

05 Krachtige kernen in een vitaal gekoesterd buitengebied

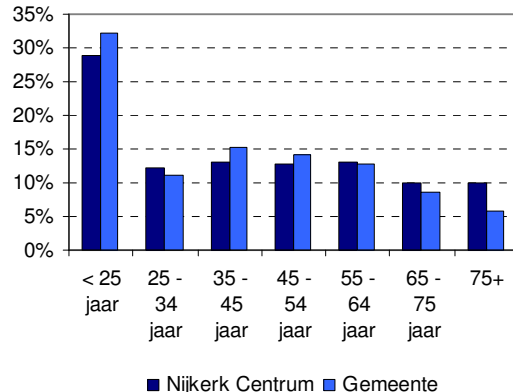
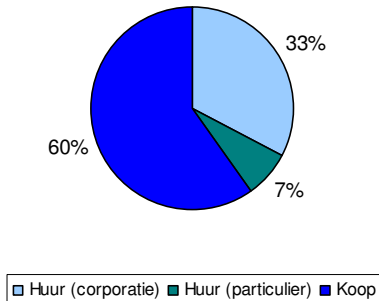
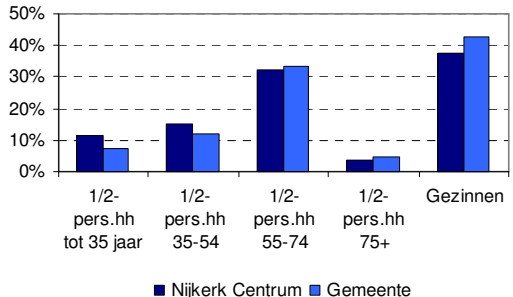
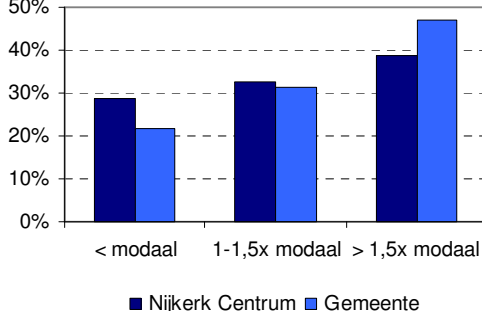
In dit hoofdstuk wordt de structuurvisie verdiept: wat betekent deze visie voor de kernen en het buitengebied? Het wordt in dit hoofdstuk allemaal iets concreter. Niet tot op 'stoeptegelniveau' of tot de grens van de achtertuin: ook weer in grote lijnen.

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 Nijkerk Centrum

Bevolking		Woningvoorraad			
Bevolking 2010	10.540	Koopwoningen		Huurwoningen	
Bevolking 2020	11.130	< €170.000	1%	< €550	93%
Verwachte bevolkingsgroei 2010 - 2020	+590	€170 tot 250.000	35%	€550-€650	4%
Aantal huishoudens 2010	4.260	€ 250 tot 400.000	42%	> €650	3%
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,5	> €400.000	22%		
		Aandeel woningen in gemeente			28%
Bevolkingssamenstelling		Huur/koop			
Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)		Woningvoorraad naar eigendom			
					
Huishoudens		Inkomen			
Huishoudens naar type		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.

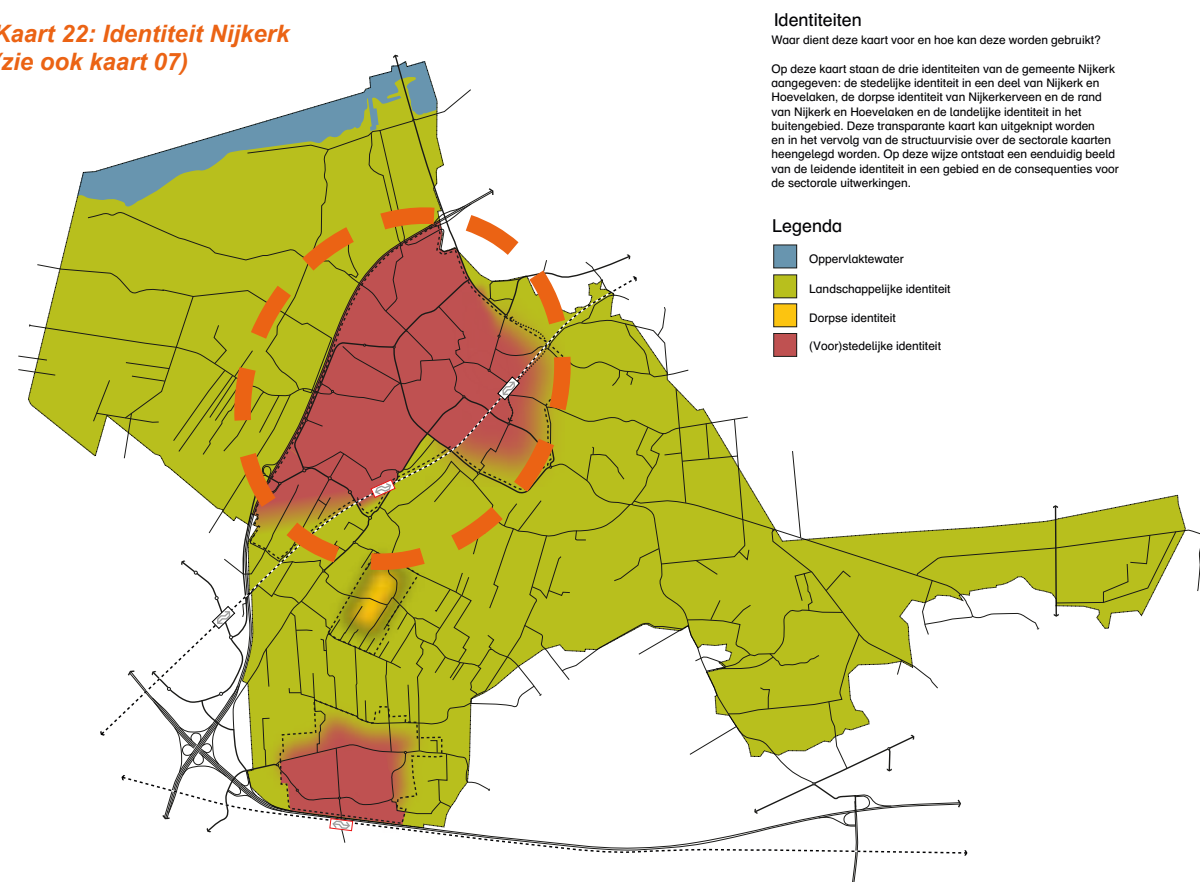
Werklocaties

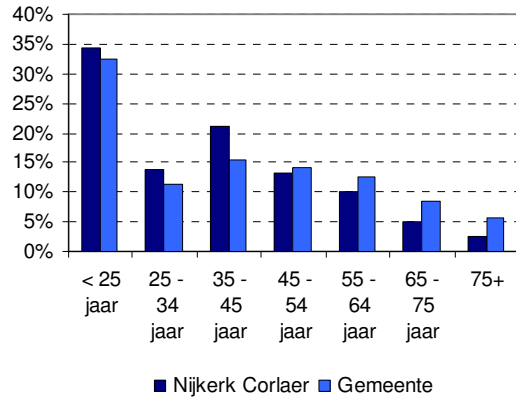
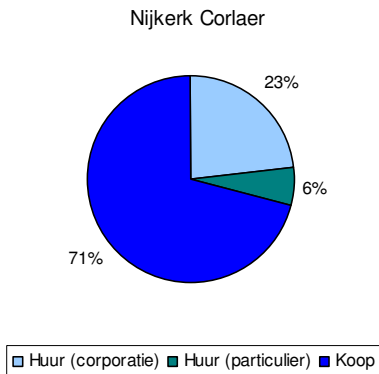
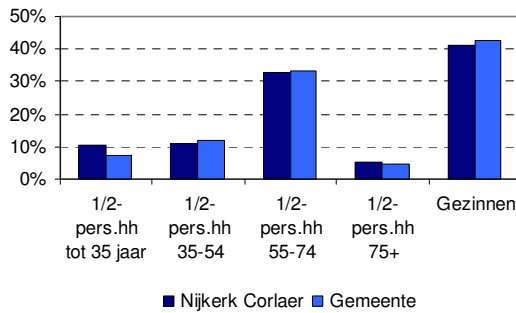
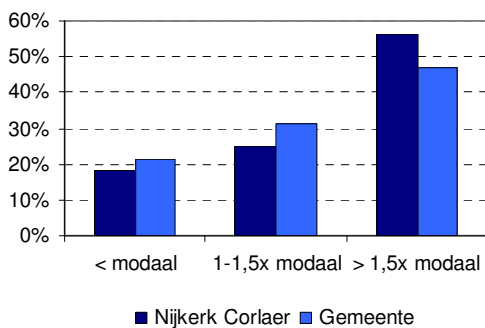
De kern Nijkerk kent ook vele verschillende typen werklocaties: Grootschalige bedrijven gerelateerd aan bijvoorbeeld de voedselverwerkende industrie en de logistiek op de bedrijventerreinen, kleinschalige bedrijvigheid aan huis, detailhandel in het centrum en een aantal kantoorlocaties. Bereikbaarheid 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.

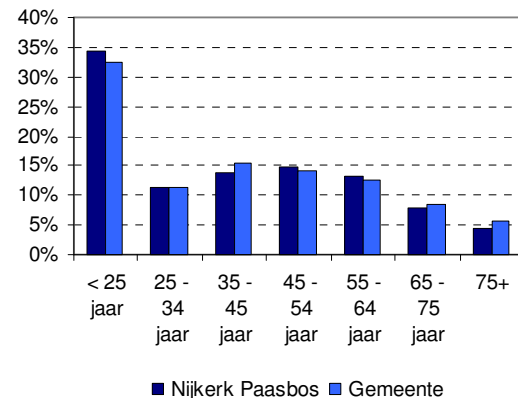
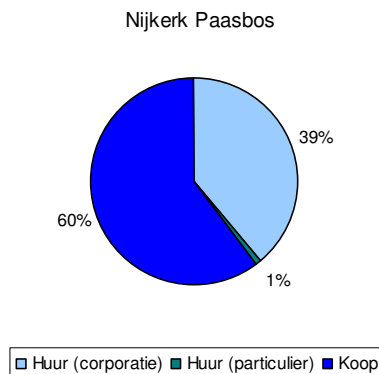
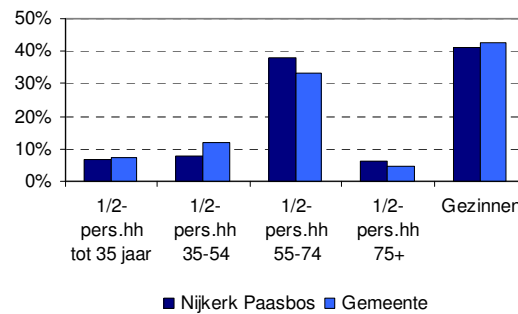
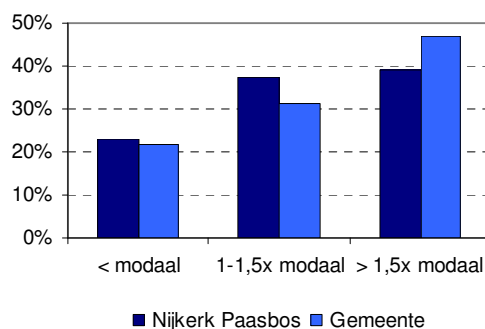
OPGAVEN

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		Huur/koop			
Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)		Woningvoorraad naar eigendom			
					
Huishoudens		Inkomen			
Huishoudens naar type		Inkomensverdeling			
					
Rapportcijfer woning en woonomgeving		Ontwikkeling woonomgeving			
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Corlaer	8,1	7,7	12%	76%	12%
Gemeente	7,8	7,5	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		Huur/koop			
Bevolkingssamenstelling (prognose Companen)		Woningvoorraad naar eigendom			
					
Huishoudens		Inkomen			
Huishoudens naar type		Inkomensverdeling			
					
Rapportcijfer woning en woonomgeving		Ontwikkeling woonomgeving			
	Woning	Woonomgeving	Vooruitgang	Gelijk gebleven	Achteruitgang
Paasbos	7,7	7,1	14%	58%	28%
Gemeente	7,8	7,5	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

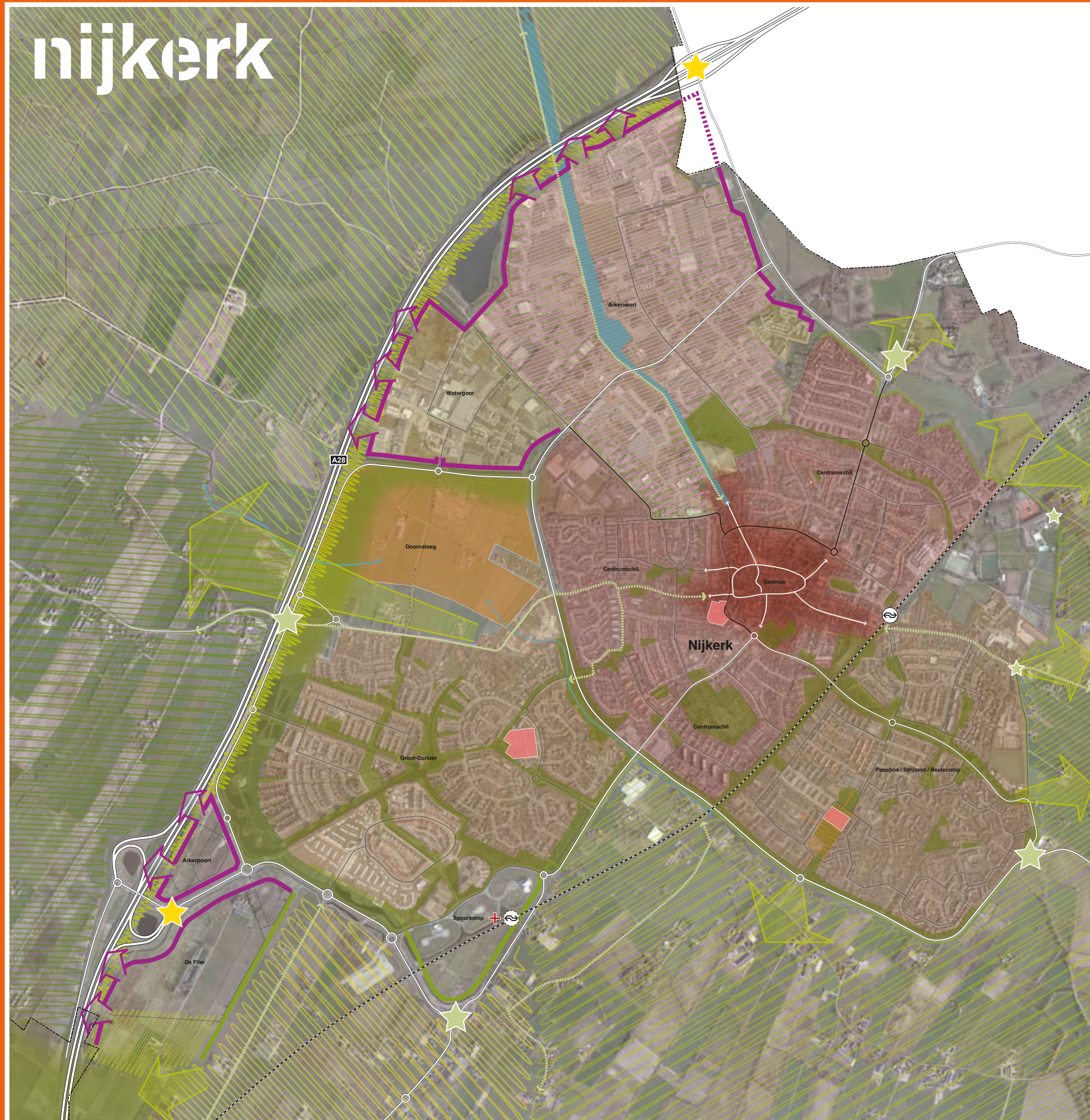
Het overdekte wijkwinkelcentrum Paasbos heeft een functie voor het zuidoosten van de kern Nijkerk met ruim 7.800 inwoners. Het aanbod bestaat uit boodschappenwinkels op buurtniveau: een supermarkt, een drogist, een bakker, een slijter, een apotheek, enkele horecabedrijven en een kapper. Winkelcentrum 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 winkelloppervlak, 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 dergelijke 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 Spookkamp en Doornsteeg kunnen daarvoor mogelijkheden gecreëerd worden.



nijkerk



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 Arkervaat 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 Arkervaat - 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.