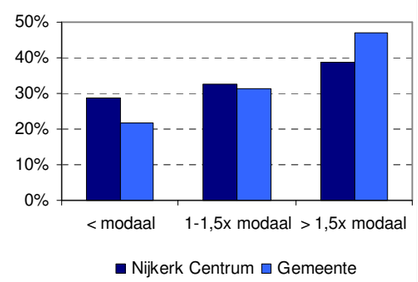
Huishoudens

Huishoudens naar type



Inkomen

Inkomensverdeling



Rapportcijfer woning en woonomgeving

Ontwikkeling woonomgeving

	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Centrum	7,7	7,3	17%	53%	29%
Gemeente	7,8	7,5	14%	62%	24%

05.3 Nijkerk

COULEUR LOCALE

Nijkerk: een historische kern naast nieuwbouwwijken, een dynamisch bedrijfsleven en een breed aanbod aan voorzieningen. Maar ook hier zijn de kernwaarden ‘gemeenschapszin, betrokkenheid en zorg’. Hoe divers het karakter van de woon- en werklocaties ook is, de kern Nijkerk kent een sterke gemeenschapszin. Dit is zichtbaar in het bruisende verenigingsleven en de verschillende actieve kerkgemeenschappen. In het verenigingsleven bestaat er bovendien een sterke verwevenheid tussen maatschappij en bedrijfsleven. Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen deze kenmerkende (veelal op christelijke waarden gebaseerde) gemeenschapszin tussen de huidige inwoners en nieuwkomers te behouden en te versterken.

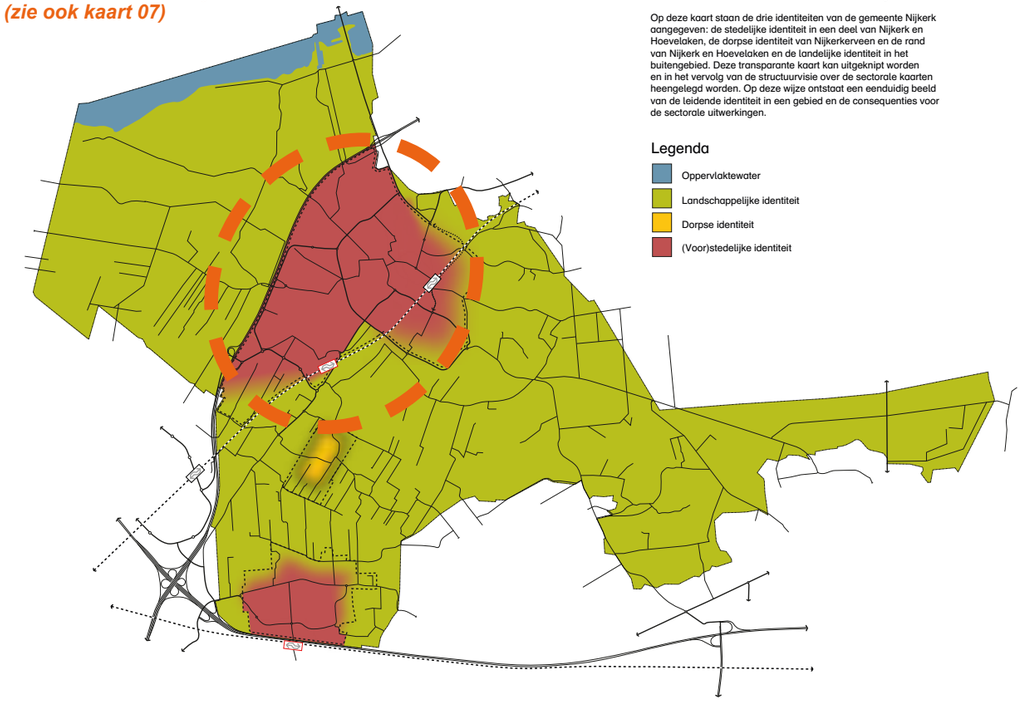
Diversiteit in wonen
Het gebied in en om het centrum heeft veel historie, een verscheidenheid aan commerciële en publieke voorzieningen en een betrokken gemeenschap. De kracht van het wonen in het centrum ligt ook in de compactheid. Tegelijkertijd geeft dit ook beperkingen aan de beschikbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte om zowel verkeer, parkeren, groen, speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken te accommoderen. De naoorlogse uitbreidingswijken Paasbos en Strijland zijn gemengde wijken met een eigen voorzieningencluster en een relatief hoog percentage sociale woningbouw. De wijken zijn ruimer qua opzet dan het centrum. Hierdoor is er meer beschikbare openbare ruimte. Het voorzieningencluster en een deel van de woningvoorraad behoeft echter wel een kwaliteitsimpuls. De nieuwbouw van Groot Corlaer biedt weer een heel ander woonmilieu. De grootschalige opzet met veel ruimte voor water en groen, de aanwezige schoolvoorzieningen, bieden onder andere een ideaal woonmilieu voor gezinnen. Voor een jonge wijk volop in ontwikkeling is er nog wel behoefte aan versterking van de gemeenschapszin, verbinding met het centrum en toevoeging van (commerciële) voorzieningen en ontmoetingsplekken. Gezien de omvang van de kern zijn er drie woonservicezones aangewezen: Paasbos, Corlaer en Centrum.

Werklocaties
De kern Nijkerk kent ook vele verschillende typen werklocaties: Grootschalige bedrijven gerelateerd aan bijvoorbeeld de voedselverwerkende industrie en de logistiek op de bedrijventerreinen, kleinschalige bedrijvigheid aan huis, detailhandel in het centrum en een aantal kantoorlocaties. Bereikbaarheid en de ligging van Nijkerk, tussen Randstad en Veluwe, is hierbij een belangrijke kwaliteit. De uitstraling van en de samenhang tussen de verschillende werklocaties kan wel verder versterkt worden. Er is met name een belangrijke opgave om het aandeel werkgelegenheid voor hoger opgeleiden te vergroten.

OPGAVEN

Door de grote diversiteit van de kern Nijkerk verschilt de identiteit en uitstraling per wijk sterk. “Voor elk wat wils”, maar als de focus ontbreekt en het imago diffuus wordt, is dat niet goed voor de stad. Op dit moment verlaten bewoners en bedrijven de stad Nijkerk. De

Kaart 22: Identiteit Nijkerk (zie ook kaart 07)



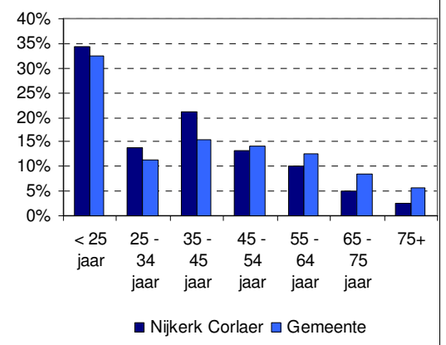


Tabel demografie en samenstelling woningvoorraad Nijkerk Corlaer

Bevolking		Woningvoorraad			
Bevolking 2010	7.285	Koopwoningen		Huurwoningen	
Bevolking 2020	8.155	< €170.000	0%	< €550	65%
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+870	€170 tot 250.000	28%	€550-€650	14%
Aantal huishoudens 2010	2.595	€ 250 tot 400.000	40%	> €650	21%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,8	> €400.000	32%		
		Aandeel woningen in gemeente			17%

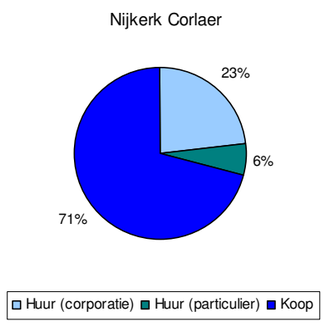
Bevolkingssamenstelling

Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)



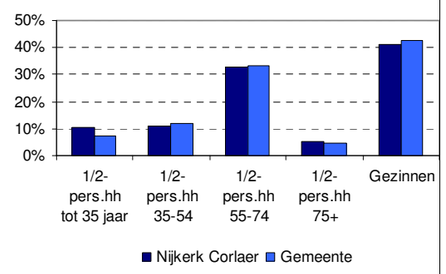
Huur/koop

Woningvoorraad naar eigendom



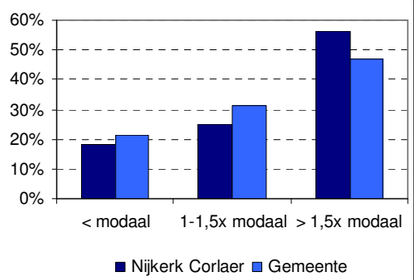
Huishoudens

Huishoudens naar type



Inkomen

Inkomensverdeling



Rapportcijfer woning en woonomgeving

	Woning	Woonomgeving
Corlaer	8,1	7,7
Gemeente	7,8	7,5

Ontwikkeling woonomgeving

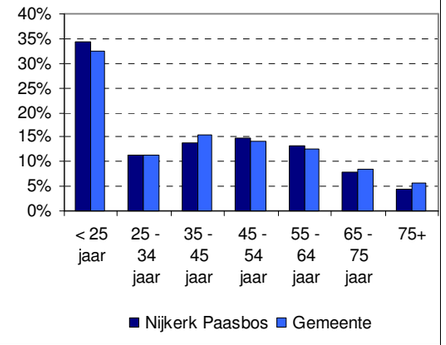
Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
12%	76%	12%
14%	62%	24%

Tabel demografie en samenstelling woningvoorraad Nijkerk Paasbos/Strijland

Bevolking		Woningvoorraad			
Bevolking 2010	9.275	Koopwoningen		Huurwoningen	
Bevolking 2020	10.060	< €170.000	1%	< €550	84%
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+785	€170 tot 250.000	51%	€550-€650	8%
Aantal huishoudens 2010	3.460	€ 250 tot 400.000	37%	> €650	8%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,7	> €400.000	11%		
		Aandeel woningen in gemeente			23%

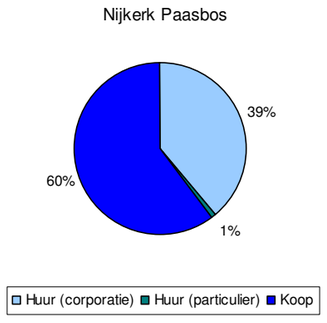
Bevolkingssamenstelling

Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)



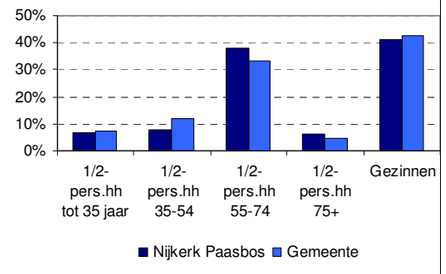
Huur/koop

Woningvoorraad naar eigendom



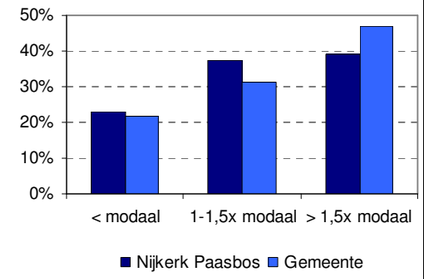
Huishoudens

Huishoudens naar type



Inkomen

Inkomensverdeling



Rapportcijfer woning en woonomgeving

	Woning	Woonomgeving
Paasbos	7,7	7,1
Gemeente	7,8	7,5

Ontwikkeling woonomgeving

Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
14%	58%	28%
14%	62%	24%

kansen van Nijkerk liggen juist in die diversiteit: laat zien dat deze stad veel te bieden heeft! De ruime keuze mogelijkheden, de stadse dynamiek, het historische centrum, de omringende landschappen, de grote gemeenschapszin, het goede voorzieningen niveau bieden mogelijkheden en inderdaad voor ieder wat wils.
Het vraagt wel om investeringen en projecten op maat om in de verschillende wijken en op specifieke thema's aan de slag te gaan.

Wonen
Het is onmiskenbaar dat identiteit, herkenbaarheid en emotie een grote rol spelen bij de keuze van mensen voor een (andere) woning en woonomgeving. Soms kan identiteit versterkt of zelfs 'gemaakt' worden met een groots en meeslepend gebaar, maar op het schaalniveau van wijken en buurten zijn het meestal juist de kleine gebaren en het raffinement die het verschil maken.
De nieuw te ontwikkelen woongebieden voor de toekomst van Nijkerk zijn de binnenstad, de directe ring rondom het centrum en Doornsteeg.
De stad met zijn vele kleine en grotere inbreidingslocaties biedt een prachtig kans om 'stedelijk wonen in een dorpse sfeer' uit te stralen. Historische plekken bij het water en in de stad op 5 minuten fietsen van eeuwenoude landschappen. Voor de Doornsteeg 'een kindvriendelijke wijk voor gezinnen, opa's en oma's' en bewoners die zich thuis voelen in een gemeenschap: veel speelgelegenheid, veilige fiets- en wandelroutes, scholen en sportvoorzieningen waar je op je achtste alleen naar toe kunt fietsen.

Voorzieningen
Het huidige niveau van voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, gezondheidszorg en sport wordt gehandhaafd. Bij groei van de bevolking is uitbreiding op maat voorzien. De belangrijkste opgave ligt in het versterken van de detailhandelsvoorzieningen. Veel detailhandel ligt verspreid over de gemeente en deels kan een sterkere concentratie tot een verbetering leiden. De binnenstadsvisie gaat uitgebreid in op de mogelijkheid om het voorzieningenpeil van het centrumgebied te verbeteren.

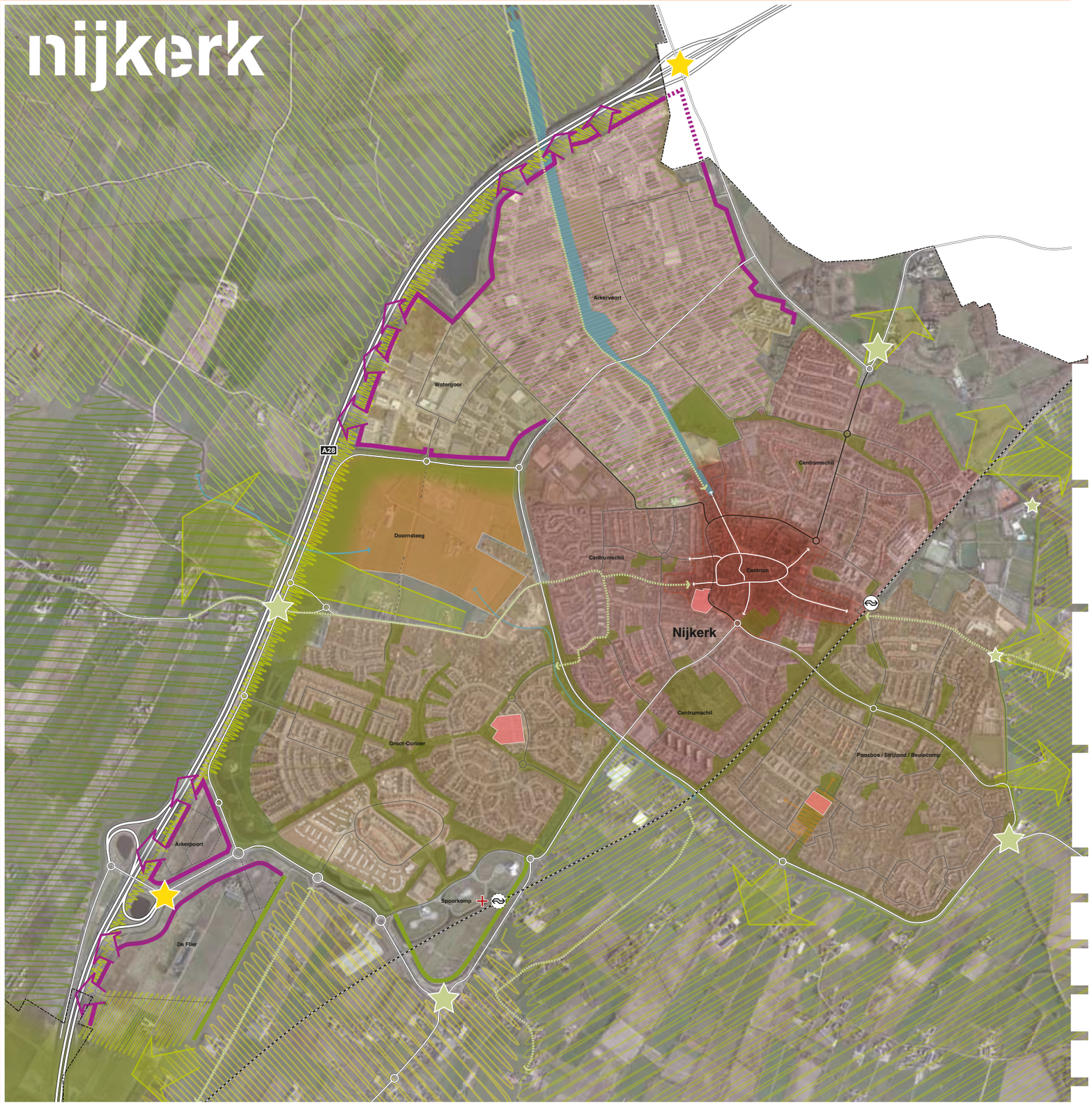
Wijksupermarkt Corlaer
De bevolking in de nieuwbouwwijk Groot Corlaer (Corlaer, De Bogen, Terrassen) zal gaan bestaan uit ruim 8.000 inwoners, waaronder veel jonge gezinnen. Om ook hen voldoende voorzieningen in de wijk te kunnen bieden, wordt een supermarkt gerealiseerd met een omvang die aansluit bij de schaal van de wijk en tegelijk voldoende draagvlak overlaat voor de geplande uitbreiding van het supermarktaanbod in het centrum.

Wijkwinkelcentrum Paasbos
Het overdekte wijkwinkelcentrum Paasbos heeft een functie voor het zuidoosten van de kern Nijkerk met ruim 7.800 inwoners. Het aanbod bestaat uit boodschappenwinkels op buurtniveau: een supermarkt, een drogist, een bakker, een slijter, een apotheek, enkele horecabedrijven en een kapper. Winkelcentrum Paasbos heeft een belangrijke functie voor de wijk, maar laat dat aan de buitenkant niet zien door de gesloten gevels met een weinig onderscheidende ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling van het winkelcentrum dient daarom niet te worden gezocht in uitbreiding van het winkeloppervlak, waarvoor de marktruimte ontbreekt, maar kwaliteitsverbetering gericht op het versterken van verbinding met de omgeving. Vanuit het streven naar versterking van de identiteit past een dergelijk ontwikkeling bij uitstek binnen de koers van de Structuurvisie en de plannen voor het doorontwikkelen van de woonservicezone.

Werken
Met de ontwikkeling van De Flier zal Nijkerk ook voor de bedrijfslocaties een nieuw imago neerzetten: zichtbaar aansluiten bij Food Valley en de regio Amersfoort, meer kennisindustrie en daarmee meer werk voor hoger opgeleiden. Dat zal vanaf de A28 zichtbaar zijn. Voor De Flier is een ruimtelijk-functionele indeling opgesteld die de uitstraling per deelgebied beschrijft. Een zonering die de kwaliteit waarborgt. De uitstraling van De Arkervaart (een belangrijke poort voor Nijkerk) zal door de herstructurering verbeteren. Ook in Nijkerk groeit het aantal mensen dat zelfstandig werkt, thuis of in kleine werkgemeenschappen. Ook in Nijkerk. In en tegen de binnenstad en wellicht in Spoorkamp en Doornsteeg kunnen daarvoor mogelijkheden gecreëerd worden.







Centrum / centrumschil Nijkerk:
- Versterking (winkel-)voorzieningen binnenstad
- Verbetering verkeers- en parkeersituatie binnenstad
- Versterking cultuurhistorie
- Toevoegen speelplekken
- Verbeteren verblijfskwaliteit openbare ruimte
- Verbinding met buitengebied versterken
- Doorontwikkeling woonservicezone
- Ontwikkeling St Jozef en Oosterpoort
- Ontwikkeling Havenlijn

Paasbos / Strijland / Beulekamp:
- Herstructurering (winkel-)voorzieningen
- Herstructurering sociale woningbouw
- Doorontwikkeling woonservicezone
- Verbetering openbare ruimte
- Verbinding met buitengebied versterken

Groot Corlaer:
- Versterking voorzieningen
- Doorontwikkeling woonservicezone
- Afronding laatste fase
- Verbinding met centrumgebied versterken

Doornsteeg
- Ontwikkeling woningbouw (900 woningen > evt. woon-werk)
- Dorpse sfeer gericht op eigen en voormalige inwoners
- Ontwikkelen groene buffer A28

Ontwikkeling werklocaties
- Ontwikkeling Arkerpoort/De Flier (kennisintensieve bedrijven, uitplaatsingsmogelijkheid bedrijven in buitengebied en opvang groei bestaande bedrijven)
- Herstructurering Arkervaart na 2020

Onderzoekslocatie
- Spoorkamp 2
- Begraafplaats (behoefte na 2018)
- Diverse inbreidingslocaties

Relatie landschap - kern

Opgave Spoorkamp 2 met groene landschappelijke overgang

Groene overgangszone De Flier

Ontwikkeling recreatieve verbinding Arkervaart - Hulckestein

Reservering station Nijkerk Corlaer

Groene buffer langs snelweg A28

< Kaart 23: Visiekaart Nijkerk

- centrummilieu inclusief begrenzing
- rondje centrum
- voorzieningencluster (geen winkels)
- ontwikkelingslocatie woningbouw
- ontwikkelingslocatie bedrijvigheid
- herstructureringslocatie
- herstructurering Arkervaart
- uitstraling bedrijventerreinen A28
- groene zoom Doornsteeg
- groene zoom A28
- overgangszone Flier - groene buffer
- dynamische poort
- landschappelijke poort
- groene rand Nijkerk
- groenstructuur in Nijkerk
- landschappelijke relatie Nijkerk
- recreatieve waterverbinding
- recreatieve fietsverbinding
- ontwikkeling station Nijkerk Corlaer
- landschap Polder Arkemheen
- landschap Holk
- landschap Westerveen
- landschap Slichtenhorst / Beulekamp

Arkervaart: op peil houden en verbeteren van de kwaliteit als vestigingslocatie
De Arkervaart is Nijkerks eerste en grootste vestigingslocatie voor bedrijven. Het is een gevarieerd bedrijventerrein dat ruimte biedt aan grote en kleine bedrijven die actief zijn in onder andere industrie, handel, logistiek en zakelijke dienstverlening. De meeste zijn echt 'Nijkerkse' bedrijven die hun wortels in de lokale samenleving hebben en die verbinden met een soms lokale maar vaker regionale of zelfs (inter)nationale oriëntatie. De aanzienlijke omvang van het bedrijventerrein, de ligging aan de Arkervaart en de snelweg A28 én het gevarieerde karakter geven uiting aan de eeuwenoude identiteit van Nijkerk als ondernemende gemeente.

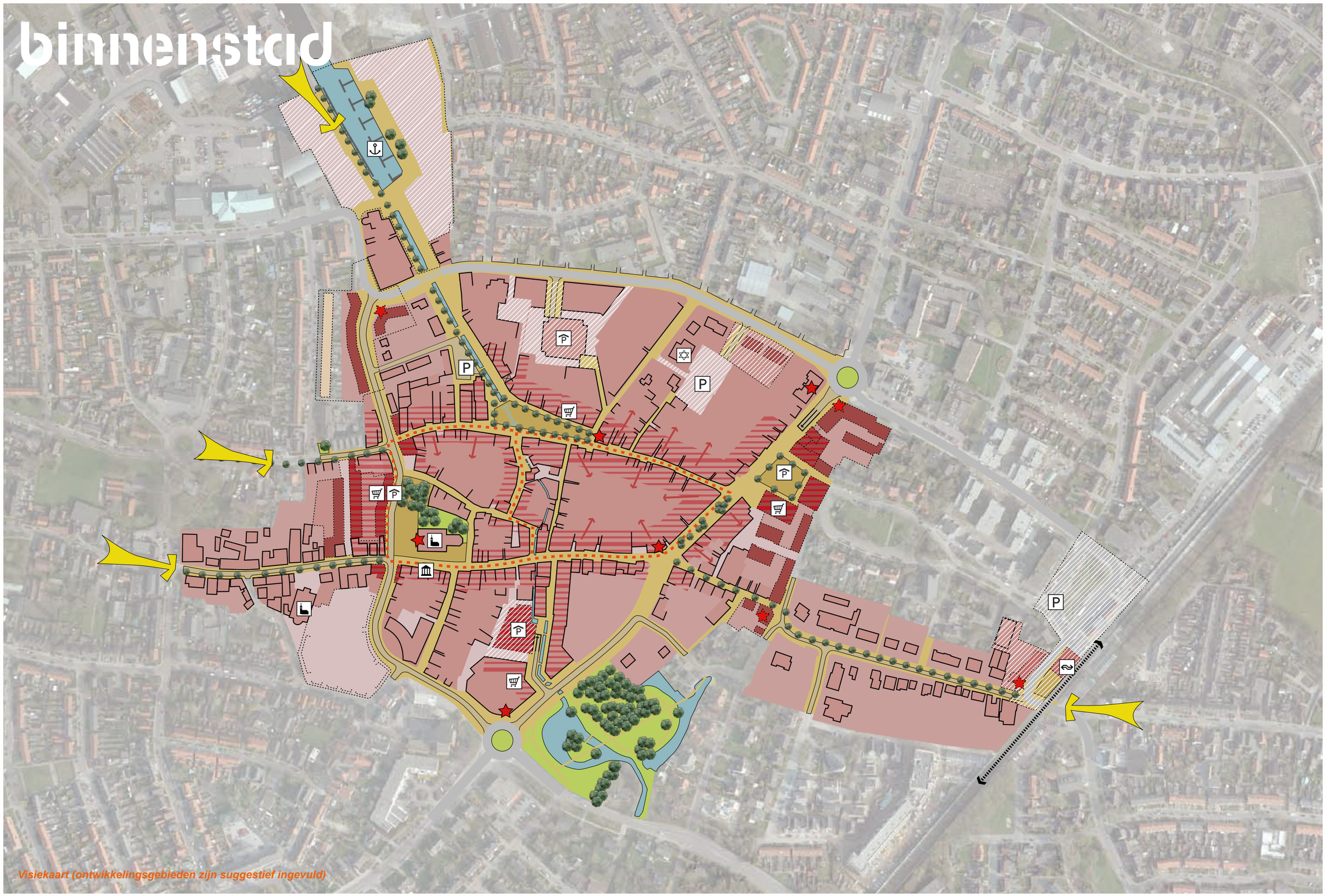
Om de Arkervaart ook in de toekomst bedrijven het juiste vestigings- en ondernemingsklimaat te kunnen blijven bieden, moet de kwaliteit van het terrein op peil blijven. Dat vraagt de inzet van gemeente en bedrijfsleven. Daarom komt de gemeente, in overleg met gevestigde bedrijven met een uitvoeringsplan voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte van bedrijventerrein Arkervaart-Oost. Het plan zal uitvoering geven aan maatregelen ter verbetering van o.a. wegen, groenvoorziening, bebording en straatmeubilair.

Spoorkamp: juiste locatie voor diverse doelgroepen
Aan de rand van het plan Groot-Corlaer, direct aan het spoor en de A28, wordt gebouwd aan de locatie Spoorkamp. Deze veelzijdige locatie biedt ruimte aan uiteenlopende doelgroepen van bedrijven tot maatschappelijke instellingen. Diverse kantoren, het Corlaer College, Sporthal Corlaer, twee kerken en een gezondheidscentrum hebben al gekozen voor deze locatie met stedelijke identiteit en er is nog ruimte voor meer. De bereikbaarheid van deze locatie -die nu al goed is door de korte afstand tot de aansluiting op de A28- zal nog verder verbeteren door de realisatie van Station Corlaer, dat direct grenzend aan deze locatie ligt.

Ontwikkeling De Flier: economische structuurversterking landschappelijk ingepast
Bedrijventerrein De Flier wordt ontwikkeld om ruimte te kunnen bieden aan de groei van lokale bedrijven, om versterking van de economische structuur mogelijk te maken met nieuwe bedrijven (binnen het foodcluster, kennisintensievere bedrijven) en om kwaliteitsverbetering van het landschap te kunnen realiseren door het opvangen van bedrijven uit het buitengebied. De Flier krijgt een oppervlakte van bruto 44 hectare, waarvan 27 hectare netto uitgeefbaar is. Aan inpassing in het landschap wordt veel aandacht besteed, onder andere in de vorm van groene, representatieve randen die aansluiten bij het omliggende landschap en het benutten van oorspronkelijke landschappelijke elementen in ontwerp van het terrein.

Bereikbaarheid
De verbreiding van de A28 en de doorstroming van knooppunt Hoevelaken zijn belangrijke opgaven voor de bereikbaarheid van Nijkerk. In het GVVP wordt bovendien aandacht besteed aan de ontwikkeling van 'inprikkers' vanuit de ring de binnenstad in. Ook worden de mogelijkheden onderzocht op welke wijze de ontsluiting van Nijkerk zowel aan de westzijde als aan de oostzijde toekomstbestendig kan worden.
Naast de verbinding met de Randstad via de A28, zijn ook de groene, recreatieve verbindingen met de Veluwe belangrijke aandachtspunten.

binnenstad



Visiekaart (ontwikkelingsgebieden zijn suggestief ingevuld)

05.4 Binnenstad Nijkerk

< Kaart 24: Visiekaart Binnenstad Nijkerk

- Centrummilieu
- Kernwinkelgebied
- Ontwikkelingslocatie
- Inrichting buitenruimte centrum
- Ontwikkeling Havenkom
- Markant object (oriëntatiepunt)
- Landschappelijke inprikker
- Kernwinkelcircuit
- Uitbreiding winkeloppervlak
- ideeën voor de langere termijn

Voor de binnenstad van Nijkerk is een Binnenstadsvisie opgesteld. De visie legt de basis voor een integrale kwaliteitsimpuls van het centrum met als doel het verbeteren van de leefbaarheid en het versterken van de winkelvoorziening. De binnenstad moet gaan functioneren als centrum voor Nijkerk en Nijkerkerveen en in beperkte mate voor de wijdere omgeving. Het centrum moet aantrekkelijk en uitnodigend zijn. Het moet prettig zijn om er te vertoeven. En goed bereikbaar zijn voor alle vervoersmodaliteiten. Kortom een centrum om graag naar toe te gaan, boodschappen te doen, te winkelen, te wonen en te ontmoeten.

We kiezen voor concentratie: de stad wordt weer klein en krachtig. Dit houdt in: geen verspreide winkels, geen versnipperde parkeervoorzieningen en aandacht voor de woonfunctie. Het oude deel van het centrum ten westen van de huidige Torenstraat, wordt zoals vroeger bij de stad betrokken: twee oude invalsroutes (de Holkerstraat en De Brink) krijgen een deel van hun oude glorie terug, zodat de structuur weer beleefbaar wordt gemaakt en kan worden ingezet als kwaliteitsdrager van het centrum. Daarnaast zullen er maatregelen getroffen moeten worden om het verkeer dat geen bestemming heeft in het centrum te ontmoedigen gebruik te maken van de Torenstraat en de Vrijheidslaan. Daarbij zullen we ons niet beperken tot het huidige wegenstelsel. Wellicht zijn er nieuwe verbindingen mogelijk. Er ontstaan door deze maatregelen kansen voor het centrum.

Het kernwinkelgebied wordt op het strategisch plaatsen ontsloten door de belangrijkste publiekstrekkers. Deze bronpunten voor het centrum zijn het warenhuis aan het Plein en de supermarkten aan het Molenplein, Wheemplein en Torenstraat, telkens gecombineerd met goede parkeervoorzieningen. Tussen deze trekkers ontstaat een aantrekkelijk kernwinkelgebied met economische potentie. Het kernwinkelgebied wordt herkenbaar ingericht en is autovrij. De winkelstraten worden afgewisseld met verblijfsplekken, zoals het Plein, het nieuwe Molenplein en het Kerkplein. Deze plekken zijn interessant voor bezoekers en bewoners van de binnenstad.

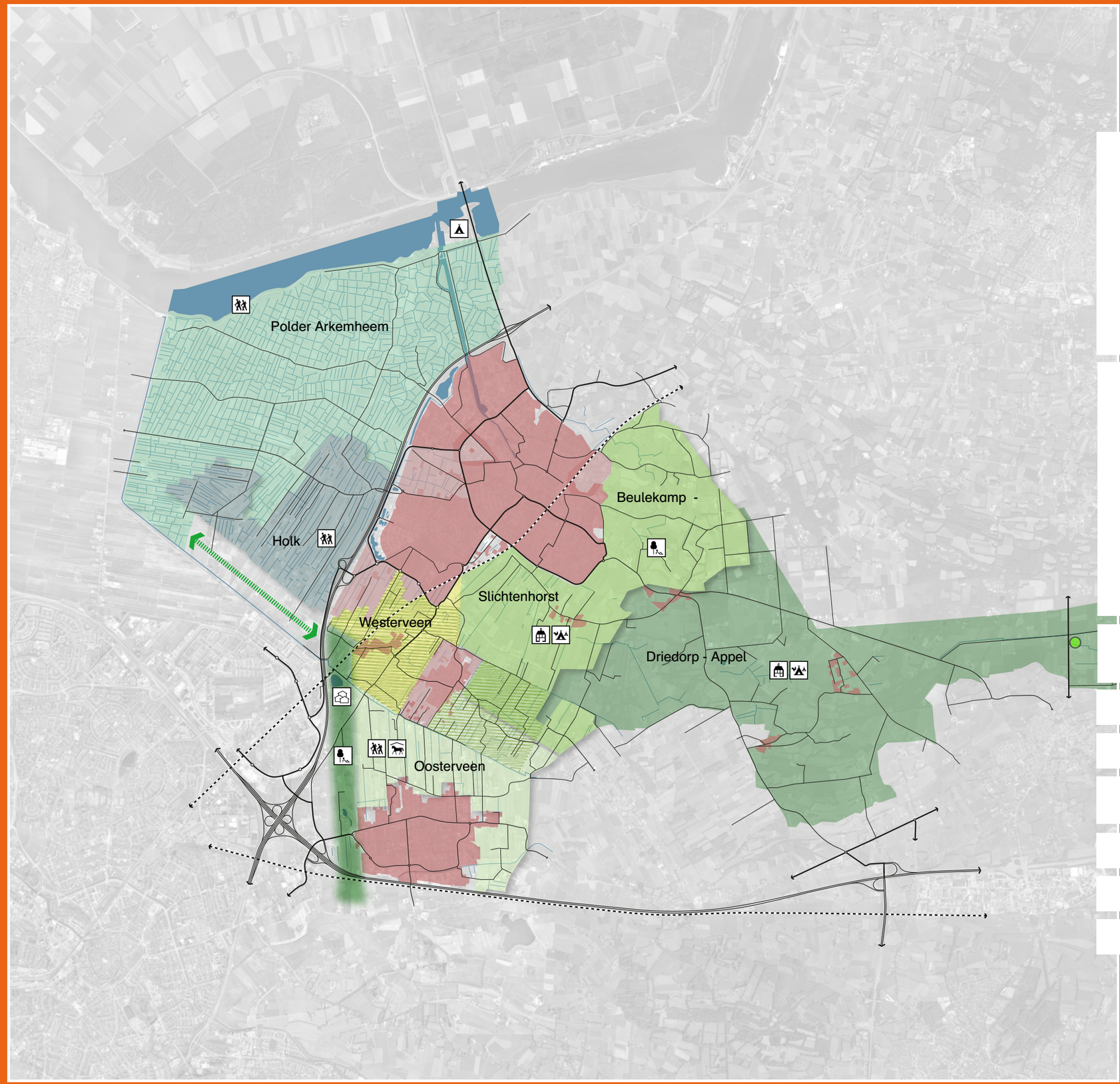
Dit nieuwe Kerkplein ontstaat door de ontwikkelingen aan de Torenstraat. Om de oude structuren te benadrukken wordt haaks op de oude Torenstraat gebouwd waardoor een intiem plein ontstaat en de doorstroming bemoeilijkt wordt. Op deze wijze ontstaat een omsloten prettige verblijfsplek voor de kerk. De nieuwbouw van verzorgingshuis St. Jozef kan gezien worden als de eerste fase van dit grote project. Aan de Torenstraat en de Vrijheidslaan moeten achterkantsituaties worden voorkomen. Daarom zijn er andere ontwikkellocaties benoemd in deze visie. Eis aan deze ontwikkellocaties is in ieder geval om een front te creëren aan de ontsluitingsroute.

Buiten het kernwinkelgebied is een stedelijk milieu met functiemenging. Deze gemengde stedelijke omgeving ligt tussen Holkerstraat en Spoorstraat tot het station. De Spoorstraat wordt ingericht als centrumgebied, zodat een duidelijke en aantrekkelijke aanlooproute naar het centrum ontstaat. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de belangen van de bewoners in de binnenstad, naast die van de ondernemers en de bezoekers

De architectuur kenmerkt zich door kleinschalige pandsgewijze architectuur, passend bij de historische kracht van het centrum. Projectmatige uitstraling van nieuwbouw doet het kwalitatieve centrum geweld aan en is daarom niet gewenst.

Buiten het centrummilieu wordt uitsluitend gewoond. Uitzondering daarop is de Havenkom. De Havenkom wordt ontwikkeld als dynamisch maritiem gebied waar gewoond en gewerkt wordt. Zo'n gemengd stedelijk milieu vormt echt een nieuwe aanvulling op het huidige aanbod binnen de gemeente Nijkerk.

buitengebied



Agrarisch grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij
- Duurzame ontwikkeling
- Ontwikkeling binnen wettelijke ruimte en regelgeving
- Functieverbreding op maat, ongewenste ontwikkeling tegengaan
- Stoppende agrariërs krijgen de mogelijkheid te blijven wonen op voormalig agrarisch bedrijf
- Realisatie extra burgerwoning op eigen erf mogelijk middels sloop van voldoende opstallen

Niet agrarisch - anders / nevenactiviteiten
- Geen substantiële uitbreidingsmogelijkheden
- Functieverbreding op maat
- Nieuwvestiging van niet agrarische bedrijfsmatige functies wordt niet toegestaan
- Functieverandering naar specifieke vormen van niet agrarische bedrijfsmatige functies kan in bijzondere worden toegestaan in niet kwetsbare gebieden
- Ontwikkeling verplaatsingsbeleid
- Gebiedsvreemde nevenactiviteiten uitsluitend als vorm van verbreding
- Vrije beroepen en bedrijven aan huis (niet zijnde horeca en detailhandel) worden onder voorwaarden en maximum oppervlakte toegestaan bij woningen

Terughoudend woningbeleid in het buitengebied
Ruimte voor de ontwikkeling van landgoederen

Ruimte voor het bieden van extensieve vormen van recreatie

Polder openhouden

Ontwikkeling extensieve recreatie Groen Valleilint / oostzijde Nijkerk

Opgave groene verbindingen oost - west tussen de kernen

Groene buffer Amersfoort - Hoevelaken

A1 en A28 ontsluiting van de drie kernen

05.5 Buitengebied

< Kaart 25: Visiekaart Buitengebied

- Polder Arkemheem
- landschap Holk
- landschap Westerveen
- landschap Oosterveen
- landschap Beulekamp - Slichtenhorst
- landschap Driedorp -Appel
- aandachtsgebied
- groene buffer
- groene buffer buiten gemeentegrens
- landschappelijke inpassing locatie Struik
- woonkern
- ontwikkeling
- landgoedontwikkeling
- recreatiepark overbos
- camping Nieuw Hulckestein
- extensieve recreatie - wandelgebied
- extensieve recreatie - verblijfgebied
- nevenactiviteit agrarisch bedrijf
- manege
- dynamische poort
- landschappelijke poort
- landschappelijke binnenkomst langzaam verkeer

Ondernemen
Voor de bewoners van het buitengebied van de gemeente Nijkerk is de verweving van werk en wonen, van landbouw en landschap van grote waarde en bepalend voor de waardering van hun woon- en werkplaats. De mogelijkheden om de belangen van beide in balans te houden, te brengen én te bewaken bepalen in hoge mate de instemming met de plannen van gemeente en andere overheden.

Wonen
Naast bedrijfswoningen bij de (niet-) agrarische bedrijven tref je in het buitengebied een groot aantal burgerwoningen aan. Verspreid over het buitengebied, maar toch vooral geconcentreerd langs de uitvals- en hoofdverbindingswegen. Een deel daarvan is als burgerwoning gebouwd en een deel is ontstaan uit een voormalig agrarisch bedrijf. Woningen op voormalige agrarische bedrijven houden vaak nog wat vee als hobby. De verwachting is dat de vraag naar woningen in de toekomst toeneemt, zowel van binnenuit (eigen streek), als van buitenaf.

Wonen in het buitengebied is een kwaliteit (wonen in het groen) die hoort bij het woningaanbod in Nijkerk. Er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd in het buitengebied, tenzij dit structureel bijdraagt aan de instandhouding, kwaliteitsverbetering en een duurzaam beheer van het buitengebied. Dit kan in de vorm van functieverandering (ontstening en tegengaan van verrommeling) of in de vorm van landgoederen aan de oostkant van Rijksweg A28. Wonen is vooral richten op het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteit en verrommeling van woonerven tegengaan door clusteren en compacte situering van hoofd- en bijgebouwen. Er wordt terughoudend omgegaan met paardenbakken.
Voorzieningen zijn in de kernen aanwezig.

Bedrijvigheid
De landbouw is van oudsher de belangrijkste drager van de groene ruimte van de gemeente Nijkerk: sociaal economisch, maar ook als gebruiker en beheerder van het cultureel landschap. Bovendien vormt de landbouw een belangrijke schakel in de voedselproductie. Het aantal bedrijven neemt af, zoals overal elders in Nederland. Het totale beeld van de niet-agrarische bedrijvigheid is nogal heterogeen. Niet-agrarische bedrijvigheid heeft veelal een duidelijke binding met het agrarisch gebied. Daarnaast zijn er de agrarische bedrijven die stoppen: zij behouden vaak hun woonfunctie en starten in de vrijkomende schuurruimte nieuwe bedrijven. Tenslotte zijn er de nevenactiviteiten op de boerenbedrijven: door verbreding wordt ruimte geboden om goed inpasbare functies te realiseren. Inkomensverbreding via nevenactiviteiten.
Voorbeelden: kamperen bij de boer, exploitatie van een theehuis, zorgboerderij of andere therapeutische voorzieningen en opwekken van energie.

Landschap
Het landschap van de gemeente Nijkerk is van grote waarde: voor de inwoners, voor de regio, voor Nederland en voor Europa, zowel vanuit flora als fauna.

06 Realisatiestrategie

6.1 INLEIDING

De structuurvisie legt ambities vast: wat willen we en waar gaan we heen. Deze visie wekt verwachtingen bij bewoners en ondernemers en die moeten waargemaakt worden. Naast doorzettingsvermogen is daarvoor geld en beleid noodzakelijk. In deze paragraaf is beschreven op welke wijze de beschikbare middelen ingezet worden om de ambities van de visie te realiseren. In investeringsprogramma's en de beleidsopgaven zal de opgave in de komende jaren opgenomen worden.
Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een voorstel voor afweging en prioritering.

6.2 KADERSTELLING

De hoofdlijnen van de structuurvisie vormen het kader voor de afwegingen die richtinggevend zijn voor fasering en temporisering. Wat doen we eerst en waarom? Wat weegt het zwaarst en waarom?
De hoofdlijnen:

1. krachtige kernen;
2. gekoesterde landschappen;
3. vitale bedrijfsterreinen;
4. voorrang aanpak van de binnenstad van Nijkerk.

1. KRACHTIGE KERNEN

Elke grotere kern binnen de gemeente (Hoevelaken, Nijkerkerveen, Nijkerk) heeft zijn eigen identiteit. Dit eigen karakter moet herkend worden in de samenleving, versterkt worden waar mogelijk en zichtbaar gemaakt worden. Elke kern zal moeten voorzien in haar eigen voorzieningenniveau op maat van het dorp of de stad. De woningmarkt en het voorzieningenniveau binnen deze kernen kennen hun eigen dynamiek en behoefte. De kernen concurreren niet of nauwelijks met elkaar. Sleutelbegrippen zijn sociale cohesie en kwaliteit.

Dit leidt tot uitgangspunten:

- de kernen kunnen gelijktijdig ontwikkeld worden;
- de kernen functioneren onafhankelijk van elkaar functioneren; met een voorzieningen niveau op maat.

2. GEKOESTERDE LANDSCHAPPEN

Landschappen rondom de kernen voegen een belangrijke kwaliteit toe aan de gemeente. Zij verbinden de kernen en versterken het landelijk karakter van de woonomgeving. Verrommeling door hinderlijke bedrijven of oneigenlijke bebouwing moet waar mogelijk tegengegaan worden.

Dit leidt tot uitgangspunten:

- inbreiding voor uitbreiding. Inbreidingslocaties indien mogelijk eerder ontwikkelen dan projecten in uitbreidingsgebieden. Optimaal ruimtegebruik en minimalisering van aantasting van het landschap dient bevorderd te worden;
- kracht van de overgang bebouwing-landschap moet behouden blijven en hersteld of versterkt worden;
- landschap-landbouw-natuur in evenwicht brengen door gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan;
- het project De Flier zal ruimte bieden aan te verplaatsen bedrijven uit het buitengebied;
- in het buitengebied wordt bij bedrijfsverplaatsing of –beëindiging de mogelijkheid geboden woningen te ontwikkelingen (passend in het landschap en in verhouding met de grootte van het perceel gemaximaliseerd).

3. VITALE BEDRIJVENTERREINEN

In Nijkerk is tot 2025 behoefte aan 50 ha netto bedrijventerrein, deels voor eigen behoefte (27 ha) en voor een nieuwe beleidsimpuls (23 ha, Food Valley en regio Amersfoort). Om de match tussen vraag naar arbeid (vooral laag geschoold) en aanbod van arbeid (middelbaar en hoger geschoold) te verbeteren zal kennisintensievere bedrijvigheid geacquireerd worden

Dit leidt tot uitgangspunten:

- ontwikkeling van De Flier /Arkerpoort;
- revitalisering van de Arkervaart op korte termijn om de levenscyslus te verlengen;
- acquisitiebeleid t.b.v. werving kennisintensievere bedrijvigheid;
- na 2020 herstructurering Arkervaart, voorbereidingen starten vanaf 2015.

4. VOORRANG AANPAK VAN DE BINNENSTAD VAN NIJKERK

De binnenstad van Nijkerk heeft dringend een impuls nodig.
Er zijn vier pijlers benoemd:

1. goed bereikbaar en voldoende parkeerplaatsen;
2. charme van monumentaal stadje;
3. winkelaanbod in combinatie met boodschappen doen;
4. een stad waar mensen met plezier wonen.

Dit leidt tot uitgangspunten:

- de binnenstad heeft voorrang bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid in de komende jaren, maar omdat (ook) in de binnenstad niet alles tegelijk kan, is de afweging en samenhang met andere projecten die financiële slagkracht generen van belang;
- integrale aanpak van de binnenstad.

6.3 FINANCIËLE UITVOERING

In deze paragraaf wordt de realisatiestrategie beschreven zoals bepaald in artikel 2.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarin staat omschreven dat de structuurvisie moet aangeven op welke wijze de gemeente de voorgenomen ontwikkelingen en ambities daadwerkelijk wil verwezenlijken.

Structuurvisie legt stedelijk, ruimtelijk kader vast
Deze structuurvisie vormt het stedelijk ruimtelijk kader voor de gemeente Nijkerk voor de periode tot 2030, waarin het ruimtelijke programma (ontwikkelingen en ambities) voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin is opgenomen, als opmaat voor nieuwe bestemmingsplannen. Het is daarbij belangrijk om de stedelijke programma's te bewaken en te beheren. De structuurvisie is echter geen blauwdruk. De ontwikkeling van iedere gemeente, stad of dorp, zo ook de gemeente Nijkerk, is een dynamisch ontwikkelingsproces. De gemeente moet bij de uitvoering voortdurend afwegingen maken tussen het gewenste programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de maatschappelijke wensen, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. De consequenties van het maken van nieuwe keuzes zullen steeds integraal moeten worden onderzocht en daarna worden verwerkt in de totale ruimtelijke strategie voor de gemeente.
Een Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen (PRMI) zal daarvoor in de gemeente Nijkerk afzonderlijk worden opgesteld. Jaarlijks wordt het programma bijgesteld door middel van een Ruimtelijke en Maatschappelijke Realisatiestrategie (RMR).

Op basis van structuurvisie kan gemeente regie voeren
Regie is nodig om het publieke (algemene) belang te dienen en om private en publieke belangen bij elkaar te brengen. De rol van de gemeente verschilt per gebiedsontwikkeling, per project. Soms is de gemeente initiatiefnemer en kartrekker. Dan weer neemt de gemeente deel in een particulier initiatief of geeft ze c.q. laat ze de ontwikkeling volledig in private handen. In alle gevallen zal de gemeente kaders willen stellen. De structuurvisie is het instrument om deze kaders vorm te geven.

Per project wordt een ontwikkelingstrategie gekozen die aansluit bij de projectkenmerken en de maatschappelijke en financiële ambities. Deze ontwikkelstrategie beschrijft hoe de gemeente haar samenwerking inricht, welke samenhangende inzet van het grondbeleidinstrumentarium zij daarbij kiest en wat de financiële kaders zijn. Door middel van startnotities en projectdefinities worden deze keuzes gemaakt.

Daarbij wordt aangesloten bij het beleid dat de gemeente Nijkerk heeft vastgelegd in de gemeentelijke Nota Grondbeleid. Uitgangspunt in deze Nota is dat de gemeente Nijkerk bij de uitvoering van de ruimtelijke doelstellingen haar regierol wanneer mogelijk invult via actief grondbeleid, al dan niet door samenwerking met marktpartijen (ontwikkelaar, belegger en corporatie). De gemeente heeft dan de regierol in handen.
Via gronduitgifte worden bouwrijpe gronden verkocht aan marktpartijen respectievelijk aan particulieren. Alle kosten worden dan (zoveel als mogelijk) verhaald via de opbrengsten uit grondverkoop. Daar waar mogelijk en noodzakelijk wordt gebruik gemaakt van facilitair grondbeleid (faciliteren van grondeigenaren ten behoeve van zelfrealisatie met bijbehorend kostenverhaal). Gelet op het feit dat de gemeente Nijkerk substantiële grondposities in handen heeft zal het grondbeleid in de toekomst meer uitgaan van strategisch grondbeleid (maatwerk per locatie en beleidsvoornemens).

De gemeente zal daarbij alle beschikbare instrumenten inzetten om de doelen uit de structuurvisie te realiseren. Deze instrumenten betreffen het vastleggen van het ruimtelijk beleid (via bestemmingsplan en uitwerkingsplan), de uitvoering van het grondbeleid (inzet voorkeursrecht gemeenten en onteigening) en toepassing van de paragraaf grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening (via het sluiten van een anterieure overeenkomst en het opstellen van een exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan).

Kostenvragers versus kostendragers
Voor diverse projecten, die zijn genoemd in de structuurvisie, zijn financiële middelen nodig. Dit geld niet alleen voor infrastructurele projecten maar ook voor investeringen in de herstructurering en binnenstedelijke vernieuwing, de realisatie van maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, sport, cultuur en welzijn) alsmede investeringen in recreatieve- (natuur, groen en water) en culturele voorzieningen.

Behalve deze "kostenvragers" zijn er ook "kostendragers'. Opbrengsten kunnen gevonden door waarde te creëren in gebieden, bijvoorbeeld door realisatie van nieuwe woningbouw, commerciële voorzieningen of aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.
In de structuurvisie is een aantal lopende projecten (waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld) opgenomen maar is ook een aantal nieuwe projecten en locaties benoemd, die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan nieuwe investeringen (deels op gemeentegrond, deels op particuliere grond).

Het koppelen van verschillende doelen aan een project biedt meer kansen op realisatie. Ook tussen projecten zijn koppelingen mogelijk (verevening). De winst die op de ene plek wordt gemaakt kan worden gebruikt voor een project in een ander gebied. De gemeente zal verevening gebruiken om de doelen uit deze structuurvisie te realiseren, hetzij via haar eigen grondexploitaties (door middel van een afdracht aan het gemeentelijke Fonds Bovenwijkse Voorzieningen zoals beschreven in de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen) hetzij via kostenverevening op basis van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf grondexploitatie (via anterieure overeenkomsten dan wel via het exploitatieplan). Daarnaast wordt gestreefd naar het benutten van subsidies voor bijvoorbeeld infrastructuur, woningbouw, natuurontwikkeling, waterplannen, duurzaamheid, herstructurering (zowel voor woongebieden als bedrijventerreinen).

De gemeente streeft bij het realiseren van de doelstellingen uit de structuurvisie in principe naar een optimaal financieel resultaat (tenminste budgettair neutraal). Op basis van een haalbaarheidstoets (business case) en integrale gebiedsexploitatie, kunnen de bandbreedtes van een project worden bepaald en kan de financieel economische uitvoerbaarheid van het project worden vastgesteld. Hierbij worden grondeigenaren, marktpartijen (ontwikkelaars, beleggers en corporaties) natuurorganisaties en andere (semi) publieke organen uitgedaagd om in de gemeente Nijkerk te investeren en innovatief te zijn op het gebied van financiering en subsidies.
Alvorens een project wordt uitgevoerd zal een haalbaarheidsonderzoek met risicoanalyse worden opgesteld.
De gemeente zal ervoor zorgen dat bij de investeringsbeslissing duidelijkheid bestaat over de noodzakelijke financiële middelen.
Dat zal de gemeente doen in de vorm van dekking via:
- gemeentelijke grondexploitaties;
- afdrachten reserves en voorzieningen;
- exploitatiebijdragen van derden (kostenverhaal);
- begrotingsinvesteringen / Algemene Dienst.

Constructieve samenwerking met partijen als uitgangspunt
Met het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentelijk beleidsinstrumentarium aan kracht gewonnen. Als de gemeente niet de grond waarop de ruimtelijke ontwikkeling gaat plaatsvinden, kan of wil kopen, zal de eigenaar zelf de grond in exploitatie (kunnen) nemen. De gemeente zal overeenkomstig de doelstelling van de Wet ruimtelijke ordening, bij de planontwikkeling en planrealisatie eerst samenwerking zoeken met de grondeigenaar en/of marktpartij. Het belang van de gemeente in die samenwerking is enerzijds gericht op het realiseren van de doelstellingen uit de structuurvisie, anderzijds op het verhaal van kosten op degene die daar vanuit zijn grondpositie de ontwikkeling zelf ter hand neemt en realiseert (via een exploitatiebijdrage). De gemeente staat, sinds de introductie van het exploitatieplan in de Wet ruimtelijke ordening, sterker in de onderhandelingen met de grondeigenaar. De mogelijkheid bestaat om zaken waaraan vanuit de publieke taak veel belang wordt gehecht af te dwingen via de omgevingsvergunning. Het gaat dan over het betalen van een exploitatiebijdrage en het stellen van locatie-eisen ten aanzien van woningbouwcategorieën (sociale huur- en sociale koopwoningen en kavels voor particulier opdrachtgeverschap), branchering van detailhandel en eisen aan de inrichting van de openbare ruimten en de nutsvoorzieningen.

Kostenverhaal, onderscheid in vier soorten kosten
Voor een efficiënte en rechtmatige uitvoeringsstrategie bij de structuurvisie is het van belang dat er aanwijzingen worden gegeven over hoe het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie in de gemeente Nijkerk is en nog zal worden geregeld.

Uitgangspunt is dat de gemeente Nijkerk maximaal gebruik wil maken van de mogelijkheden van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie.

Daarom wordt - in aansluiting op de terminologie in de Wet ruimtelijke ordening- onderscheid gemaakt tussen:
A. binnenplanse verevening van kosten;
B. kosten van bovenwijkse voorzieningen;
C. financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (minnelijke bovenplanse verevening);
D. bovenplanse verevening van kosten (afdwingbaar via een fondsbijdrage in een exploitatieplan).

De wettelijke mogelijkheid om bovenplans kostenverhaal (genoemd onder c en d) op particuliere grondeigenaren te kunnen en mogen plegen is opgenomen in de artikelen 6.24 lid 1a en 6.13 lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij de vaststelling van en koppeling aan een structuurvisie als voorwaarde is gesteld. De aanwijzingen in deze uitvoeringstrategie bij de structuurvisie beperken zich tot datgene wat volgens huidige inzichten minimaal in de structuurvisie moet worden opgenomen, met als doel om vanaf de vaststelling van de structuurvisie een basis te leggen voor een efficiënt en rechtmatig kostenverhaal.

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de verschillende mogelijkheden van kostenverhaal, waarvan de uitwerking moet plaatsvinden in een nader op te stellen Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen.

ACTIEF GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL
Gemeente heeft alle grond in eigendom.
Kostenverhaal door de gemeente vindt plaats via grondverkoop. Winst c.q. verlies in grondexploitatie komt voor rekening van de gemeente.

FACILITAIR GRONDBELEID EN KOSTENVERHAAL
Gemeente heeft niet alle grond in eigendom.
Kostenverhaal door de gemeente vindt enerzijds plaats via grondverkoop van haar grond en anderzijds via een anterieure exploitatieovereenkomst met derden dan wel via een exploitatieplan (met verhaal van binnenplanse exploitatiekosten, kosten van bovenwijkse voorzieningen en (voor zover mogelijk) verhaal van bovenplanse kosten/ bovenplanse verevening conform aanwijzingen in de structuurvisie).
Winst c.q. verlies in grondexploitatie komt voor rekening van de gemeente.

STRATEGISCH GRONDBELEID
De gemeente verbindt en brengt bijeen in een vroegtijdig stadium enerzijds de initiatieven en ideeën voor een nieuw project en anderzijds een globale verkenning van de eigendomssituatie, verwervingsmogelijkheden en het in te zetten instrumentarium, waarbij mogelijkheden tot verevening en kostenverhaal meegewogen worden.



A.Binnenplanse verevening van kosten (art. 6.13 lid 1 Wro)
Het is gebruikelijk om binnen een exploitatiegebied kosten over te bebouwen percelen om te slaan volgens een methode waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengstpotentie van die percelen (binnenplanse verevening van kosten en opbrengsten). In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, paragraaf grondexploitatie, is dit omslagstelsel overgenomen. Op basis van een exploitatieplan kunnen kosten uit de kostensoortenlijst (art. 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening) afdwingbaar worden verhaald. De structuurvisie hoeft op dit punt geen voorwaarden te formuleren om deze methodiek te kunnen continueren. In exploitatieplannen wordt binnenplanse verevening toegepast, die in de exploitatiebijdrage tot uitdrukking komt. Ook in de anterieure overeenkomsten wordt hier gebruik van gemaakt.

B.Kosten van bovenwijkse voorzieningen (art. 6.13 lid 6 Wro)
De Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. Daarvoor is nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). Tenslotte moet worden aangegeven in welke mate de kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk noodzakelijk is om dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen gestalte te geven. Verankering van het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen in deze structuurvisie is niet nodig, hoewel deze voorzieningen ruimtelijk wel onderdeel uitmaken van de structuurvisie.
Als kostenverhaalinstrument wordt daarvoor in de gemeente Nijkerk ingezet de “Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen”. In deze Nota zal zowel de voeding van het Fonds voor Bovenwijkse Voorzieningen (proportionele toedeling) als de bestedingen vanuit dat fonds in een meerjarenperspectief inzichtelijk worden gemaakt. Deze Nota kan jaarlijks worden geactualiseerd. Onder andere alle infrastructuur- en mobiliteitsprojecten in de gemeente zullen hierin worden opgenomen met toedeling (percentage afdracht).

C.Financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (art. 6.24 lid 1 Wro)
De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om naast de reguliere exploitatiebijdrage een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente overeen te komen. Deze extra bijdrage “aan de ruimtelijke ontwikkelingen” (art. 6.24 lid 1 Wro) wordt gebaseerd op de ruimtelijke ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn beschreven. Als voorbeelden kunnen worden genoemd ontwikkelingen en investeringen in natuur, recreatie en landschap, waterberging, gebiedsontwikkelingen “rood voor groen” en “rood voor rood” (projecten t.b.v. herstructurering en binnenstedelijke vernieuwing). Ook kan gedacht worden aan maatschappelijke belangrijke functies zoals de realisatie van onderwijs- en cultuurvoorzieningen.

Op basis van de structuurvisie is een beoordeling gemaakt welke gebiedsontwikkelingen c.q. projecten een financiële bijdrage zouden kunnen leveren aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Nijkerk, in geval van particuliere grondexploitatie.
Als algemeen principe wordt in deze paragraaf vastgelegd dat van de volgende soort ontwikkelingen (voor zover mogelijk) bijdragen zullen worden gevergd ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van nieuwe, in deze structuurvisie omschreven, ruimtelijke, maatschappelijke, landschappelijke/recreatieve (natuur, groen en water) en culturele voorzieningen op het grondgebied (in de kernen) van de gemeente Nijkerk:
- bouwplannen conform art. 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, inclusief dorps-, in- en uitbreidingsplannen of andere woningbouwprojecten;
- nieuwe ontwikkelingen op of rond werklocaties, zoals bedrijventerreinen, detailhandellocaties, winkelcentra en kantoren;
- gebiedsontwikkelingen waarbij transformatie aan de orde is.

Als uitvoeringsinstrument wordt in de gemeente Nijkerk gebruikt de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. In deze Nota zal zowel de benoeming als de onderbouwing van de financiële bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkelingen inzichtelijk worden gemaakt. Deze Nota wordt jaarlijks geactualiseerd.

D.Bovenplanse verevening (art. 6.13 lid 7 Wro)
Deze bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Hiervoor is de structuurvisie van belang. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er voor die gebieden een structuurvisie is vastgesteld die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke ontwikkelingen met een functionele en ruimtelijke samenhang. Algemeen wordt aangenomen dat op basis van de Wet ruimtelijke ordening bovenplanse verevening slechts kan plaatsvinden als ook voldaan wordt aan de drie criteria: profijt, causaliteit en proportionaliteit.
Om optimaal gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden, die de Wet ruimtelijke ordening biedt op het gebied van kostenverhaal, stelt de gemeente Nijkerk vereveningsfondsen (reserves) in. Voeding van de fondsen vindt plaats door bijdragen van particuliere grondexploitanten, subsidies en gemeentelijke afdrachten uit grondexploitaties en/of Algemene Dienst.

Instelling Fondsen:
1. Fonds Stadsherstel Nijkerk (bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor het revitaliseren van de binnenstad van Nijkerk);
2. Fonds Groen (bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor investeringen in het verstevigen van de groene structuren binnen de gemeente Nijkerk);
3. Fonds Herstructurering Bedrijventerreinen (bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen ter dekking van exploitatietekorten en onrendabele investeringen);

4. Fonds Bedrijfsverplaatsingen (bestedingen uit het fonds zijn bedoeld voor het verplaatsen van ongewenste bedrijvigheid in het buitengebied naar toekomstige bedrijventerreinen ter dekking van onrendabele investeringen).

De uitwerking van deze bovenplanse vereveningsmogelijkheid vindt in de gemeente Nijkerk plaats via de Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen. In deze Nota zal zowel de voeding van de fondsen (reserves) voor bovenplanse kosten en voorzieningen, in de vorm van een fondsbijdrage als de bestedingen vanuit de fondsen in een meerjarenperspectief inzichtelijk worden gemaakt.

Actualisering Uitvoeringsstrategie

De uitvoering van de structuurvisie is een dynamisch proces. Een proces waar de gemeente Nijkerk tot 2030 actief mee aan de slag is.

In die periode zal de gemeente telkens afwegingen maken tussen het gedefinieerde programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de maatschappelijke wensen, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid (zogenaamde “schakelkastmethode”). De consequenties van het maken van nieuwe keuzes zullen steeds integraal moeten worden onderzocht en daarna worden verwerkt in de totale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie van de gemeente Nijkerk.

Een Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen (afgekort PRMI) zal daarvoor afzonderlijk worden opgesteld, met bijbehorende Ruimtelijke en Maatschappelijke Realisatiestrategie (afgekort RMR). Deze Ruimtelijke en Maatschappelijke Realisatiestrategie wordt jaarlijks worden opgesteld.

Het is van belang dat het Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen en Ruimtelijke en Maatschappelijke Realisatiestrategie zijn verankerd in de meerjarenbegroting van de gemeente. In deze meerjarenbegroting is het mogelijk om per raadsperiode andere accenten te leggen.

In onderstaand schema zijn de sturingsmomenten van de raad en het college samengevat.

Wanneer	Wat
1x per raadsperiode (aan het begin)	Programma Ruimtelijke en Maatschappelijke Investeringen (PRMI) Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen
Jaarlijks	Ruimtelijke en Maatschappelijke Realisatiestrategie (volgend uit PRMI)
Jaarlijkse actualisatie	Nota Bovenwijkse en Bovenplanse Voorzieningen
Indien nodig	Evaluatie, actualisatie (opnemen nieuwe beleid, schrappen oud beleid) programma PRMI) (Partiële) herziening structuurvisie





beleid dat bijdraagt aan Krachtige Kernen:			
Beleidsprioriteiten	*In uitvoering*	*In ontwikkeling*	*gewenst*
Basisvoorzieningen op orde	- Kunst en Cultuurbeleid - Nota Integrale Veiligheid - Woonservicezones + uitvoeringsprogram ma	- Lokaal gezondheids-beleid - Sportvisie - Nieuw WMO beleidsplan	- Accommodatiebeleid
Bereikbaarheid gewaarborgd		- Nieuw GVVP	
Woningvoorraad		- Nieuwe Woonvisie	
Bedrijvigheid			Detailhandelsbeleid
Kwaliteit	- groenbeleid	- Beheerplannen openbare ruimte - Nota Handhaving	- Beeldkwaliteitplannen - Nota cultuurhistorie

Beleid dat bijdraagt aan Gekoesterde Landschappen:			
Beleidsprioriteit	*In uitvoering*	*In ontwikkeling*	*Gewenst*
Samenhangende visie op landbouw, landschap en natuur		- Reparatie Bestemmingsplan Buitengebied	
Tegengaan ongewenste ontwikkelingen	- Milieubeleidsplan	- Nieuw GVVP	
Benutten kwaliteiten	- Beheerplan openbare ruimte	- Nota Recreatie en Toerisme - Waterplan	- Nota cultuurhistorie

6.4 BELEIDSPRIORITEIT

Het realiseren van de doelen in deze structuurvisie is niet alleen een kwestie van geld. Het is ook een kwestie van handelen. Een overheid legt haar (voornemen tot) handelen vast in beleid. De structuurvisie geeft daarom mede richting aan de beleidsvoornemens van de gemeente Nijkerk. In deze paragraaf worden per hoofdlijn een bundel van beleid besproken: de beleidsprioriteit en de concrete uitwerking daarvan. Elke hoofdlijn wordt afgesloten met een matrix waarin de tijd, beleid en projecten gekoppeld worden. In zo'n cluster van beleid wordt de samenhang tussen fysieke en maatschappelijke maatregelen zichtbaar. Gekozen is voor beperking: niet alles wordt genoemd, wel het belangrijkste per thema. Dit hoofdstuk vormt de opmaat naar prioritering en samenwerking.

1. KRACHTIGE KERNEN

Het concept van Krachtige Kernen gaat uit van de eigen identiteit en de sociale cohesie van elke kern afzonderlijk. Die identiteit wordt voor het belangrijkste deel bepaald door de inwoners en ondernemers zelf. Voor een krachtige kern moeten in elk geval

- de basisvoorzieningen op orde zijn,
- de bereikbaarheid gewaarborgd,
- de woningvoorraad en
- bedrijvigheid passend,
- de beeldkwaliteit herkenbaar zijn.

Waar het om draait is een integrale benadering: samenwerking binnen en buiten het stadhuis om van één plus één meer dan twee te maken. De wijkaanpak, burgerparticipatie en woonservicezones bieden een goede basis voor de bundeling van uiteenlopende initiatieven die gericht zijn op de kracht van de kern. Samenwerking tussen gebruikers en gemeente kan het effect alleen maar versterken. De samenwerking kan uitgroeien wanneer ook de woningbouwverenigingen aansluiten.

2. GEKOESTERDE LANDSCHAPPEN

Het concept van de Gekoesterde Landschappen staat en valt bij het tegengaan en voorkomen van ongewenste ontwikkelingen: elke bouwaanvraag en iedere activiteit in deze gebieden zullen getoetst worden aan de ambitie het landschap te koesteren en zichtbaar te maken. Daarvoor is een samenhangende visie voor landbouw, landschap en natuur nodig waarin een evenwichtige ontwikkeling en inrichting en de kwaliteit van het buitengebied wordt beschreven met duidelijke keuzes per deelgebied nodig. Tenslotte zullen de bijzondere kwaliteiten van het landschap benut worden.

3.VITALE BEDRIJVENTERREINEN

De uitstraling van de bedrijventerreinen bepaalt in belangrijke mate of het terrein als 'vitaal' ervaren wordt door de gebruiker of bezoeker. Daarom is de zorg voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de gebouwde omgeving cruciaal voor de realisatie van de ambitie "Vitale Bedrijventerreinen". Aan de buitenkant kan je zien wat de binnenkant beoogt te zijn. Het is daarnaast van belang dat een gedifferentieerd pakket aan werkmilieus wordt aangeboden zodat kwalitatief hoogwaardige bedrijven zich willen vestigen binnend e gemeentegrenzen en de succesvolle en sterke bedrijven behouden worden voor de gemeentelijke economie. Net als bij de Krachtige Kernen geldt: samenwerking met de direct belanghebbenden (ondernemers) is van cruciaal belang.

4.VOORRANG VOOR DE BINNENSTAD VAN NIJKERK

De urgentie van de aanpak van de binnenstad van Nijkerk is beschreven in de Binnenstadsvisie. Niet alleen de gemeente is verantwoordelijk voor een levendige en kwalitatief hoogwaardige binnenstad. De integrale verantwoordelijkheid ligt bij gemeente, ondernemers en woningbouwvereniging, steeds met verschillende accenten. We benaderen de afstemming van werkzaamheden in de op drie niveaus:

	Toelichting	(hoofd)verantwoordelijk
de buitenruimte	ziet het er goed uit, is het aantrekkelijk voor de bezoeker en de bewoner	gemeente
het onroerend goed	hoe staat het erbij en wie maakt er gebruik van	gemeente/ondernemers/ woningbouwvereniging
wat er gebeurt	- de reuring, de evenementen - gedrag en gebruik	Ondernemers en bewoners

Samenwerking is daarom noodzakelijk waarbij de regie deels bij de gemeente ligt en deels bij de ondernemers. Bij investering in verbeteringen van de binnenstad zal bovenstaande rollenverdeling leidend zijn.

Beleid dat bijdraagt aan Vitale Bedrijventerreinen:			
beleidsprioriteit	*In uitvoering*	*In ontwikkeling*	*Gewenst*
Differentiatie werkmilieus	- Grondbeleid	-	- Strategisch meerjarenplan Bedrijven-terreinen
Kwaliteit	- Milieubeleidsplan	-	
Werven en behouden		- Beleid vestigings- en ondernemersklimaat - Promotie- en acquisitiebeleid	

Beleid dat bijdraagt aan een sterke binnenstad voor Nijkerk:			
	In uitvoering	*In ontwikkeling*	*Gewenst*
goed bereikbaar en voldoende parkeerplaatsen	-	- GVVP - Parkeerbeleid	-
charme van monumentaal stadje	-	- Nota toerisme en recreatie	- Nota cultuurhistorie - Beleidsnota reclamebeleid - Stichting Stadsherstel**
winkelaanbod in combinatie met boodschappen doen	-	- Beleidskader markten	- Binnenstadsmanager* - Promotie en branding*
een stad waar mensen met plezier wonen	- woonservicezone	- Woonvisie -	-

* gedeelde verantwoordelijkheid ondernemers/gemeente
** gedeelde verantwoordelijkheid gemeente/WSN

6.5. KADERSTELLENDE AFWEGING

Niet alle gewenste investeringen voor de uitvoering van deze structuurvisie en de Binnenstadvisie zijn op voorhand financieel gedekt. Ook de ambtelijke formatie is ontoereikend om tegelijkertijd alle ambities vorm te geven. Inmiddels heeft er een globale doorrekening plaatsgevonden van de structuurvisie. Duidelijk is dat de structuurvisie een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente, ondernemers, woningbouwcorporaties, medeoverheden en andere potentiële investeerders. Een constructieve samenwerking is het uitgangspunt. De ontwikkeling van de gemeente is bovendien een dynamisch proces, waarbij voortdurend afwegingen gemaakt moeten worden tussen het gewenste programma, de ruimtelijke mogelijkheden, de maatschappelijke wensen, de marktconformiteit en de financiële haalbaarheid. Daarom is het ook nodig periodiek een investeringsprogramma en investeringsstrategie uit te werken om de maatschappelijke en ruimtelijke ambities voor die periode financieel veilig te stellen. Dekking van gemeentelijke investeringen zal gevonden moeten worden in gemeentelijke grondexploitaties, reserves (w.o. Reserve Investeren in de Nijkerkse Samenleving) en voorzieningen, exploitatiebijdragen van derden (kostenverhaal) en begrotingsresultaat.

De kaderstelling in 6.2 biedt aanknopingspunten voor de volgende prioritering:

1. bereikbaarheid van de binnenstad Nijkerk (uitvoering GVVP voor zover noodzakelijk voor bereikbaarheid van de binnenstad);
2. kwaliteitsimpuls in binnenstad door realisatie van projecten Torenstraat/Vrijheidslaan;
3. realisatie Nijkerkerveen inclusief voorzieningen ten behoeve van gemeenschapsvorming.

Colofon

Woudenberg

Inbo Woudenberg
Geeresteinselaan 39
Postbus 57
3930 EB Woudenberg
T 033 - 286 83 17
W www.inbo.com

Arnold Meijer
Frank Maas

Gemeente Nijkerk
Afdeling MRO
Kolkstraat 27
Postbus 1000
3860 BA Nijkerk
T 14 033
W www.nijkerk.eu

P07439

Versie 09
Woudenberg, 30 juni 2011