

binnenstad als buitenkans

smakvol en sfeervol

binnenstadsvisie Nijkerk



vastgesteld door de Gemeenteraad Nijkerk op 30 juni 2011



An aerial photograph of the town of Nijkerk, showing a mix of residential areas, green fields, and some industrial or commercial buildings. The town is situated in a valley, with fields and trees surrounding the built-up areas. The image is oriented vertically on the left side of the page.

Voorwoord

Nijkerk kreeg in 1413 stadsrechten. Daarnaast kende Nijkerk een bloeiperiode in de 18e eeuw. De stad leefde van tabaksteelt, handel en glasblazerijen en was in 1795 de grootste stad van de Veluwe. Dit is goed te merken aan de architectuur. In die tijd zijn veel mooie herenhuizen gebouwd in het huidige centrum. Nu 215 jaar later springen we in de bres voor de Nijkerkse binnenstad en grijpen we alle kansen aan om de binnenstad een nieuwe impuls te geven. De grootste stad van de Veluwe zijn we niet meer. Maar onze stad is de moeite waard!

Het begint met visie.

Samen met een afvaardiging van de 'binnenstad' (ondernemers, winkeliers en bewoners) heeft de gemeente deze visie op de binnenstad geformuleerd. De vier belangrijkste pijlers zijn:

1. Goede bereikbaarheid en ruim voldoende betaalbare parkeervoorzieningen.
2. Winkelaanbod biedt combinatie van boodschappen doen en shoppen.
3. De charme van een monumentaal stadje met historische panden en authentieke straten.
4. Een binnenstad waar mensen met plezier wonen.

Deze vier pijlers bieden uiteenlopende aanknopingspunten voor vernieuwing (herinrichting openbare ruimte, bouwplannen), maar ook voor de positionering van de stad Nijkerk en voor evenementen.

In 2013 vieren we dat Nijkerk 600 jaar stadsrechten heeft. Het streven is om dat feestjaar spectaculair af te sluiten met de opening van De Oosterpoort. Een belangrijke eerste stap naar de toekomst van onze monumentale binnenstad met dorpse allure. Bent u ook van de partij?

Het college van burgemeester en wethouders
Gemeente Nijkerk



Voorwoord	3
01 Inleiding	7
De stad is het waard!	7
Opgaven voor de toekomst	7
Proces en opbouw binnenstadsvisie	7
Hoe dit rapport te lezen	7
02 Bestaande situatie, beleid en opgaven	8
Ruimtelijke structuur	8
Wonen	9
Voorzieningen	10
Winkels	11
Recreatie, toerisme en cultuurhistorische waarden in de binnenstad van Nijkerk	12
Groen en water in de stad	14
Verkeer	15
Confrontatie-matrix	16
Binnenstad als buitenkans	
03 Visie	23
Algemeen	22
Visie in onderdelen	24
04 Sleutelprojecten	29





01 Inleiding

DE STAD IS HET WAARD!

De binnenstad van de stad Nijkerk is, zo wordt het liefhebbend omschreven: een stad met dorpse allure. De kleinschalige structuur, de monumenten uit vervlogen dagen en de invalswegen vanuit de agrarische omgeving geven Nijkerk een intieme charme waar gewoond, gewerkt en gewinkeld wordt. Maar niet alles klopt: de verkeersontsluiting is onduidelijk, het landschap dringt niet of nog maar nauwelijks door tot in het hart, de functie van het centrum voor de gehele gemeente is beperkt en de leefbaarheid van het centrum staat onder druk. Het monumentale karakter van het oude stadje is slecht zichtbaar, de stad lijkt het niet meer waard om in te investeren. De stad verdient het dat het verleden tastbaar wordt gemaakt door structuren en informatievoorziening te versterken. Uit onderzoek blijkt dat Nijkerk centrum nauwelijks een bovenlokale functie heeft. Het centrum van Vathorst ligt op korte afstand en Barneveld, Putten en natuurlijk Amersfoort concurreren. Er moet wat gebeuren!

Het zou een goede zaak zijn als de oude kwaliteiten van de binnenstad bij veranderingsplannen een nieuwe kans krijgen. Als kleine stegen, monumentale panden, oude ontmoetingsplekken bij dragen aan de noodzakelijke verbetering. Ieder die iets onderneemt in de binnenstad (gemeente, bewoners en ondernemers), kan een rol spelen. Sterker nog: moet bij elk plan, groot of klein, verplicht worden een rol te spelen. En dat terwijl er zoveel potentie is! De binnenstad is een buitenkans. We pakken de kansen om binnenstad in de lift te krijgen. We willen de bijzondere kwaliteiten van de binnenstad versterken, laten zien en gebruiken voor een sterke positie in de regio en daarbuiten. Dát is de strategische opgave, dáár moet deze visie het fundament voor vormen. De stad van weleer is er nog, de haven is vlakbij, het landschap ligt om de hoek. De Nijkerker doet de dagelijkse boodschappen in de stad en maakt dan vaak ook ‘een rondje Nijkerk’. In en om de binnenstad wordt gewoond in een fraai binnenstedelijk woonmilieu, stads wonen met een dorps karakter. De nabijheid van Vathorst biedt kansen: wie wil er niet op een zonnige dag een ijsje eten in een oud stadje op 10 minuten fietsen? De recreanten (op het water en op de paden) kunnen in de stad neerstrijken na een mooie dag of schuilen op een natte dag. Kansen te over!

Op dit moment kunnen nieuwe ontwikkelingen in het hart van de stad echter onvoldoende geregisseerd worden, omdat er geen breed gedragen beeld is van de toekomst van de stad. Zo loop je het gevaar dat investeringen in het centrum onvoldoende bijdragen aan verbetering en dat ontwikkeling stagneert. Terwijl het anders kan: een heldere visie nodigt uit tot financiële inspanningen van ondernemers en projectontwikkelaars. En een succesvol uitgevoerd plan nodigt weer uit tot een volgende investering. Enzovoort!

De binnenstadsvisie Nijkerk vormt een programma van eisen voor het bestemmingsplan Binnenstad en biedt aanknopingspunten voor plannen die samen een pakket maatregelen behelzen waarmee de verbetering kan worden ingezet. Die plannen noemen we sleutelprojecten.

De binnenstad moet gelijke tred houden met de ontwikkeling die de gemeente als geheel doormaakt, waarbij de historische binnenstad het herkenbare en aantrekkelijke centrum van Nijkerk vormt. Het is daarom dat de binnenstadsvisie onlosmakelijk verbonden is met de structuurvisie Nijkerk / Hoevelaken 2030.

Opgaven voor de toekomst

Herstel is dus nodig en daarom is het doel van deze visie een kader te scheppen waarbinnen gebouwd kan worden aan een economisch sterk en (daarmee samenhangend) een ruimtelijk aantrekkelijk centrum. Daarbij is de breed gedragen identiteit ‘stad met dorpse allure’ leidraad.

Proces en opbouw binnenstadsvisie

De binnenstadsvisie is voor alle bewoners en ondernemers van de binnenstad, maar ook voor de bezoekers en eigenlijk voor alle inwoners van de kern Nijkerk. Het is immers hún centrum. Al vanaf de eerste ideeën voor de visie wordt gesproken met een kleine afvaardiging van de binnenstad: de adviesraad binnenstad. Deze adviesraad kan gevraagd en ongevraagd advies geven aan het college. In de bijeenkomsten vindt overleg en informatie-uitwisseling plaats op vertrouwelijke basis. De adviesraad bestaat uit een vertegenwoordiging van bewoners, ondernemers en belangenbehartigers van het cultuurhistorisch erfgoed van Nijkerk. De raad bestaat sinds medio 2009 en is sindsdien ongeveer één maal per maand bijeen geweest.

In het najaar van 2009 is een begin gemaakt met het opstellen van de structuurvisie 2030 voor de hele gemeente. Omdat deze structuurvisie in belangrijke mate richting geeft aan de gewenste ontwikkeling voor de binnenstad is ervoor gekozen om beide visies tegelijkertijd en naast elkaar inhoud te geven. De binnenstad van Nijkerk is in de structuurvisie benoemd als ‘sleutelgebied’. In die zin is deze binnenstadsvisie een nadere uitwerking van de structuurvisie.

De binnenstadsvisie biedt aanknopingspunten voor:

- een nieuw bestemmingsplan Binnenstad en een beeldkwaliteitplan Binnenstad;
- een masterplan voor de Torenstraat/Vrijheidslaan;
- beleidsontwikkeling m.b.t. behoud en verbetering van belangrijke monumenten;

- inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
- (op termijn) een masterplan stationsgebied;
- (op termijn) een verbeterplan omgeving Wheemplein;
- (op termijn) een verbeterplan gebied rondom de Bonte Koe;
- beleidsontwikkeling m.b.t. de detailhandelstructuur;
- beleidsontwikkeling voor de “branding” van Nijkerk;
- de doorontwikkeling van de Woonservicezones in het centrum van Nijkerk;
- ontwikkeling Havenkom (lange termijn).

Hoe dit rapport te lezen

Om goed afgewogen beslissingen te nemen over de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente is het van belang te weten wat er precies aan de hand is op bijvoorbeeld het terrein van de woningmarkt en de bedrijvigheid. Daarom is er een aantal onderzoeken gedaan:

- een woningmarktanalyse: waar komen nieuwe inwoners vandaan en waar verhuizen Nijkerkers heen? En wat zegt dat over de binnenstad van Nijkerk?
- een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO): hoe staat het ervoor met de winkelcentra in de gemeente en meer specifiek in de binnenstad van Nijkerk?
- een cultuurhistorisch waardenonderzoek voor de binnenstad van Nijkerk: welke gebouwen en structuren moeten met groot respect behandeld worden? We weten veel, maar zien we iets over het hoofd?
- Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan: bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid. Parkeren, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Wat moet er gebeuren? Daarom: een modellenstudie naar de verkeersstromen in en door Nijkerk.

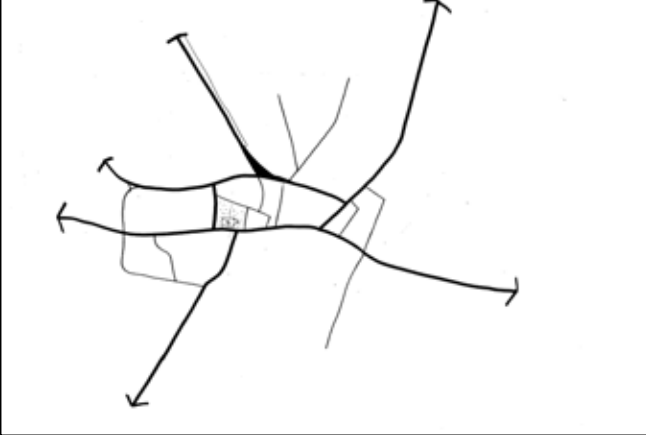
Hoofdstuk 2 gaat over de stand van zaken, trends en ambities. In dit hoofdstuk worden onder meer de resultaten van de onderzoeken beschreven, voor zover van belang voor de binnenstad. De centrale vraag is: wat is de staat van de stad en wat betekent dat voor de toekomst? Het hoofdstuk wordt afgesloten met een sterkte-zwakte-analyse.

Hoofdstuk 3 gaat over de toekomst: een visie voor de stad en wat er moet gebeuren om de visie waar te maken. Sleutelprojecten worden beschreven en al een beetje in volgorde van belangrijkheid benoemd.

Deze nota gaat vergezeld van een tweede nota: de structuurvisie 2030 voor de hele gemeente. Voor zelfstandige leesbaarheid van beide nota's wordt in een enkel geval dezelfde tekst gebruikt.

02 Bestaande situatie, beleid en opgaven

verkeersstructuur rond 1850



verkeersstructuur 2010



bebouwingskorrel



In dit hoofdstuk wordt het hier-en-nu van Nijkerk beschreven. Resultaten van de onderzoeken, trends en bestaand beleid voor zover relevant. Dit hoofdstuk gaat ook over de opgaven: wat moet er gebeuren met de binnenstad? Kort en bondig.

Ruimtelijke structuur

Nijkerk verschilt van veel andere steden: in de meeste steden was sprake van een duidelijke omkadering van de stad door stadsmuren. Nijkerk was vooral een kruispunt van wegen en via de Brede Beek de verbinding naar de Zuiderzee (de historische hoofdader: de Zuiderzeestraatweg). De middeleeuwse stadsgrens (de gracht) is uit beeld verdwenen, oude linten 'verdwenen' in het omliggende landschap met haar fijnmazige structuur. Een hart had de stad wel, de Grote Kerk. Deze functie is later overgenomen door het Plein, omdat daar de veemarkten werden georganiseerd. Tot op de dag van vandaag is het Plein het kloppende hart van Nijkerk.

Anno 2010 is de stad op het gebied van ruimtelijke verschijningsvorm en functionaliteit behoorlijk veranderd ten opzichte van de situatie rond 1960. De verkeersintensiteit op de Venestraat, Langestraat, Oosterstraat en Vetkamp werd als onacceptabel ervaren. In de jaren 60 is een westelijke lus gerealiseerd ter ontlasting van deze straten, de huidige centrumlus. Deze route loopt via de Callenbachstraat, Torenstraat en Vrijheidslaan. Eigenlijk is er dus een nieuwe infrastructuurlaag over de oorspronkelijke structuur gelegd. Door deze ingreep is een verrommelde ruimtelijke structuur ontstaan. Dat is bijvoorbeeld te zien aan de vele achterkanten en braakliggende terreinen aan de Torenstraat en Vrijheidslaan en een versnippering van functies in het gehele centrum. Aan de nieuwe route zijn in de loop der tijd uiteenlopende opstallen en terreinen gebouwd en aangelegd, waardoor het centrum in de periferie aan kracht verloor. Door de twee structuurlagen en door de parkeerdruk in het centrum zijn overal parkeerplekjes ontstaan, met een onduidelijke onsamenhangende structuur als gevolg.

In deze situatie rijst de vraag wat nu precies het centrum is! Waar rijdt

de bezoeker de binnenstad binnen en waar verlaat de bezoeker al wandelend het centrum weer? Door deze onduidelijke "mentale" grens van het centrum bestaat het gevaar van gespreide ontwikkeling van functies in de periferie. Daardoor ontstaat het effect van verminderde slagkracht van het eigenlijke centrum van Nijkerk. In de visie voor het centrum moet derhalve een duidelijk herkenbare grens zichtbaar zijn tussen kernwinkelgebied, centrummilieu (gemengde functies) en de omliggende periferie (het gebied buiten het centrum), waar voornamelijk gewoond wordt. Die scheiding van gebieden kan zich uiten in herkenbare entrees van de binnenstad, bebouwingskorrel, architectuur en de inrichting van een herkenbare openbare ruimte. De woonkwaliteit van het centrum staat, net als het functioneren als winkelgebied, onder druk. Door de verkeersdruk op de Torenstraat, zoekend bezoekersverkeer en laad- en losverkeer verspreid over de hele dag staat de leefbaarheid onder druk. Nieuwe initiatieven komen door de huidige situatie moeilijk of zelfs niet van de grond. Deze neerwaartse spiraal is een reële dreiging.

En dat terwijl er veel aanleidingen zijn om van de Nijkerkse binnenstad een goed functionerend centrum te maken met aantrekkingskracht voor inwoners van omringende wijken en steden en met een bovenlokale functie.

De oude structuur van de stad is immers nog herkenbaar: het fijnmazige netwerk, de bebouwingskorrel en de nog aanwezige historische bebouwing. Door deze te herwaarderen en zelfs te versterken, ontstaat niet alleen een waardevol (cultuur)historisch centrum, maar ook een overzichtelijk herkenbaar (functioneel) centrum.

De verblijfsruimten (stedelijke huiskamers) in het centrum kunnen ook verbeterd worden. Het Plein is al een aantrekkelijke ontmoetingsplaats, maar dat kan worden versterkt. Nieuwe ontmoetingsplaatsen zijn wenselijk. Ze ontstaan zodra het centrum aan kracht wint als vanzelf, maar nieuwe plekken kunnen ook een aanjager zijn voor verbetering van het centrum.

Door herstructurering van de verkeersafwikkeling kan het centrum een impuls krijgen. Geen doorgaand verkeer, een duidelijk parkeersysteem en een strenger laad- en losregime vergroten de leefbaarheid van het centrum.

Ook de aanvoerroutes voor langzaam verkeer kunnen een impuls gebruiken: herinrichting met als doel duidelijk herkenbare, veilige en aantrekkelijke routes.

Ten slotte: de relatie met het ommeland; landschap en water, zou sterker zichtbaar kunnen worden gemaakt in de binnenstad dan nu het geval is.

Een volwaardige koppeling van het centrum aan het stationsgebied en aan de Havenkom geeft een kwalitatieve impuls aan de gehele stad: het wordt er ook veel levendiger door. Bezoekers van de haven die de binnenstad inlopen en omgekeerd; reizigers die vanuit het station als vanzelf naar de binnenstad wandelen. Door het station te koppelen aan het centrum ontstaat een route tussen centrum en station, waardoor bezoekers naar het centrum gelokt worden. Door de Havenkom ook met het centrum te verbinden ontstaat een interessante interactie tussen het maritieme dynamische gebied rond de Havenkom en het cultuurhistorische centrum.

De route station - centrum - Havenkom zal tot Hulckesteijn aan het Randmeer verlengd worden. Op deze wijze ontstaat een aaneenschakeling van hoogwaardige gebieden met elk hun specifieke kwaliteiten. In de structuurvisie is daarin voorzien.

verspreid winkelaanbod



verblijfsruimten deels toegankelijk voor auto



onduidelijke mentale grens centrummilieu



Wonen

Het centrum van Nijkerk is óók een woonwijk: er wordt gewoond in de monumentale panden, boven de winkels en in de straten rond de oude binnenstad! De stad Nijkerk is van oudsher een stad waar wonen en werken gemengd was en waar rijk en arm naast elkaar woonden. Divers en spannend. Een kleinschalig stedelijk milieu met een dorps karakter. In de binnenstad staan ook twee verzorgingshuizen met daaromheen woningen, waarin ouderen verzorgd zelfstandig wonen. Maar ook hier toont de binnenstad scheuren: de bewoners boven winkels zijn veelal tijdelijk, waardoor er geen hechte gemeenschap of continuïteit ontstaat. Daarnaast is aandacht voor de specifieke wensen van de bewoners nodig bij de inrichting van de openbare ruimte en de keuze van voorzieningen.

In 2010 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Voor de binnenstad zien we de volgende resultaten:

- gevraagd wordt om aandacht voor speelvoorzieningen, netheid van de buurt en onderhoud van het openbaar groen;
- 29% van de mensen ervaart een achteruitgang van de kwaliteit van de woonomgeving (voor de hele gemeente gemiddeld is dat 24%);
- er zijn opvallende marktrisico's bij dure eengezinswoningen en betaalbare meergezinswoningen;
- kansen zijn er voor duurdere appartementen;
- sterke punten zijn de aanwezigheid van openbaar vervoer en winkels.

Opgave

- stedelijk wonen als aanvulling op het bestaande aanbod in Nijkerk;
- combinaties van wonen en werken waar mogelijk toevoegen;
- versterking van het stedelijk verzorgd wonen.

Concreet zijn de volgende bouwlocaties in en direct grenzend aan de binnenstad aangewezen:

- Oosterpoort: 86 woningen (winkels gecombineerd met stedelijk wonen);
- Torenstraat: woningen (winkels gecombineerd met stedelijk wonen);
- St Jozef: woningen (stedelijk verzorgd wonen);
- Havenkom: woningen (werken gecombineerd met stedelijk wonen nabij binnenstad).

Voorzieningen

De samenleving verandert. Processen van vergrijzing, ontgroening, secularisatie en gezinsverdunding kunnen grote gevolgen hebben voor gebruik van en behoefte aan de voorzieningen. Het karakter van de samenleving in de drie kernen vormt nu de basis voor het huidige voorzieningenbeleid. Elke gemeentelijke investering of financiële ondersteuning in zorg, onderwijs, sport of cultuur moet een bijdrage leveren aan de eigenheid en sociale cohesie van Nijkerk, Nijkerkerveen, Hoevelaken of de buurtschappen in het buitengebied. Dat geldt ook voor de binnenstad. De gemeente faciliteert de gemeenschappen door het beschikbaar stellen van voorzieningen. Gevolg is dat een redelijke versnippering van voorzieningen en diensgevolge ook vaak een wisselende kwaliteit van voorzieningen is ontstaan. Multifunctioneel gebruik is beperkt. Dit geldt ook voor de voorzieningen in het centrum. Daarnaast is het van belang dat op strategische plekken professionele ondersteuning beschikbaar is, waardoor lokale instellingen niet alleen kunnen blijven bestaan, maar ook de ruggengraat van de gemeenschap blijven.

In en nabij de binnenstad zijn woonvoorzieningen voor ouderen en gehandicapten (St Jozef, Arkemheen). Het centrum van Nijkerk is aangewezen als een woonservicezone. In een woonservicezone is het voor iedereen prettig om te leven. Zo wordt onder meer het dagelijks voorzieningenniveau in stand gehouden. Daarnaast wordt belang gehecht aan de nabijheid van eerstelijnszorg en ontmoetingsmogelijkheden voor en door inwoners, zodat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. St Jozef vormt samen met Arkemheen een goede uitvalsbasis om stedelijk verzorgd wonen uit te breiden.

Met de komst van nieuwe inwoners uit de vooral westelijk gelegen randgemeenten verandert de behoefte aan voorzieningen. Zo zal het aanbod van kinderopvang daaraan aangepast moeten worden, maar voor de 'nieuwe stedelingen' is sporten en bewegen op korte afstand van de woning ook een groeiende behoefte. Ook in de binnenstad van Nijkerk kan dit tot nieuwe vraag leiden. Kunst en cultuur worden ingezet als instrument voor het bevorderen en versterken van toerisme en recreatie. De Stichting Pleinpromotie

blijft actief met activiteiten en zorgt voor een groeiend aantal toeschouwers. We geven met cultuur de ruimte en houden rekening met de waardevolle cultuurhistorie bij bouwplannen en andere ingrepen in de binnenstad. Stichting Oud Nijkerk en de bibliotheek trekken steeds meer mensen naar de stad met interessante exposities.

Opgave

- 'door'ontwikkelen van de woonservicezones;
- toegankelijke openbare ruimte voor ouderen en minder validen;
- de sociale cohesie blijven versterken, door in te zetten op een lokaal georiënteerd voorzieningenniveau en professionele ondersteuning op strategische plekken;
- voorzieningenpeil afstemmen op stedelijk wonen, ook voor nieuwe vestigers;
- speelvoorzieningen in de binnenstad voor bewoners en bezoekers.



Winkels

In 2010 is een onderzoek naar de detailhandelsstructuur van de gemeente Nijkerk uitgevoerd en is een centrumvisie voor de binnenstad op basis hiervan opgesteld.

Voor de centrumvisie is het winkelcentrum doorgelicht, zijn bezoekerstellingen gehouden en is de routing en structuur beoordeeld. Belangrijkste conclusie is: een verbetering is nodig. Er is sprake van sense of urgency als het gaat om het behoud van de winkelfunctie van de binnenstad. Want:

- Nijkerk heeft een beperkte bovenlokale functie: concurrentie van Vathorst, Putten, Barneveld, Harderwijk en Amersfoort;
- het kernwinkelgebied bestaat uit Singel en Plein (± 1.000 passanten/uur op zaterdag);
- verbindingen tussen het kernwinkelgebied en overige deelgebieden zijn zwak en daardoor is het daar een stuk rustiger (± 400 passanten/uur op zaterdag);
- het historische circuit functioneert matig;
- de bezoeker van de binnenstad komt vooral om boodschappen te doen (supermarkten) en koppelt daar het 'winkelen' aan. Supermarkten zijn dus van levensbelang voor de stad;
- vooral aanbod in het lagere segment, met nadruk op mode.

Opgave

Rekening houdend met de huidige verzorgingsfunctie, ambities voor het centrum, de beperkte marktruimte en realisatie van het project Oosterpoort gelden de volgende uitgangspunten voor de visie voor de binnenstad:

- versterking van het kernwinkelcircuit: na de realisatie van de Oosterpoort is versterking van de verbindingen Oosterstraat-Langestraat, Langestraat-Verlaat en Verlaat-Plein nodig om het historische circuit beter te laten functioneren. Dat kan onder andere door toevoeging van winkels en het zichtbaar verbinden van pleinen, stegen en straten. In een later stadium (na ontwikkeling van de supermarktllocatie Torenstraat) wordt het kernwinkelcircuit westwaarts tot de supermarkt aan de Torenstraat vergroot. Er ontstaat dan een circuit Torenstraat / Kerkplein – Langestraat – Oosterstraat – Singel – Plein – Nieuwstraat met als bypass Verlaat – Catharinastraat;
- sterke trekkers rondom het kernwinkelcircuit: voor een goede 'doorbloeding' van het centrum zijn sterke publiekstrekkers essentieel. Het centrum heeft bij

voorkeur aan elke kant een trekker. Het warenhuis is de trekker aan de noordkant (plein). Oosterpoort zal zorgen voor een trekker aan de oostzijde. Door herontwikkeling van het Wheemplein wordt deze locatie ontwikkeld tot het zuidelijke zwaartepunt. Nader onderzoek naar de ruimtelijke mogelijkheden en het parkeren is hier noodzakelijk. In het westen is behoud en versterking van de supermarkt + parkeren (Torenstraat / Kerkplein) gewenst;

- diversiteit aan vestigingsmilieus: het kernwinkelcircuit bestaat uit twee vestigingsmilieus, te weten het primaire en het secundaire vestigingsmilieu. Het primaire vestigingsmilieu van de toekomst is Plein, Singel en Oosterstraat met recreatieve winkelketens en horeca. De Langestraat, Verlaat en Kerkplein vormen het secundaire vestigingsmilieu met veel zelfstandige ondernemers en bijzonder aanbod. De historische kwaliteiten in de Nieuwstraat en Gasthuisstraat bieden kansen voor een gespecialiseerd en bijzonder aanbod ('snuffelmilieu'). De Kolkstraat en Kleterstraat zijn meer geschikt als aanloopgebied met ruimte voor diensten en doelgerichte detailhandel. Het kerkplein zou, na herontwikkeling van de Torenstraat, tot een kwalitatieve pleinruimte zich kunnen ontwikkelen tot een nieuwe ontmoetingsruimte;
- heldere parkeerlocaties en ontsluitingsroute ten behoeve van de snelle vindbaarheid en bereikbaarheid van de winkels. In het centrum is in de toekomst behoefte aan vier grote (gebouwde) parkeerlocaties nabij de grote trekkers (Bonte Koe, Oosterpoort, Wheemplein, Torenstraat) en tevens sterk gekoppeld aan het kernwinkelcircuit. Het stadspark heeft een functie als overloopterrein voor het Wheemplein;
- momenteel is er een erg ruim aanbod in de mode in het lagere segment. Verbetering van het centrummilieu kan wellicht leiden tot toenemende aantrekkingskracht voor winkels in het middensegment en hoger;
- In het algemeen is het winkelvloeroppervlak per winkel klein, te klein voor de landelijke ketens. Mogelijkheden voor het vergroten moeten worden onderzocht in het bestemmingsplan. In deze visie worden voorstellen gedaan.

Winkels: Acties en maatregelen

Nadat de centrumvisie is vastgesteld, zullen partijen moeten samenwerken bij de realisatie. Het is gewenst dat overheid en bedrijfsleven regelmatig blijven overleggen over initiatieven en het te voeren beleid. Deze uitwisseling van informatie kan leiden tot een doelmatiger inzet van middelen. Net als in veel andere gemeenten kan ook in Nijkerk centrummanagement een goed middel zijn om tot samenwerking en uitvoering te komen.

Voorts zijn de volgende acties en maatregelen nodig om tot uitvoering van de visie te komen:

- tegengaan verspreid winkelaanbod, concentratie winkels in winkelcircuit;
- realisatie van het project Oosterpoort;
- verbetering parkeren op Wheemplein;
- supermarkt Torenstraat combineren met parkeren;
- toevoeging winkelaanbod Langestraat, Nieuwstraat en Kerkplein / Torenstraat;
- herontwikkeling zuidwand Plein;
- schaalvergroting units Singel en Verlaat;
- herinrichting en gedeeltelijke schaalvergroting Oosterstraat;
- herinrichting Langestraat;
- duidelijke verkeersstructuur en verbeteren bereikbaarheid parkeergarages, tevens zoveel mogelijk clusteren parkeervoorzieningen (nieuwe parkeergarage(s) zijn benodigd);
- bij ontwikkeling Havenkom geen winkels realiseren (markt is te klein om naast winkelcircuit ook Havenkom van winkels te voorzien; tegengaan verspreid winkelaanbod);
- bij eventuele uitbreiding van De Havenaer uitsluitend het type 'Home en Lifestyle centre' toestaan, bij voorkeur in hogere segment conform beleid perifere/grootschalige detailhandel;
- uitstraling openbaar gebied moet verbeteren: bestrating, straat meubilair, groenvoorzieningen en reclame-uitingen.



Recreatie, toerisme en cultuurhistorische waarden in de binnenstad van Nijkerk

Ten behoeve van de binnenstadvisie is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie van de stad in al zijn aspecten. Daarbij is op twee niveaus ingestoken: op het niveau van de stedenbouw (lijnen en structuren) en op dat van het individuele gebouw of complex (objecten).

De ontwikkelingsgeschiedenis van Nijkerk is leidend geweest. Na 1600, de grote bloeiperiode van Nijkerk, kende de stad een eigen ontwikkeling met groei in de vorm van lintbebouwing langs de uitvalswegen en de Arkervaart, die Nijkerk zijn eigen unieke 'zeester-vormige' stadsplattegrond zou geven en waarvan nog veel in de huidige stedenbouwkundige structuur herkenbaar is. Vrijwel alle historische bebouwing wordt aangetroffen binnen de contouren van de vestinggordel of aan de vijf 'armen' van de 17e – en 18e – eeuwse stad. Typisch Nijkerks zijn pakhuizen met een kenmerkende tuitgevel. Het merendeel van deze panden is al aangewezen als monument.

In ieder geval verleent de variatie in typologieën Nijkerk een zó rijk en levendig straatbeeld, dat het verdient in de vorm van een beschermd stadsgezicht en/of beeldkwaliteitplan te worden vastgelegd.

Elke tijdlaag (van voor 1400 tot heden) heeft in de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad zijn sporen nagelaten, die in belangrijke mate de identiteit van de tegenwoordige stad uitmaken en daardoor gerespecteerd moeten worden om de stad in zijn historische samenhang te kunnen begrijpen, beleven en genieten. Een principe waar in het verleden tegen gezondigd is, vooral in de naoorlogse periode toen dwars door de historische stad nieuwe verkeersaders werden heen gebroken. Van vóór 1400 resteren vooral de hoofdstraten van de stad: Vetkamp – Oosterstraat – Langestraat – Holkerstraat als onderdeel van een doorgaande route evenwijdig aan de kustlijn van de Zuiderzee. Ze vormen nu nog de herkenbare ruggengraat van Nijkerk.

Na de stadsrechtverlening (27 maart 1413) werd Nijkerk voorzien van vestingwallen die van grote invloed zijn geweest op het stratenpatroon. De langs de doorgaande route ontstane bebouwing werd omsloten door een ovale vestingwal met gracht, waarlangs, aan de buitenzijde van de vesting nieuwe straten ontstonden. Straten als Venestraat, een nieuw gecreëerde uitvalsweg naar Amersfoort, de Groenestraat, de Brink, het Singel en de Nieuwstraat, straten buiten de vestinggrachten zijn waarschijnlijk toen ontstaan.

Hetzelfde geldt voor de periode tussen 1600 en 1800. De vaarweg naar de Zuiderzee, de Arkervaart werd belangrijker en de bebouwing rondom het Plein en het aansluitende Singel werd het commerciële hart van Nijkerk met een tamelijk gesloten bebouwing. De groei van de stad in oostelijke (huidige Spoorstraat), zuidelijke (Venestraat) en westelijke (Hogenhof) richting had een agrarisch karakter en kende een lossere bebouwing. Tussen deze uitvalswegen bleef het landschap open met een agrarische bestemming. Deze 'groene vingers' reikten op verschillende plaatsen tot binnen de voormalige vesting. Zo behield het gebied ten zuiden van de Langestraat en rondom de Brink tot in de twintigste eeuw een open karakter.

Deze oudste geschiedenis van Nijkerk ligt verborgen in het bodemarchief. Alleen door archeologisch onderzoek kunnen wij hier kennis van nemen. De topografie, ambachten, bestuurlijke en kerkelijke functies hebben hun resten nagelaten. De gemeente besteedt hier aandacht aan.

De periode tussen 1800 en de Tweede Wereldoorlog laat vooral een stedenbouwkundige consolidatie zien, maar was wel een periode waarin de meeste van de historisch waardevolle gebouwen binnen Nijkerk, vooral jongere bouwkunst tot stand kwamen.

In de naoorlogse periode werd de gegroeide stedenbouwkundige structuur aangetast door nieuwe doorbraken ten behoeven van het verkeer. Callenbachstraat, Torenstraat, Frieswijkstraat, de verbreding van de Oosterstraat en de aanleg van het grote parkeerterrein tussen Brink en Holkerstraat. De oorspronkelijk tot de binnenstad behorende uitvalswegen zoals grote delen van de Venestraat, Holkerstraat, Nieuwstraat/Brink en Langestraat/Kleterstraat werden daardoor van de rest van de binnenstad afgesneden.

De binnenstad van Nijkerk wordt slechts sporadisch bezocht omwille van de monumentale karakteristiek. Oorzaak daarvan kan de beperkte naamsbekendheid zijn, maar ook de toegankelijkheid van het bezit. Bij een herinrichting van de stad zal de parel die Nijkerk van oudsher is, weer zichtbaar gemaakt moeten worden (voor een volledig overzicht van de geïnventariseerde panden: zie kaart).

Binnenstad Nijkerk - monumentwaarden op pandsniveau

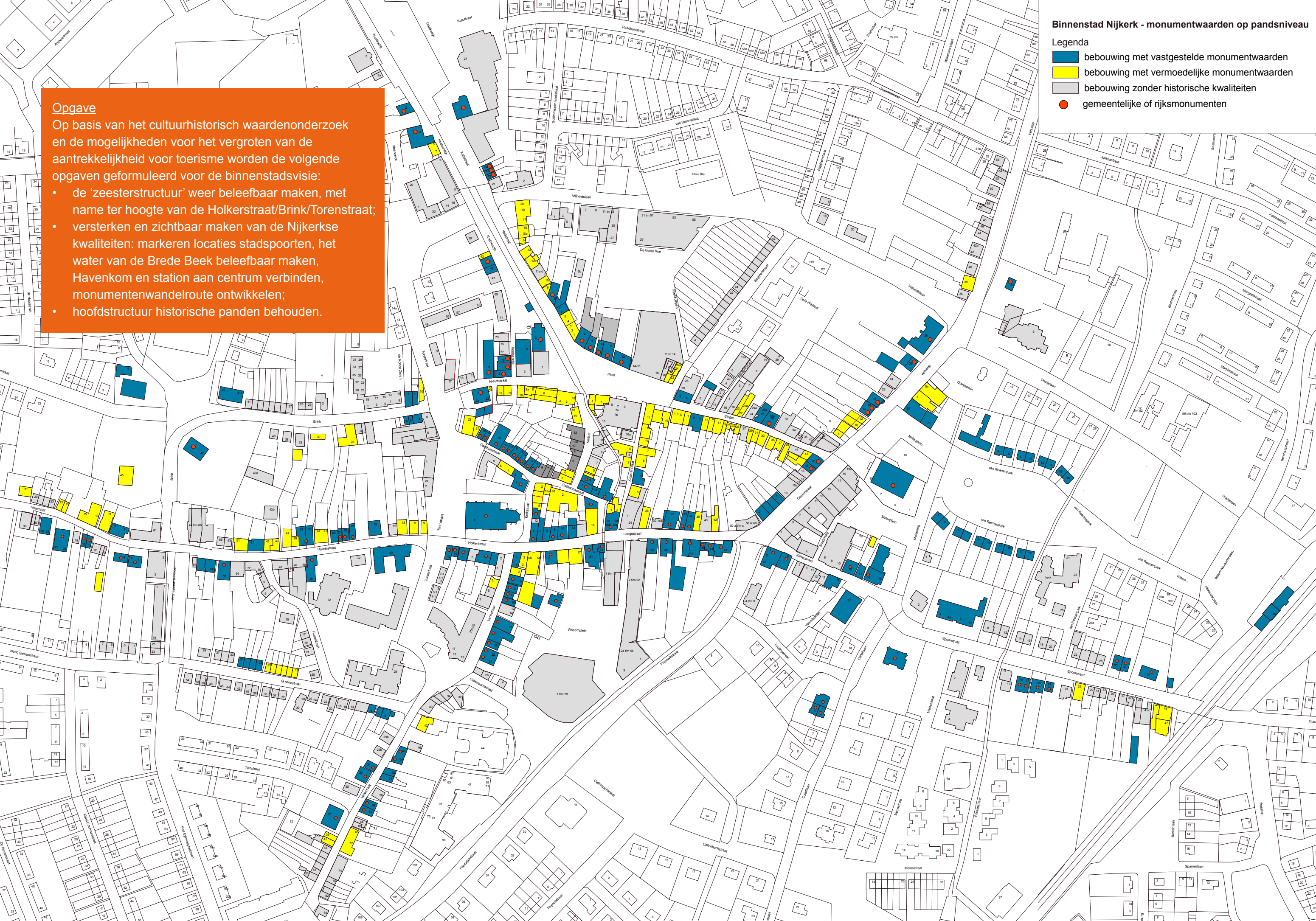
Legenda

- bebouwing met vastgestelde monumentwaarden
- bebouwing met vermoedelijke monumentwaarden
- bebouwing zonder historische kwaliteiten
- gemeentelijke of rijksmonumenten

Opgave

Op basis van het cultuurhistorisch waardenonderzoek en de mogelijkheden voor het vergroten van de aantrekkelijkheid voor toerisme worden de volgende opgaven geformuleerd voor de binnenstadsvisie:

- de 'zeesterstructuur' weer beleefbaar maken, met name ter hoogte van de Holkerstraat/Brink/Torenstraat;
- versterken en zichtbaar maken van de Nijkerkse kwaliteiten: markeren locaties stadspoorten, het water van de Brede Beek beleefbaar maken, Havenkom en station aan centrum verbinden, monumentenwandelpad ontwikkelen;
- hoofdstructuur historische panden behouden.



Groen en water in de stad

In 1413 kreeg het oude kerkdorp Nijkerk stadsrechten en werd de bebouwing bij de kerk voorzien van een omwalling met drie poorten. De gekanaliseerde beek, de Arkervaart, vormde de verbinding met de Zuiderzee, die een halve eeuw eerder al met een dijk was afgeschermd van de Vallei.

In de 17e en 18e eeuw ontwikkelde de stad zich tot een belangrijk centrum van de West Veluwe. Nijkerk was een stad met een belangrijke functie voor de omliggende boerenhoeven. Tot nog niet eens zo lang geleden was er elke maandag de veemarkt en kwamen de boeren uit de verre omtrek hun koeien, paarden, varkens en kleinvee verhandelen. Nog zijn de cafés open op maandagmorgen en nog drinken de oude mannen van weleer hun borrel op maandagochtend twaalf uur. Van die nauwe relatie met het ommeland is niet veel meer te zien. Van de landwegen die de stad in voerden zijn de Holkerstraat en De Brink, de Venestraat, de Kleterstraat en de Vetkamp nog zichtbaar.

Nijkerk was door deze verbindingen nauw verbonden met het omringende landschap. Het karakteristieke open landschap in het noordwesten en het kleinschalige kampenlandschap in het zuidoosten. De aanleg van de A28 en de verstedelijking van de stad Nijkerk in noordwestelijke richting vonden plaats in de oude zeekeipolder. De verbinding met het open landschap is hierdoor sterk verkleind.

Het landschap heeft moeten wijken voor verstedelijking, het dringt de stad niet meer binnen. Daarnaast is de beleving van het water in de binnenstad verminderd. Bebouwing is over de Brede Beek geplaatst, waardoor deze verscholen ligt in de binnenstad. De relatie tussen de Brede Beek en de Arkervaart is nauwelijks voelbaar. De Arkervaart heeft de potentie een maritieme sfeer uit te ademen, waarbij een nieuwe verbinding naar buiten richting Hulckesteijn de binnenstad verbindt met de Randmeren.

De verblijfskwaliteit in de binnenstad is minimaal. Het Plein is de enige verblijfsruimte, verder is er sprake van verrommeling door de vele parkeerplekken. Er zijn geen kwalitatieve groene ruimtes of groene structuren die de oriëntatie in de binnenstad versterken.

Het creativiteitscentrum met tuin bij de rotonde aan de Brink is een parel net buiten de binnenstad.

Opgave

Gezien de geringe ruimte in de binnenstad is het een uitdaging groen en water terug te brengen in de openbare ruimte, zodat de relatie tussen binnenstad en het karakteristieke omringende landschap wordt versterkt. Dit kan door:

- De aanleg van een stevige groenstructuur gekoppeld aan in- en uitvalswegen;
- De relatie tussen de Arkervaart en de Brede Beek zichtbaar te maken en de Brede Beek weer te laten stromen waar mogelijk;
- De maritieme beleving van de Arkervaart te vergroten;
- Het creëren van groene verblijfsruimtes. Dit kan op het toekomstige parkeerdek bij de Oosterpoort en op het plein rondom de kerk;
- Aandacht voor particuliere en gemeentelijke monumentale bomen.





Verkeer

Hoewel de binnenstad goed bereikbaar is voor bezoekers, bewoners en toeleverend verkeer en (voor wie de weg kent) er voldoende parkeercapaciteit is (met uitzondering van de zondagen), geeft de verkeersstructuur van de binnenstad reden tot zorg. Maar belangrijker is de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum:

- de onoverzichtelijkheid doet de bereikbaarheid te niet;
- de parkeervoorzieningen zijn versnipperd en ongelijkwaardig;
- slechte oversteekbaarheid van kruising Brink/Torenstraat, Holkerstraat/Torenstraat en Kolkstraat/Torenstraat, waardoor een gevoel van onveiligheid ontstaat;
- een verwarrende situatie ter plaatse van parkeerterrein/ doorgaande route bij het stadhuis;
- ring Torenstraat/Vrijheidslaan wordt intensief gebruikt door niet-bestemmingsverkeer: uit verkeerstellingen blijkt dat ongeveer 25 % doorgaand verkeer is en 50% wijk-tot-wijk verkeer. Slechts 25% van het verkeer op deze wegen heeft een bestemming in het centrum van Nijkerk;
- verbinding met en ontsluiting van ommeland is onvoldoende: voor bezoekers en toeristen is de binnenstad niet goed bewegwijzerd.

Opgave

- Bereikbaarheid behouden en waar mogelijk versterken: logisch en uitnodigend.
- Doorgaand verkeer ontmoedigen. Hiervoor zal een verkeersplan ontwikkeld worden voor het centrum. Dit verkeersplan moet leiden tot een plan van aanpak om het gebruik van de binnenring van Nijkerk voor doorgaand verkeer te ontmoedigen. Elke stap zal nauwkeurig gemonitord worden.
- Verbindingen tussen wijken optimaliseren, waardoor wijk-tot-wijk-verkeer Torenstraat/Vrijheidslaan kan mijden.



Confrontatie matrix

Er is veel informatie en ambitie langs gekomen: kansen en bedreigingen, zwaktes en sterktes. In onderstaande matrix worden de belangrijkste met elkaar geconfronteerd:

		extern	
		Kansen	Bedreigingen
intern	Sterkte	- Bereikbaarheid met auto - Intiem karakter door kleinschaligheid - Herkenbaarheid hart centrum - Verwevenheid stad & land - Koppeling havenkom-centrum-station - Unieke woonmilieus - Toerisme en recreatie door o.a. historisch museum en aantrekkelijke activiteiten op het plein - Combinatiebezoek met supermarkten - Realisatie Oosterpoort - Uitbreidingspotenties voor supermarkt - Historische uitstraling - Aanwezigheid woonvoorzieningen voor ouderen in nabijheid winkels en voorzieningen - Aantrekkingskracht evenementen in binnenstad	- Verkeersdruk doorgaand verkeer - Veel winkelaanbod in de periferie - Supermarkten in periferie - Aanbiedingen in voornamelijk lage segment - Gefragmenteerd parkeeraanbod - Sloop historische bebouwing - Inrichting openbare ruimte beperkt geschikt voor ouderen en gehandicapten - Daling aantal vrijwilligers door complexere maatschappij (ontgroening, vergrijzing, gezinsverdunning). Hierdoor o.a. verenigingsleven, mantelzorgers en vrijwilligers onder druk.
	Zwakte	- Onduidelijke mentale grens centrum versus periferie - Verspreide parkeervoorzieningen - Weinig kwalitatieve verblijfsruimte - Woonkwaliteit onvoldoende - Aantrekken winkelaanbod in middensegment - Vergroten winkelvloer oppervlaktes tbv aantrekkelijkheid ketens in middensegment - Onbekendheid monumentale kwaliteit van het centrum - Voorzieningenpeil voor nieuwe vestigers onaantrekkelijk	- Ontwikkeling centrumfuncties in periferie - Beperkte investeringsbereidheid - Grote concurrentie in de regio - Veel volumineus aanbod - Onduidelijke samenhang door externe ontwikkelingen (Havenkom, Havenaer) - Toekomst winkels in de binnenstad - Ongelijkwaardige parkeervoorzieningen



Door kansen te verbinden aan bedreigingen en zwaktes aan sterktes volgt uit deze confrontatiematrix een aantal speerpunten voor de binnenstad:

- het creëren van trekkers door op strategische plekken supermarkten en parkeergelegenheid te koppelen;
- aan het Plein ontmoetingsplaatsen toevoegen als brandpunten van de binnenstad, waardoor het rondje Nijkerk zijn oude rol weer kan vervullen;
- de monumentale panden en het fijnmazig netwerk van straten en stegen zichtbaar maken voor bezoekers (van binnen en buiten de gemeente);
- het openbaar gebied herinrichten met respect voor verleden en toekomst;
- speelvoorzieningen voor de jonge bewoners en bezoekers van de binnenstad realiseren;
- gezinswoningen realiseren vlakbij het centrum;
- wonen boven winkels stimuleren;
- door-ontwikkelen van de woonservicezone zodat iedereen langer zelfstandig kan wonen met gebruik van voldoende voorzieningen;
- de Havenkom bij het centrum betrekken en via de havenkom ook Nieuw Hulckesteijn;
- bij ontwikkeling van de Havenkom en andere inbreidingslocaties woningen toevoegen en gedifferentieerde woonmilieus realiseren;
- doorgaand verkeer weren door het weren van niet-bestemmingsverkeer, bij voorkeur in combinatie met stadsherstel;
- samenwerking tussen ondernemers in binnenstad en gemeente verbeteren door bijvoorbeeld gezamenlijk binnenstadsmanager aan te stellen;
- toegankelijkheid centrum vergroten voor ouderen en gehandicapten;
- 'branding' van Nijkerk door gerichte keuze evenementen aansluitend bij kwaliteiten;
- door bovenstaande maatregelen investeringsbereidheid van ondernemers en ontwikkelaars vergroten.





binnenstad ci



ls buitenkans

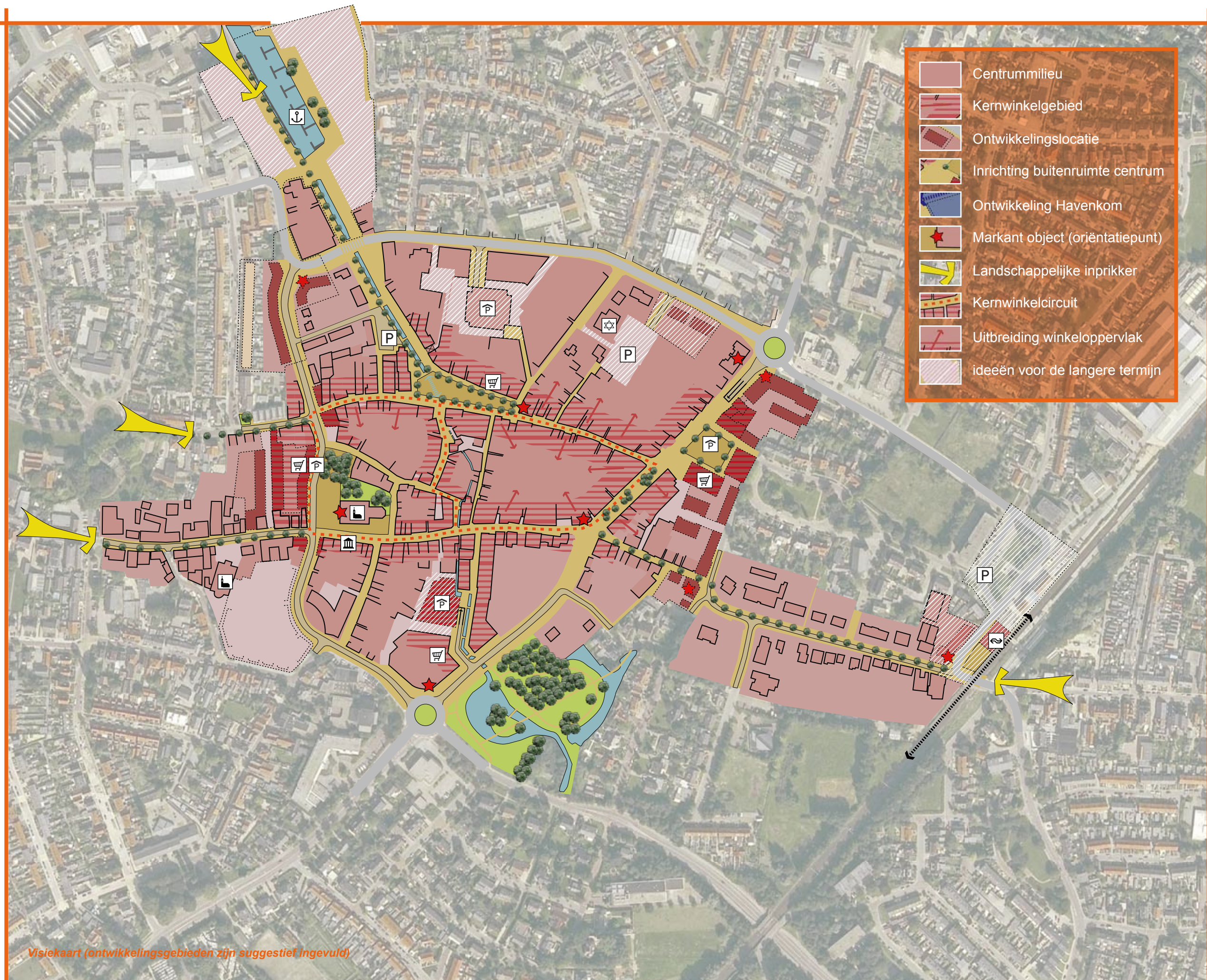


VIER PIJLERS

van de strategische positionering van de binnenstad van Nijkerk:

- 1. *Goede bereikbaarheid en ruim voldoende betaalbare parkeervoorzieningen.***
De binnenstad is goed bereikbaar te voet, met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. De parkeervoorzieningen bevinden zich naast of onder supermarkt of warenhuis, waardoor er zogenaamde bronpunten ontstaan vanwaar stadsbezoek snel en comfortabel kan plaatsvinden.
- 2. *Winkelaanbod biedt combinatie van boodschappen doen en shoppen.***
Op steenworp afstand van de supermarkten (3 stuks) en warenhuis bevindt zich een ruim en divers aanbod van winkels en horeca. Zo kan je na de dagelijkse of wekelijkse boodschappen nog ontspannen winkelen of een terrasje pakken.
- 3. *De charme van een monumentaal stadje met historische panden en intieme straatjes.***
De oude structuur van de stad is hersteld, de pleinen zijn aantrekkelijk ingericht en de straten en het water doen herinneren aan vroeger tijden. Het bruist in Nijkerk tegen het decor van eeuwenoude pakhuizen en woningen.
- 4. *Een stad waar mensen met plezier wonen***

Deze vier pijlers bieden uiteenlopende aanknopingspunten voor vernieuwing (herinrichting openbare ruimte, bouwplannen), maar ook voor branding en evenementen.



Visiekaart (ontwikkelingsgebieden zijn suggestief ingevuld)

03 Visie

Algemeen

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 winkelvevoorziening. 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. 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 om gebruik te maken van de Torenstraat en de Vrijheidslaan. Daarbij zullen we ons niet beperken tot het huidige wegensysteem. Wellicht zijn er nieuwe verbindingen mogelijk. De gemeente gaat onderzoeken of op deze wijze kansen voor het centrum ontstaan.

Het kernwinkelgebied wordt op strategische plaatsen ontsloten door trekkers. Deze trekkers 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.

Een nieuw Kerkplein willen wij graag realiseren in samenhang met de ontwikkelingen aan de Torenstraat. Om de oude structuren te benadrukken, wordt haaks op de 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 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. Op termijn kunnen de ideeën vorm krijgen in een masterplan voor de Torenstraat/Vrijheidslaan.

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.

Alle ingrepen in het centrum van Nijkerk zullen passen binnen het milieubeleid van de gemeente: klimaatbestendig, duurzaam, leefbaar en verantwoordelijk.



Foto: referentie pandsgewijze kleinschalige herstructurering centrum Nijkerk

Structuur



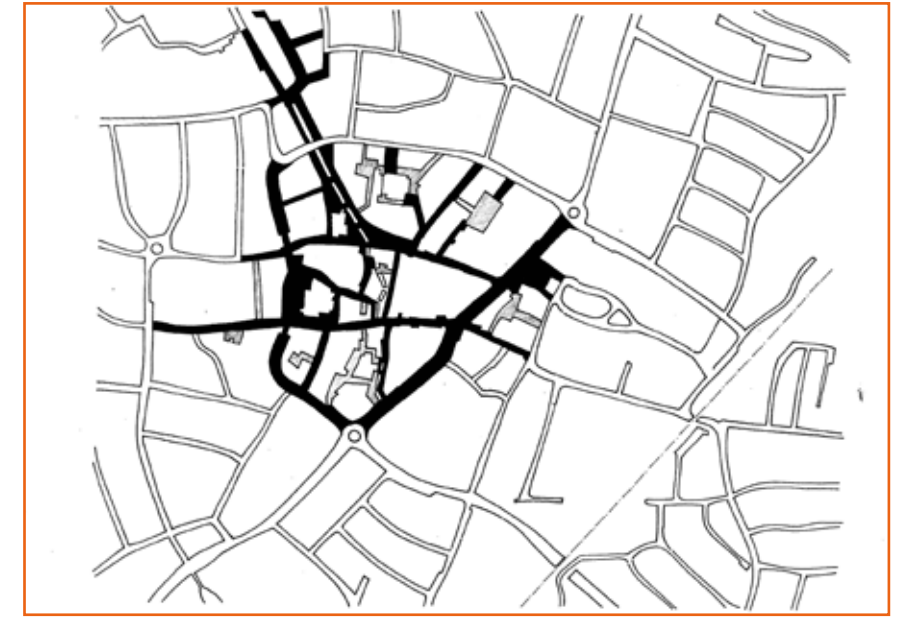
Het centrum is duidelijk herkenbaar door zijn fijnmazige structuur en het ensemble van historische lijnen. Daar waar nodig wordt deze structuur versterkt, zoals bijvoorbeeld aan de Holkerstraat en de Brink ter hoogte van de Torenstraat.

Centrummilieu en Wonen



Het centrummilieu kenmerkt zich door de gemengde functies. In het centrummilieu worden winkels, woningen, dienstverlenende bedrijven en voorzieningen ondergebracht. Deels al bestaand, daar waar nodig toegevoegd. In het centrummilieu is verdichting toegestaan, mits kwalitatief hoogwaardig en passend bij de omgeving en het centrumstedelijk milieu met een dorps karakter. Niet alleen gestapelde bouw (appartementen), maar toevoegingen in de sfeer van de stadsboerderijen en tabaksvilla's behoort ook tot de mogelijkheden.

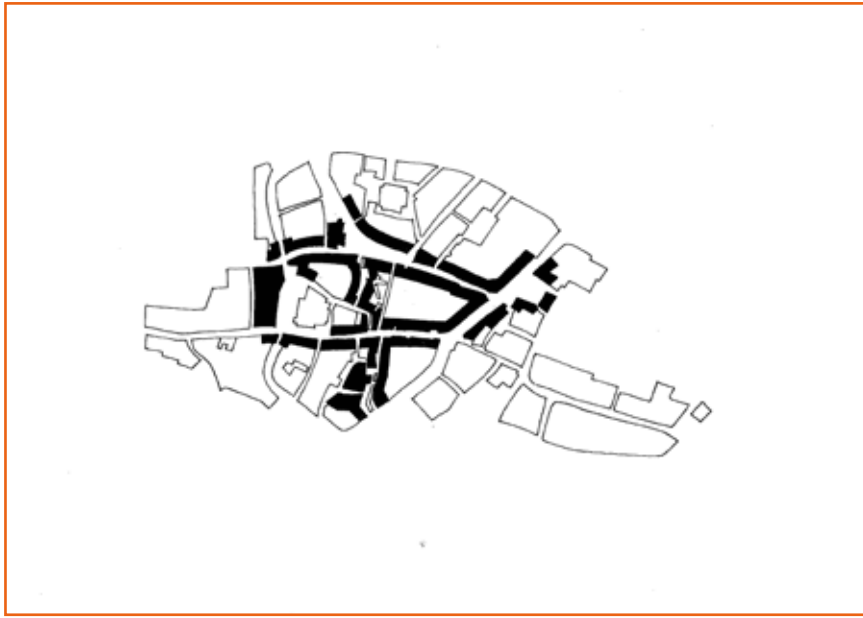
Openbare ruimte centrummilieu



Het gehele centrumgebied wordt hoogwaardig ingericht. Daar valt een onderscheid te maken in gradaties, nl de niveaus A+, A en B. A+ (zwart op kaartje) staat voor een herkenbare hoogwaardige inrichting op centrumstedelijk niveau. Het betreft hier het winkelcircuit en de aanlooproutes. A (grijs op kaartje) staat voor een herkenbare inrichting op centrumstedelijk niveau. Dit betreffen de 'binnenzijden' van de blokken, laad- en losgebieden en secundaire straten en stegen. B (wit op kaartje) staat voor standaard inrichting volgens de algemene gemeentelijke normen. Dit geldt voor de gebieden buiten het centrummilieu. Hierbij worden ook speelvoorzieningen voor de kinderen van de bewoners meegenomen.



Kernwinkelgebied



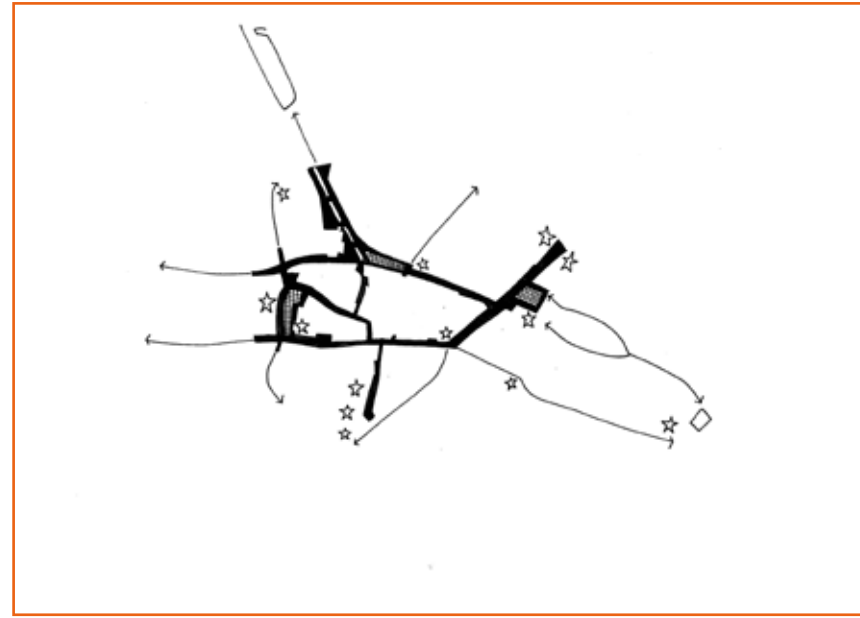
Het kernwinkelgebied bestaat uit Singel, Plein, Nieuwstraat, Kerkplein, Langestraat, Wheemplein, Oosterstraat en het gebied Oosterpoort. Ambitie is dat boven deze winkels wordt gewoond, zodat ook buiten de sluitingstijden van de winkels van een leefbaar centrum sprake is. De supermarkten en het warenhuis vormen de bronpunten (trekkers) van het centrum, waartussen het kernwinkelgebied is 'opgespannen'.

Uitgangspunten voor de detailhandelstructuur:

- supermarkten en warenhuis combineren met parkeren als bronpunten van het winkelgebied;
- verspreide winkels buiten kerngebied worden geweerd en zo mogelijk naar kernwinkelgebied verplaatst;
- primair vestigingsmilieu: Plein, Singel, Oosterstraat;
- secundair vestigingsmilieu: Langestraat, Verlaat, Kerkplein;
- snuffelmilieu: Nieuwstraat, Gasthuisstraat en mogelijk een passage tussen de Catharinastraat en de Langestraat (voorheen door warenhuis);
- Kolkstraat en Kleterstraat: aanloop gebied met diensten;
- vergroten winkelvloeroppervlak mogelijk maken in achtergebieden.

De effecten van alle maatregelen op het binnenstadsbezoek worden gevolgd en geëvalueerd door regelmatige metingen van bezoekersaantallen en bezoekersenquêtes.

Openbare ruimte kernwinkelgebied



Het winkelcircuit en de primaire aanlooproutes worden herkenbaar, passend bij de historische omgeving en kwalitatief hoogwaardig ingericht en zijn autovrij. Aan het winkelcircuit zijn verblijfsplekken gesitueerd: het Plein, het vernieuwde Molenplein en het Kerkplein. In de openbare ruimte wordt speelruimte voor kinderen van bewoners en bezoekers gemaakt.

Groen en water



Groene plekken zijn niet veel aanwezig in het centrum. Dat is ook niet wenselijk gezien het centrumstedelijke karakter van het gebied. De pleinen worden wel vergroend door bomen, zodat prettige verblijfsplekken ontstaan. Deze dienen als groene opvallende ankerpunten in het centrumgebied. Groene bronpunten van het centrum zijn het Stadspark aan de zuidoostzijde en het Van Reenenpark aan de oostzijde. De aanlooproutes worden waar mogelijk vergroend door bomen.

De Brede Beek wordt waar mogelijk zichtbaar gemaakt en beter geïntegreerd in de openbare ruimte. Doel is om de beek weer goed te laten stromen, zodat de beek weer als beek herkenbaar is in plaats van een soort kanaal. Het kabbelende water is hoorbaar op maaiveld, zodat ook daardoor de beek meer beleefbaar wordt.



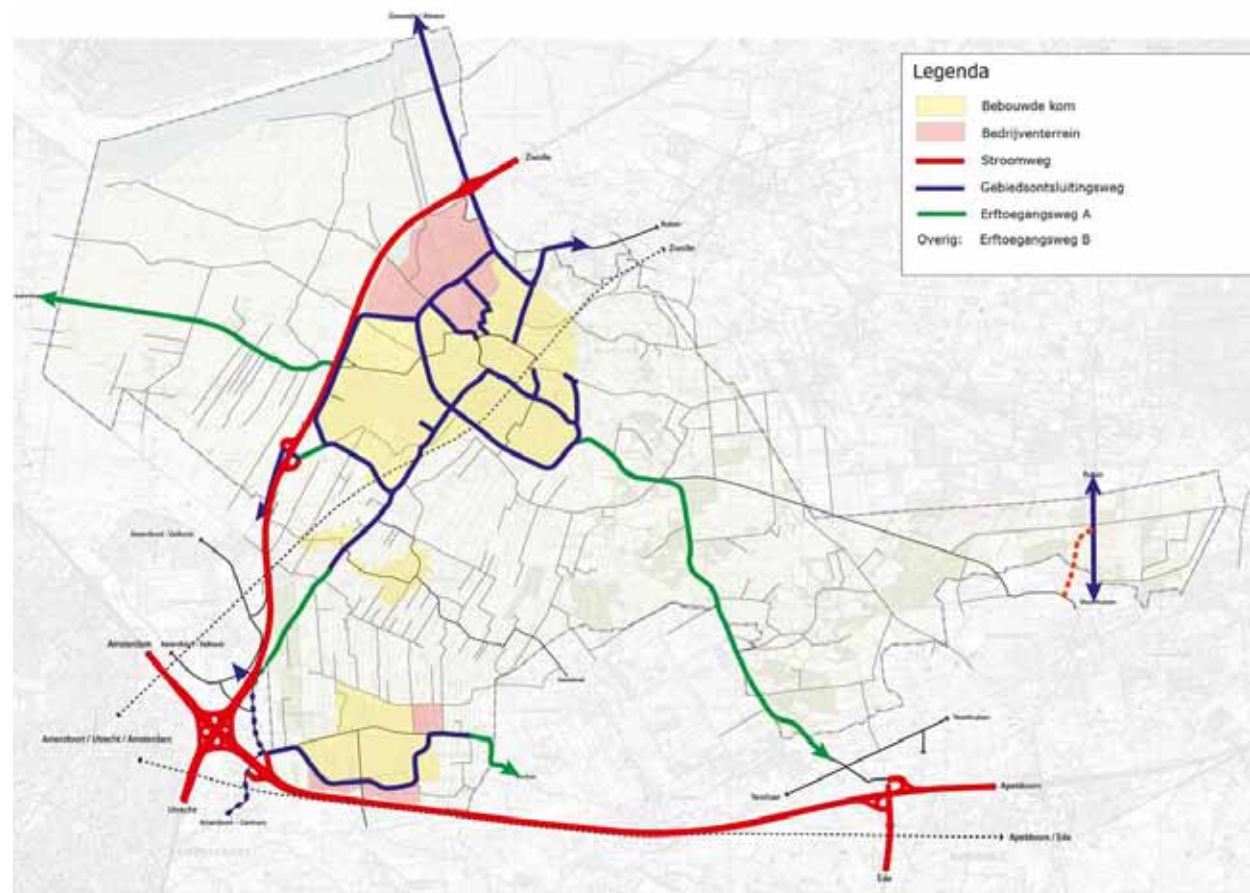


Verkeer en parkeren

Om de visie concreet handen en voeten te geven, zijn voor het infrastructurele systeem en de bijbehorende parkeeropgave de onderstaande maatregelen geformuleerd. Deze maatregelen zorgen er primair voor dat het centrum goed bereikbaar blijft, maar op een dusdanige wijze dat de leefbaarheid in en de kwaliteit van het centrum gewaarborgd zijn.

- De buitenring (Van Middachtenstraat / Ambachtsstraat) is de hoofdonthoofding voor al het doorgaande verkeer in Nijkerk, ook voor het centrumgebied. Aandachtspunt is het goed stroomlijnen van het verkeer bij de bestaande kruispunten. Daarnaast wordt aanvullend onderzoek verricht op welke wijze de ontsluiting van Nijkerk zowel aan de westzijde als aan de oostzijde van de kern toekomstbestendig kan worden;
- De verkeersbelasting op de Torenstraat en de Vrijheidslaan wordt teruggebracht door een pakket van maatregelen. Dit pakket wordt nader uitgewerkt in een verkeersplan voor het centrum. In het GVVP wordt gekozen voor een inrikerssysteem. Het centrum is goed bereikbaar. De automobilist kan goed van en naar het centrum rijden; doorgaand verkeer door het centrum wordt ontmoedigd;

- Aan de centrumring zijn alle parkeervoorzieningen gekoppeld. De parkeervoorzieningen bestaan uit de parkeergarages bij de Bonte Koe, Wheemplein, Oosterpoort (nieuw) en Kerkplein (nieuw). Vanaf deze parkeervoorzieningen kan de bezoeker direct het kernwinkelcircuit betreden (niet inpandig oplossen; bezoeker dient buiten via het winkelcircuit de boven- en naastliggende winkels te bereiken). Er zijn nog overloopparkerplaatsen in het Stadspark, Havenkom en Gele Weiland;
- De Langestraat en de Oosterstraat worden autovrij en volwaardig onderdeel van het kernwinkelcircuit;
- Voor laden en lossen wordt een regime van bepaalde tijden bepaald. Bij nieuwbouw van (grote) winkels wordt inpandig laden en lossen voorgesteld;
- Er zijn drie belangrijke naderingsroutes voor het langzaam verkeer: Holkerstraat, route langs de Arkervaart (Westkadijk en verder) en Spoorstraat. Voor de Spoorstraat en de Holkerstraat geldt dat de auto te gast is in de straat en de inrichting zich primair op het langzaam verkeer richt. Voor de route langs de Arkervaart (tot aan Hulckesteijn) geldt dat deze nader uitgewerkt dient te worden zodra de herstructureringsopgave van het bedrijventerrein zich aandient.



Wegencategorisering gemeente Nijkerk in 2020 (bron: GVVP Gemeente Nijkerk)

Structuur fietsverkeer en fietsenstallingen

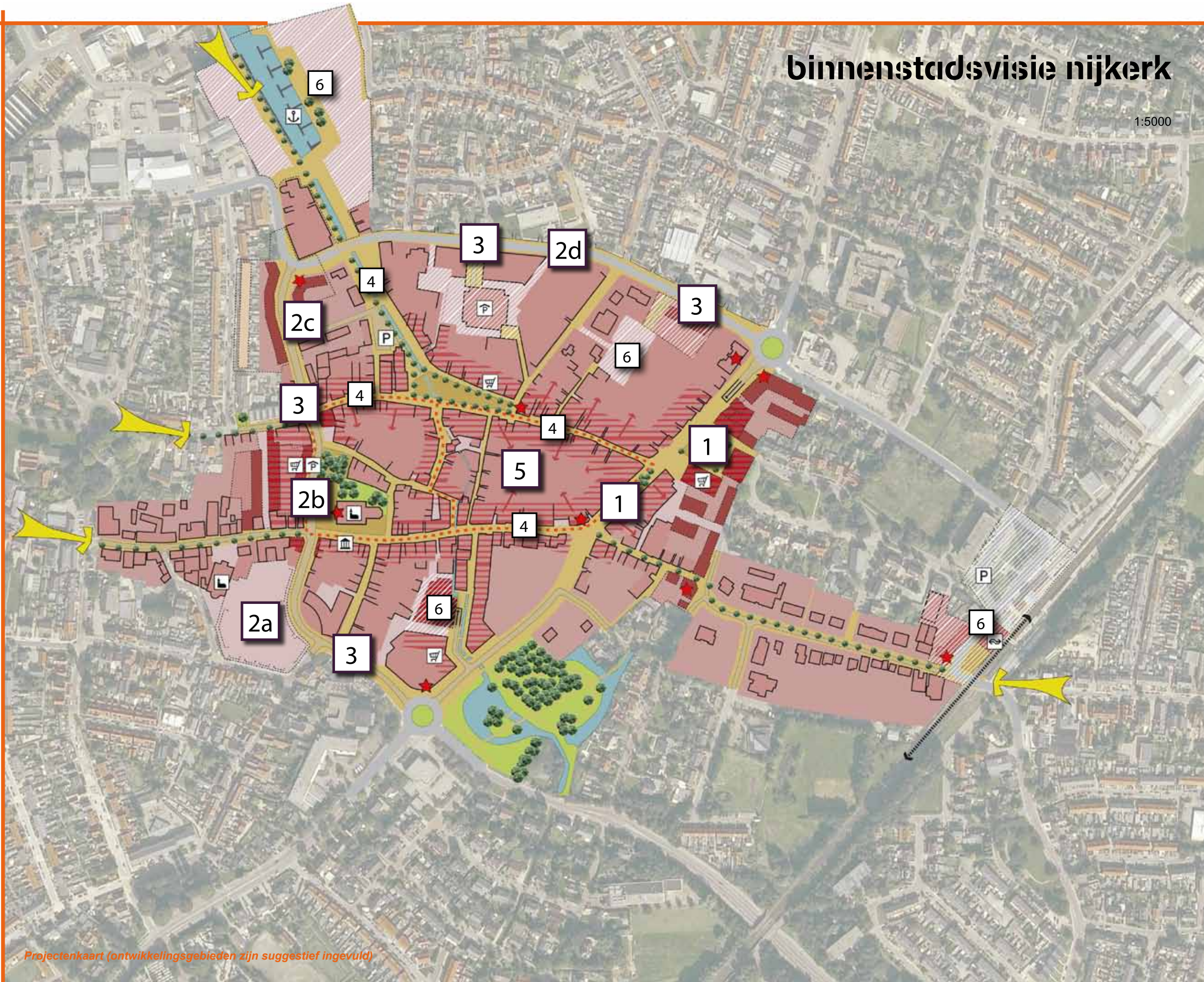
De naderingsroutes naar het centrum voor de fiets bestaan uit de Holkerstraat, Havenstraat, route langs de Arkervaart, Vetkamp, Spoorstraat, Callenbachstraat en Frieswijkstraat. Deze routes worden herkenbaar en veilig ingericht.

De Holkerstraat, Spoorstraat en Arkervaartroute zijn specifieke opgaven. Deze routes staan in verbinding met het groene ommeland. Deze routes hebben naast hun functionele ook een recreatieve functie. Bij de inrichting dient hier rekening mee te worden gehouden. Ook dienen deze routes een herkenbare, beleefbare link te hebben met het omliggende landschap en geïntegreerd te worden met toeristische routes.



binnenstadsvisie nijkerk

1:5000



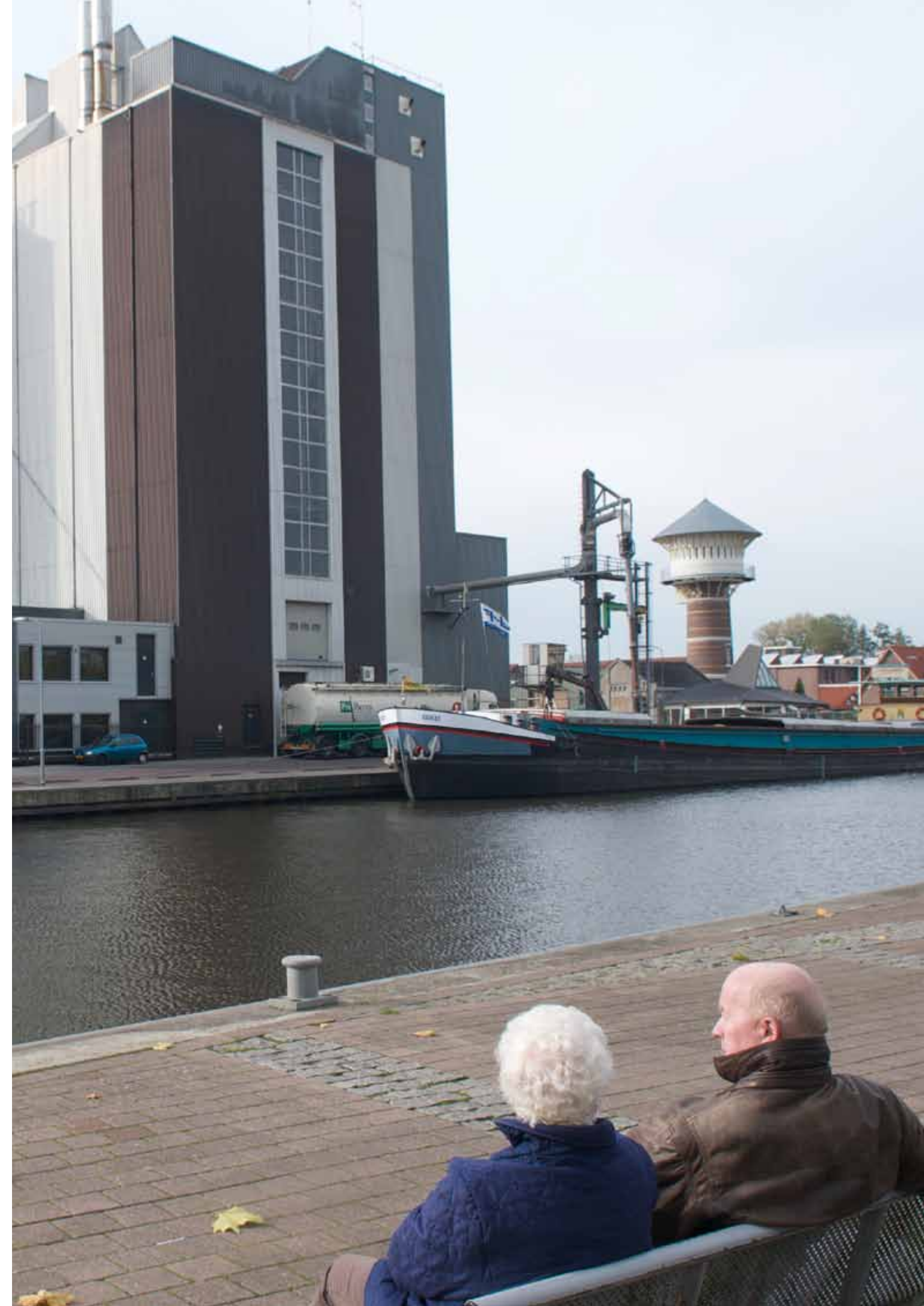
Projectenkaart (ontwikkelingsgebieden zijn suggestief ingevuld)

04 Sleutelprojecten

Om de ambities van de binnenstadsvisie te realiseren is een aantal sleutelgebieden benoemd die ieder hun eigen dynamiek hebben, maar alle op korte of langere termijn bijdragen aan een zichtbaar beter functionerende binnenstad op economisch en ruimtelijk gebied. Met de realisatie van de Oosterpoort zal in 2011 worden gestart; de visie voor de Torenstraat zal eveneens in 2011 worden opgesteld (besluitvorming in 2012). Aangenomen wordt dat deze plannen (-uitvoering en -vorming) aanjagers zijn en de investeringsbereidheid in de binnenstad daarna zal toenemen.

Het gaat om de volgende opgaven:

- 1 Oosterpoort en Oosterstraat
- 2 Masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan, bestaande uit vier deelprojecten:
 - St Jozef, is reeds in fase van planontwikkeling (2a)
 - Supermarktklokatie (2b)
 - Torenstraat (2c)
 - Vrijheidslaan (2d)
- 3 Weren niet-bestemmingsverkeer van Torenstraat en Vrijheidslaan
- 4 Herinrichting openbare ruimte tot een herkenbaar samenhangend kernwinkelgebied en centrummilieu. Daarbij aandacht voor speelvoorzieningen voor de kinderen van bewoners en bezoekers van de binnenstad
- 5 Convenant tussen gemeente, ondernemers, bewoners, Stichtingen Oud Nijkerk en Nijkerk Stadsgezicht, waarin afspraken over samenwerking ten behoeve van versterking van de binnenstad. Het convenant bevat een uitvoeringsagenda.
- 6 Ideeën voor de langere termijn (waaronder de Havenkom)



1. Oosterpoort en Oosterstraat



Opgave en uitgangspunten

- stedelijke identiteit, binnenstedelijk milieu;
- onderdeel kernwinkelgebied;
- programma: winkels en 86 woningen (stadswoningen en appartementen), ruimte voor horeca;
- ondergrondse parkeergarage ;
- pleinruimte als prettig verblijfsgebied;
- kleinschalige korrel, passend bij omgeving;
- pandsgewijze architectuur;
- markant architectonisch ankerpunt aan rotonde Vetkamp als benadrukking van de entree van de binnenstad;
- het versterken van de historische binnenstadstructuur;
- herinrichting van het profiel Oosterstraat, zodat een prettige winkelstraat ontstaat als onderdeel van het kernwinkelgebied. Het winkelvloeroppervlak van de winkels aldaar kan vergroot worden door winkels samen te voegen;
- Met spoed realiseren.

2 Masterplan Torenstraat/Vrijheidslaan, bestaande uit vier deelprojecten:

- St Jozef, is reeds in fase van planontwikkeling (2a)
- Supermarktlocatie (2b)
- Torenstraat (2c)
- Vrijheidslaan (2d)



Opgave en uitgangspunten

- stedelijke identiteit, binnenstedelijk milieu;
- bestaat uit de ontwikkellocaties St. Jozeflocatie (al opgestart), supermarktlocatie en Torenstraat/Vrijheidslaan;
- programma: winkels en woningen (stadswoningen, appartementen, verzorgd wonen), aantallen nader te bepalen;
- supermarktlocatie onderdeel kernwinkelgebied, begeleidende wand aan Kerkplein, plein inrichten als verblijfsruimte;
- supermarktlocatie: ondergrondse parkeergarage geeft direct toegang tot kernwinkelcircuit (buitenlangs ontsluiten, niet inpandig);
- St. Jozef-locatie: kleinschalige korrel, passend bij omgeving;
- pandsgewijze architectuur;
- nader uit werken in een masterplan voor de Torenstraat/Vrijheidslaan en met ontwikkelende partijen afspraken maken over kwaliteit, uitvoering en financiering.

3. Weren niet-bestemmingsverkeer van Torenstraat en Vrijheidslaan



Opgave en uitgangspunten

- doorstroming N301 verbeteren;
- ontsluiting west- en oostzijde toekomstbestendig;
- doorstroming op Torenstraat en Vrijheidslaan bemoeilijken;
- verbinding tussen wijken verbeteren;
- realiseren van een inprikkerssysteem;
- monitoren effecten.

4. Herinrichting openbare ruimte tot een herkenbaar samenhangend kernwinkelgebied en centrummilieu



Opgave en uitgangspunten

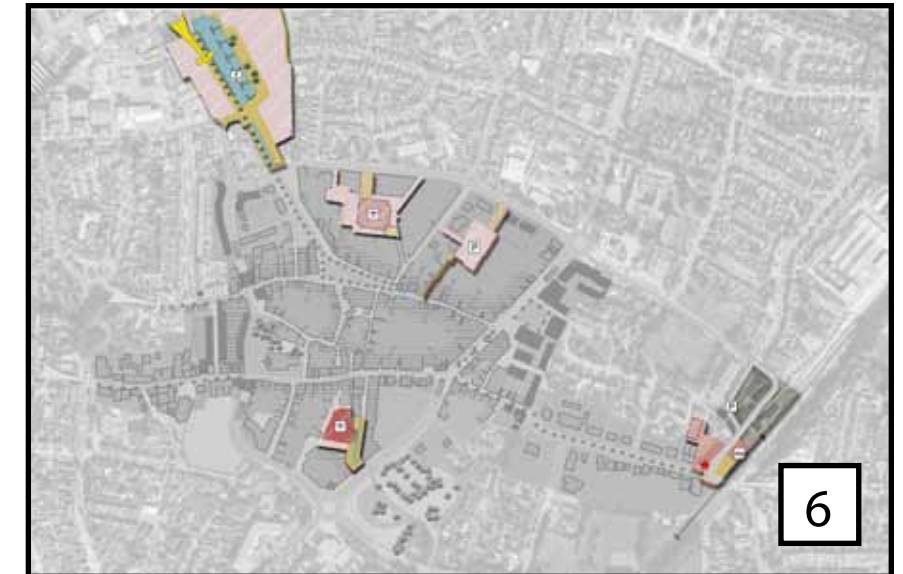
- herinrichting openbare ruimte tot een herkenbaar samenhangend winkelkerngebied en centrummilieu, verbetering van de inpassing van de Brede Beek in dit plan opnemen (zie ook in vorig hoofdstuk bij 'visie in onderdelen');
- monumentenwandelroute: de geschiedenis van Nijkerk illustreren aan de hand van een herkenbaar en inzichtelijke wandelroute langs markante gebouwen en stedelijke structuren;
- speelvoorzieningen voor kinderen van bewoners.

5. Convenant versterking binnenstad



Convenant tussen gemeente, ondernemers, bewoners, Stichtingen Oud Nijkerk en Nijkerk Stadsgezicht, waarin afspraken over samenwerking ten behoeve van versterking van de binnenstad. Het convenant bevat een uitvoeringsagenda.

6. Ideeën voor de langere termijn



De volgende ideeën waarvan geldt dat deze goed zijn voor de ontwikkeling van de binnenstad van Nijkerk, komen op termijn aan bod:

- masterplan Havenkom ten behoeve van (maritiem) wonen, werken en recreatie;
- aanpak stationsgebied;
- verbetering gebied rondom de Bonte Koe en verbetering gebied Gele Weide;
- Wheemplein;
- stimuleren 'wonen boven winkels';
- gezinswoningen in directe nabijheid centrum.

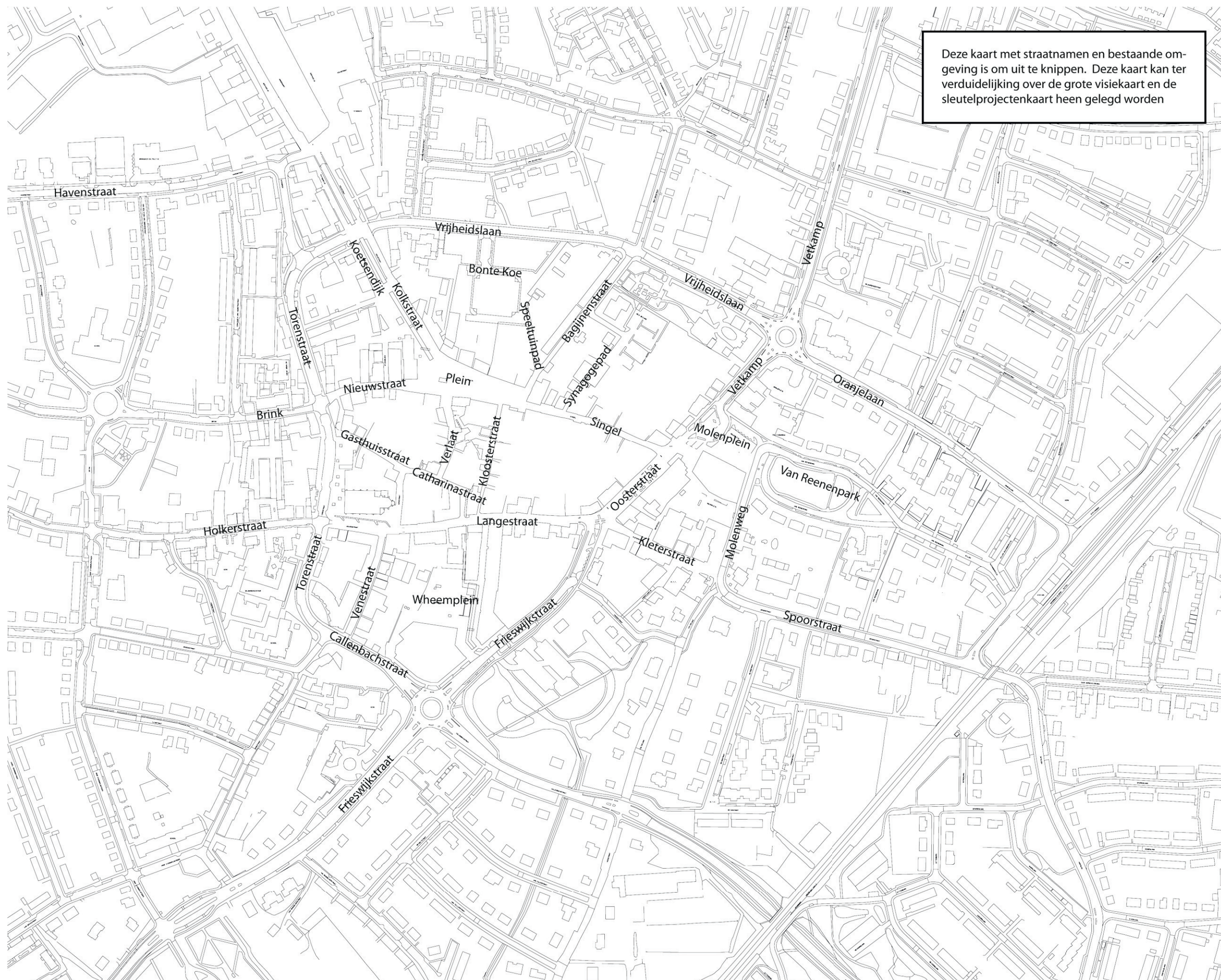
Slotbijeenkomst







Deze kaart met straatnamen en bestaande omgeving is om uit te knippen. Deze kaart kan ter verduidelijking over de grote visiekaart en de sleutelprojectenkaart heen gelegd worden



Colofon

inbo

Woudenberg

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

Arnold Meijer
Frank Maas

P07439

Versie 09
Woudenberg, 30 juni 2011



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