

# Omgevingsvisie 2022-2040

*Duurzaam en dynamisch*

Ontwerp (maart 2022)



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Waarom een Omgevingsvisie .....</b>	<b>10</b>
1.1	Aanleiding.....	10
1.2	Doel, plangebied, tijdshorizon en status.....	10
1.2.1	Doel Omgevingsvisie.....	10
1.2.2	Plangebied en tijdshorizon.....	11
1.2.3	Status.....	11
1.3	Ons vertrekpunt .....	13
1.4	Beschrijving totstandkoming visie.....	13
1.4.1	Bouwstenen.....	13
1.4.2	Het Koersdocument.....	14
1.4.3	Het MER.....	14
1.5	Samen met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen.....	15
<b>2</b>	<b>Een schets van de gemeente Nijkerk .....</b>	<b>16</b>
2.1	Hoe staan wij ervoor .....	16
2.2	Onze geschiedenis (het verhaal van de gemeente Nijkerk) .....	16
2.3	Onze landschappen en cultuurhistorie .....	19
2.4	Het landelijk, provinciaal en regionaal beleid .....	20
2.4.1	De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	25
2.4.2	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.....	26
2.4.3	Blauwe Omgevingsvisie Waterschap Vallei en Veluwe .....	27
2.5	Onze positie in de regio.....	28
2.5.1	Regio's Arnhem, Nijmegen en Foodvalley.....	28
2.5.2	Regio Foodvalley.....	31
2.5.3	Regio Amersfoort .....	31
2.5.4	Regionaal Adaptatie Plan Regio Vallei en Veluwe.....	33
2.6	Doorwerking van het beleid van overige overheden .....	34
<b>3</b>	<b>Opgaven en kernwaarden .....</b>	<b>35</b>
3.1	Opgaven (beschrijving analyse, trends en maatschappelijke ontwikkelingen).....	35
3.1.1	Gemeente Nijkerk in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig. ....	35
3.1.2	Woningbouw .....	37
3.1.3	Werken .....	39
3.1.4	Voorzieningen.....	44
3.1.5	Mobiliteit .....	47
3.1.6	Landelijk gebied.....	50

3.2	Onze kernwaarden .....	53
3.2.1	De kracht van de Gemeente Nijkerk .....	53
3.2.2	Kernwaarden .....	54
3.2.3	Omgevingskwaliteit .....	58
<b>4</b>	<b>Visie.....</b>	<b>59</b>
4.1	Onze visie op de opgaven.....	59
4.1.1	Opbouw van onze visie.....	59
4.1.2	Sturing aan onze opgaven .....	59
4.1.3	Onze opgaven en onze rol .....	59
4.1.4	De rol van overige overheden .....	60
4.1.5	'Samen Nijkerk', de samenleving aan zet.....	61
4.1.6	'Ja, mits' beleid (dynamisch afwegingskader) .....	61
4.2	Nijkerk: een duurzame gemeente .....	67
4.2.1	Ons cultuurhistorisch erfgoed .....	67
4.2.2	Opstellen programma omgevingskwaliteit .....	70
4.2.3	De rol van de gemeentelijke adviescommissie .....	71
4.2.4	Omschakeling naar gebruik duurzame energiebronnen en aanpassingen aan klimaat .....	72
4.2.5	Aardgasvrij.....	73
4.2.6	Schone luchtakkoord, beperken geluidsoverlast en sanering asbestdaken .....	76
4.2.7	Circulaire economie.....	77
4.2.8	De openbare ruimte .....	77
4.2.9	Groen/blauwe zones .....	79
4.2.10	Openbare ruimte verbinden met landelijk gebied .....	83
4.3	Nijkerk: een dynamische gemeente .....	95
4.3.1	Naar een toekomstbestendige gemeente.....	95
4.3.2	Woningbouw .....	96
4.3.3	Hoogbouw, verdichting/transitie en de openbare ruimte .....	97
4.3.4	Werklocaties.....	103
4.3.5	Nieuwe woon- en werklocaties .....	110
4.3.6	Verstedelijking en mobiliteit (OV-knooppunten en fiets- en wandelvoorzieningen) .....	114
4.3.7	Nieuwe wegverbindingen aan randen van Nijkerk .....	118
4.3.8	Reconstructie knooppunt Hoevelaken .....	119
4.3.9	Voorzieningen.....	119
4.4	Nijkerk: een groen en mooi landelijk gebied.....	123
4.4.1	Duurzame landbouw .....	123

4.4.2	Versteving natuur en aandacht voor biodiversiteit.....	125
4.4.3	Aandacht voor recreatie.....	126
4.4.4	Autonome ontwikkelingen (menukaart Foodvalley).....	127
<b>5</b>	<b>Gebiedsgerichte ontwikkeling en realisatie .....</b>	<b>129</b>
5.1	Van visie naar ontwikkeling en realisatie, een inleiding op gebiedsprofielen .....	129
5.2	Gebiedsprofielen nader uitgewerkt .....	129
5.2.1	Landelijk gebied.....	129
5.2.2	Nijkerk.....	133
5.2.3	Hoewelaken.....	138
5.2.4	Nijkerkerveen .....	140
5.2.5	De buurtschappen Holkerveen, Driedorp en Appel.....	141
<b>6</b>	<b>Van visie naar ontwikkeling en realisatie.....</b>	<b>143</b>
6.1	Samen aan de slag.....	143
6.2	Omgevingstafel.....	143
6.3	Participatie .....	144
6.4	Onze eigen verantwoordelijkheid .....	144
6.5	Kostenverhaal.....	144
6.6	Investeringsstrategie .....	145



## Samenvatting

Voor de gemeente Nijkerk hebben wij in deze Omgevingsvisie de ontwikkelingsmogelijkheden in de fysieke leefomgeving uitgewerkt. De visie omvat het hele grondgebied van de gemeente en heeft een doorkijk tot 2040. Deze omgevingsvisie is een samenhangende visie met strategische hoofdkeuzes van beleid voor de volgende zes thema's: (1) duurzame ontwikkeling, (2) wonen, (3) werken, (4) mobiliteit, (5) voorzieningen en (6) het landelijk gebied. Onze omgevingsvisie is een dynamische visie. Dat wil zeggen dat wij regelmatig de visie zullen aanpassen aan ontwikkelingen in de samenleving. De eerste aanpassingen dienen zich al snel aan als wij in de komende jaren onze visie aanvullen met thema's als milieu, gezondheid en veiligheid.

Inwoners in onze gemeente wonen, werken en verblijven er op een prettige manier. Het gevarieerde aanbod in zowel stedelijk als landelijk wonen op het schakelpunt tussen Randstad en de Veluwe in combinatie met een aantrekkelijk landschap met vijf cultuurhistorische parels, zoals de binnenstad van Nijkerk en een volwaardig voorzieningenniveau maakt het voor velen aantrekkelijk in deze gemeente te wonen.

Onverkort staan wij voor een groot aantal opgaven in onze gemeente. Opgaven om het te kort aan woningen terug te dringen, om de leefomgeving aan te passen aan de veranderingen in het klimaat, de omschakeling naar duurzame opwekking van energie, om te zorgen voor voldoende ruimte voor bedrijven en voor een blijvend groeiende recreatiebehoefte, om de verandering naar een duurzame landbouw te ondersteunen en te stimuleren en om steviger in te zetten op biodiversiteit en schone vormen van mobiliteit zoals de fiets als vervoermiddel. Naast deze opgaven willen wij zorgdragen voor banen voor de snelgroeiende beroepsbevolking, inzetten op economische verbreding én verdieping, zorgen voor voldoende toekomstbestendige werklocaties en vinden wij samenwerking met onze partners belangrijk voor een goede rolverdeling. Het resultaat hiervan is een vitale economie, belangrijk voor de welvaart en het welzijn van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente.

### 1. Kernwaarden

Onze opgaven pakken wij op door voort te bouwen op de afspraken die wij in de Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken vastgelegd hebben om te zorgen voor voldoende woningen, werkgelegenheid, voorzieningen enzovoort. Wij doen dit door onze keuzes te wegen met behulp van een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden.

Kernwaarden die voortkomen uit de kracht van onze gemeenschap en die wij uit willen dragen. De kernwaarden vormen te samen 'de bril' hoe wij naar onze gemeente kijken en waar wij naartoe willen. Wij beschouwen de kernwaarden als algemene principes die wij gebruiken voor het maken van duidelijke integrale afwegingen. Immers, een keuze voor meer woningbouw heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, vraagt om maatregelen voor het bevorderen van een goede verkeersdoorstroming en voor het op niveau houden van onze voorzieningen. Keuzes over de thema's wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen, het landelijk gebied en duurzame ontwikkeling hangen heel nauw met elkaar samen.

### 2. Cultuurhistorie en erfgoed

Een belangrijke grondslag van onze keuzes is het in stand houden en zo mogelijk versterken van onze cultuurhistorische waarden en ons erfgoed. Het is een belangrijke randvoorwaarde in onze keuzes voor

de ontwikkeling van de gemeente. Het is ook een belangrijke voorwaarde om mee te werken aan initiatieven en activiteiten van burgers en ondernemers. Wij gaan uit van een positieve grondhouding tegenover initiatieven uit de samenleving.

Initiatieven die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling, die passen bij de maat en schaal en verbindend werken kunnen rekenen op een 'Ja, mits'. Dat wil zeggen dat wij mee willen werken aan initiatieven die bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en die de cultuurhistorische waarden en erfgoed in onze gemeente respecteren.

### **3. Duurzame ontwikkeling**

De opgave om in 2050 energieneutraal te zijn is vastgelegd in de Routekaart Nijkerk Energieneutraal 2050. De thema's waar op wordt ingezet, zijn: duurzame opwek, aardgasvrij & energiebesparing, duurzame mobiliteit. De strategie is als volgt:

1. we verkleinen en verduurzamen het aandeel verbruikte energie, door in de gebouwde omgeving de energievraag te verkleinen en over te stappen op aardgasvrij, en ook verkleinen we de energievraag van mobiliteit;
2. we vergroten het aandeel duurzaam opgewekte energie, in eerste instantie middels zonne- en windenergie, waarbij zon zowel op daken, restgronden als op land. Daarnaast benutten we de mogelijkheden voor het opwekken van andersoortige duurzame energie, bijvoorbeeld duurzame warmte.

Begin 2020 is onderzocht hoeveel duurzame energie opgewekt zou kunnen worden op daken, restgronden en door middel van het overkappen van grote parkeerterreinen in de gemeente. Dat Door gebruik te maken van daken, restgronden en het overkappen van grote parkeerterreinen blijkt maximaal ongeveer 260 TJ duurzame energie opgewekt te kunnen worden. Daarnaast is het onze ambitie om in 2030 minimaal 280 TJ extra aan de opwek van duurzame energie te realiseren in de vorm van ten minste twee windturbines en maximaal veertig hectare aan zonnenvelden. Hiervoor heeft de Raad mei 2020 een drietal zoekgebieden aangewezen, zoals weergegeven op de Visiekaart.

### **4. Wonen en werken**

Wij geven het bouwen van voldoende woningen voor onze inwoners in onze visie prioriteit door het bouwtempo in de komende tien jaren van gemiddeld 200 woningen per jaar te verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar. De huidige ontwikkellocaties voor woningbouw in Nijkerk (Doornsteeg fase 3, Spaanse leger), Hoevelaken (Klaarwater) en Nijkerkerveen (de afzonderlijke deelplannen) bieden nog ruimte om tot 2032 in het aangepaste bouwtempo te voorzien. Met De Flier, Spoorcamp en Hoevelaken-Zuid is er tot 2032 ook nog ruimte voor nieuwe kantoren en bedrijvigheid. De bereikbaarheid van de kernen komt door de groei wel onder druk te staan. In de mobiliteitsvisie hebben wij rekening gehouden met deze groei en de gevolgen voor onze mobiliteit. Aangegeven is hoe wij met het (hoofd)wegennet de groei kunnen opvangen.

Voor de periode na 2032 is het nodig te zoeken naar nieuwe uitleglocaties voor woningbouw en voor bedrijvigheid. Deze behoefte volgt uit onze opgaven en ambities en de daarmee samenhangende keuze voor groei.

Wij zetten in op het bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen in onze kernen. Verdichting en/of transitie is aan de orde als deze keuze verantwoord en doordacht is. Bouwen in onze drie kernen is echter complex en het betreffen lastige, tijdrovende en dure processen. Gezien onze ambities

ontkomen we er ook niet aan om uit te breiden. Ons standpunt is daarin dat sprake moet zijn van een weloverwogen verhouding tussen verdichten/transitie enerzijds en uitbreiden anderzijds.

Een aantal deelgebieden in de kernen Nijkerk en Hoevelaken biedt mogelijkheden om in samenhang met de omliggende wijken het gebied te vernieuwen en sterker en beter te maken. Op de ontwerpkaart 'Visiekaart Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040' hebben wij inzichtelijk gemaakt waar wij kansen zien voor woningbouw en bedrijvigheid.

In onze gemeente zien wij ruimte voor hoogbouw. Niet alleen locaties waar verdichting ruimte biedt voor woningbouw zijn geschikt voor hoogbouw. Ook nieuwe uitbreidingslocaties komen in aanmerking. Hoogbouw biedt ons tevens mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Bedrijven en maatschappelijke functies op de begane grond met woningen op de verdiepingen. Op onze Visiekaart geven wij inzicht op welke locaties wij hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

Om onze woningbouwopgave in te vullen beschikken wij op dit moment met onze woningbouwlocaties al over ruimte voor 2.150 tot 2.750 woningen tot 2032. Onze inschatting is dat er in de komende tien jaren nog eens 300 tot 500 woningen ontwikkeld kunnen worden op inbreidingslocaties. Na 2032 zien wij mogelijkheden voor inbreiding voor nog eens 400 tot 700 woningen.

Afhankelijk van de bevolkingsgroei, woningbehoefte en het bouwtempo van omliggende gemeenten zullen er vanaf 2032 aanvullende woningbouwlocaties nodig zijn.

Naast de bouw van woningen op inbreidingslocaties, waaronder de Stadshaven, de stationsgebieden en de verspreid liggende kleinere locaties zien wij mogelijkheden voor woningbouw in de volgende uitleggebieden:

1. het gebied ten westen van Nijkerkerveen tussen Vrouwenweg en Nieuwe Kerkstraat tot aan de Amersfoortseweg. In aanvulling op dit gebied houden wij de optie open voor woningbouw rond Holkerveen. Een keuze voor deze optie betekent dat wij bewust de keuze maken een deel van de woningbehoefte uit Nijkerk op te vangen in Nijkerkerveen en omgeving. Deze locatie heeft onze voorkeur, omdat er mogelijkheden zijn voor een goede ontsluiting met station Vathorst (HOV = Hoogwaardig Openbaar Vervoer) via de fiets;
2. het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg. In aanvulling op het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg houden wij als optie het gebied tot aan De Plankenbrug, ter hoogte van rotonde Chopinlaan, open. Vanaf het kruispunt Chopinlaan/Slichtenhorsterweg begint het lint Slichtenhorst en ligt Landgoed Slichtenhorst op ruim één km;
3. het gebied rond de beoogde nieuwe stationslocatie Corlaer. De ontwikkeling van het gebied voor woningbouw versterkt de kans op een station op de lijn Amersfoort-Zwolle, mits het gaat om een substantieel aantal woningen en indien deze ontwikkeling gecombineerd wordt met de ontwikkeling van het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg. De ontwikkeling van woningbouw met het realiseren van P+R Nijkerk – Corlaer sluit ook aan bij het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort, waarin het openbaar vervoer richting Nijkerk in de hoofdstructuur een belangrijke rol speelt, met onder andere het realiseren van een P+R Nijkerk – Corlaer;
4. wij gaan op zoek naar uitbreidings-, schuif- en vervangingsruimte voor onze bedrijven voor de komende 15 á 20 jaar met een omvang van circa 15 tot 20 hectare in Nijkerk en een kleinschaliger uitbreiding in Hoevelaken;

5. met de ontwikkeling van het woongebied Klarwater in combinatie met de mogelijkheden voor verdichting ter hoogte van het station aan de noordzijde van de spoorlijn en A1 is er in Hoevelaken voldoende ruimte voor woningbouw tot 2040.

## 5. Mobiliteit

Het bouwen van meer woningen om het tekort terug te dringen leidt tot meer (auto)mobiliteit. Tegelijkertijd bestaat er de wens de automobilititeit in de kernen terug te dringen en doorgaand (auto)verkeer tegen te gaan. Met deze doelstellingen voor mobiliteit ontkomen wij er niet aan te investeren in ons hoofdwegennet om een veilige afwikkeling van het verkeer en de bereikbaarheid in de komende jaren te garanderen.

De investeringen in mobiliteit gaan uit van een viertal principes:

1. *duurzame mobiliteit;*
2. *veiligheid van het verkeer en vervoer;*
3. *leefbaarheid;*
4. *bereikbaarheid.*

In onze visie krijgt het stimuleren van fietsen en wandelen en overige vormen van langzaam verkeer (e-fiets, snor- en bromfietsen en scootmobielen) voorrang. De uitkomsten uit de participatie hebben ons dit volstrekt duidelijk gemaakt. De opgave bestaat uit het optimaliseren van de voorzieningen voor het langzame verkeer in het stedelijk gebied en het verbeteren van de verbindingen tussen de kernen en de omliggende gemeenten. Verkeersveiligheid heeft bij deze optimalisatie en verbeterlagen absolute prioriteit. Om het stimuleren van het langzame verkeer kracht bij te zetten stellen wij een programma 'uitvoering mobiliteitsvisie' op met speciale aandacht voor deze doelgroep voor de periode van 2023 tot 2026. Het programma is een vervolgstap op het onderdeel stimuleren langzaam verkeer in onze Mobiliteitsvisie.

Onze aandacht voor wat betreft de mobiliteit gaat in het bijzonder uit naar de volgende keuzes. De inbreidingslocatie omgeving station Nijkerk/Luxool voor woningbouw en werklocaties aan de noordzijde en oostzijde ontsluiten wij met een nieuwe verbinding door middel van het doortrekken van de Berencamperweg ter hoogte van de rotonde met de Vetkamp richting Bloemendaalseweg. Het doortrekken van de Berencamperweg combineren wij met een verbeterde doorstroming op deze weg en met de aanleg van een nieuwe tunnel ter hoogte van de Wallerstraat. Aan de oostzijde vindt de ontsluiting plaats van de inbreidingslocatie omgeving station Nijkerk/Luxool voor woningbouw en werklocaties richting oude Barneveldseweg – Paasbosweg naar N301. Deze noordoostelijke verbinding is een voorwaarde om te zorgen voor een goede ontsluiting van de inbreidingslocatie station Nijkerk en Luxool.

De ontwikkeling van een woonlocatie ten zuidoosten van het Spaanse Leger combineren wij met het doortrekken van de rondweg Arkemheen vanaf de rotonde aan de Amersfoortseweg richting rotonde Barneveldseweg/Chopinlaan.

De nieuwe verbinding leggen wij zo dicht mogelijk langs de spoorlijn Amersfoort-Zwolle om bestaande infrastructuurlijnen zoveel mogelijk te combineren. De verbindingsweg tussen beide rotondes combineren wij met een verruiming van de capaciteit op de Arkemheenweg. Daarmee realiseren wij een verbeterde doorstroming aan de zuidoost- en zuidzijde (N301 en Arkemheenweg) richting aansluiting Vathorst/Nijkerk-Zuid op de A28. Deze zuidoostelijke verbinding is een voorwaarde voor een verbeterde ontsluiting van de oostzijde van Nijkerk om het (auto)verkeer uit de bebouwde kom



van Nijkerk te weren en staat los van de keuze voor woningbouw ter hoogte van de Oude Amersfoortseweg.

Beide nieuwe verbindingen aan de zuidoost- en noordzijde verbinden wij niet met elkaar. Een knip in de noord-oostzijde voorkomt dat het open karakter naar het buitengebied toe te veel wordt aangetast en doorgaand verkeer van deze route gebruik gaat maken. Op deze wijze verbeteren en versterken wij de ontsluiting aan de zuidoost- en noordoostzijde van Nijkerk, maar kiezen wij niet voor een rondweg om Nijkerk.

Met ProRail kijken wij welke bestaande spoorwegovergangen kunnen worden vervangen door een tunnel ter verbetering van de doorstroming en vergroting van de veiligheid. In Nijkerk en omgeving komen mogelijk zes overwegen in aanmerking. Om het gemotoriseerde verkeer in het centrumgebied af te schalen gaan wij in onze visie uit van een tunnel voor langzaam verkeer ter hoogte van Spoorstraat/Oude Barneveldseweg ter vervanging van de bestaande spoorwegovergang en de oversteekplaats voor voetgangers op het station.

## **6. Voorzieningen**

Wat betreft de buitensport maken wij in de kern Nijkerk de volgende keuzes met betrekking tot de verdeling van onze sportaccommodaties:

- de voorkeur gaat in eerste instantie er naar uit zoveel mogelijk de bestaande sportcomplexen te intensiveren. Verdichting van de bestaande capaciteit is bijvoorbeeld mogelijk door middel van omzetting van natuurgras in kunstgras;
- als intensivering onvoldoende ruimte biedt, zoeken wij ruimte voor het realiseren van een nieuw sportcomplex aan de zuidwestzijde van Nijkerk (omgeving De Flier) of het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg om te kunnen voldoen aan de reële behoefte die er is aan sportterreinen. Deze keuze hangt mede samen met de volgende punten uit onze visie:
  - a. de groei van de bevolking kan leiden tot vraag naar extra buitensportterrein;
  - b. de groei van de kern Nijkerk of Nijkerkerveen met nieuwe woongebieden stelt ons op termijn voor de keuze te zorgen voor een betere spreiding van sportvoorzieningen in Nijkerk. Immers, de keuze voor een nieuwe sportaccommodatie kan aan de orde zijn als op termijn de voorkeur uitgaat naar woningbouw aan de zuidzijde van de kern;
  - c. tot slot hangt deze keuze ook nauw samen met de uitkomsten uit ons gebiedsonderzoek omgeving Station Nijkerk en Luxool en de financiële gevolgen van een eventuele verplaatsing van (een deel van) de sportfaciliteiten die nu in gebied Luxool gevestigd zijn.

Alhoewel uitbreiding van sportaccommodaties geen doel op zich is voor ons, is op termijn dus niet uit te sluiten dat nieuwe voorzieningen nodig zijn. Wij werken deze voorstellen verder uit in de gebiedsprogramma's voor (1) omgeving Oude Amersfoortseweg/De Flier en (2) station Nijkerk/Luxool.

## **7. Openbare ruimte**

Veel aandacht besteden wij aan de openbare ruimte. Het gaat om de bestaande openbare ruimte, maar ook om de openbare ruimte die we creëren in nieuwe woon- en werkgebieden. We doen dit inclusief (de openbare ruimte is er voor iedereen), energiek, duurzaam, met aandacht voor wonen werken en verblijven in de openbare ruimte, ondernemend en veilig.

We passen de bestaande openbare ruimte aan de nieuwe tijden aan door rekening te houden met de klimaatveranderingen. In de nieuwe ruimte is het van groot belang zorgvuldig met de openbare ruimte om te gaan; zeker in gebieden waar er sprake is van verdichting in samenhang met hoogbouw.

Wij zetten in op de ontwikkeling van groen/blauwe zones in de kernen en leggen verbindingen naar het landelijk gebied waar we stevige groen/blauwe zones willen ontwikkelen. Zones die ingericht kunnen worden voor verschillende doeleinden, zoals ontmoeten, wandelen, fietsen en sporten. Maar ook om de biodiversiteit te verstevigen en groene verbindingen te leggen tussen bestaande natuurgebieden. Aandacht is er dus op alle niveaus van straat naar wijk/buurniveau tot het schaalniveau van ons landschap.

## **8. Landelijk gebied**

Wij blijven werken aan een vitaal platteland en steunen de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij. Wij blijven de sector onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om deze vraagstukken en uitdagingen het hoofd te bieden, onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley'.

Met de landbouwsector en de overige overheden in de regio werken wij samen om te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om een ruimtelijke wensbeeld voor de primaire sector op te stellen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren. De uitkomsten uit dit landbouwperspectief vertalen wij in een volgende versie van onze Omgevingsvisie.

Wij blijven daarbij in beginsel voldoende ruimte bieden aan de sector met de bestaande agrarische diversiteit om zich te ontwikkelen op een economisch rendabele en duurzame wijze, met respect voor de kwaliteiten van het landschap, de cultuurhistorie en de natuur.

Onze voorkeur gaat uit naar grondgebonden landbouw. Wij handhaven ons beleid dat nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven of het starten van een neventak niet mogelijk is. Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen ruimte om zich verder te ontwikkelen binnen de kaders van de provinciale verordening en overige milieuregels.

Wij stimuleren initiatieven die gericht zijn op een omslag naar kringloop- of natuurinclusieve landbouw.

## **9. Verstevigen natuur en aandacht voor biodiversiteit**

Wij verstevigen onze aandacht voor natuur en bevorderen de biodiversiteit door:

- mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden daar waar dit past binnen de kaders van ons Landschapsontwikkelingsplan of de grenzen van het Gelders natuurnetwerk;
- het verstevigen van bestaande bomenlanen en het aanleggen van nieuwe bomenlanen, voor zover deze nieuwe lanen passen binnen de ontwerprichtlijnen van ons Landschapsontwikkelingsplan;
- te werken aan 'Impuls biodiversiteit 2020-2024' waarbij de nadruk ligt op biodiversiteit; het gaat om het opstellen van biodiversiteitsplannen, het aanleggen van bijenoases langs het spoor en recreatiewater, bedrijventerreinen en weilanden.

## **10. Recreatie**

De toenemende vraag naar recreatie vertaalt zich naar het realiseren van uitbreiding van bestaand en nieuw groen, recreatief aantrekkelijke verbindingen, goede zwemwaterlocaties en nieuw vrijetijdsaanbod, zoals kleinschalige hotels, mogelijkheden voor binnenrecreatie zoals bowlen/bioscoop, kano/sloepenverhuur, kinderboerderij enzovoort.

# 1 Waarom een Omgevingsvisie

## 1.1 Aanleiding

Voor de komende tien tot vijftien jaren staan wij in onze gemeente voor een aantal grote opgaven. Onze bevolking blijft groeien en dit vraagt om het bouwen van meer woningen. Deze woningen moeten bovendien aardgasvrije, energiezuinige woningen zijn, goed bereikbaar zijn met aandacht voor de kwaliteit in de openbare ruimte, dat wil zeggen met ruimte voor groen, water en overige voorzieningen om in te kunnen spelen op de klimaatverandering. Mooie wijken waar je prettig woont, waar je kunt werken aan huis, waar op bedrijventerreinen ruimte is voor ondernemers die hun bedrijf willen verduurzamen.

Onze kernen liggen in een omgeving die rijk is aan een grote diversiteit aan landschappen en aan cultuurhistorische erfgoed. De noodzaak bestaat in deze landschappen te werken aan natuurontwikkeling, wateropvang en biodiversiteit. Daarnaast staat de landbouw voor de opgave te verduurzamen naar (kringloop)landbouw en moeten ondernemers voldoende economisch perspectief worden geboden voor gezond ondernemen in een gezonde omgeving.

Grote opgaven die om keuzes vragen. Het zijn geen eenvoudige keuzes; makkelijke oplossingen zijn er niet meer. De Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040 helpt ons bij het maken van deze keuzes. Keuzes die gebaseerd moeten zijn op onze kernwaarden 'Balans (duurzame ontwikkeling)', 'ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' en 'verbinden'. Deze kernwaarden hebben wij in paragraaf 3.2 verder toegelicht.

De Omgevingsvisie is daarmee een brede visie op een groot aantal onderwerpen. Belangrijk voor de gemeente zijn wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en het landelijk gebied met landbouw en natuur als belangrijkste functies. In al deze thema's speelt duurzame ontwikkeling een belangrijke rol, maar los hiervan bevat deze visie ook onze keuzes voor de invulling van energietransitie en de aanpassingen aan de klimaatverandering.

## 1.2 Doel, plangebied, tijdshorizon en status

### 1.2.1 Doel Omgevingsvisie

De structuurvisie uit 2011 biedt ons te weinig houvast om goed antwoord te kunnen geven op de (ruimtelijke) opgaven waar we nu voor staan. De vastgelegde locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen zijn voor een groot deel inmiddels benut. De huidige opgave voor woningbouw vergt nieuwe keuzes en er bestaat grote behoefte ons economisch scherper te profileren. Regionaal staan wij voor nieuwe uitdagingen waar het gaat om keuzes voor woningbouw, mobiliteit, biodiversiteit en de ontwikkeling naar een duurzame landbouw. Daarnaast zijn er thema's zoals energietransitie en klimaatadaptatie die ten tijde van de structuurvisie niet speelden, maar van ons nu wel (ruimtelijke) keuzes vragen. Om deze reden hebben wij deze Omgevingsvisie opgesteld.

Het doel van de Omgevingsvisie is de geldende structuurvisie uit 2011 te actualiseren met als oogmerk te beschikken over een heldere strategische visie op de fysieke leefomgeving voor het grondgebied van Nijkerk tot 2040. Daarbij beperken wij ons in deze eerste Omgevingsvisie tot de zes thema's duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied. Een strategische visie voor deze zes thema's die gericht is op:

- een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
- de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

De omgevingsvisie, als opvolger van onze Structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken uit 2011, is de ruimtelijke vertaling van onze geformuleerde ambities. De omgevingsvisie is het eerste document van de Omgevingswet dat we in gebruik nemen. In de komende jaren stellen wij ook een Omgevingsplan op. De visie vormt tevens de grondslag voor ons Omgevingsplan dat de regels bevat voor de fysieke leefomgeving in de gemeente.

Het Omgevingsplan vervangt al onze geldende bestemmingsplannen en alle verordeningen over de fysieke leefomgeving. De wetgever verplicht ons een Omgevingsplan voor het gemeentelijk grondgebied vast te stellen. Met de omgevingsvisie kunnen wij ook verder aan de slag met het Omgevingsplan.

### **1.2.2 Plangebied en tijdshorizon**

De omgevingsvisie gaat over heel het gemeentelijk grondgebied, zoals weergegeven op kaart 1 'Grens plangebied Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040'. De visie bevat keuzes voor de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2040. De visie geeft aan:

1. waar bestaande kwaliteiten liggen en waar ruimte ligt voor nieuwe ontwikkelingen;
2. op welke wijze de gemeente bij wil en bij kan dragen aan plannen en wensen van inwoners en ondernemers, passend bij de visie.

### **1.2.3 Status**

Onze omgevingsvisie krijgt in tegenstelling tot de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 uit 2011, een dynamisch karakter. De nieuwe visie is nooit 'af'. Als de opgaven in de leefomgeving zijn uitgevoerd of wijzigen passen wij de visie hierop aan. Niet ééns in de tien jaar, maar op het moment dat dit noodzakelijk is. Deze werkwijze sluit aan bij de Omgevingswet, waarin gesproken wordt over de 'beleidscyclus'.

Met de vaststelling van de omgevingsvisie vervalt de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030. De omgevingsvisie is opgesteld in de geest van de Omgevingswet, hetgeen blijkt uit het integrale karakter van de visie. De Omgevingswet is echter nog niet in werking getreden. Strikt formeel is de omgevingsvisie dus nog een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet vormt nu nog de grondslag voor het vaststellingsbesluit.

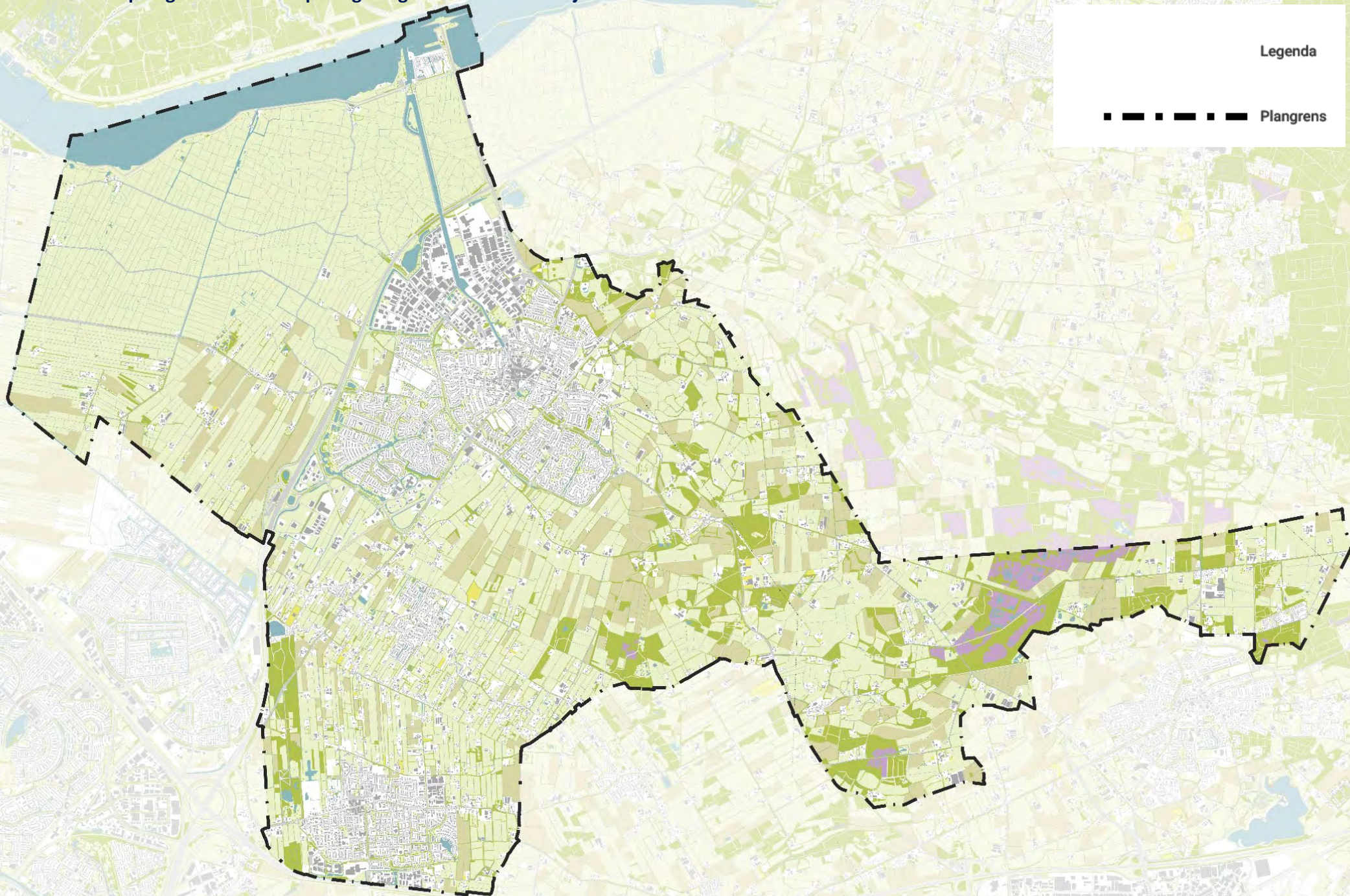
Na vaststelling van de omgevingsvisie start het traject om te komen tot een daadwerkelijke integrale omgevingsvisie conform de vereisten uit de Omgevingswet. De eerste, vastgestelde omgevingsvisie omvat namelijk een zestal hoofdthema's. De wetgever heeft voor ogen dat de omgevingsvisie de gehele fysieke leefomgeving omvat en ook uitspraken doet over bijvoorbeeld veiligheid, gezondheid, klimaatadaptie, milieu, bodem, enzovoort. Volgens de huidige berichtgeving vanuit de Rijksoverheid dient de omgevingsvisie uiterlijk in 2024 klaar te zijn.



# Kaart 1: Grens plangebied - Ontwerp Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040

Legenda

- Plangrens



Schaal 1:15.000 (A0 formaat)



gemeente Nijkerk  



Het wil niet zeggen dat deze belangen in de afwegingen geen rol hebben gespeeld. Het maken van de keuzes in de visie ging gelijk op met de procedure voor een milieueffectrapportage (zie paragraaf 1.4.3) om op deze wijze voornoemde belangen mee te wegen in onze keuzes.

### **1.3 Ons vertrekpunt**

Met de omgevingsvisie bouwen wij voort op ons bestaande beleid. Ons coalitieakkoord, de structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030, beleidsnota's, waaronder begrepen de recent vastgestelde beleidsnota's Woonvisie gemeente Nijkerk 2020+, de Detailhandelsstructuurvisie 2019-2025 Gemeente Nijkerk, de Mobiliteitsvisie Gemeente Nijkerk (i.o.), het Landschapsonwikkelingsplan en actuele onderzoeken die de gemeente voor de visie heeft uitgevoerd vormen het vertrekpunt voor de omgevingsvisie.

Ontwikkelingen houden niet op aan de grens van onze gemeente. Ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau beïnvloeden de keuzes die wij wensen te maken. In onze keuzes houden wij daarom ook rekening met het beleid van overige overheden, zoals het Rijk, Provincie Gelderland, Waterschap Veluwe & Vallei, Regio Amersfoort en Regio Foodvalley. Deze instanties hebben in hun eigen (ontwerp)visies beschreven welke beleidsonderdelen verplicht doorwerken en met welke beleidsonderdelen gemeente Nijkerk verzocht wordt rekening te houden. Het gaat om concrete afspraken over verstedelijking (aantallen te bouwen woningen), over landbouw (afspraken over stikstofreductie) en natuur en over klimaatadaptatie en energietransitie. In een afzonderlijke bijlage 'Beleid overige overheden' bij deze visie zijn de belangrijkste beleidsnota's van overige overheden samengevat en beoordeeld op de effecten voor de gemeente Nijkerk.

### **1.4 Beschrijving totstandkoming visie**

#### **1.4.1 Bouwstenen**

In december 2018 hebben wij gesprekken met deskundigen gevoerd over de zes thema's: duurzame ontwikkeling, wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en landelijk gebied. Over deze zes thema's vonden in februari 2019 verspreid over de drie kernen interviews en enquêtes plaats met inwoners. Tevens boden wij iedereen in deze periode de mogelijkheid om via onze website vragen te beantwoorden.

De uitkomsten hebben wij gebruikt en vastgelegd in de notitie "Bouwstenen Omgevingsvisie Nijkerk". Deze notitie is na behandeling in onze gemeenteraad de grondslag geweest voor het opstellen van een vijftal ruimtelijke scenario's. Vijf denkrichtingen waarin de gemeente zich de komende jaren zou kunnen ontwikkelen. Elke denkrichting leverde een ander eindbeeld op. In het MER (zie paragraaf 1.4.3) zijn deze denkrichtingen beoordeeld op de effecten op onze leefomgeving. Dit is gedaan op basis van vijf integrale ambities voor de leefomgeving:

1. gezonde, veilige leefomgeving;
2. leefbaarheid;
3. kwaliteit stedelijk gebied;
4. kwaliteit landelijk gebied;
5. duurzaamheid.

De 'Groei van wonen' is op basis van het MER uit de vijf denkrichtingen gekozen als uitgangspunt voor het opstellen van het Koersdocument Omgevingsvisie. Deze denkrichting zet extra in op de

uitbreiding van woningen in de gemeente Nijkerk, namelijk 250 in plaats van 200 woningen per jaar. Dit betekent ook verder uitbreiding van werk- en overige voorzieningen en passende maatregelen voor mobiliteit. Uitbreiding van het stedelijk gebied is hiervoor noodzakelijk.

#### 1.4.2 *Het Koersdocument*

In voorbereiding op de omgevingsvisie hebben wij onze ideeën en plannen verder uitgewerkt en geconcretiseerd in een Koersdocument 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040'. Het koersdocument gaf op hoofdlijnen onze visie weer hoe wij in samenwerking met en voor de inwoners willen zorgen voor onze leefomgeving. Onze voorkeur hebben wij in februari en maart 2021 opnieuw aan onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen voorgelegd.

De vele gesprekken over ons Koersdocument hebben ons een duidelijk beeld gegeven dat wij de juiste lijnen hebben uitgezet en de juiste toon hebben gekozen. Uiteraard zijn er in de gesprekken en de enquêtes nuances aangebracht, maar ook is het ons voor enkele onderwerpen duidelijk geworden dat er juist een steviger keuze gemaakt mag worden. Zo is ons uitdrukkelijk meegegeven in de visie de woningbouwopgave voorrang te geven. Ons is ook duidelijk geworden dat er aandacht en ruimte moet zijn voor *bestaande* bedrijven, voor transformatie en verduurzaming (schuifruimte), voor een blijvend groeiende recreatiebehoefte en dat er steviger op biodiversiteit en op het fietsverkeer als vervoermiddel moet worden ingezet; het fietsverkeer juist omdat de ontwikkeling van de elektrische fiets heel snel gaat en benut moet worden.

Het Koersdocument, inclusief de notitie en het verslag 'Resultaten participatie Koersdocument', is op 27 mei 2021 door de gemeenteraad vastgesteld als basis voor de omgevingsvisie.

#### 1.4.3 *Het MER*

Met de omgevingsvisie hebben wij tegelijkertijd een Milieueffectrapport (MER) opgesteld. Voor het MER doorlopen wij de procedure voor de milieueffectrapportage<sup>1</sup> (m.e.r.). Op deze wijze laten wij de milieubelangen meewegen in onze besluitvorming over de omgevingsvisie.

Er is bewust voor gekozen niet uitsluitend de milieubelangen te wegen. Ook thema's zoals veiligheid, gezondheid, historisch kapitaal en opleiding & inkomen zijn in de afweging van belangen betrokken. De term 'Milieueffectrapport' is daarom eigenlijk te beperkt. Deze term handhaven wij wel om aansluiting te houden bij de wettelijke terminologie uit de Wet milieubeheer. Tabel 1 bevat alle thema's die wij in de afwegingen hebben betrokken.

De elementen 'people', 'planet' en 'prosperity' vormen gezamenlijk de drie elementen van duurzaamheid. People staat voor mensen, planet voor onze planeet/ecologie) en prosperity staat voor maatschappelijke welvaart. Als deze drie elementen met elkaar in balans zijn is er sprake van duurzame ontwikkeling.

**Tabel 1: De drie P's voor duurzame ontwikkeling**

<b>People</b>	<b>Planet</b>	<b>Prosperity</b>
Gezondheid	Ecologisch kapitaal	Vestigingsklimaat & werk
Veiligheid	Energie & grondstoffen	Wonen
Aantrekkelijke leefomgeving	Water, bodem & ondergrond	Opleiding & inkomen
Sociaal	Historisch kapitaal	bereikbaarheid

Bron: MER Omgevingsvisie Nijkerk, 4 februari 2020. AnteaGroup

<sup>1</sup> Het is gebruikelijk de afkortingen (de) m.e.r. en (het) MER te gebruiken. De afkorting m.e.r. met kleine letters en puntjes ertussen staat voor de volledige procedure, de milieueffectrapportage. MER met hoofdletters, zonder puntjes staat voor het milieueffectrapport, het rapport dat hierbij opgesteld wordt.

Deze indeling sluit aan bij de kernwaarden voor onze Omgevingsvisie (zie hoofdstuk 4) 'Balans in de verhouding people, planet en prosperity'. De keuzes in ons ontwerp van de omgevingsvisie zijn gebaseerd op de uitkomsten uit de ontwerp-MER.

De ontwerp-MER is opgesteld in wisselwerking met de ontwikkeling van het ontwerp van onze omgevingsvisie. In de fase van het ontwerp van het MER is het niet mogelijk alle inzichten en conclusies al te verwerken in de Ontwerp Omgevingsvisie. De onafhankelijke Commissie voor de MER adviseert ons eerst nog over de uitkomsten van het ontwerp van de MER en ons ontwerp voor de omgevingsvisie. In onze definitieve omgevingswijze verwerken wij het advies van de commissie en de conclusies uit de definitieve MER.

De ontwerp-MER is een bijlage bij het ontwerp van de 'Omgevingsvisie Gemeente Nijkerk 2040'.

Vermeld dient te worden dat er voor de energietransitie een afzonderlijke m.e.r.-procedure doorlopen wordt. De ontwikkelingen die met deze energietransitie samenhangen zijn in deze omgevingsvisie meegenomen. Het MER van de energietransitie houdt rekening met de (nieuwe) ontwikkellocaties uit de omgevingsvisie. Om deze reden bevat het MER voor de energietransitie ook de visiekaart met een beschrijving van de ontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de energietransitie. Andersom houdt het MER voor de omgevingsvisie rekening met de ontwikkelingen vanuit de energietransitie en staan om deze reden de locaties van de windturbines en zonneveld(en) op de visiekaart aangegeven.

## **1.5 Samen met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen**

Het gemeentebestuur (college en gemeenteraad) hecht veel waarde aan het belang van participatie van burgers, ondernemers en maatschappelijke instanties over de omgevingsvisie. Het gaat immers over het beheer en de inrichting van onze dagelijkse leefomgeving met als planhorizon 2040. Het betreft dus een breed en complex onderwerp, waarvoor een stevige basis en draagvlak nodig is. Een goed gesprek en een stevige discussie met de samenleving is daarom een voorwaarde om tot een goede en gedragen visie voor de fysieke leefomgeving komen.

In het afgelopen 1,5 jaar hebben wij om deze reden verschillende participatiebijeekkomsten georganiseerd, ondanks alle beperkingen als gevolg van de coronarichtlijnen, met als doel informatie te verzamelen en ons onderzoek uit te voeren.

Het ontwerp van deze omgevingsvisie is zodoende tot stand gekomen in samenspraak met een groot aantal deskundigen, partners, belangengroepen en bewoners. Met hen hebben wij speciale bijeenkomsten, expertmeetings en gesprekken gevoerd. Voor de burgers hebben wij twee keer een enquête gehouden met als doel aanvullende informatie uit de samenleving op te halen voor de Omgevingsvisie.

Het doel van deze participatie was om ons enerzijds een goed beeld te vormen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en om anderzijds duidelijkheid te krijgen over de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied in de gemeente Nijkerk. Alle inbreng en uitkomsten uit de participatie komen nu samen in deze Omgevingsvisie.



## 2 Een schets van de gemeente Nijkerk

### 2.1 Hoe staan wij ervoor

In de voorbereiding op de Omgevingsvisie hebben wij verschillende onderzoeken uitgevoerd, hebben wij vele gesprekken gevoerd met deskundigen en is er geëquireerd onder bewoners. Het verzamelen van alle informatie had tot doel ons een goed beeld te vormen van de huidige en de te verwachten staat van onze leefomgeving. Hoe kijken wij tegen onze leefomgeving aan? Wat vinden wij belangrijk en willen wij beschermen? Welke ontwikkelingen verwachten we de komende jaren? Hoe ziet onze leefomgeving er in de toekomst uit en welke inzichten en aandachtspunten levert dat op? Met behulp van dit beeld hebben wij onze opgaven geformuleerd en er onze visie en oplossingen voor aandragen.

Dit hoofdstuk bevat een beknopte samenvatting van de resultaten hoe wij naar onze gemeente kijken en waar wij staan. Voor een uitvoerige beschrijving verwijzen wij naar de bijlagen, waaronder 'Leefomgevingsfoto Nijkerk' (4 februari 2020, AnteaGroup) bij dit document. Hoofdstuk 3 beschrijft voor de zes thema's de ontwikkelingen en de trends voor de komende jaren. Hoofdstuk 3 eindigt voor elk thema met een opsomming van de opgaven waar wij de komende jaren aan willen werken.

### 2.2 Onze geschiedenis (het verhaal van de gemeente Nijkerk)

Onze gemeente Nijkerk telt momenteel (1 januari 2021) 43.598 inwoners<sup>2</sup> en is ruim 72 km<sup>2</sup> groot. Er wonen gemiddeld 600 inwoners op één km<sup>2</sup>.<sup>3</sup> De gemeente kent drie grote kernen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken en buurtschappen Holkerveen, Appel en Driedorp.

De gemeente ligt in de Gelderse Vallei tussen Veluwe, Randmeren en Utrechtse Heuvelrug. De gemeente is goed ontsloten via de rijkswegen A28 en A1 en de spoorlijnen Amersfoort-Zwolle met station Nijkerk en Amersfoort-Ede/Wageningen met station Hoevelaken.

Ons is uit alle gesprekken duidelijk geworden dat de inwoners het wonen in de kernen en buurtschappen als prettig ervaren. In de kernen zijn de basisvoorzieningen aanwezig of op zeer korte afstand bereikbaar.

Alle kernen in de gemeente kenden een explosieve groei na de Tweede Wereldoorlog. Dat heeft geresulteerd in een veelheid aan naoorlogse wijken. Kaart 2 'Bestaande situatie/huidige ontwikkelingen' geeft een beeld van de bestaande situatie, met daarop tevens aangegeven de nog te ontwikkelen nieuwe woon- en wijklocaties.

Nijkerk is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te verblijven. Veel inwoners wonen al generaties lang in één van onze drie kernen of het landelijk gebied. Men voelt zich verbonden via familie, religie en/of werk. Elke kern, elke streek heeft zijn eigen 'identiteit', die gewaardeerd en gekoesterd wordt.

Gemiddeld bouwden wij in de afgelopen jaren de volgende aantallen woningen:

- in de periode 2017-2021: gemiddeld 270 woningen per jaar;
- in de periode 2016-2021: gemiddeld 252 woningen per jaar;
- in de periode 2015-2021: gemiddeld 242 woningen per jaar.

---

<sup>2</sup> Bron: Statline CBS, april 2021

<sup>3</sup> Ter vergelijking in Amersfoort wonen gemiddeld 2.447 personen op één km<sup>2</sup>. Het betrekkelijke lage aantal in Nijkerk wordt veroorzaakt door het grote landelijk gebied dat de gemeente rijk is



# Kaart 2: Bestaande situatie / huidige ontwikkelingen

## Legenda

### Kernen

- Bebouwd gebied
- Bedrijventerrein
- Centrumgebied
- Ontwikkelingsgebied wonen
- Ontwikkelingsgebied bedrijvigheid
- Transformatiegebied wonen en werken

### Infrastructuur

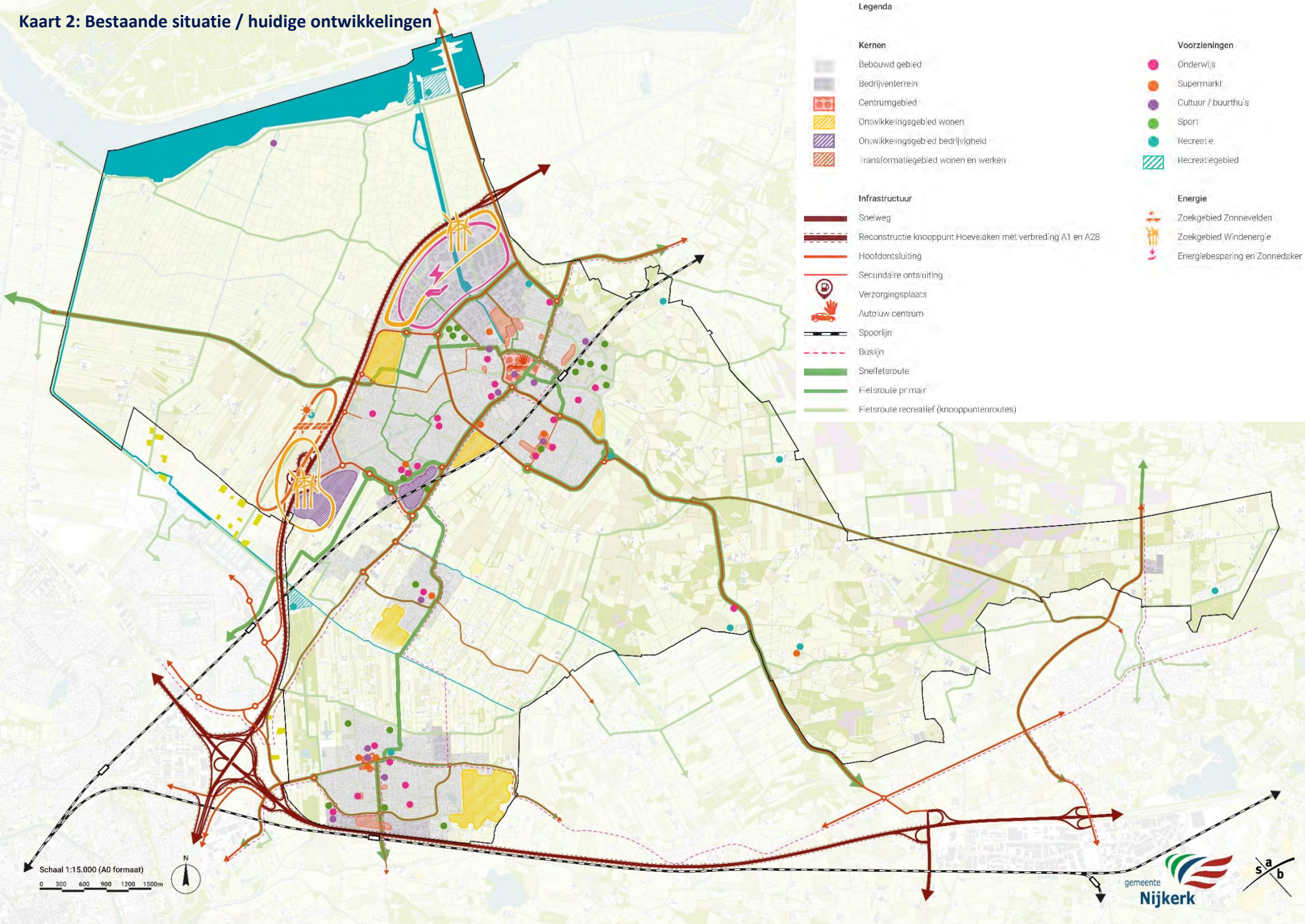
- Snelweg
- Reconstructie knooppunt Hoevelaken met verbreding A1 en A28
- Hoofdonsluiting
- Secundaire ontsluiting
- Verzorgingsplaats
- Auto/luw centrum
- Spoorlijn
- Buslijn
- Snelfetsroute
- Fietsroute pr main
- Fietsroute recreatief (knooppuntenroutes)

### Voorzieningen

- Onderwijs
- Supermarkt
- Cultuur / buurthuis
- Sport
- Recreatie
- Recreatiegebied

### Energie

- Zoekgebied Zonnevelden
- Zoekgebied Windenergie
- Energiebesparing en Zonnedaker



Schaal 1:15.000 (A0 formaat)

0 300 600 900 1200 1500m





De gemeente Nijkerk is een woon- én werkgemeente. De centrale ligging in Nederland, nabij de Randstad en de goede ontsluiting door rijks-/provinciale wegen maakt het voor velen niet alleen aantrekkelijk in onze gemeente te wonen, maar er ook te werken. De Nijkerkse economie heeft zich de afgelopen jaren positief en robuust ontwikkeld. Bij elkaar weten de duizenden bedrijven en maatschappelijke instellingen in de gemeente in 2020 meer dan 23.700 banen te creëren voor een beroepsbevolking van ongeveer 23.200 inwoners in 2020. De gemeente kent meer bedrijven per 100 inwoners dan gemiddeld in Nederland en Gelderland. Het totaal aantal vestigingen bedraagt 4.380 in 2020. De afgelopen jaren is het aantal bedrijven jaarlijks steeds iets toegenomen.

Ten opzichte van de regio en de provincie kent de gemeente relatief veel vestigingen in de industrie, bouw en groot- en detailhandel. Daarmee kunnen we Nijkerk kenmerken als gemeente van 'makers en doeners'. Nijkerk is wat betreft bedrijfsomvang een gemeente die draait op het midden- en kleinbedrijf. We zien het ook terug in de namen van veel van oorsprong familiebedrijven die hier vaak al generaties zijn gevestigd. De vele bedrijven die zich de afgelopen jaren van elders hier gevestigd hebben zijn ook overwegend mkb-bedrijven.

Ook de vrijetijdseconomie is een steeds belangrijker en groeiende economische sector in onze gemeente. Bewoners en toeristen genieten in hun vrijetijd van het groeiende aanbod van Nijkerk. Zo draagt een gezonde vrijetijdseconomie bij aan een fijne leefomgeving en een vitale lokale economie.

Ons landelijk gebied karakteriseren wij als een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. In paragraaf 2.3 gaan wij op de kwaliteiten van ons landschap en cultuurhistorie dieper in.

Ons landelijk gebied is tevens te karakteriseren als een functioneel gemengd gebied met een groot agrarisch productielandschap, veel natuurwaarden en verspreid liggende agrarisch-aanverwante en overige bedrijven.

De agrarische sector blijft van groot belang voor ons landelijk gebied. De sector beheert een groot deel van het landelijke gebied. In de gemeente zijn veel gezinsbedrijven gevestigd die een bijdrage leveren aan onze economie. De sector zorgt voor werkgelegenheid in het landelijk gebied, maar ook bij aanverwante bedrijven in de kernen. Het is een beeldbepalende functie in ons landschap en is daarmee een belangrijke pijler voor de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het landelijk gebied.

De omschakeling van vele voormalige agrarische bedrijven naar wonen heeft in de afgelopen twintig á dertig jaar gezorgd voor een forse toename van het aantal burgerwoningen. De verwachting is dat meer agrarische ondernemers hun bedrijf gaan beëindigen. De veranderingen die dat met zich meebrengen in het landelijk gebied blijven onze aandacht vragen.

Tegelijkertijd wordt in het landelijk gebied grote druk ervaren als gevolg van de grote verstedelijkingsopgave vanuit de omliggende regio's (zie paragraaf 2.5). Vanuit dit perspectief bestaat er bij agrarische sector sterk de behoefte om met de gemeenten in de Regio Foodvalley een Landbouwperspectief op te stellen als bijdrage aan een integrale oplossing van deze verstedelijkingsopgave.

De toename aan mogelijkheden voor recreatie en toerisme in ons landelijk gebied dragen ook steeds meer bij aan de variatie aan functies in het landelijk gebied.

De combinatie van al deze functies in het cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle gebied maakt dat wij het landelijk gebied aanmerken als één van de meest kenmerkende en beeldbepalende pijlers van de fysieke identiteit van onze gemeente. Ons landelijk gebied koesteren wij. 'Behoud en versterking van de kwaliteit van de aanwezige landschappen' vastgelegd in ons Landschapsontwikkelingsplan, is daarom een belangrijk uitgangspunt voor onze keuzes en voor ons handelen en staat om deze reden aan de basis van onze visie.

### **2.3 Onze landschappen en cultuurhistorie**

Wonen in de gemeente wordt mede gewaardeerd vanwege het landschap waarin de kernen zijn gelegen, de korte afstand tot natuurgebieden en vanwege het cultuurhistorisch erfgoed binnen onze kernen. In onze gemeente komen ruim 300 gebouwde monumenten voor. Het betreft 111 gebouwde en 3 archeologische rijksmonumenten en 201 gebouwde en 13 archeologische gemeentelijke monumenten; cijfers die een goede indruk geven van de omvang van ons erfgoed.

De gemeente Nijkerk ligt in het gebied tussen Veluwe, Randmeren en Utrechtse Heuvelrug; deze ligging maakt dat op korte afstand verschillende landschapstypen voorkomen; het gebied loopt van hoog en droog naar laag en nat. De gemeente ligt uniek op het kruispunt van deze verschillende landschappen: het polderlandschap met de Arkemheense polder dat voor veel vogels een belangrijke rust en foerageerplaats is, het slagenlandschap (veengebieden rond Nijkerkerveen en Hoevelaken), het (nagenoeg ongeschonden en unieke) kampenlandschap aan de oostzijde van ons buitengebied en richting Voorthuizen het jonge heideontginningslandschap.

Elk landschap vertelt een eigen verhaal, heeft eigen kwaliteiten en eigen specifiek cultuurhistorische waarden, waarvan de rijksmonumentale landgoederen Hoevelakense Bos en Salentein, landgoederen Ehrental, Appel, de oude bolle akkers, engcomplexen en waardevolle bouwlanden, de cultuurhistorisch waardevolle waterelementen zoals beken, de relictten van het tracé van de Nieuwe Rijn, kreken in de polder, de zeedijk, de wielen en het stoomgemaal Arkemheen slechts enkele voorbeelden zijn. De ruimtelijke verscheidenheid betekent ook een grotere biodiversiteit, nodigt uit tot recreëren, is goed voor de gezondheid en voor de lokale economie.

De verschillende landschappen met de grote diversiteit aan natuur- en cultuurhistorische waarden zijn het groene kapitaal van de gemeente Nijkerk en haar inwoners. Zonder zorg en aandacht voor deze landschappen gaan deze op elkaar lijken. Terwijl het heel belangrijk is om de diversiteit te behouden en te versterken.

Cultuurhistorisch erfgoed komt ook in onze kernen voor. Het erfgoed van de Nijkerkse binnenstad mag niet ongenoemd blijven. De binnenstad is ontstaan op de kruising van de Brede beek en de oude kustweg. Deze ligging maakte van Nijkerk destijds de tweede Gelderse stad. De identiteit van de gemeente is mede bepaald door de ontwikkeling van deze kleine nederzetting naar de handel- en vestingstad Nijkerk met tabaksteelt, glasblazerij, handel en nijverheid. De structuur van de oude stad is nog goed herkenbaar in het stratenpatroon met de kerk en de witte toren als monumentaal hoogtepunt.



Maar bijvoorbeeld ook oude en deels jonge wegen in Hoevelaken en Nijkerkerveen met de centrale bewoningsas van beide lintdorpen en de haaks erop georiënteerde wegen die de erven en kavels ontsloten, bepalen nog steeds de identiteit van deze kernen en zijn waard te worden beschermd.

In de notitie 'Eigenheid en Karakter, geschreven op initiatief van de dialooggroep 4 van het Nijkerkse project Samen aan Zet en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, worden vijf cultuurhistorische waardevolle parels onderscheiden. Het gaat om:

1. de historische binnenstad van Nijkerk;
2. de polder Arkemheen;
3. landgoed Hoevelaken;
4. buurtschap Appel;
5. landgoed en lint Slichtenhorst.

De vijf gebieden behoren zonder twijfel tot de cultuurhistorische kernkwaliteiten, het stamkapitaal, van onze gemeente.

Het gevarieerde landschap waarin de drie kernen en de buurtschappen zich geleidelijk aan door de eeuwen hebben ontwikkeld, met de rijkdom van veel bijzonder cultuurhistorisch erfgoed, zoals de binnenstad van Nijkerk, de landgoederen en het archeologisch erfgoed bepalen in hoge mate de identiteit van de gemeente. Dit is nu het geval en dit willen wij in de toekomst ook behouden en waar nodig verstevigen. De waarden bepalen in belangrijke mate het begrip omgevingskwaliteit met de kernwaarde 'kwaliteit voor kwantiteit', waar wij in paragraaf 3.2 op terugkomen.

Met ons Landschapsonwikkelingsplan<sup>4</sup> (LOP, vaststelling gemeenteraad in januari 2019), het Beeldkwaliteitsplan Bebouwing Buitengebied<sup>5</sup> (vaststelling gemeenteraad in september 2021) en de recent door ons vastgestelde Cultuurhistorische waardenkaart<sup>6</sup> hebben wij het belang daarvan bevestigd. Bij het bepalen van onze koers op de fysieke leefomgeving en het maken van (ruimtelijke) keuzes voor de Omgevingsvisie gebruiken wij zoveel mogelijk de richtlijnen uit deze documenten.

De waarden die wij in dit hoofdstuk hebben beschreven zijn weergegeven op de kaart 3 t/ m 5. De kaarten geven samengevat weer om welke waarden het gaat en waar deze liggen. Deze kaarten zijn een belangrijke onderlegger voor het beoordelen en toetsen van ontwikkelingen in de Omgevingsvisie.

## **2.4 Het landelijk, provinciaal en regionaal beleid**

Bij het opstellen van onze visie bestaat de verplichting rekening te houden met de taken en bevoegdheden van andere overheidsorganen. Het gaat om het Rijk, Provincie Gelderland en Waterschap Vallei en Veluwe. Deze overheidsorganen hebben hun beleid en hun regels vastgelegd in hun eigen visies of verordeningen.

Naast deze instanties maken wij deel uit van een tweetal regio's, namelijk Regio Amersfoort en Regio Foodvalley. Met deze twee regio's stellen wij ruimtelijke visies op en stemmen wij met elkaar af hoe wij de ruimtelijke opgaven in onze eigen gemeenten oplossen. In paragraaf 2.5 gaan wij op deze afspraken nader in.

---

<sup>4</sup> Landschapsonwikkelingsplan Nijkerk 2018, door de gemeenteraad vastgesteld op 31 januari 2019

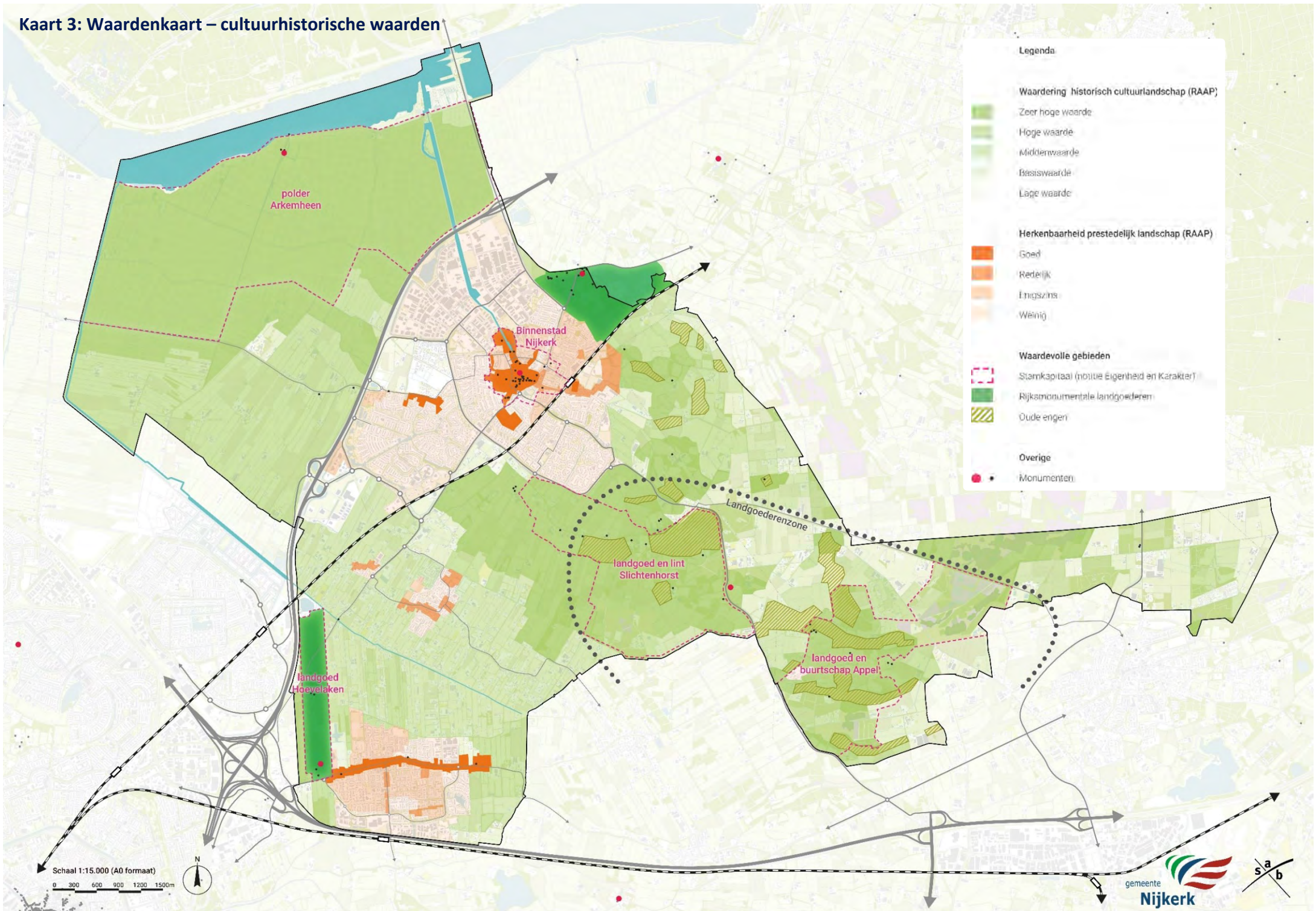
<sup>5</sup> Beeldkwaliteitsplan bebouwing buitengebied, door de gemeenteraad vastgesteld op 23 september 2021

<sup>6</sup> Cultuurhistorische waardenkaart, vastgesteld door Burgemeester & wethouders op 14 juli 2020

De regionale opgaven die wij in de vorige paragraaf beschreven hebben liggen er ook op landelijk en provinciaal niveau. Zowel het Rijk, Provincie Gelderland als Waterschap Vallei en Veluwe hebben hun visies gegeven op deze opgaven in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, vastgesteld op 11 september 2020), respectievelijk de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, vastgesteld op 19 december 2018 en de Blauwe Omgevingsvisie 2050. De provincie heeft bovendien onderdelen uit de visie vastgelegd in regels in de verordening. Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is de doorvertaling van de visie in regels van het waterschap.

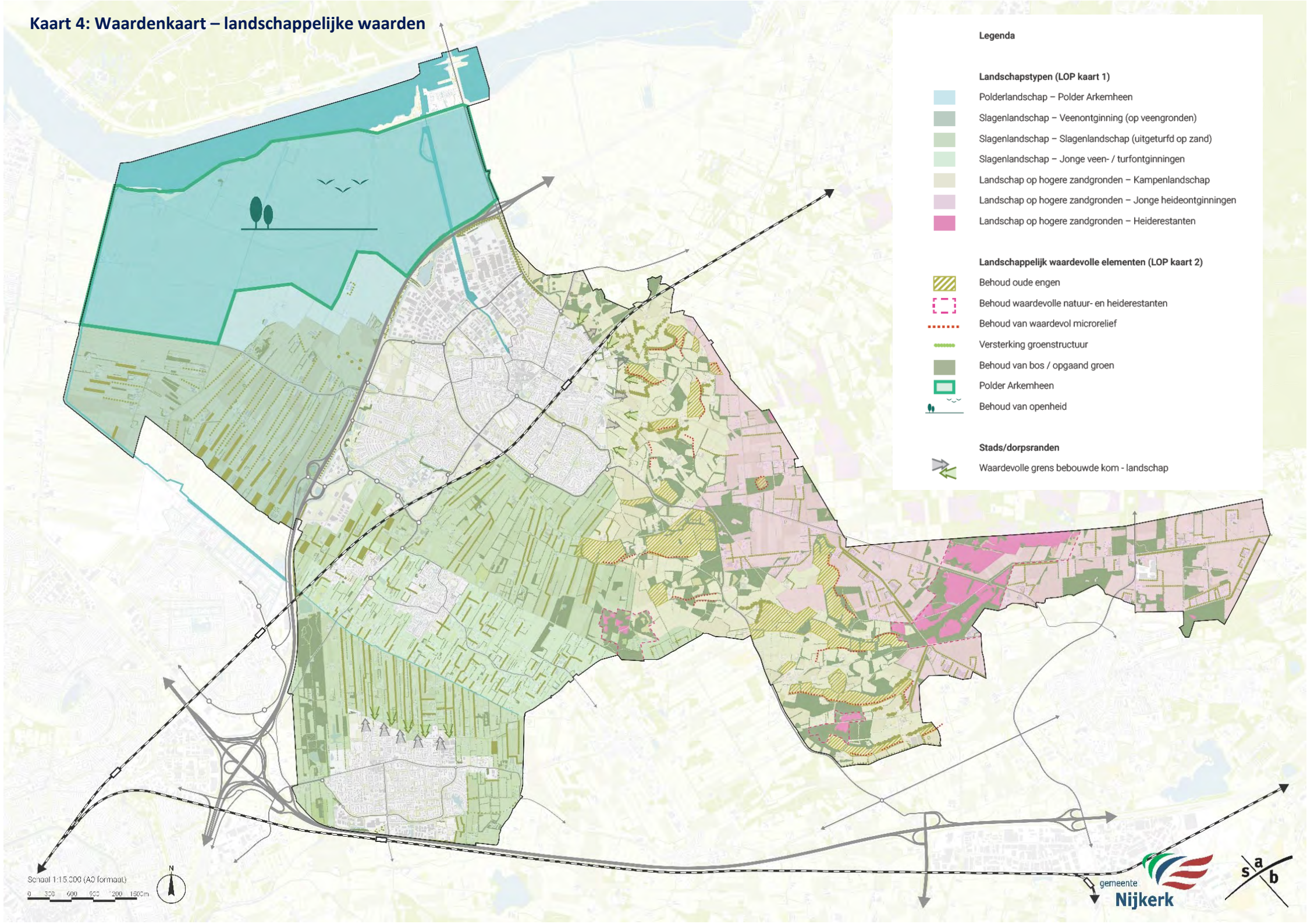


### Kaart 3: Waardenkaart – cultuurhistorische waarden





Kaart 4: Waardenkaart – landschappelijke waarden



**Legenda**

**Landschapstypen (LOP kaart 1)**

- Polderlandschap – Polder Arkemheen
- Slagenlandschap – Veentontginning (op veengronden)
- Slagenlandschap – Slagenlandschap (uitgeturfd op zand)
- Slagenlandschap – Jonge veen- / turfontginningen
- Landschap op hogere zandgronden – Kampenlandschap
- Landschap op hogere zandgronden – Jonge heideontginningen
- Landschap op hogere zandgronden – Heiderestanten

**Landschappelijk waardevolle elementen (LOP kaart 2)**

- Behoud oude enen
- Behoud waardevolle natuur- en heiderestanten
- Behoud van waardevol microrelief
- Versterking groenstructuur
- Behoud van bos / opgaand groen
- Polder Arkemheen
- Behoud van openheid

**Stads/dorpsranden**

- Waardevolle grens bebouwde kom - landschap

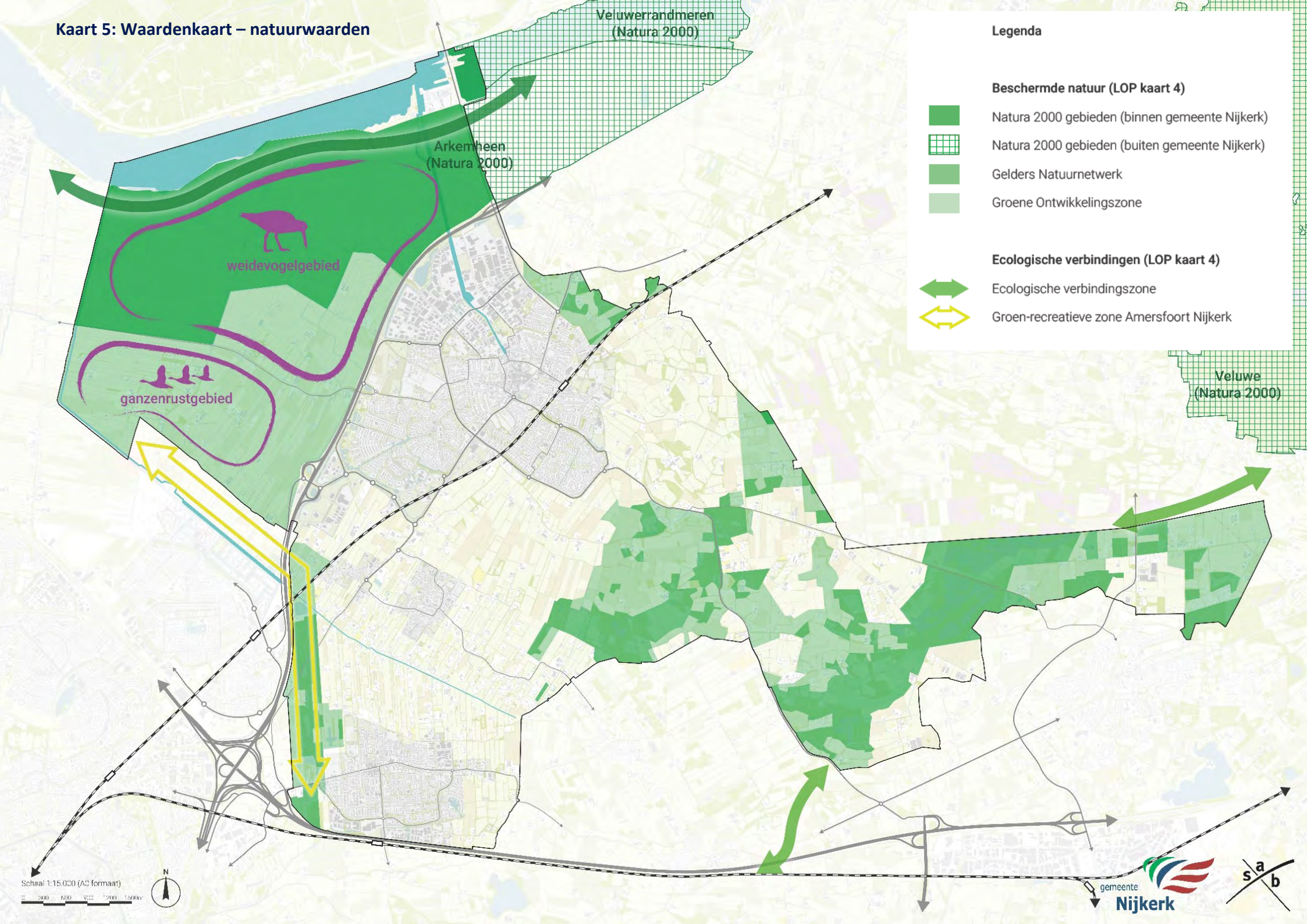
Schaal 1:15.000 (A0 formaat)

0 300 600 900 1200 1500m





# Kaart 5: Waardenkaart – natuurwaarden



## Legenda

### Beschermde natuur (LOP kaart 4)

- Natura 2000 gebieden (binnen gemeente Nijkerk)
- Natura 2000 gebieden (buiten gemeente Nijkerk)
- Gelders Natuurnetwerk
- Groene Ontwikkelingszone

### Ecologische verbindingen (LOP kaart 4)

- Ecologische verbindingzone
- Groen-recreatieve zone Amersfoort Nijkerk

Schaal 1:15.000 (A3 formaat)

0 2000 4000 6000 8000 10000





### 2.4.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de NOVI stelt het Rijk een viertal richtinggevende prioriteiten vast, namelijk:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Al deze prioriteiten raken onze gemeente. Zo dienen wij bij te dragen aan de opgave om duurzame energie op te wekken. Maar ook prioriteiten als het bouwen van het Stedelijk Netwerk Nederland en de aandacht voor een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied raken de gemeente.

Kaart 6: Uitsnede hoofdlijnen toekomstperspectief voor Nederland NOVI



Bron: NOVI, september 2020, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Nijkerk ligt in blauwe cirkel)

#### ***Sterke en gezonde steden en regio's***

Het Rijk omschrijft het Stedelijk Netwerk Nederland als het kloppend hart van Nederland en de economie. Kern daarvan is het brede midden van Nederland, grofweg Randstad (Amsterdam, Utrecht, Rotterdam-Den Haag), Amersfoort, Zwolle, Arnhem-Nijmegen, Brabantse stedenrij). Daar woont en werkt het merendeel van de bevolking.

Het Rijk stuurt met de NOVI op de ontwikkeling van het hele Stedelijk Netwerk Nederland, door nieuwe woon- en werklocaties te koppelen aan een hoogwaardig en samenhangend stedelijk,

regionaal en hoofdnetwerk voor auto's en treinen, een goed ontwikkeld netwerk voor lopen en fietsen, een soepel functionerend vaarwegennetwerk en uitstekende luchtvaartverbindingen, zowel voor goederen als personen.

De groei in het gebied Randstad-Amersfoort-Zwolle-Arnhem-Nijmegen-Brabantse stedenrij is het meest manifest. Hier is ook de grootste verstedelijkingsopgave. Deze vraagt om keuzes in een doordachte lange termijn strategie, ook om de groei niet alleen in aantallen maar ook met passende kwaliteit te realiseren. Dat geldt zowel voor de woningen als voor de mobiliteit en leefomgeving. Dit Rijksbeleid heeft zijn uitwerking op Regio Amersfoort waar onze gemeente deel van uitmaakt. De visie is verbeeldt op kaart 6 'Uitsnede hoofdlijnen toekomstperspectief voor Nederland NOVI'. Gemeente Nijkerk is weergegeven binnen de cirkel op de kaart.

### ***Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied***

Het Rijk wil de balans in het landelijk gebied verbeteren tussen het gebruik en de kwaliteit van landschap, bodem, water en lucht.

De inzet richt zich onder andere op de bescherming en versterking van de biodiversiteit. Er wordt een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem mogelijk gemaakt, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit. Deze landbouwvormen vereisen extra ruimte voor de landbouw. Het Rijk merkt daarbij op dat zowel de grondgebonden als de niet-grondgebonden land- en tuinbouw in Nederland voldoende ruimte moet worden geboden om te produceren op een manier die ecologisch én sociaaleconomisch houdbaar en vol te houden is. Daarbij wordt aangegeven dat de relatie tussen landbouw, landschap en natuur sterker en meer organisch moet worden dan zij nu is. In goed geschikte gebieden is ruimte voor landbouw als primaire functie, waarin de conventionele bestaande landbouw ook zo veel mogelijk de omschakeling naar kringlooplandbouw zal maken.

Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten landschapskwaliteit toevoegen om daarmee landschapsinclusief beleid in de praktijk te brengen.

Deze opgaven werkt het Rijk uit in het Nationaal Programma Landelijk Gebied waarin naast de opgaven voor natuur en landbouw ook wonen, mobiliteit, energie, recreatie, water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie aandacht krijgen. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied worden cultuurhistorisch erfgoed en unieke landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten behouden en versterkt.

Deze grote opgaven zullen ook doorwerken in het landelijk gebied van Nijkerk.

## **2.4.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

In de Omgevingsvisie "Gaaf Gelderland" geeft Provincie Gelderland een vergezicht en ambitie dat dient als leidraad voor het handelen van de provincie op het gebied van de fysieke leefomgeving. Met de visie geeft de provincie richting aan en biedt het ruimte om Gelderland toekomstbestendig te maken, dat wil zeggen 'gezond', 'veilig', 'schoon' en 'welvarend'. De visie bevat zeven ambities voor afzonderlijke, maar met elkaar samenhangende thema's:

1. energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. biodiversiteit: werken met de natuur
5. bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
7. woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Voor elk van deze thema's heeft de provincie streefdoelen en de te volgen aanpak beschreven. Al deze thema's spelen ook door op gemeentelijk niveau.

### 2.4.3 *Blauwe Omgevingsvisie Waterschap Vallei en Veluwe*

Waterschap Vallei en Veluwe heeft een Blauwe Omgevingsvisie (BOVI) voor het jaar 2050 opgesteld. In deze lange termijn visie schetst het schap de wijze waarop het tot een duurzame en waterinclusieve leefomgeving wil komen. Met de BOVI zet het schap enkele leidende waterprincipes neer:

1. water is het ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
2. denken in kringlopen;
3. maximaal schoonhouden en vasthouden van water;
4. zuiveren aan de bron;
5. partnerschap als watermerk.

Deze principes werkt het schap vervolgens uit in vier thema's voor een drietal stroomgebieden. Ons grondgebied is gelegen in het stroomgebied Gelderse Vallei en Eemland, zoals weergegeven op kaart 7 'Visiekaart stroomgebied Gelderse Vallei en Eemland. De vier thema's zijn: waardevolle leefomgeving, klimaatverandering, circulaire economie en energietransitie.

#### **Kaart 7: Visiekaart stroomgebied Gelderse Vallei en Eemland**



Bron: BOVI, 2020; Waterschap Vallei en Veluwe (Nijkerk ligt in de rode cirkel)

Met de BOVI zet het waterschap een stip op de horizon om daarmee informatie te geven voor de omgevingsvisies. Met de BOVI nodigt het waterschap alle partners, waaronder Gemeente Nijkerk, uit om in de omgevingsvisie een herkenbare bijdrage te leveren aan de gezamenlijke waterbelangen.

Voor het aspect 'klimaatverandering' werkt het waterschap samen met 28 gemeenten, de provincies Utrecht en Gelderland en de andere waterschappen in het plangebied aan de uitvoering van het Regionaal Adaptatie Plan (RAP). In dit plan is met concrete instrumenten, handreikingen en voorbeelden aangegeven hoe de verschillende partijen ruimtelijk in kunnen spelen op de klimaatverandering in Nederland. In paragraaf 2.5.4 is op dit plan nader ingegaan.

## 2.5 Onze positie in de regio

### 2.5.1 Regio's Arnhem, Nijmegen en Foodvalley

Onze gemeente maakt deel uit van Regio Foodvalley. Regio Foodvalley is een regionale samenwerking op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen. In deze regio werken de acht gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpenzeel, Veenendaal en Wageningen samen met de twee provincies Gelderland en Utrecht, onderwijs- en kennisinstellingen en ondernemers in de regio. Samenwerking staat centraal om de topregio op het gebied van agrifood te worden. En om een duurzame en aantrekkelijke regio voor bedrijven en inwoners te blijven. De voedselvoorziening is de 'core business'. Regio Foodvalley wil het vestigingsklimaat bevorderen voor het ondernemen, wonen, werken en studeren in dit gebied. Dat deze focus in de regio is blijkt ook uit werkgelegenheidscijfers van het gebied. Deze zijn hoger dan gemiddeld in Gelderland. Banen liggen voornamelijk in de Foodcluster en Agro-complex sectoren.

Ook de gemeenten in de regio 'Arnhem-Nijmegen' werken met elkaar samen aan een aantal grote verstedelijkingsopgaven. Met de regio 'Arnhem-Nijmegen' ziet de Regio Foodvalley de forse bevolkingsgroei als een grote opgave op zich afkomen. De beide regio's hebben in een Verstedelijkingsconcept 'Meer landschap meer stad; groene metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley 2040' een strategie beschreven hoe de vraag naar 100.000 woningen die er in de regio extra nodig zijn tot 2040 het hoofd te bieden. Voor Regio Foodvalley gaat het daarbinnen om de opgave van de bouw van 40.000 extra woningen met aandacht voor de benodigde werkgelegenheid voor de nieuwe bewoners.

Deze verstedelijkingsstrategie is een integrale langetermijnstrategie (2025-2040) voor de fysieke leefomgeving met focus op de thema's wonen, werken en bereikbaarheid in relatie tot onderwerpen als energietransitie, landschap en de leefomgeving. Op kaart 8 'Kansen verstedelijking Arnhem, Nijmegen en Foodvalley zijn de ontwikkelingskansen voor de leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen verbeeld.

De strategie is uitgewerkt in een viertal bouwstenen. Deze bouwstenen zijn:

1. Leefomgeving: meer landschap

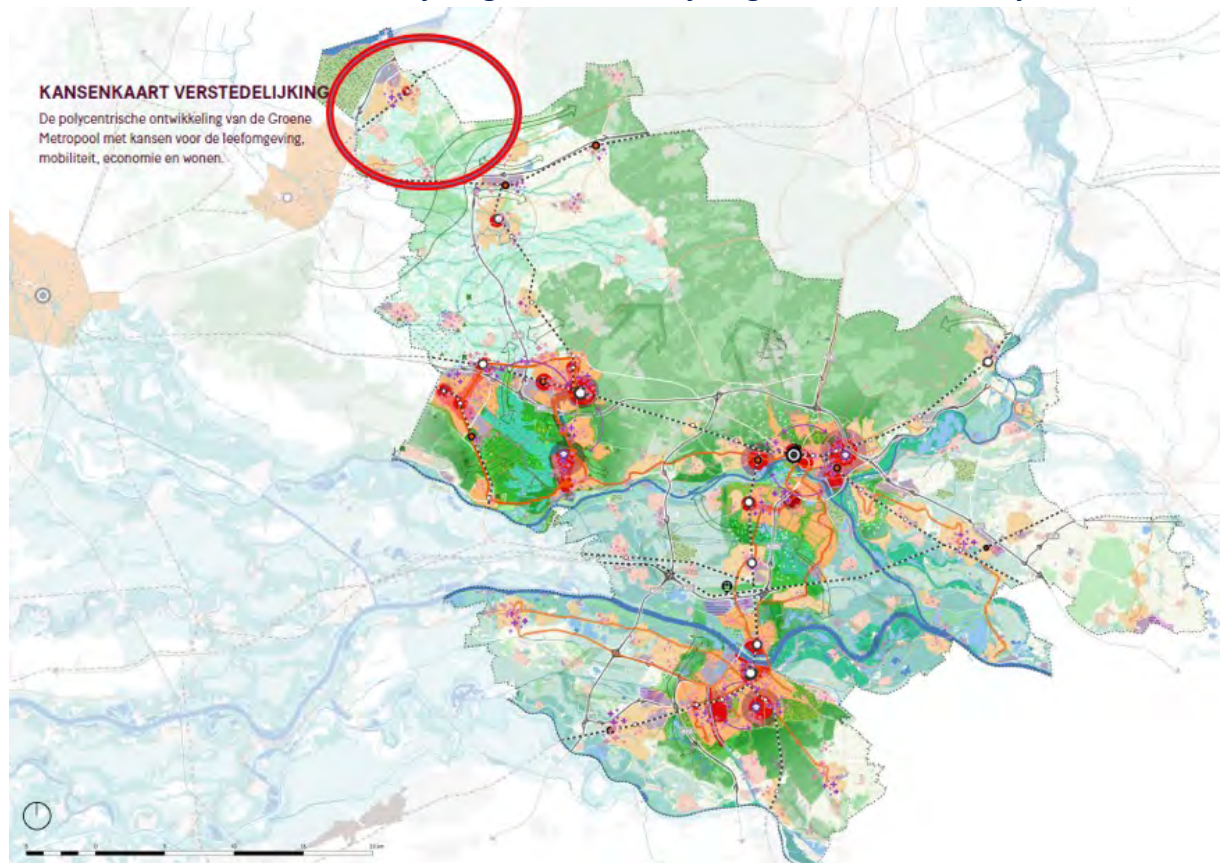
Het concept gaat uit van verdichten van bestaande wijken. Dat is een kans om in bestaande wijken ook een begin te maken met klimaatadaptatie, de verbetering van de biodiversiteit om daarmee de gezondheid van de bewoners van de wijk te verbeteren.



In het concept is het belang van de (agri)foodsector groot. De sector is ruimtelijk, sociaal en economisch verweven in de maatschappij. De transitie richting meer natuurinclusieve landbouw en kringlooplandbouw is een opgave die extra ruimte vraagt. Momenteel wordt er door Wageningen University & Research voor de landbouw een economisch perspectief opgesteld voor Regio Foodvalley. De transitie wordt met behulp van ruimtelijke zonering en zo het zoeken naar functiecombinaties ondersteund.

De nieuwe verstedelijking mag de belasting op kwetsbare natuur- en landschapsgebieden niet vergroten. Dat kan alleen door meer natuur- en uitloopgebieden toe te voegen, de stikstofdeposities te verminderen en door de bestaande gebieden goed te beheren.

### **Kaart 8: Kansen verstedelijking Arnhem, Nijmegen en Foodvalley**



**Bron: Verstedelijkingsconcept 'Meer landschap meer stad; groene metropool Arnhem Nijmegen Foodvalley 2040 (Nijkerk ligt in de rode cirkel)**

#### **2. Mobiliteit: slim en schoon**

Het concept richt zich op het laten reizen van mensen op de slimste en schoonste manier binnen stedelijke netwerken (korte afstanden) en tussen stedelijke netwerken (lange afstanden). Zoals aan de rand van stedelijke netwerken overstappen van auto op fiets of openbaar vervoer. Dit kan door de vorming van mobiliteitshubs, door het stimuleren van fietsen en lopen op korte afstanden binnen het stedelijk netwerk (first mile / last mile), door het vergroten en versterken van het Hoogwaardig Openbaar Vervoer-netwerk (HOV-netwerk) en door voor verbindingen op langere afstanden tussen stedelijke netwerken in te zetten op openbaar vervoer en spoor. Door meer te lopen, te fietsen, meer gebruik te maken van het openbaar vervoer en deelvervoer neemt vertraging op de weg af en wordt mobiliteit duurzamer.



Goederenvervoer en personenvervoer maken veelal gebruik van dezelfde spoorcorridors. Dat vraagt om keuzes: de keuze op welke corridors we goederenvervoer nu juist wel of juist niet willen hebben. Dat speelt in de Noordelijke Foodvalley langs de A1 corridor bij Nijkerk en Barneveld.

3. Economie: werk van de toekomst maken

Investeren in het vestigingsklimaat is in het concept voornamelijk gericht op de drie polen Arnhem, Nijmegen en Ede/Veenendaal. Daar wordt ingezet op creatieve broedplaatsen, goede woon-werkgebieden, duurzaamheid (duurzame energie, klimaatadaptatie) en goede verbindingen. De strategische ligging op de multimodale goederencorridor wordt maximaal benut en corridors worden versterkt. De extra woningbouwopgave zal ook gepaard moeten gaan met een toename van de werkgelegenheid. Ingezet wordt op economische clustervorming die zich richt vanuit de thema's Food, Health, Hightech en Energy op productie, innovatie en kennis. Ze zijn gericht op economische ontwikkeling en de groei van werkgelegenheid. In dat kader is het onderzoek naar de positionering en doorontwikkeling van het Food Production Cluster Noordkant Regio Foodvalley dat in 2022 zijn beslag krijgt belangrijk. Hierin werken de noordelijke gemeenten Barneveld, Scherpenzeel en Nijkerk nauw samen met de regio en provincie.

In genoemde thema's ligt ook de kans om in de toeristische sector meer banen te ontwikkelen. Dat vraagt om toegang tot het landschap met fietsroutes en wandelroutes, maar ook om het ontwikkelen en verbeteren van plekken voor recreatie en ontspanning, rekening houdend met de nu al hoge druk op onze natuurlijke gebieden.

4. Wonen: meer stad en meer vitale kernen

De ambitie is om tot 2040 100.000 woningen toe te voegen in de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, waarvan 40.000 in Regio Foodvalley en 60.000 in Arnhem-Nijmegen. Deze kwantitatieve opgave moet leiden tot het terugdringen van het woningtekort, het accommoderen van de natuurlijke bevolkingsgroei en het opvangen van de toeloop uit andere regio's. Daarnaast is dit ook een kwalitatieve opgave waarbij er aandacht is voor de aansluiting op demografische ontwikkelingen, betaalbaarheid, toekomstbestendigheid (duurzaamheid en levensloopbestendig), groen en circulair bouwen (natuurinclusief), leefbaarheid en sociale cohesie, verstedelijking, het versterken van kleine kernen en toegankelijkheid voor specifieke doelgroepen. Waar mogelijk worden nieuwe woningen binnenstedelijk of aan de rand gebouwd en gaat dit samen met het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de locatie. Dit biedt kansen om bestaande wijken te versterken. Steden, wijken en dorpen worden (in onderlinge samenhang) aantrekkelijk, duurzaam, veilig, gezond, bereikbaar en inclusief. Tenslotte wordt ook de koppeling met werken gemaakt door werkenden aan de regio te binden en daarmee het vestigingsklimaat te versterken.

Na het verstedelijkingsconcept wordt de strategie met behulp van ontwerprichtlijnen uitgewerkt in enkele gebieden. In deze gebiedsuitwerkingen wordt uitgewerkt waar ruimte is voor woningen en werklocaties en welke randvoorwaarden voor de leefomgeving, mobiliteit, economie en wonen daarvoor moeten worden ingevuld (keuzes en mogelijke oplossingen). Gemeente Nijkerk maakt, samen met Barneveld en Scherpenzeel, deel uit van Foodvalley-Noord. Aan de uitwerking van deze visie wordt momenteel gewerkt. Wij verwerken de uitkomsten uit de regionale gebiedsuitwerking in onze definitieve omgevingsvisie.

### **2.5.2 Regio Foodvalley**

De Regio Foodvalley heeft een zelfstandige verkenning uitgevoerd naar de ruimtelijke vraagstukken en uitdagingen die er op de regio afkomen. De verkenning is een gemeenschappelijk kader om gezamenlijk op te treden en ondersteunt het gemeenten en partners om de richting te bepalen waar de regio naar toe wil en hoe dat te bereiken. Deze verkenning is in nauwe samenhang ontwikkeld met de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley (zie paragraaf 2.5.1) en het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort (zie paragraaf 2.5.3).

De verkenning van Regio Foodvalley onderscheidt een achttal uitgangspunten, gebaseerd op regionale opgaven. Deze opgaven zijn onder te verdelen in drie grote veranderingsopgaven voor de regio, namelijk:

- a. veranderingen in de landbouw als gevolg van schaalvergroting, vermindering stikstofuitstoot en omvorming naar kringlooplandbouw;
- b. aanpassingen door klimaatverandering en omschakeling naar duurzame energiebronnen;
- c. de bouw van circa 40.000 woningen in samenhang met voldoende voorzieningen voor werken, recreëren en mobiliteit.

De acht uitgangspunten zijn:

1. in de Regio Foodvalley wordt voldaan aan de woningbehoefte;
2. waar mogelijk wordt binnenstedelijke ontwikkeling toegepast;
3. clustering van industrielocaties in relatie tot bereikbaarheid creëert ruimte voor nieuwe woon- en werkgebieden;
4. wisselwerking wordt gestimuleerd tussen veranderingen in de landbouw, opwekking van energie, landelijk wonen en werken en natuur;
5. het opwekken van duurzame energie op langere termijn wordt integraal verkend met andere ruimtelijke opgaven;
6. er wordt geen nieuwe ruimte vrijgemaakt voor omvangrijke of zeer omvangrijke distributie;
7. voor regionale voorzieningen, onder andere sport en cultuur, worden op regioniveau afspraken gemaakt;
8. natuurontwikkeling en aanpassingen aan de veranderingen van het klimaat worden op regioniveau opgepakt.

In het jaar 2021 heeft de regio samengewerkt aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Foodvalley en aan de onderliggende Visie Werklocaties Foodvalley. Het RPW bevat nieuwe afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen en opgaven voor de bestaande voorraad tot 2030. Het RPW is het afsprakenkader en uitvoeringskader van de visie. De visie is de basis voor de afspraken die de Regio Foodvalley met de provincies Gelderland en Utrecht maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven tot 2030 met een doorkijk naar 2040.

### **2.5.3 Regio Amersfoort**

Gemeente Nijkerk neemt, samen met de Gelderse gemeente Barneveld, ook deel aan het overleg met zeven gemeenten in de Regio Amersfoort. Het gaat om de gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg. Regio Amersfoort heeft in samenwerking met Provincie Utrecht een Ontwikkelbeeld opgesteld om antwoord te kunnen geven op de mogelijkheden voor woningbouw na 2030.

Het ontwikkelbeeld gaat uit van het gezamenlijke perspectief voor de periode 2030-2040:

- met een perspectief waarin de kracht van het landschap centraal staat als drager voor vitaliteit;
- waarbij het katalyserende effect van nabijheid van wonen en werken wordt ingezet om de regio te verankeren in het hart van het Stedelijk Netwerk Nederland.

Dit perspectief is gebouwd op een zestal pijlers. Deze pijlers zijn:

1. robuust maken unieke landschappelijke structuren voor de leefkwaliteit, met een robuuste verbinding tussen Heuvelrug-Veluwe, een bufferzone rondom N2000-gebieden, natuurontwikkeling in combinatie met recreatie en zorgen voor klimaatrobuuste beekdalen;
2. de lokale vitaliteit waarborgen door ruimtevragers als landbouw, natuur, recreatie en klimaatadaptatie te combineren en aan te geven waar prioriteiten in het buitengebied liggen;
3. focus op het wonen en werken in gebieden rondom bestaande knopen, dat wil zeggen rond Amersfoort Centraal, Amersfoort Schothorst, Nijkerk en Barneveld die vanwege hun goede bereikbaarheid en hoeveelheid aan voorzieningen kunnen worden aangemerkt als aantrekkelijke locaties. De regio wil stationsomgevingen daarom beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen door:
  - de capaciteit van de bestaande knopen goed te benutten;
  - woon- en werkmilieus te creëren rondom stationsomgevingen;
  - door zorg te dragen voor comfortabele fietsroutes van en naar de knopen;
  - rekening te houden met de overstap op duurzame energiebronnen en aanpassingen aan de klimaatverandering en tot slot
  - groenblauwe netwerken te creëren tussen de kernen;
4. het aanjagen van de nationale betekenis van de regio met unieke economische ecosystemen. Dit gebeurt door middel van het vergroten van de agglomeratiekracht van de regio en door er het verschil mee te maken, door de kansen te benutten die de stations Amersfoort CS en Schothorst bieden, met een stevige verankering in het Stedelijk Netwerk Nederland (NOVI) en het ontwikkelen van interactiemilieus voor denkers en doeners (Life science, health en agrifood);
5. door in te zetten op gezonde mobiliteit als volwaardig keuzealternatief door gedragen alternatieven voor autogebruik tussen kernen en binnen kernen aan te moedigen, de (e-)fiets en deelmobiliteit als volwaardige keuzes te beschouwen en het primaat bij wandelen en fietsen rondom belangrijkste knopen te leggen;
6. door bereikbaarheid op multimodale corridors integraal aan te pakken waarvoor het Rijk en de regio samen aan de slag moeten voor het spoornet en de wegen rondom A1 en A28, in te zetten op allerlei maatregelen om de bereikbaarheid van de regio te borgen en de ontwikkeling wonen en werken mogelijk te maken en te kiezen voor niet-mengbare bedrijvigheid langs de corridors.

De grote verstedelijkingsopgaven in de regio's heeft Provincie Utrecht met onder andere Regio Amersfoort, Regio Foodvalley en de waterschappen het gezamenlijk programma "Groen Groeit Mee" te starten. De enorm grote woningbouwopgave noodzaakt overheden het groen in de omgeving mee te laten groeien. In dit project bundelen de overheden meerdere opgaven waaronder recreatie, klimaatadaptatie, bossenstrategie, natuur en worden deze integraal bekeken.



Samengevat staan wij in beide regio's voor grote maatschappelijke opgaven. We staan daar niet alleen voor, maar doen dit samen in beide regio's.

Wij dragen daarin ook een grote eigen verantwoordelijkheid. We maken onze eigen keuzes, bepalen onze eigen groei en gaan uit van onze eigen kracht. Met de omgevingsvisie leveren wij onze bijdrage aan de oplossing van de regionale opgaven. In de hoofdstukken 4 en 5 hebben wij onze keuzes nader uitgewerkt.

#### **2.5.4 Regionaal Adaptatie Plan Regio Vallei en Veluwe**

Gemeenten, Provincies en Waterschappen in Gelderse Vallei, Veluwe, Eemland en IJsselvallei hebben een Regionaal Adaptatie Plan (RAP) opgesteld. In dit plan is met concrete instrumenten, handreikingen en voorbeelden aangegeven hoe de verschillende partijen ruimtelijk in kunnen spelen op de klimaatverandering in Nederland.

In het RAP staan vier ruimtelijk-functioneel gekozen thema's centraal:

1. prettig wonen en werken;
2. aangenaam recreëren;
3. basisfuncties veiligstellen;
4. natuurlijk bodem- en watersysteem.

Als er op een plek of gebied iets wordt gebouwd, verbouwd, gepland of georganiseerd, zal op die bewuste plek met alle maatschappelijke ontwikkelingen rekening gehouden moeten worden. Daartoe behoort als vast onderdeel 'klimaatverandering'. De vier belangrijkste klimaattrends waarmee rekening gehouden moet worden zijn: het wordt natter, droger, warmer en de zeespiegel stijgt. Per thema is met 'oppakken', 'aanpakken' en 'doorpakken' aangegeven welk klimaatgereedschap ofwel maatregelen, beschikbaar zijn. De gezamenlijke ambities zijn vastgelegd. Ook is vermeld welke ideeën voor te ontwikkelen maatregelen en acties er mogelijk zijn. Vervolgens wordt een selectie van regionale speerpunten benoemd die de Manifestpartners als eerste willen oppakken. Speerpunten worden geconcretiseerd in een of meer projecten en trajecten in het werkplan. De speerpunten zijn benoemd op basis van urgentie en op basis van en energie bij meerdere partijen.

Geconcretiseerd houdt dit in dat voor een thema als prettig wonen en werken de ambities geldt dat

De stedelijke leefomgeving klimaatbestendig, veilig en gezond moet worden ingericht door onder andere de volgende punten in de planontwikkeling te betrekken:

- onder alle weersomstandigheden is sprake van een optimaal leefklimaat in gebouwen waar gewoond en gewerkt wordt, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen;
- water(overlast) en hittestress in gebouwen wordt voorkomen door inrichtingsmaatregelen op het niveau van gebouw en omgeving. Nieuwe gebouwen worden zoveel mogelijk klimaatadaptief gebouwd;
- er is (relatief) minder verharding en meer vergroening in de woon- en werkomgeving, o.a. vanwege de infiltratiemogelijkheden van regenwater;
- wijken en werklocaties blijven bereikbaar via doorgaande wegen bij extreem weer.

Het plan bevat per punt allerlei concrete maatregelen en acties voor alle partijen.

## **2.6 Doorwerking van het beleid van overige overheden**

Het beleid van de overige overheden, zoals wij dit in de twee voorgaande paragrafen beschreven hebben werkt op allerlei niveaus door in onze omgevingsvisie. Van belang daarbij is het onderscheid dat wij maken tussen beleidszaken die verplicht doorwerken en beleidszaken waarover wij als gemeente zelf bepalen hoe wij dit oppakken en uitvoeren.

Een voorbeeld van beleid dat rechtstreeks doorwerkt in onze visie is het Gelders natuurnetwerk, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland. Een voorbeeld van het beleid waarover wij zelf de regie blijven voeren is de vertaalslag van de afspraken over de woningbouwopgave met de Regio Amersfoort en de Regio Foodvalley. Deze opgaven verliezen we niet uit het oog. Ze maken integraal onderdeel uit van onze keuzes in deze visie over woningbouw. Maar wij bepalen als gemeente hoe wij dit doen.

## 3 Opgaven en kernwaarden

### 3.1 Opgaven (beschrijving analyse, trends en maatschappelijke ontwikkelingen)

Wij staan in de gemeente voor een aantal grote opgaven. Opgaven om het te kort aan woningen terug te dringen, om de leefomgeving aan te passen aan de veranderingen in het klimaat, de omschakeling naar duurzame opwekking van energie, om te zorgen voor voldoende ruimte voor bedrijven en voor een blijvend groeiende recreatiebehoefte, om de verandering naar een duurzame landbouw te ondersteunen en te stimuleren en om steviger in te zetten op biodiversiteit en schone vormen van mobiliteit zoals de fiets als vervoermiddel.

Een groot aantal van de opgaven komen al duidelijk naar voren uit het beleid van andere overheden en uit de regiovisies.

In hoofdstuk 3 gaan wij voor de zes thema's nader op de ontwikkelingen en de trends voor de komende jaren in. Elk thema eindigen wij met een opsomming van de opgaven waar wij de komende jaren aan willen werken. De volgende hoofdstukken bevatten onze integrale visie als antwoord op de opgaven voor de periode tot 2040 (hoofdstuk 4) en onze strategische keuzes uitgewerkt in gebiedsprofielen (hoofdstuk 5).

#### 3.1.1 Gemeente Nijkerk in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig.

De gemeente heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig te zijn. Deze opgaven hangen samen met de verandering van het klimaat wereldwijd en ook in Nederland. Om verdere opwarming van de aarde en de gevolgen daarvan zo veel mogelijk te voorkomen zijn er klimaatafspraken (Parijs Akkoord 2015) gemaakt en wil Nederland overstappen van fossiele brandstoffen op duurzame energiebronnen zoals zon en wind. Alle overheden hebben de taak gekregen bij te dragen aan deze afspraken. Ook wij hebben deze verantwoordelijkheid opgepakt.

##### **Duurzame elektriciteit**

Wij hebben in 2020 al een eerste stap gezet in onze ambitie om energieneutraal te worden. Het project 'Duurzame verbinding A28' onderzoekt de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame elektriciteit in het gebied langs de A28 waaronder twee windturbines en veertig hectare zonnenvelden. Dit is tevens onze inzet voor zon en windturbines op basis van de afspraken uit de Regionale Energie Strategie Foodvalley. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor het overkappen van P&R terreinen met zonnepanelen, zonnepanelen op de geluidswal en (tijdelijk) op het voormalig zwembadterrein Luxool en stimuleren wij de aanleg van zonnepanelen op daken.

##### **Energiebesparing en aardgasvrij**

Een andere opgave om energieneutraal te worden is het realiseren van een forse energiebesparing en het maken van de overstap van aardgas naar duurzame warmtebronnen. Om dit te bereiken werken wij aan de uitvoering van een Transitievisie Warmte. In deze visie beschrijven wij onze strategie om in 2050 aardgasvrij te zijn, welke alternatieve warmtebronnen en technieken hiervoor ingezet kunnen worden en welke planning wij daarbij voor ogen hebben.

##### **Duurzame mobiliteit**

Ook op het gebied van mobiliteit valt veel winst te behalen. Verkeer en vervoer is verantwoordelijk voor bijna een derde van het energieverbruik in onze gemeente en ruim een



kwart van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De opgave is in 2050 te zorgen voor mobiliteit zonder schadelijke uitlaatgassen voor mensen en goederen. Dit betekent meer inzet van duurzame energie voor al het transport op de weg, het water en in de lucht. In 2050 moet de inzet van fossiele brandstoffen tot nul gereduceerd zijn. In de visie beschrijven wij ons streven naar mobiliteitsoplossingen die de verduurzaming van de leefomgeving en de gezondheid van de inwoners stimuleert.

Via ons kwalitatieve uitgifte- en werklocatiebeleid proberen wij om de juiste bedrijven met de juiste werkgelegenheid naar onze gemeente te halen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat hierdoor de inkomende pendel verkleind kan worden.

### **Aanpassingen aan het veranderende klimaat**

Maar wij willen niet alleen in 2050 energieneutraal zijn, wij staan ook voor de opgave onze leefomgeving aan te passen aan de veranderingen van ons klimaat. Klimaatadaptatie is de mate waarin we onze leefomgeving aan kunnen passen aan de verandering van het klimaat.

Wij hebben ook hierin al maatregelen getroffen. Zo dient het regenwater bij nieuwbouw zoveel mogelijk te worden opgevangen om het rechtstreeks af te laten vloeien in de bodem. Alleen vuilwater gaat naar het riool. Wij geven voorlichting met regenwateradviseurs over het afkoppelen van de regenwaterpijp, om het regenwater in de tuin te kunnen benutten, in plaats van het af te laten vloeien naar het riool. We stimuleren ook de ontstening en vergroening van de wijken en buurten van onze kernen. Ook op onze bedrijventerreinen maken wij dit onderdeel van de aanpak Toekomstbestendige Bedrijventerreinen en gaan wij hierover in gesprek bij nieuwe aanvragen voor een omgevingsvergunning. Hiermee wordt verdroging beperkt en voorkomen we overlast bij de rioolwaterzuiveringsinstallaties bij stortbuien. Naast de regenwateradviseurs, bieden wij onze inwoners nog een aantal mogelijkheden om zelf aan de slag te gaan met het klimaatvriendelijk inrichten van de tuin: door middel van de 'Subsidierегeling Groene Daken' voor de aanleg van een sedumdak op huis of schuur en een regentonkorting.

Maar er is meer nodig. Wij zullen meer maatregelen moeten treffen. Wij zijn ons hier van bewust en zullen rekening moeten houden met de veranderende, natuurlijke omstandigheden. Dit beïnvloedt onze ambitie te zorgen voor een prettige en gezonde woon-, werk- en leefomgeving.

Het is ook onze verantwoordelijkheid andere sectoren in onze samenleving te betrekken bij en te stimuleren bij te dragen aan deze opgaven. In de voorbereiding van deze visie is ons duidelijk gebleken dat de bewoners, het bedrijfsleven en de overige instellingen en maatschappelijke organisaties in onze gemeente zich hiervan bewust zijn. Samenwerken is hierbij cruciaal, want goede plannen maken wij en voeren wij met elkaar uit. Daarom vraagt de overstap naar een duurzame samenleving in onze gemeente overleg en ondersteuning, maar geeft deze visie ook antwoord op de ruimtevraag die dit met zich meebrengt.

Onze visie op de ontwikkelingen in de gemeente voor woningbouw, werkgelegenheid en recreatie benutten wij om onze opgaven voor de overstap naar duurzame energie en de aanpassing aan het veranderende klimaat te verwezenlijken.

### **Onze opgaven**

- werken aan de overstap van fossiele brandstoffen op duurzame energiebronnen om het doel in 2050 energieneutraal en klimaatbestendig te zijn te bereiken;

- de fysiek ruimtelijke opgaven gaan gepaard met een omwenteling naar een duurzame samenleving met een omslag naar duurzame energievoorziening, een klimaatadaptieve aanpak, een circulaire samenleving en een sociale duurzame leefomgeving.

### 3.1.2 Woningbouw

In paragraaf 2.1 schreven wij al dat inwoners in onze gemeente er prettig wonen. Het gevarieerde aanbod in zowel stedelijk als landelijk wonen op het schakelpunt tussen de Randstad en de Veluwe maakt de gemeente voor velen een aantrekkelijke woongemeente. Ondanks de economische crisis en het dieptepunt van de huizenmarkt in 2013 zijn er in de afgelopen tien jaar jaarlijks meer dan 175 woningen bijgebouwd.

Door de toename van de bevolking en een veranderende samenstelling van de bevolking blijft de vraag naar woningen groot. De oorzaak van de sterke bevolkingsgroei is een toename van het aantal mensen dat in onze gemeente komt wonen. Zij verhuizen met name vanuit Amersfoort. In de Regio Foodvalley als geheel wordt eenzelfde tendens waargenomen. De Regio Foodvalley wordt gezien als een aantrekkelijk woonmilieu voor mensen uit de Randstad. Uit ons onderzoek blijkt dat:

- in de afgelopen 19 jaren onze bevolking gemiddeld met 330 inwoners per jaar toenam;
- het aantal huishoudens blijft groeien van 16.800 in 2017 naar 20.000 in 2035;
- de ontwikkeling van de huishoudens tot 2035 een lichte stijging van het aantal gezinnen (+240) laat zien en een sterke stijging van één- en tweepersoonshuishoudens (+2.575), in het bijzonder van huishoudens in de leeftijdscategorie van 75+;
- het totaal aantal inwoners in onze gemeente in 2040 bijna 50.000 bedraagt;
- door de toenemende vergrijzing en de afname van het aantal mensen dat een huishouden deelt is er meer behoefte aan kleinere (gelijkvloerse) woningen;
- de behoefte naar woningen verder onder druk komt te staan als gevolg van groeiende werkgelegenheid en door de ontwikkelingen in de regio's en Randstad;
- er sprake is van een toenemende vraag naar woningen in elke prijsklasse, waaronder een grote vraag naar sociale huurwoningen.

In de recent vastgestelde Woonvisie 2020+ wordt om deze reden ingezet op meer balans in vraag en aanbod, wonen en zorg, alternatieve en flexibele woonvormen en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Deze woonvisie geeft evenwel nog geen concreet antwoord op de vraag waar er in de toekomst nieuwe woningen kunnen worden gebouwd en of er mogelijkheden zijn tot een versnelling in woningbouw. Deze vragen beantwoorden wij in deze Omgevingsvisie.

**Tabel 2: Prognose bevolkingsgroei gemeente Nijkerk 2018-2040**

Jaar	Aantal inwoners
2018	42307
2020	43303
2025	44702
2030	46187
2035	47896
2040	49494

Bron: Provincie Gelderland/Gelderse hoge variant o.b.v. Primos prognose 2019 ABF Research

Ook voor de periode tot 2030 en de periode 2030-2040 neemt het aantal inwoners nog toe. De verwachting is dat het aantal inwoners nog met ongeveer 2.900 inwoners groeit tot 2030. Het betreft circa 2.000 huishoudens. Voor de periode tot 2040 wordt een bandbreedte aangehouden tussen de 860 en 1.620 nieuwe huishoudens en groeit het aantal inwoners met 3.300.

**Tabel 3: Huishoudensontwikkeling gemeente Nijkerk 2020-2040**

Doelgroep	Huishoudens	Huishoudens	Ontwikkeling 2020-2025	Huishoudens	Ontwikkeling 2020-2030	Huishoudens 2040 (in Bandbreedte)	Ontwikkeling 2020-2040 (in Bandbreedte)
Alleenstaanden < 25 jaar	210	190	-10%	180	-14%	170-180	-14%-19%
Alleenstaanden 25-30 jaar	640	630	-2%	620	-3%	530-550	-14%-17%
Stellen < 35 jaar	700	660	-6%	570	-19%	480-500	-29%-31%
Gezinnen	7.030	7.260	+3%	7.500	+7%	7.860-8150	+12%- 16%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.830	1.760	-4%	1.750	-4%	1.830-1.900	0%-4%
Alleenstaanden & en stellen 55-75 jaar	4.610	4.730	+3%	5.040	+9%	4.850-5.030	+5%-9%
Alleenstaanden & stellen 75+	2.390	3.130	+31%	3.650	+53%	4.460-4.630	+87%-94%
Overig	50	50	0%	60	+20%	50-50	0%
<b>Totaal</b>	<b>17.460</b>	<b>18.410</b>	<b>+5%</b>	<b>1.9370</b>	<b>+11%</b>	<b>20.230-20.990</b>	<b>+16%-20%</b>

Bron: Primos (2020), bewerking STEC Groep (2020). Afgerond op tientallen. Bandbreedte 2040 op basis van uitkomsten scenario 'migratie hoog' en 'migratie laag'

De huishoudensontwikkeling neemt niet alleen toe, maar verandert daarnaast van samenstelling. De groep 75+ groeit sterk en daarmee groeit ook het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Desondanks is het voor de gemeente Nijkerk juist kenmerkend dat er groei blijft in het aantal gezinnen. Dit vraagt om goed te blijven monitoren wat de kwalitatieve woningbehoeften zijn.

### Onze opgaven

Vanuit deze beschrijving en analyse van trends en maatschappelijke ontwikkelingen komen wij voor het thema 'woningbouw' tot de volgende opgaven:

- *het streven naar meer variatie in de woningvoorraad, zowel in prijsklassen als in woningtypen;*
- *het realiseren van meer betaalbare woningen;*
- *het voorzien in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, waarbij we oog hebben voor senioren, starters en andere doelgroepen die in de knel zitten;*
- *het focussen op wonen met zorg, flexibele woonvormen, duurzaam wonen en aantrekkelijke woonmilieus;*



- *het revitaliseren van bestaande woonwijken om te kunnen blijven voldoen aan kwalitatieve woonwensen.*

### **3.1.3 Werken**

Een vitale economie is belangrijk voor de welvaart van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente. Economie zorgt voor banen, voor bestedingsruimte voor inwoners en voor investeringsruimte en partnerschap bij verduurzaming. Economie zorgt voor vooruitgang en sociale samenhang. Een baan of een stageplek geeft iemand de kans om zich te ontwikkelen in de maatschappij, een zinvolle bijdrage te leveren, de taal te leren en relaties op te bouwen. Economie is ook identiteit. De gemeente Nijkerk is van oudsher een ondernemende gemeente van inwoners die van aanpakken weten. Van inwoners die producten weten te maken en te vermarkten, in de gemeente maar ook daarbuiten tot over de landsgrenzen. Een vooruitziende blik, maar altijd met beide benen op de grond. Lokaal geworteld en een bijdrage willen leveren aan de samenleving. Ook dat kenmerkt het bedrijfsleven in Nijkerk, Hoevelaken, Nijkerkerveen en het buitengebied van oudsher.

De centrale ligging in Nederland maakt het voor velen niet alleen aantrekkelijk in onze gemeente te wonen, maar er ook te werken. Dit komt onder meer door de nabijheid van de Randstad en de Veluwe en door goede ontsluiting met rijks- en provinciale wegen. De Nijkerkse economie heeft zich steeds positief en robuust ontwikkeld. Bij elkaar weten de duizenden bedrijven en maatschappelijke instellingen in de gemeente in 2020 meer dan 23.700 banen te creëren. De gemeente kent meer bedrijven per 100 inwoners dan gemiddeld in Nederland en Gelderland. Het totaal aantal vestigingen bedraagt 4.380 in 2020. De afgelopen jaren is het aantal bedrijven jaarlijks steeds iets toegenomen.

#### **Makers en doeners in het MKB**

Nijkerk is wat betreft bedrijfsomvang een gemeente die draait op het midden- en kleinbedrijf. In de monitor van Bureau Louter (november 2021) vinden we onze gemeente op de 5e plaats in de landelijke lijst van gemeenten met de sterkste MKB-economie. We zien het ook terug in de namen van veel van oorsprong familiebedrijven die hier vaak al generaties zijn gevestigd. De vele bedrijven die zich de afgelopen jaren van elders hier gevestigd hebben zijn vaak mkb-bedrijven. De gemeente Nijkerk heeft daarmee een gediversifieerde economie van 'makers en doeners' met een sterke vertegenwoordiging van stuwende maakbedrijven. Deze diversiteit is een kracht van de Nijkerkse economie. Het vermindert de kwetsbaarheid bij conjuncturele schommelingen.

De vijf belangrijkste sectoren gemeten naar het aantal banen, zijn de industrie, zakelijke dienstverlening, detail- en autohandel, groothandel en bouw. Deze sectoren zijn ten opzichte van de regio en de provincie sterk vertegenwoordigd. De dienstverlening en gezondheidszorg zijn in de gemeente Nijkerk relatief kleinere sectoren. Binnen de Nijkerkse maakbedrijven vinden we een deel daarvan in het Food Production Cluster. Dit is de noemer van de verzameling van bedrijven binnen de food, foodtechniek en foodlogistiek. Volgens cijfers en indeling van de provincie komt dit neer op ongeveer 7.300 banen. Dit is ongeveer een derde van het totaal aantal banen in de gemeente; aanzienlijk meer dan gemiddeld in de provincie Gelderland. De doorontwikkeling en positionering van dit Food-cluster is onderdeel van ons economisch beleid de komende jaren.

Bijna alle sectoren droegen bij aan de groei van de werkgelegenheid in de gemeente Nijkerk de afgelopen jaren. Tot 2017 zijn er vooral veel nieuwe banen in de industrie te vinden, die een verlies van banen in de dienstverlening en zorg in die jaren grotendeels compenseerden. Daarna waren het vooral de bouw, zakelijke dienstverlening, zorg en horeca die voor de groei van de werkgelegenheid zorgden. Deze knik ontstond mede door ons stringente kwalitatieve uitgiftebeleid, waardoor de nodige vestigingsaanvragen afgewezen werden en wij kwaliteit voorop stellen met de komst van nieuwe bedrijvigheid naar de gemeente. De financiële sector en landbouw zijn de enige sectoren waarin de werkgelegenheid de afgelopen tien jaar structureel afnam. Deze ontwikkeling laat de kracht van onze economie zien. In tijden van economische crises hebben verzorgende, consumentgerichte sectoren het vaak moeilijk en neemt de werkgelegenheid daarin af. De stuwende en wat minder conjunctuurafhankelijke industriële sector laat dan wél groei zien. Dat houdt het geheel in evenwicht. Ook deze balans is iets om te koesteren en aandacht aan te besteden bij economisch beleid en monitoring van de ontwikkeling.

### **Onze vrijetijdseconomie**

De vrijetijdseconomie is een steeds belangrijker en groeiende economische sector in onze gemeente, die zich tot de komst van de Corona pandemie steeds positief ontwikkelde. Bewoners en toeristen genieten in hun vrijetijd van het groeiende aanbod. Nijkerk biedt veel van wat vrijetijdsgenietters zoeken. Zo draagt een gezonde vrijetijdseconomie bij aan een fijne leefomgeving en een vitale economie. De impact van de maatregelen tegen het Coronavirus op toerisme en recreatie is enorm geweest in de jaren 2020 en 2021 weten wij. Toch is de verwachting dat met het onder controle krijgen van de pandemie er een realistisch groeiscenario bestaat voor onze vrijetijdseconomie.



### **Onze beroepsbevolking**

Van de ruim 43.600 inwoners bestaat de beroepsbevolking in 2020 uit ongeveer 23.200 inwoners. Ook de beroepsbevolking, het gedeelte van de bevolking waar banen voor nodig zijn, groeide de afgelopen jaren harder dan landelijk. Ongeveer tienduizend mensen hiervan zijn - uitgedrukt in de traditionele begrippen - middelbaar opgeleid, zeventuizend zijn hoog en zesduizend zijn laag opgeleid. Daarmee heeft Nijkerk een beroepsbevolking met een relatief groot aandeel middelbaar opgeleiden. Het aandeel Wo- en Hbo-ers binnen de Nijkerkse beroepsbevolking neemt de afgelopen jaren wel toe. De krapte op de arbeidsmarkt was de afgelopen jaren fors. Er is vooral een tekort aan goed opgeleide Mbo-werknemers. Via gericht economisch beleid wordt er gewerkt aan vermindering van dit tekort.



### **Economie en Corona**

De gevolgen van de coronapandemie maken duidelijk dat de positieve economische lijnen niet automatisch kunnen worden doorgetrokken naar de toekomst. Dit is ook sterk sectorafhankelijk gebleken. Ook in onze gemeente heeft de crisis zeker invloed, hebben de maatregelen gaten geslagen in investeringsbudgetten en reserves van bedrijven en neemt de werkloosheid voor het eerst sinds jaren weer toe. Wij blijven dit goed monitoren en hierover in overleg met onze ondernemers en hun vertegenwoordigers.

Daarnaast spelen er ontwikkelingen die ook vóór de invoering van de maatregelen tegen het virus al van invloed waren op onze economie. De nationale werkgeversorganisaties stellen begin dit jaar dat we er steeds minder goed in slagen om economische groei te laten leiden tot brede welvaart. Behalve economische groei ziet het bedrijfsleven een inclusieve samenleving, met werk en gelijke kansen, en een duurzame leefomgeving als prioriteit. Dezelfde conclusie bracht de Nederlandse planbureaus eerder al tot het advies om veel meer vanuit brede welvaart naar oplossingen voor de crisis te zoeken. De winst zit daarmee eerder in kwaliteit, dan in kwantiteit.



De geldt ook voor de economische ruimte binnen onze gemeentegrenzen. Die is beperkt en er is wel meer nodig voor een vitale economie. We zullen efficiënt moeten zijn om binnen die grenzen het verdienvermogen van onze economie te vergroten, op een manier waarbij iedereen mee kan doen en die duurzaam is.

### **Onze detailhandel**

De detailhandel is belangrijk voor de Nijkerkse economie en voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van onze centra. De winkelmarkt verandert in hoog tempo en het blijft belangrijk om goed op veranderingen in te kunnen spelen. In 2019 is daarom de Detailhandelsstructuurvisie (DSV) gemeente Nijkerk 2019 – 2025 vastgesteld. Met de DSV kan de gemeente anticiperen op landelijke en lokale ontwikkelingen. Deze visie maakt keuzes omtrent de toekomstige positie van centra en van overige locaties, zoals (detailhandel op) de bedrijventerreinen en in Nijkerkerveen. Het vitaal en aantrekkelijk houden van de lokale winkelstructuur in een krimpende fysieke winkelmarkt is een uitdaging en zal veel aandacht krijgen.

### **Onze woon- en werkbalans in evenwicht**

Nijkerk is een werk- en woongemeente met ingaande pendel die ongeveer net zo groot is als de uitgaande pendel. Onze woon-werk balans, het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking, is in evenwicht, beiden zijn ongeveer even groot. De gemeente Nijkerk kan dus theoretisch voorzien in de eigen werkgelegenheidsbehoefte. Deze balans is economisch gezien gunstig. In de praktijk bestaat er een frictie tussen vraag en aanbod, die deels wordt opgevangen met de inzet van arbeidsmigranten, zo'n 1.200 personen in 2021, waarvan er circa 350 ook in onze gemeente wonen.

### **Onze economie vraagt om ruimte voor ondernemen**

Onze gemeente Nijkerk gaat groeien in de richting van 50.000 inwoners. Banengroei is dan nodig om het evenwicht met de groei van de bevolking en het draagvlak voor voorzieningen te behouden. Dit vraagt om gelijke tred te houden wat betreft de inzet op economische ontwikkeling, om een vitale woon- én werkgemeente te blijven.

Voldoende en vitale bedrijventerreinen zijn daarbij erg belangrijk voor onze gemeente. Ruim de helft van de totale werkgelegenheid is te vinden op de bedrijventerreinen en deze verhouding zal niet substantieel gaan veranderen verwachten wij. Dit aandeel is in de afgelopen jaren zelfs nog licht toegenomen. Relevant is dat de helft van het aantal banen op bedrijventerreinen op de wat oudere bedrijventerreinen Arkervaart West en Oost te vinden is. Inzetten op een toekomstbestendige kwaliteit van deze bestaande terreinen is daarom een belangrijk aandachtspunt. Er is eind 2021 nog maar beperkt mogelijkheid om nieuwe bedrijfskavels uit te geven. Wij doen dat via een kwalitatieve aanpak. Dit selectieve uitgiftebeleid zetten wij voort zonder de focus op werkgelegenheidsgroei te verliezen. Daarom is werkgelegenheid een belangrijk criterium bij de vestiging van nieuwe bedrijven van buiten de gemeente - en willen we ook doorgaan met onze 'rode loper aanpak', waarin we ondernemers met raad en ondersteuning bijstaan, zodat deze zorgvuldiger, sneller en beter kan schakelen bij uitbreidings- en vestigingsvragen. Voor de komende 10 tot 20 jaar ontstaat hierdoor een flinke uitbreidingsvraag voor economische ruimte, veroorzaakt door autonome groei van onze bestaande bedrijvigheid, door vestigende bedrijven van buiten, door de vraag naar extra vervangings- en schuifruimte voor bedrijven en door maatschappelijke opgaven.

Groei van het aantal inwoners stelt de gemeente voor de uitdaging om de werkgelegenheid mee te laten groeien, kwantitatief en kwalitatief. Dit vraagt om ruimte voor (nieuwe) werklocaties. Er zijn meer uitdagingen. Als we voorop willen lopen, dan moet onze economie op tijd vernieuwen, door aan te haken op grote trends zoals digitalisering en verduurzaming van de economie.



### **Klaar maken voor 'next economy'**

We staan aan de vooravond van een omslag naar een 'next economy'. Met next economy wordt een economie bedoeld waarin sterk ontwikkelde wetenschap en hoogwaardige kennis cruciaal zijn, waar voortdurende creativiteit en innovatie noodzaak zijn, waarbij sprake is van een sterke onderlinge afhankelijkheid door globalisering in een wereld met een grote culturele en demografische diversiteit. Daarbij ervaren we steeds meer druk op de ruimte en hebben we duurzame ambities en moeten we rekening houden met klimaatverandering.

Samen werken aan een sterke en duurzame economie voor de toekomst, waarvan de hele samenleving in de gemeente Nijkerk profijt ondervindt. Dát is wat we voor ogen hebben en met die gedachte hebben wij de afgelopen jaren ons economisch beleid gevoerd en daarom hebben wij in oktober 2021 de nieuwe *'Economische Visie gemeente Nijkerk 2030 – Bloeiende economie voor brede welvaart'* vastgesteld. Die lijn willen we voortzetten, bestendigen en nog meer in de praktijk brengen.

### **Onderzoek naar (mobiliteit)HUB's**

Er wordt veel gesproken over het ontwikkelen van speciale knooppunten, zogeheten hubs, waar mensen gemakkelijk kunnen overstappen van de fiets naar een elektrische deelauto of op de bus naar een treinstation en weer verder. Maar ook hubs waar goederen gemakkelijk van het

ene naar het andere transportmiddel overgeslagen kunnen worden. Met deze hubs wordt meer beoogd dan alleen het creëren van een overstappunt. Bij een hub kun je eenvoudig en veilig je fiets stallen of er met het openbaar vervoer komen, je kunt je elektrische auto er opladen en er is plek om tijdelijk te werken of je boodschappen te laten bezorgen of te doen. De mogelijkheden om hubs te ontwikkelen en te realiseren worden op provinciaal en regionaal niveau onderzocht.

In samenwerking met onze regio onderzoeken wij de mogelijkheden naar de ontwikkeling van een kleine mobiliteitshub. Een mobiliteitshub is een hoogwaardige fysieke locatie die een gevarieerd aanbod van duurzame en actieve vervoersmiddelen combineert met aangename verblijfsmogelijkheid. Hubs horen tegenwoordig bij de ambitie van een duurzaam bereikbaar gebied. Met deze verkenning wordt gekeken naar mogelijke hubs binnen het kennishart die kunnen bijdragen aan het verduurzamen van de bereikbaarheid.

### **Onze opgaven**

De volgende hoofdogaven zijn belangrijk voor ons economisch ontwikkelperspectief, als we in de gemeente ook in de toekomst een bloeiende economie met een brede welvaart voor iedereen willen bereiken. In het uitvoeringsprogramma bij de eind 2021 vastgestelde *Economische Visie gemeente Nijkerk 2030* worden deze opgaven concreet uitgewerkt:

- banen voor snelgroeiende beroepsbevolking (*meer banen*);
- inzet op economische verbreding én verdieping (*meer bedrijven*);
- voldoende toekomstbestendige werklocaties (*meer ruimte*);
- samenwerken als partners met een goede rolverdeling (*meer samen*);
- een experiment met een 'mobiliteitshub' op een goed gekozen locatie om lessen voor de toekomst uit te kunnen trekken.

#### **3.1.4 Voorzieningen**

Onze kernen in de gemeente beschikken in de basis over een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau. Dit willen wij ook zo houden. Ons geldend beleid, zoals vastgelegd in de Nota maatschappelijk vastgoed 2013-2025, de Sportnota 2013-2025 en het Integraal huisvestingsplan primair en voortgezet onderwijs 2019-2035 bevat de uitgangspunten voor het maatschappelijk vastgoed en is leidend in het faciliteren van nieuwe voorzieningen, voor zover het de basisvoorzieningen betreft.

Belangrijke uitgangspunten in ons beleid zijn:

- we streven naar een evenwichtige spreiding van voorzieningen over de gemeente, rekening houdend met de schaal en de diversiteit van de drie kernen en van de gemeente als geheel;
- we hebben vooral een regierol. Beheer en exploitatie van maatschappelijke voorzieningen brengen wij zoveel mogelijk onder bij externe partners: een exploitant, een maatschappelijke organisatie of verenigingen;
- we investeren in basisaccommodaties zoals deze zijn genoemd in de Nota maatschappelijk vastgoed. De niet-basisaccommodaties laten wij over aan particuliere initiatiefnemers en aan de verantwoordelijkheid van verenigingen of maatschappelijke organisaties;
- we kiezen alleen voor het ontwikkelen van nieuwe voorzieningen als is gebleken dat de bestaande optimaal worden benut en waar mogelijk multifunctioneel worden gebruikt;
- bij de realisatie van nieuwe woonwijken ontwikkelen en realiseren wij maatschappelijke voorzieningen op basis van een onderzoek naar de behoefte aan dergelijke voorzieningen;



- we stimuleren een gezonde leefstijl van inwoners. In ruimtelijke zin betekent dit niet alleen het faciliteren van voldoende sportaccommodaties maar ook dat de openbare ruimte moet uitnodigen om te bewegen en te ontmoeten. Daarnaast zetten we in op een vitaal en rijk verenigingsleven, omdat dit bijdraagt aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners en de betrokkenheid bij de maatschappij vergroot.
- we zetten ons in voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. Bij vervanging of renovatie van vastgoed streven we naar (B)ENG: (Bijna) Energie Neutrale Gebouwen.

Als we kiezen voor een verdere groei van onze gemeente om in de vraag naar woningen te voorzien, vraagt dit ook om uitbreiding van voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en overige maatschappelijke en vrijetijdsvoorzieningen (bioscoop, theater, kinderboerderij enzovoort) functies. Deze voorzieningen zijn onontbeerlijk voor het in stand houden van onze vitale gemeenschap.

### **Onderwijs en kinderopvang**

Het is onze verantwoordelijkheid te voorzien in voldoende faciliteiten voor (speciaal) basis- en voortgezet onderwijs. Bij een grote woonwijk betekent dit de noodzaak tot het bouwen van een nieuwe basisschool, zoals onlangs in Doornsteeg. Bij kleinere woonwijken zal een afweging gemaakt moeten worden tussen de uitbreiding van bestaande basisscholen of verplaatsing van een bestaande school.

We gaan door met het renoveren of vernieuwen van oudere schoolgebouwen, zodat deze onderwijskundig en qua duurzaamheid weer toekomstbestendig zijn voor de komende 25 of 40 jaar.

Bij renovatie of nieuwbouw van een basisschool gaan we ook met het schoolbestuur in gesprek over de (ruimtelijke) wensen voor kinderopvang. De realisatie en financiering van voldoende ruimte voor kinderopvang zien wij echter niet als een gemeentelijke taak, maar moet door de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties gezamenlijk worden opgepakt.

Voortgezet onderwijs en speciaal (basis)onderwijs is kernoverstijgend. Bevolkingsgroei kan ook leiden tot de noodzaak voor extra ruimte voor deze onderwijssoorten. Uitgangspunt is om dit (zoveel als mogelijk) te concentreren op de huidige locaties. Samen met het Van Lodenstein College wordt momenteel een locatiestudie gedaan voor de vervanging/renovatie die voorzien is na 2025.

Voor alle onderwijshuisvesting geldt dat we deze zo duurzaam mogelijk willen realiseren, rekening houdend met het Bouwbesluit, Frisse scholen klasse B en (B)ENG-eisen.

### **Sporten, bewegen en spelen**

Alle kernen beschikken over een divers aanbod aan sport- en speelvoorzieningen. Er zijn veel sportverenigingen waar talloze vrijwilligers actief zijn.

De bevolkingsgroei kan het noodzakelijk maken de gymcapaciteit te vergroten. Dit kan door het vergroten van huidige sporthallen of door het realiseren van een nieuwe sporthal of sportzaal. Ook vanuit de binnensport neemt de druk op de aanwezige sporthallen toe, met name in de wintermaanden. We moeten afwegingen maken over vervanging, renovatie en/of uitbreiding van de binnensportaccommodaties om de (toekomstige) knelpunten op te lossen.

Wat betreft de buitensport is het nodig een keuze te maken ten aanzien van de verdeling van onze sportaccommodaties in de kern Nijkerk. Indien op termijn de voorkeur uitgaat naar woningbouw aan de zuidzijde van de kern dient in dat kader een keuze te worden gemaakt of verplaatsing van een deel van de sportaccommodaties noodzakelijk is om te zorgen voor een

betere spreiding. Tevens kan de groei van de bevolking leiden tot vraag naar extra buitensportterrein. Mogelijk kunnen we dit oplossen door verdichting van de bestaande capaciteit (door middel van omzetting van natuurgras in kunstgras), maar een uitbreiding van de buitensportaccommodaties is op termijn ook niet uit te sluiten.

Om het bewegen en spelen in de openbare ruimte beter te faciliteren kan gedacht worden aan de aanleg van beweegpleinen, hardlooproutes, sportveldjes, stedelijke sportfaciliteiten, wandelpaden en speelplekken. Dit moet een integraal onderdeel vormen bij de gebiedsontwikkeling en stedenbouwkundige uitwerking van zowel nieuwe woonlocaties als in bestaande wijken. Daarbij kunnen ook schoolpleinen een grotere rol gaan spelen in het bewegen en spelen als deze ook buiten de schooltijden om openbaar toegankelijk zijn.

### **Openbare ruimte**

Er is behoefte aan plekken in de openbare ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar mensen kunnen bewegen en sporten. Dit geldt voor de kernen, maar ook voor het buitengebied. De openbare ruimte speelt een steeds belangrijkere rol bij het versterken van de leefomgeving ter bevordering van de gezondheid en de milieukwaliteit. Voeding en bewegen bepalen niet alleen onze gezondheid; gezondheid wordt ook bepaald door de fysieke en sociale omgeving waarin we ons bevinden. De aanwezigheid van voldoende groen, plekken met rust (stilte), verkoelend water (klimaatadaptatie) en aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten zijn niet alleen van belang voor onze gezondheid en welzijn, het nodigt ook uit tot bewegen (bijvoorbeeld goede fiets- en wandelvoorzieningen en buitenspeelmogelijkheden). Er wordt bovendien steeds meer buiten clubverband gesport (hardlopen/fietsen/bootcamp). De openbare ruimte speelt bij deze trends een steeds belangrijkere rol. In de plannen dient hiermee rekening te worden gehouden door in de inrichting van de openbare ruimte voldoende mogelijkheden te bieden voor voldoende groen, water, ontmoeting, bewegen en sporten. Dit draagt bij aan een goede gezondheid en welzijn van onze inwoners.

### **Kunst- en culturele voorzieningen**

In de kernen zijn meerdere culturele verenigingen actief. Verder heeft elke kern zijn eigen bibliotheekvestiging en heeft de gemeente musea en bijzondere historische monumenten. Ook zijn er uiteenlopende culturele evenementen en tradities, die grotendeels door de inzet van vrijwilligers een divers en levendig culturaanbod opleveren. De Boerenmaandag Nijkerk en de Dorpsdag Hoevelaken zijn twee voorbeelden. Bovendien wonen en werken er meerdere professionele kunstenaars in onze gemeente.

Met de groei van onze bevolking neemt ook de behoefte aan voorzieningen voor kunst en cultuur steeds meer toe. Daarbij denken wij onder andere aan een cultureel centrum of dorpshuis, een (film)theater, bioscoop, museum, kunstateliers en/of overige podiumkunsten. Het ontwikkelen van deze voorzieningen is grotendeels een zaak voor de markt. Wij zijn ons evenwel bewust dat de behoefte eraan toeneemt. Wij ondersteunen daarom initiatieven waarbij levendigheid en ontmoeting belangrijke doelstellingen zijn.

De komende jaren richten we daarom de openbare ruimte steeds meer in dat deze ook uitdaagt om als "podium" te gebruiken. Daarnaast willen we zorgen voor meer kunstobjecten in de openbare ruimte en borgen we het onderhoud voor bestaande en nieuwe kunstwerken (onder andere vanuit dialoogvoorstel "Poorten van Nijkerk").

### **Onze opgaven**

Vanuit deze beschrijving en analyse van trends en maatschappelijke ontwikkelingen komen wij voor het thema 'voorzieningen' tot de volgende *opgave*:

- voorzien in voldoende woningen en passende werkgelegenheid vraagt ook bijhorende voorzieningen voor zorg, onderwijs, sport, kunst, cultuur en recreatie. De keuze voor een bepaalde groei vraagt daarom voldoende ruimte voor dergelijke voorzieningen;
- aandacht voor ontmoeten, bewegen en spelen in de openbare ruimte bij de ontwikkeling van woon- en werkgebieden.

### **3.1.5 Mobiliteit**

Nederlanders reizen steeds vaker. In de Nationale Markt- en Capaciteitsanalyse 2017 (NMCA) berekende het Ministerie van Infrastructuur en Milieu dat door de economische groei, de bevolkingsgroei en de verbeteringen aan de infrastructuur de mobiliteit in de komende jaren verder toeneemt, zowel voor ons werk als voor onze vrije tijd.

In 2020 is onder verantwoordelijkheid van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Planbureau nader onderzoek uitgevoerd naar de meest recente ontwikkelingen in de mobiliteit in Nederland. Uit dit onderzoek 'Ontwikkeling mobiliteit' komt naar voren dat naar verwachting de mobiliteit zich in Nederland rustig zal blijven ontwikkelen. De belangrijkste opgaven betreffen de mobiliteit binnen en tussen de steden, het openbaar vervoer en het vracht- en bestelverkeer.

#### **Nieuwe technologie**

De overstap naar de elektrische auto is onvoorspelbaar en leidt tot onzekerheid over de verwachte mobiliteitsontwikkelingen. De elektrische auto's kunnen de groei van het autoverkeer versterken, maar tot 2030 is maar een klein deel van het totale autopark elektrisch. Pas na 2030 zou het aandeel kunnen toenemen.

Het effect van nieuwe technologische ontwikkelingen op de mobiliteit is naar verwachting tot 2040 beperkt. Ontwikkelingen als autodelen en Mobility as a Service (MaaS), waarin meer nadruk komt te liggen op flexibel gebruik van mobiliteit in plaats van het bezit, leiden tot meer mobiliteit voor mensen die geen auto hebben, maar tegelijkertijd mogelijk ook tot minder autobezit. Het effect van de zelfrijdende auto is tot 2040 waarschijnlijk ook beperkt.

#### **Bereikbaarheid gaat over meer dan autogebruik en files**

Uit het onderzoek van PBL en CPB blijkt ook dat het verbeteren van de bereikbaarheid samenhangt met de beschikbaarheid van banen op korte afstand van het woonadres. Ook de schaalvergroting in voorzieningen, de verkeersveiligheid en het gevoel van sociale veiligheid zijn van invloed om bestemmingen te bereiken en deel te nemen aan de samenleving. Het verbeteren van de bereikbaarheid is niet alleen mogelijk via het sneller of toegankelijker maken van transportsystemen, zodat afstanden makkelijker worden overbrugd. Er zijn ook andere mogelijkheden, zoals het verkleinen van af te leggen afstanden met compacte steden en een goed bereikbaar voorzieningenaanbod in de woonomgeving.

#### **Fietsverkeer**

Het aantal fietskilometers neemt al vele jaren toe (bron: compendium voor de Leefomgeving). Daarin speelt onder andere de populariteit van de elektrische fiets een belangrijke rol in. De fiets



is met een aandeel tot 32 procent een belangrijke vervoerwijze op de korte afstand (tot 7,5 km). Op de langere afstand neemt het aandeel van de fiets snel af.

### **Verkeersveiligheid en CO2-uitstoot**

Het aantal verkeersdoden zal naar verwachting langzaam blijven dalen, maar het aantal ernstig gewonden neemt naar verwachting toe. Enerzijds worden auto's veiliger door nieuwe technologieën, anderzijds leiden bijvoorbeeld hogere snelheden voor elektrische fietsen tot hogere risico's.

De CO2-uitstoot van mobiliteit zal naar verwachting afnemen, maar blijft afhankelijk van de overstap naar elektrisch rijden.

### **Gevolgen voor Gemeente Nijkerk**

Als we kiezen voor verdere groei van onze gemeente om in de vraag naar woningen te voorzien, vraagt dit ook om uitbreiding van voorzieningen op het gebied van mobiliteit om alle vervoerswijzen te versterken. De huidige verkeersstructuur volstaat niet om deze groei op een veilige, leefbare en duurzame manier op te vangen. Daarbij dienen wij rekening te houden met voornoemde landelijke trends en ontwikkelingen in mobiliteit.

### **Gemotoriseerd verkeer van binnen naar buiten sturen**

Door nieuwe woningbouwontwikkelingen neemt het gemotoriseerd verkeer toe. Belangrijk is dat verkeer zoveel mogelijk de hoofdroutes kiest en zo min mogelijk door de woonwijken/kernen (verblijfsgebieden) en het centrum rijdt. Immers hierdoor verbetert de leefbaarheid in de wijken en neemt de verkeersveiligheid toe. Hierdoor kan op een duurzame manier de mobiliteit in banen worden geleid bij een groeiend aantal woningen.

Gemotoriseerd verkeer naar de randen sturen heeft hierdoor vanuit leefbaarheid en veiligheid de prioriteit. Door de centra van de kernen te vermijden (met name Nijkerk en Hoevelaken) ontstaat een duurzaam leefbaardere en veiligere gemeente.

Randvoorwaarde is wel dat het verkeer deze routes voldoende kan verwerken. Bij een tekort aan capaciteit en mogelijke routes kiest het verkeer alsnog een route door de leefgebieden. Het ontsluiten van mogelijke nieuwe woonwijken voor het gemotoriseerde verkeer is via een nieuw te ontwikkelen hoofdstructuur daardoor wel noodzakelijk.

### **Ruimte voor de voetganger en fiets**

Veilige, comfortabele en snelle routes voor het langzaam verkeer zijn randvoorwaarden om het voetgangers- en fietsverkeer te faciliteren en te stimuleren. Naast het sturen van gemotoriseerd verkeer naar de randen van de gemeente zijn goede oversteeklocaties van belang. Daar waar de routes van het langzaam verkeer de hoofdroutes van het gemotoriseerd verkeer kruisen zijn veilige oversteekvoorzieningen noodzakelijk.

Routes moeten herkenbaar, comfortabel en veilig zijn vormgegeven. De verschillen in massa, snelheid en breedte van voertuigen op fietspaden neemt toe. Voldoende brede en veilige afgeschermded fietsvoorzieningen zijn daarom noodzakelijk.

Ook neemt het aantal ouderen toe dat gebruik maakt van (e-)fietsen. Dit vraagt om aandacht voor veiligheid in het ontwerp en de inrichting van fietspaden.

## **Nijkerk klaar voor de toekomst**

De eerder genoemde trends en ontwikkelingen hebben ook in onze gemeente gevolgen. Duurzame en leefbare mobiliteitskeuzes staan hierbij steeds vaker centraal. Wij dienen zoveel mogelijk in te springen op de veranderingen in de mobiliteitskeuze. Onderdeel hiervan is bijvoorbeeld het parkeerbeleid. Door gericht vergunningen te geven voor nieuwe elektrische laadpalen ontstaat een duidelijk aanbod voor het opladen van elektrische voertuigen.

Ook op het gebied van het openbaar vervoer verandert veel. Het openbaar vervoer netwerk verandert steeds meer naar een netwerk met een aantal frequente lijnen waarbij belangrijke vervoersknooppunten met elkaar verbonden worden. Deze vervoersknooppunten moeten goed bereikbaar zijn met de fiets of vraagafhankelijk openbaar vervoer.

## **Onze opgaven**

Vanuit deze beschrijving en analyse van trends en maatschappelijke ontwikkelingen komen wij voor het thema 'mobiliteit' tot de volgende opgaven:

### leefbaarheid:

- binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk focus op leefbaarheid door lage snelheden en autoluwe buurten;
- het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk naar buiten brengen;
- betrekken van omwonende en stakeholders bij verkeersmaatregelen in straten en buurten, met name op het gebied van verkeersveiligheid als onderdeel van een wijkgerichte aanpak;
- verbeteren van de luchtkwaliteit en terugdringen van de uitstoot van fijnstof en NO<sub>2</sub> door stimuleren van elektrisch vervoer en fiets;

### verkeersveiligheid:

- wegen buiten het aangewezen hoofdwegennet krijgen een verblijfsfunctie. Veiligheid en leefbaarheid krijgt hier absolute prioriteit. Doorstroming is hier van ondergeschikt belang;
- nabij basisscholen en in de centra zijn veilige wandelvoorzieningen;
- inzetten op fietsverbindingen tussen de kernen. Fietsverbindingen maken wij zoveel mogelijk conflictvrij;
- speciale aandacht hebben wij voor verkeersveiligheid bij scholen en zorginstellingen;

### duurzaamheid:

- wij zorgen voor voldoende en goed bereikbare voorzieningen voor het openbaar vervoer en een uitgebreid en comfortabel netwerk van utilitaire en recreatieve fiets- en wandelpaden;
- het centrum van Nijkerk en Hoevelaken primair inrichten voor langzaam verkeer (voetganger en fiets);
- inzetten op duurzame vervoersmiddelen en het gebruik stimuleren van duurzamere vormen van automobiliteit;

### bereikbaarheid:

- goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- optimaliseren van de verbinding tussen Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk en zorgdragen voor een goede en veilige bereikbaarheid van onze economische toplocaties.

Voor het gemeentelijk grondgebied stellen wij een afzonderlijke mobiliteitsvisie op om te komen tot optimaal verkeersveilige en leefbare woongebieden waarbij de bereikbaarheid en duurzaamheid belangrijke randvoorwaarden zijn. Voornoemde werken wij integraal in deze mobiliteitsvisie uit. De uitkomsten verwerken wij in onze omgevingsvisie.

### 3.1.6 Landelijk gebied

#### Natuur

Nijkerk bestaat uit drie kernen, die omringd worden door natuur. De Veluwe aan de oostzijde de Utrechtse Heuvelrug aan de westzijde en aan de noordzijde de Randmeren. Het landelijk gebied is sinds de Middeleeuwen voortdurend in verandering. Het heidelandschap (aan de oostzijde) waar schapen op graasden en de grond bemestten is bebost en/of ontgonnen en bestaat nu grotendeels uit heideontginningen.

Aan deze zijde is ook een landgoederenzone ontstaan, het zogeheten Groene Valleilint. Dit Valleilint verbindt de Utrechtse Heuvelrug met de Veluwe. Het gebied aan de westzijde stond onder invloed van de Zuiderzee: de Arkemheen-polder. Vanaf de 14<sup>e</sup> eeuw is dit een van de oudste en ongerepte polders van Nederland; uniek door zijn openheid, zijn oorspronkelijke blokverkaveling en bochtige sloten en slenken die ontstaan zijn door diverse dijkdoorbraken van de Zuiderzee. In ons LOP is dit als zeer waardevol gebied benoemd dat behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden.

De polder Arkemheen is aangewezen tot Natura 2000-gebied, met bijzondere waarden voor weidevogels. De polder (inclusief het gebied ten zuiden van de Bunschoterweg) is tevens een belangrijk ganzenrustgebied.

De polder, maar ook het Hoevelakense bos, buurtschap Appel en landgoed en lint Slichtenhorst zijn aangemerkt als cultuurhistorische kernkwaliteiten van onze gemeente (paragraaf 2.3). Niet alleen hun cultuurhistorische kwaliteiten zijn hierbij van belang, maar ook de aanwezigheid van natuurwaarden maakt deze parels bijzonder waardevol.

De aanwezigheid van diverse natuurgebieden rondom Nijkerk draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied. Tezamen met het belang van natuurgebieden staat het verbeteren van de ecologische waarden van deze gebieden in de regio en bij de Rijksoverheid hoog op de agenda.

Ten behoeve van het ontwikkelbeeld 2040 (opgesteld door bureau MUST; de verstedelijkingstrategie van regio Amersfoort) is er onderzoek uitgevoerd naar de opgaven voor natuur en biodiversiteit. Zeven belangrijke principes hieruit zijn:

1. **verbinding voor een robuuste natuur;** Verbindingszone tussen Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe versterken; de overgangen tussen hoog en laag; de gradiënten leveren grote variëteit aan biodiversiteit;
2. **natuurkwaliteit op orde brengen en houden;**
3. **versterken natuur landelijk gebied;** zet in op natuurlijk peilbeheer en inrichting natte oevers;
4. **versterken natuur in randen bebouwing;** betrek inwoners bij de ontwikkeling natuur (voor ontwikkeling van groene initiatieven) en natuurlijk inrichten van stadsranden;
5. **recreatie als kans en noodzaak;** bescherm kwetsbare natuur door recreatiezoning. Ontwikkel meer groen/natuur om steden en kernen (goed toegankelijk en aantrekkelijk voor recreatie);
6. **natuur en duurzame energie;** zet in op natuur-inclusieve zon en windenergie;
7. **meer bos;** bossen uitbreiden en nieuwe creëren (vastgesteld Rijks- en Gelders beleid).



In de regio's Amersfoort en Foodvalley is in de bouwsteen leefomgeving aandacht gegeven aan groen in het buitengebied naast het groen in het stedelijke gebied. Voor recreatie en natuur is er een norm (van 500m<sup>2</sup>) per nieuw te bouwen woning aangegeven.

## **Landbouw**

Het landelijk gebied kenmerkt zich door grote variëteit aan bijzondere cultuurlandschappen. Ten gevolge van zijn rijke geschiedenis en de diversiteit aan bodemsoorten is het gebied altijd geschikt geweest voor landbouw; niet te hoog, niet te laag, niet te nat en niet te droog. Vanuit deze kwaliteiten heeft zich een sterk agrarische en agrifood sector ontwikkeld tot een belangrijke economische en culturele drager van Nijkerk (en de regio).

Hoewel de meerderheid van de agrarische bedrijven op dit moment veehouderij is, was deze sector voorheen minder prominent aanwezig en vooral bedoeld voor bemesting van de heideontginningsgebieden. Door de groeiende internationale handel in de 2<sup>e</sup> helft van de 19<sup>e</sup> eeuw stegen de prijzen van de veeproducten sneller dan van de akkerbouwproducten. Als gevolg hiervan werd het houden van vee meer dominant in het landelijk gebied. Samen met de toename van de erfgenamen in boerengezinnen door gezondere leefcondities ontwikkelden de heideontginningen in de 19<sup>e</sup> eeuw zich hierdoor tot het huidige landschapsbeeld; een beeld dat zich kenmerkt met gemengde landbouw en talrijke intensieve veehouderijen.

In de lager gelegen gebieden rondom Nijkerk en met name in de veenontginningsgebieden overheerst een rechtlijnig slagenlandschap met kenmerkende langgerekte percelen gescheiden door sloten. Het grondgebruik bestaat vooral uit grasland voor melkvee en onderscheidt zich hierin van het eerder genoemde heideontginningslandschap. Ook in het stedelijk gebied ziet men sporen van de landbouw zoals de veevoederfabriek in het centrum van Nijkerk. De Landbouwuniversiteit is niet zonder reden in de Regio Foodvalley gesitueerd.

De grote aanwezigheid van landbouw maakt dat er een stevig economisch systeem rondom landbouw is ontstaan. De landbouw heeft in Regio Foodvalley de grootste standaardopbrengst per hectare van Nederland (met uitzondering van de glastuinbouw). Het economische systeem om de landbouw bestaat uit alle sectoren; de agrarische bedrijven zelf, kennisinstellingen, groothandel- en veevoederproductie-bedrijven, agritech bedrijven, distributie en zorg o.g.v. voedsel. Ook in Nijkerk zijn veel bedrijven uit bovenstaande sectoren te vinden. In de gemeente Nijkerk is door plaatselijke ondernemers een Food Academy Nijkerk (FAN) opgezet, gericht op de praktische toepassing van kennis.

De landbouw staat al vele jaren onder druk. De sector staat voor een groot aantal uitdagingen, zoals de opdracht tot verduurzaming, afbouw van de intensieve veehouderij en de noodzaak de uitstoot van stikstof terug te dringen in de veehouderij. Overheidsbeleid leidt tot lagere veebezetting terwijl de eisen voor dierwelzijn toenemen. Tegelijkertijd neemt nog altijd het aantal agrarische bedrijven af. In de landbouwvisie van Regio Amersfoort is de afname met cijfers van het CBS per gemeente vanaf 2000 inzichtelijk gemaakt. Ook komen er steeds meer niet-agrarische bedrijven en vrijstaande (nieuwe) woningen in het buitengebied. Dit draagt enerzijds bij aan de economische veerkracht en vitaliteit van het landelijk gebied. Anderzijds brengt het ook steeds meer risico's op fricties teweeg.

Voor zowel de regio Amersfoort als de Regio Foodvalley zijn verstedelijkingsstrategieën opgesteld (Ontwikkelbeeld in regio Amersfoort en Verstedelijkings-strategie Arnhem/Nijmegen/ Foodvalley) waarbij de verschillende ruimteclaims (duurzaamheid, wonen,

werken, infra, recreatie, natuur en landbouw) zijn geïnventariseerd en afwegingskaders zijn aangereikt.

De enorme woningbouwopgave en de maatschappelijke druk de landbouw duurzaam te veranderen vergt veel ruimte en forse investeringen vanuit de sector. Gecombineerd met de opvolgingsproblemen die veel agrarische ondernemers ondervinden heeft het Regiobestuur Foodvalley besloten een Landbouwperspectief voor de regio op te stellen; een regionaal ruimtelijk-economisch perspectief voor Landbouw en een Vitaal Platteland. Dit Perspectief moet in de loop van 2022 klaar zijn en beoogt:

- duidelijkheid te geven aan de agrifoodsector over ons gezamenlijke streven én
- uitgangspunten te bieden voor integrale ruimtelijke visies.

Het Landbouwperspectief dient perspectieven te bieden voor de landbouw in deze regio met een visie op de ontwikkelingen, met ruimtelijke streefbeelden, de wegen daarnaar toe en wat dit van de partners in en buiten de regio vraagt om dit mogelijk te maken (rolneming en instrumentarium). Het gaat daarbij om een visie op in ieder geval de volgende ontwikkelingen:

- meer natuurinclusieve en kringlooplandbouw in een passende combinatie van extensieve en intensieve (maar innovatieve) veehouderij;
- verandering van het voedselsysteem met o.a. eiwittransitie in zowel voeding als voer en met korte ketens;
- behoud en versterking van het regionale kennissysteem en de economische waarde van de agrifoodketen in ruime zin en de relatie daarvan met de omvang van de primaire sector;
- een gezonde leefomgeving voor mens en dier (milieu en gezondheid);
- financiële waardering van maatschappelijke diensten (blauw en groen) en duurzaamheidsinvesteringen door de primaire sector.

### **Wonen, werken en recreëren in het landelijk gebied**

Verspreid in ons buitengebied komen talloze burgerwoningen voor. Er is sprake van een sterke verwevenheid met andere functies in ons landelijk gebied. Veel van deze woningen zijn oorspronkelijk boerderijen met in sommige gevallen nog de nodige schuren. Maar het betreft ook woningen die als burgerwoning zijn gebouwd. Voor het behoud van een prettige leefomgeving is rust en ruimte van belang, evenals een gezonde en veilige leefomgeving.

Er is een trend naar langer zelfstandig blijven wonen. Er is daarom vraag naar zorgvoorzieningen aan huis en mogelijkheden voor mantelzorgvoorzieningen. Daarnaast zijn er steeds meer kleinschalige overnachtingsmogelijkheden in woningen, met name in de vorm van Bed & Breakfast.

Door de huidige milieuregels staan de burgerwoningen ontwikkelingen in de agrarische sector vaak in de weg. LTO heeft om deze reden verzocht geen nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied toe te staan of op z'n minst er terughoudend medewerking aan te verlenen.

In ons landelijk gebied komen verspreid verschillende recreatieve voorzieningen voor. Deze voorzieningen zijn over het algemeen redelijk kleinschalig.

De verwachting is dat de recreatie in het landelijk gebied de komende jaren toeneemt. Hier worden vooral kansen gezien voor het verder ontwikkelen van recreatieve routes en daaraan gerelateerde voorzieningen, zoals agrotourisme. Kleinschalig, passend bij Nijkerk en kwalitatief goed zijn hierbij de uitgangspunten. Deze dynamiek komt in ons landelijk gebied samen: een gebied dat voor recreanten en toeristen buiten onze gemeente goed bereikbaar en centraal gelegen is, op korte reisafstand van Amersfoort, de Veluwe en de Randstad. Met een grote

diversiteit aan landschappen, verschillende (verbindende) routestructuren tussen de regio Amersfoort, buurgemeenten, de Veluwe en de Randmeren, met mooie nieuwe verblijfsaccommodaties en de bereidheid van ondernemers om samen slagkracht te ontwikkelen.

Ons landelijk gebied kenmerkt zich ook door een grote bedrijvigheid; bedrijven met een binding aan het landelijk gebied en bedrijven die zich geleidelijk hebben ontwikkeld maar geen binding hebben. Nieuwvestiging en uitbreiding staan wij alleen onder bijzondere omstandigheden toe, waarbij de Regionale menukaart Foodvalley samen met het Regionale beleid voor functieverandering het beleidskader vormt.

### **Onze opgaven**

Vanuit deze beschrijving en analyse van trends en maatschappelijke ontwikkelingen komen wij voor het thema 'landelijk gebied' tot de volgende *opgaven*:

- voor het landelijk gebied staan wij voor de opgave de bestaande kwaliteiten te behouden, te beschermen en te versterken. De achteruitgang van de biodiversiteit vraagt ook van ons een inspanning de bestaande natuurgebieden te beschermen en te verstevigen. De zeven principes uit het Ontwikkelbeeld 2040 Regio Amersfoort geven ons de richting hierbij aan;
- de agrarische sector blijft een belangrijke drager van ons landschap. Wij zijn ons bewust van de spanningen tussen enerzijds de kwetsbare natuur en de cultuurhistorische waarden en anderzijds het belang van de agrarische sector in ons buitengebied. De grootste spanning ligt er op dit moment bij de stikstofuitstoot in de agrarische sector. Die uitstoot dient sterk teruggedrongen te worden om de doelen uit het klimaatakkoord te halen (Rijksdoelstelling). Door onze centrale ligging (en nabij de Veluwe) is de druk in onze regio erg groot om vaart te maken met de landbouwtransitie (naast de bedrijven en mobiliteit). De opgave is en blijft de beide belangen landbouw en natuur in het oog te houden, te behouden en waar mogelijk versterken;
- de agrarische sector staat voor de opgave te verduurzamen. Ons beleid moet er op gericht zijn de ondernemers bij deze slag te faciliteren. De diversiteit aan agrarische ondernemingen is uitgangspunt;
- de opgave is de vrijetijdseconomie en ontwikkelingen en initiatieven die passen bij onze vastgestelde *Visie op de vrijetijdseconomie* (2021) te faciliteren en te stimuleren zodat die bijdragen aan een nog prettiger verblijf in de gemeente Nijkerk voor recreanten, zowel inwoners als bezoekers. Deze opgave is niet alleen beperkt tot ons landelijk gebied, maar geldt evenzeer voor onze kernen en buurtschappen.

## **3.2 Onze kernwaarden**

### **3.2.1 De kracht van de Gemeente Nijkerk**

Nijkerk is een dynamische gemeente. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de gemeente groeit en bloeit. Veel van onze plannen uit de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 zijn uitgevoerd of in uitvoering. Wij bouwen voort op de afspraken die wij destijds in de visie vastgelegd hebben om te zorgen voor voldoende woningen, werkgelegenheid, voorzieningen enzovoort. Dit doen wij niet lichtvaardig en ongemotiveerd. Deze tijd vraagt immers van ons allen om goed na te denken over veiligheid en gezondheid, over duurzaam leven en ontwikkelen. De gemeente Nijkerk wil namelijk ook een duurzame gemeente zijn. Duurzaam in

de brede zin van het woord. Dat wil zeggen dat wij streven naar een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Balans houden tussen deze belangen speelt een belangrijke rol in de afwegingen die aan de keuzes in deze Omgevingsvisie ten grondslag liggen.

Dit vinden van de balans speelt ook in ons landelijk gebied; het landelijk gebied dat blijft veranderen. Juist door de verstedelijking in het dynamisch stedelijk gebied Nijkerk-Nijkerkerveen-Hoevelaken is ons landelijk gebied van groot belang voor het brengen van voldoende tegenwicht in de vorm van een afnemende dynamiek aan de kernrandzones naar gebieden waar rust van belang is en waar ontspanning mogelijk is; onze koers is gericht op een groen en gezond landelijk gebied.

Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid staan niet op zichzelf, maar hangen in onze visie nauw samen met een drietal kernwaarden:

1. balans (duurzame ontwikkeling),
2. ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente' (kwaliteit voor kwantiteit),
3. verbinden;

kernwaarden die voortkomen uit de kracht van onze gemeenschap en die wij uit willen dragen. De kernwaarden vormen te samen 'de bril' hoe wij naar onze gemeente kijken en waar wij naartoe willen. Nijkerk is een aantrekkelijke gemeente om er te wonen, te werken en te verblijven, centraal gelegen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in een grote discrepantie tussen vraag en aanbod van woningen. In paragraaf 3.2.2 zijn de drie kernwaarden uitgewerkt. Wij beschouwen de kernwaarden als algemene principes die wij gebruiken voor het maken van duidelijke integrale afwegingen. Immers, een keuze voor meer woningbouw heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, vraagt om maatregelen voor het bevorderen van een goede verkeersdoorstroming en voor het op niveau houden van onze voorzieningen. Keuzes over de thema's wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen, het landelijk gebied en duurzame ontwikkeling hangen heel nauw met elkaar samen.

Wij maken in de Omgevingsvisie allerlei afwegingen tussen conflicterende thema's. Om deze reden laten wij ons bij het maken van afwegingen leiden door voornoemde drie kernwaarden om ervoor te zorgen dat keuzes werkelijk tot verbeteringen leiden.

Dit geldt voor het afwegen van verschillende keuzes voor de omgevingsvisie zelf, maar ook voor afwegingen die wij later zullen maken ten aanzien van concrete, ingrijpende of complexe initiatieven in de fysieke leefomgeving.

### **3.2.2 Kernwaarden**

#### **Balans (duurzame ontwikkeling)**

Het besturen van onze gemeente doen wij inclusief, energiek, duurzaam, ondernemend, veilig met zorg voor onze ruimte. In onze visie is het van belang te zorgen voor balans tussen deze belangen. In paragraaf 1.4.3 bespraken wij al de drie P's van People, Planet en Prosperity. Ontwikkelingen in de leefomgeving houden wij niet tegen, maar deze mogen de balans tussen de drie P's niet verstoren. Ontwikkelingen dienen bovendien bij te dragen aan de omgevingskwaliteit van de gemeente Nijkerk (zie paragraaf 3.2.3). Als deze belangen zich op harmonieuze wijze met elkaar combineren is sprake van duurzame ontwikkeling. In afbeelding 1 hebben wij dit in samenhang met elkaar weergegeven.



### **Ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente (kwaliteit voor kwantiteit)**

De maatschappelijke en ruimtelijke samenhang maakt Nijkerk tot een krachtige gemeente. Deze samenhang uit zich op de schaal van drie zelfstandige, herkenbare, sterke kernen en enkele buurtschappen, gelegen aan de rand van de rustige Veluwe en de dynamische Randstad. Daar zijn wij trots op. Deze ligging vormt ook het risico van een toenemende druk tot verdere verstedelijking en verdichting. Dit is belangrijk te beseffen, zeker wanneer het kwetsbare karakteristieken betreft zoals de stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of natuurwaarden, ons cultuurhistorisch erfgoed of andere specifieke kenmerken die worden gerekend tot de identiteit van de gemeente. Wij bieden om deze reden de 'druk' het hoofd door bewust te kiezen voor 'ontwikkelingen passend bij de maat en schaal van de gemeente Nijkerk'.

De maat en de schaal van een ontwikkeling worden afgeleid van de identiteit van een gebied. Het gaat daarbij om de verschijningsvorm, vooral zichtbaar fysieke aspecten, van een gebied. Maar ook allerlei onzichtbare aspecten, zoals geschiedenis, cultuur, economie en imago spelen een belangrijke rol. Het bepalen van de identiteit van een gebied dient bij aanvang van de ontwikkeling van een gebied centraal te staan. Wat zijn of kunnen de essentiële kwaliteiten in een gebied zijn. Deze kwaliteiten worden de dragers van de identiteit. Dit vraagt om een uitgebreid participatietraject en gebruik van veel beeld- en kaartmateriaal om met elkaar de gebiedskwaliteiten te bepalen en de investeringen te benoemen die de identiteit versterken en beschermen. Kortom: wat betekent de identiteit van het gebied voor bewoners en gebruikers en hoe wordt deze gewaardeerd?

Als op deze wijze de identiteit van een gebied omschreven wordt, kan vastgesteld worden welke maat en schaal van de ontwikkeling passen, zodat er voor het gebied een meerwaarde wordt gecreëerd. De kernwaarde op deze wijze in de praktijk toepassen levert ook meer kansen op voor iedereen afzonderlijk – in termen van people, planet en prosperity.

### **Verbinden**

Wij willen inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen met elkaar verbinden en hun betrokkenheid bij de samenleving vergroten. Dat kan door ruimte te bieden om taken zelf uit te voeren en verantwoordelijkheid over te dragen waar dit kan en verantwoord is. Deze opvatting past in een dynamische tijd waarin een gemeentelijke overheid voldoende ruimte laat en biedt voor particuliere initiatieven uit de samenleving: 'Veranderen door mee te bewegen'. Deze denk- en werkwijze is met 'Samen Nijkerk' al enkele jaren geleden in gang gezet en zetten wij onverminderd voort.

Deze gedachte sluit ook naadloos aan bij de Omgevingswet. De wet heeft onder andere tot doel meer betrokkenheid van inwoners tot stand brengen. De wet beoogt ook om te komen tot een integrale en samenhangende aanpak bij de inrichting van de fysieke leefomgeving. Echt meedenken, echt meedoen en echt meebeslissen zijn van groot belang. Niet alleen het fysiek domein, maar ook het sociaal domein speelt hierin een rol. Het vraagt van onze inwoners én onze medewerkers uit beide domeinen samen op zoek te gaan naar gemeenschappelijke belangen.

Verbinden betekent dus ook dat wij niet meer willen denken vanuit een 'harde' en een 'zachte' kant. We moeten op een andere manier omgaan met eigenaarschap en invloed. Het is dus niet meer: *'de gemeente bepaalt, want de gemeente is er voor het algemeen belang'*. Nee, het is een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en dat vraagt om een andere manier van samenwerken. Daarom geven wij inwoners meer zeggenschap en ruimte (regie) om zelf

conclusies te trekken en initiatieven te ontplooiën in hun eigen leefomgeving. Een snelle en voortdurend veranderende samenleving vraagt om adequate en (lokaal) passende oplossingen. Onze inwoners hebben hier vaak zelf goede ideeën over. Daarom willen wij onze inwoners echt betrekken bij de plannen. Wij pakken het samen op zowel vanuit het fysiek- als vanuit het sociaal domein.

Met ondernemers, onderwijs en maatschappelijke instellingen gaan wij voor de economische ontwikkeling van onze gemeente een partnerschapsrelatie aan via verschillende overlegvormen (zoals gebiedsgericht) vanuit gelijkwaardigheid, oog voor de gezamenlijke opgaven en met respect voor elkaars belangen. Wij verbinden ook met de regio's en omliggende gemeenten, om onze eigen kracht in te zetten voor de grotere economische opgaven die in toenemende mate alleen regionaal kunnen worden opgepakt. De drie kernwaarden hebben wij vertaald naar onze ambities, dat wil zeggen onze opgaven als grondslag voor onze omgevingsvisie, integraal uitgewerkt in een zestal thema's.

Afbeelding 1: Kernwaarden Omgevingsvisie gemeente Nijkerk 2040



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021

### 3.2.3 Omgevingskwaliteit

In de Omgevingswet speelt het begrip ‘omgevingskwaliteit’ een belangrijke rol. De waardering van dit begrip is tijd- en plaatsgebonden. Daarom is dit begrip in de Omgevingswet niet verder gedefinieerd en ligt de zorg daarvoor in hoofdzaak op het provinciale en gemeentelijke niveau. Het Rijk stelt slechts regels over de omgevingskwaliteit voor zover er sprake is van een nationaal belang of een internationale verplichting. Dat speelt voor natuur, cultuurhistorisch erfgoed en werelderfgoed. Andere aspecten, in het bijzonder de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de kwaliteit van het landschap moeten door de gemeente worden beschermd met behulp van eigen regelgeving. De gemeente dient het begrip omgevingskwaliteit daarom inhoud en betekenis te geven in de omgevingsvisie. Wij kunnen vandaaruit bijhorende regels vaststellen in het Omgevingsplan (en desgewenst aanvullend beleid of instrumenten).

Het begrip speelt ook een belangrijke rol in de gemeentelijke adviescommissie<sup>7</sup>. Als wij beschikken over een adviescommissie voor de omgevingskwaliteit is het noodzakelijk te definiëren wat wij onder het begrip omgevingskwaliteit verstaan. In de Memorie van toelichting van de Omgevingswet staat het volgende geschreven: “aspecten als cultuurhistorisch erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.”

In paragraaf 4.2.1 definiëren wij het begrip ‘omgevingskwaliteit’ nader in relatie tot ons cultuurhistorisch erfgoed. Immers, ons cultuurhistorisch erfgoed vormt de grondslag van onze omgevingskwaliteit.

---

<sup>7</sup> De adviescommissie is voor de gemeente in de Omgevingswet verplicht gesteld. De adviescommissie vervangt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK adviseert het college over zaken met betrekking tot welstand, cultuurhistorie en erfgoed. De adviescommissie kan een bredere taakopdracht krijgen. De opdrachtomschrijving van deze nieuwe commissie is nog in ontwikkeling en moet begin 2022 gereed zijn.



## 4 Visie

### 4.1 Onze visie op de opgaven

#### 4.1.1 Opbouw van onze visie

Wij hebben in het voorgaande hoofdstuk onze opgaven per thema beschreven. Wij hebben ook aangegeven langs welke principes (kernwaarden) wij onze opgaven willen uitwerken.

Onze kernwaarden gecombineerd met onze ambities voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving waarin prettig kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd, bepalen in hoge mate de wijze waarop wij onze opgaven in de komende jaren willen invullen.

Ontwikkelingen in onze fysieke leefomgeving zijn daarbij nodig om de opgaven in te vullen en onze ambities waar te kunnen maken. Randvoorwaarde is dat deze ontwikkelingen ingepast kunnen worden als deze niet in strijd zijn met onze kernwaarden, maar juist een bijdrage leveren aan onze visie.

In dit hoofdstuk beschrijven wij onze visie en onze keuzes in antwoord op onze opgaven en werken wij deze verder *integraal* uit voor de zes onderscheiden thema's 'duurzame ontwikkeling', 'wonen', 'werken', 'mobiliteit', 'voorzieningen' en landelijk gebied' in een drietal paragrafen waarin wij onze visie en onze strategie vastleggen en toelichten:

1. Nijkerk een duurzame gemeente;
2. Nijkerk, een dynamische gemeente;
3. Nijkerk, een groen en mooi landelijk gebied.

In hoofdstuk 5 werken wij onze visie verder uit in gebiedsgerichte keuzes.

Maar eerst beschrijven wij in de volgende paragrafen onze rol, de rol van overige overheden en de rol van de samenleving in het uitvoeren van de visie.

#### 4.1.2 Sturing aan onze opgaven

De opgaven waar wij voor staan pakken wij samen met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen op. Wij kunnen dat ook niet alleen, we hebben daar de hulp van onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen bij nodig. Ook is afstemming noodzakelijk met het beleid en de regels van het Rijk, Provincie Gelderland, Waterschap Vallei en Veluwe en de twee regio's waarin wij deelnemen. Deze overheden stellen kaders waarbinnen wij onze keuzes maken, kaders die wij in paragraaf 2.5 hebben beschreven. In onze omgevingsvisie geven wij daarom aan wat onze rol is, wat wij van onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen verwachten en welke rol de andere overheden daarin spelen.

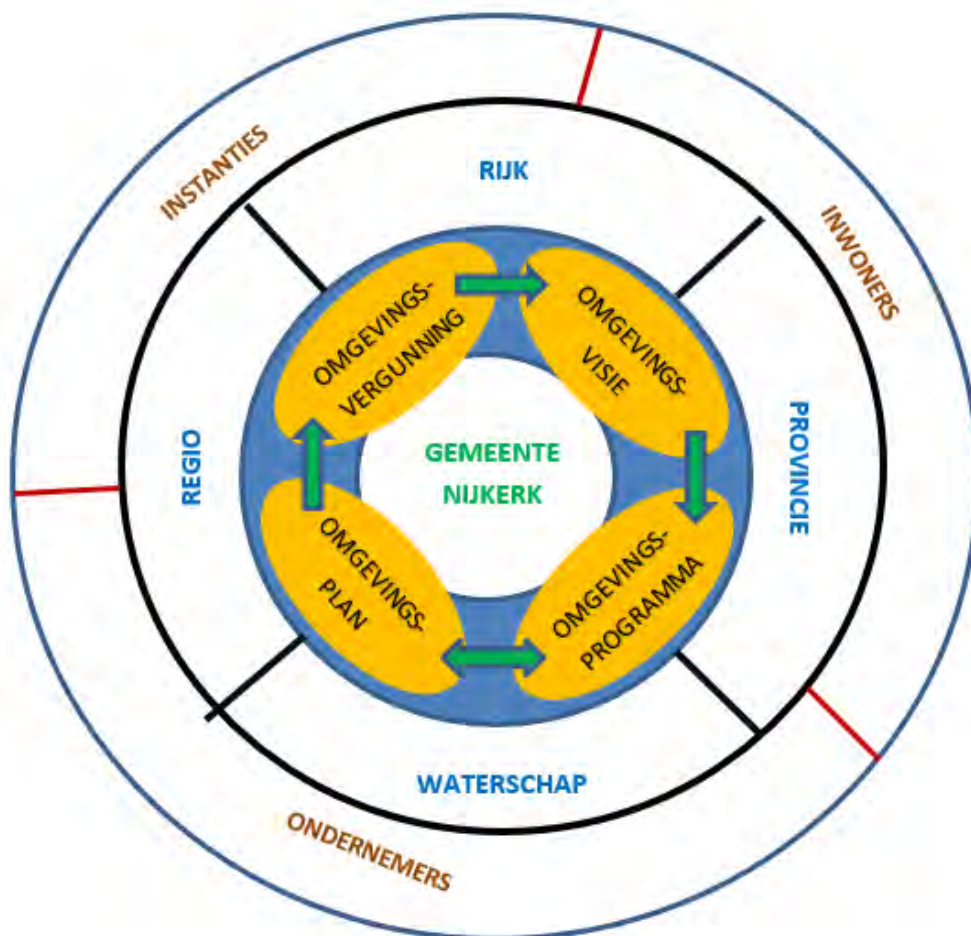
Dit doen wij door in onze visie onderscheid te maken tussen (1) ontwikkelingen waarvoor wij verantwoordelijk zijn en waarvoor wij verantwoording nemen en (2) ontwikkelingen waarbij de samenleving of andere overheden aan zet zijn. Kortom: wat is onze eigen rol en welke rol spelen andere partijen bij het oppakken van de opgaven?

#### 4.1.3 Onze opgaven en onze rol

Wij staan voor veel opgaven, zoals de ontwikkeling van nieuwe woningbouw- en werklocaties, mobiliteit (infrastructuur en bereikbaarheid) en voorzieningen. Het zijn bovendien opgaven die wij duurzaam willen ontwikkelen. Wij dragen onze eigen oplossingen aan en maken daarin onze

eigen keuzes, omdat wij hier een eigen verantwoordelijk hebben. Maar wij doen dit in regionale samenwerking. Keuzes die nauw samenhangen met ons welzijn en met onze gezondheid en onze veiligheid; keuzes die belangrijke gevolgen hebben voor onze fysieke leefomgeving. In enkele gevallen hebben deze keuzes al geleid tot besluitvorming of een kaderstelling. Deze keuzes en kaders, vastgelegd in het koersdocument (zie paragraaf 1.4.2), stellen wij niet ter discussie. Onze keuzes werken ook door in andere instrumenten die ons ter beschikking staan: het omgevingsplan, het omgevingsprogramma en de omgevingsvergunning. De wijze waarop deze instrumenten op elkaar inwerken en de rolverdeling tussen partijen hebben wij verbeeld in afbeelding 2 'Samenhang rollen en instrumenten'.

**Afbeelding 2: Samenhang rollen en instrumenten**



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021

#### 4.1.4 De rol van overige overheden

In paragraaf 2.4 hebben wij uitvoerig de beleidskaders beschreven van andere overheden. Binnen deze kaders werken wij onze visie uit.

Sommige kaders van het Rijk, de provincie of het waterschap zijn instructieregels waarmee deze overheden ons aangeven hoe wij een taak of bevoegdheid moeten uitoefenen. Er zijn drie type regels:

- a. 'betrekken bij': betekent dat wij aandacht moeten schenken aan feiten of verwachtingen van feiten. Onze bestuurlijke afwegingsruimte is groot;

- b. 'rekening houden met' is een regel van het Rijk, waarmee het Rijk ons inhoudelijk meegeeft hoe wij de belangen moeten afwegen. Een voorbeeld van zo'n regel is dat wij rekening moeten houden met de veiligheid van een omgeving als wij er een nieuwe activiteit wensen toe te laten. De nieuwe activiteit mag de veiligheid niet in gevaar brengen;
- c. 'in acht nemen' betekent dat wij verplicht zijn aan de regels van overige overheden te voldoen.

#### **4.1.5 'Samen Nijkerk', de samenleving aan zet**

Tegelijkertijd stimuleren wij de samenleving zelf ideeën en initiatieven te ontplooiën ter versterking van de kwaliteiten van onze kernen en het landelijk gebied. In paragraaf 3.2.2 en 3.2.3 hebben we daar al uitgebreid over geschreven. Daarvoor beschikken wij niet over een blauwdruk of een concreet eindbeeld. Wij hebben om deze reden een afwegingskader ontwikkeld. Concrete initiatieven uit de samenleving toetsen wij aan dit kader. Initiatieven die bijdragen aan een duurzame ontwikkeling, die passen bij de maat en schaal en verbindend werken kunnen rekenen op een 'Ja, mits'. Dat wil zeggen dat wij mee willen werken aan initiatieven die bijdragen aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. In paragraaf 4.1.6 hebben wij dit kader geconcretiseerd.

Onze rol daarin is 'samen met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen' tot oplossingen komen. Dat wil zeggen dat wij bij initiatieven handelen en denken 'van buiten naar binnen' en van 'binnen naar buiten'. Dit betekent dat wij de initiatieven vanuit de inwoner, ondernemer of instantie bekijken en beoordelen. We denken mee, begeleiden in het proces en we kennen de (Nijkerkse) omgeving goed. Er worden samen met de inwoner afgewogen (integrale) beslissingen genomen, waarbij alle belangen worden meegewogen. We luisteren, duiden eerst en handelen pas daarna.

#### **4.1.6 'Ja, mits' beleid (dynamisch afwegingskader)**

Voor veel activiteiten, zoals bouwen en/of de grond voor andere doeleinden gebruiken is vaak een *omgevingsvergunning* nodig. In sommige gevallen moet de activiteit bij ons *gemeld* worden. Deze activiteiten kunnen immers gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving (ons milieu, onze veiligheid en onze gezondheid). Wij toetsen deze verzoeken aan ons omgevingsplan waarin de regels staan wanneer een activiteit is toegestaan, wanneer voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is of melding moet worden gedaan of wanneer de activiteit verboden is.

Wanneer een activiteit niet past in ons omgevingsplan betekent dit niet dat het uitvoeren van de gewenste activiteit onmogelijk is. In dergelijke gevallen toetsen wij het verzoek van de initiatiefnemer aan het 'Ja, mits' beleid. Wij werken mee aan ontwikkelingen, mits het initiatief bijdraagt aan een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en/of een versterking/verbetering oplevert van de omgevingskwaliteit. Wij hebben dit beleid geconcretiseerd met behulp van enkele leidende principes. Het doel van dit beleid is te zorgen voor een duidelijk beleidskader waar initiatieven uit de samenleving aan kunnen worden getoetst met als voorwaarde dat in alle gevallen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan ons grondgebied. Dat wil zeggen dat het initiatief moet bijdragen aan de doelstellingen uit onze omgevingsvisie, veilig moet zijn, geen nadelige gevolgen mag hebben voor onze gezondheid en het milieu en bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De leidende principes zijn:

1. de activiteit past binnen de doelstellingen van onze omgevingsvisie en het profiel van het gebied waar de activiteit wordt uitgevoerd;
2. de activiteit mag geen nadelige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving van een gebied;
3. de activiteit draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied en het landschap ter plaatse;
4. de activiteit mag geen negatieve effecten hebben voor vergelijkbare activiteiten elders in onze gemeente;
5. de activiteit stuit niet op wezenlijke bezwaren van omwonenden blijkens de uitkomsten uit de participatie.

### **1. De activiteit past binnen doel omgevingsvisie en gebiedsprofiel**

Het initiatief/verzoek moet passen binnen onze visie op de fysieke leefomgeving in het algemeen en in het bijzonder het gebiedsprofiel waarin de nieuwe activiteit ontplooit gaat worden.

In deze omgevingsvisie hebben wij onze visie en keuzes beschreven op de inrichting en de ontwikkeling van onze kernen en het landelijk gebied. In hoofdstuk 5 hebben wij deze visie uitgewerkt in verschillende deelgebieden, zogeheten gebiedsprofielen.

Voor elk gebiedsprofiel hebben wij de gewenste richting waarin een gebied zich gaat ontwikkelen beschreven. We hebben de gewenste functies, inclusief de aanwezige waarden en kansen beschreven. Deze functie heeft of functies hebben in het gebied prioriteit. Zo is Corlaer een woonwijk waar wonen prioriteit heeft en is in onze centra sprake van een menging van prioritaire functies met detailhandel, horeca en wonen. Een gebiedsprofiel vormt de basis voor verdere planvorming.

In de onderscheiden gebiedsprofielen sluiten wij andere functies niet op voorhand uit, maar ze mogen de prioritaire functies of vormen van gebruik niet negatief beïnvloeden of in de ontwikkeling beperken. Als een initiatief in Corlaer activiteiten met zich meebrengt die passen bij de hoofdfunctie, het wonen er niet verstoren en het initiatief niet elders leidt tot een verstoring in ons beleid zijn wij bereid aan dit initiatief mee te werken.

De begrenzing van een gebied is niet hard, omdat er meer nodig kan zijn om te komen tot planvorming. Met behulp van referentiebeelden en denkrichtingen geven wij initiatiefnemers inspiratie mee om hen uit te dagen met goede plannen te komen.

### **2. Geen nadelige gevolgen voor fysieke leefomgeving**

Een tweede belangrijk principe om de aanvaardbaarheid van een nieuwe initiatief te toetsen is het beleidskader van andere overheden. Aan nieuwe activiteiten in een gebied waarvan op voorhand vaststaat dat deze indruisen tegen het Rijks-, provinciaal of waterschapsbeleid of regelgeving verlenen wij geen medewerking. Zo mogen (nieuwe) activiteiten in de fysieke leefomgeving mogen geen nadelige gevolgen hebben voor:

- de landschaps- en natuurwaarden, vastgelegd in ons Landschapsontwikkelingsplan 2019;
- de natura2000-gebieden, zoals deze via Europese wetgeving beschermd dienen te worden;
- de natuurwaarden, zoals deze gebieden via de Provinciale Omgevingsverordening beschermd dienen te worden;
- de cultuurhistorische waarden, zoals vastgelegd op onze Cultuurhistorische waardenkaart;



- de bepalende beeldkwaliteit van ons bebouwde gebied, zoals vastgelegd in ons welstandsplan en het samenhangende beleid en de verschillende beeldkwaliteitsplannen;
- de rijks- en gemeentelijke monumenten en archeologische monumenten, zoals vastgelegd in onze bestemmingsplannen of ons (tijdelijk) omgevingsplan vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking treedt.

Slechts onder bijzondere omstandigheden wijken wij af van voorgaande punten. In deze gevallen dient er sprake te zijn van substantiële compensatie van verloren gaande waarden.

### **3. Bijdrage aan kwaliteiten**

Een belangrijk aspect waar wij initiatieven op beoordelen is in hoeverre de nieuwe activiteit of activiteiten bijdragen aan de kwaliteiten van het gebiedsprofiel en/of het landschap ter plaatse (zie hoofdstuk 5). Het te ontwikkelen initiatief dient dus een duidelijke bijdrage te leveren aan de gemeentelijke omgevingskwaliteit. Dit kan door in de planontwikkeling de identiteits- en kwaliteitswaarde van het ter plaatse aanwezige erfgoed, ook niet beschermd, te gebruiken als inspiratiebron voor een initiatief om op deze wijze het maatschappelijk belang te versterken. Zo heeft hergebruik van (cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen onze voorkeur boven nieuwbouw. Om dit waar te kunnen maken en te kunnen toetsen is voor nieuwe activiteiten het indienen van een goed stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan een vereiste, een plan passend bij de kenmerken van het bebouwde gebied of het landschap.

### **4. Geen negatieve effecten voor vergelijkbare activiteiten elders in onze gemeente**

Een initiatief of activiteit wordt tevens beoordeeld op het feit of er sprake is van een ongewenst en nadelig effect op de kwaliteit, de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kernen of in het landelijk gebied. De nieuwe activiteit moet niet gaan concurreren met activiteiten als deze elders al stevig onder druk staan. Wij verlenen geen medewerking aan een landwinkel in het landelijk gebied als deze nieuwe voorziening een negatief effect heeft op het voorzieningenniveau in één van de kernen, ook als deze landwinkel in aanleg gezien wordt als een meerwaarde voor het gebied.

De afweging om aan een nieuwe activiteit mee te werken dient daarom gebaseerd te zijn op een integrale benadering van de effecten van de activiteit op de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit op onze kernen en het landelijk gebied.

Nieuwe activiteiten staan wij toe als deze een bijdrage leveren aan de kwaliteit en aan de sociaaleconomische ontwikkeling van gebied of als deze gebruik maken van de kwaliteiten van het gebied.

Initiatiefnemers dienen aan te tonen welke bijdrage de door hen gewenste ontwikkeling levert aan de kwaliteiten van het gebied en moeten inzichtelijk maken dat de leefbaarheid en het benodigde voorzieningenniveau elders niet wordt verstoord. Een afzonderlijk (distributieplanologisch) onderzoek kan daarbij een mogelijke voorwaarde zijn.

### **5. Het vereiste van participatie/geen wezenlijke bezwaren van omwonenden**

Wij vinden het belangrijk dat er nieuwe initiatieven en activiteiten in de woon- en leefomgeving in overleg met omwonenden en andere belanghebbenden tot stand komen.

Het is een voorwaarde om medewerking verleend te krijgen aan een initiatief of activiteit als dit initiatief of deze activiteit niet in ons omgevingsplan past. Het is in deze gevallen de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om zijn of haar plan of activiteit aan de omgeving en belanghebbenden voor te leggen en te bespreken. De gemeente ondersteunt initiatiefnemers hierbij. Op deze wijze krijgt 'participatie' een belangrijke plek in het

beoordelingsproces met als oogmerk de directe (woon)omgeving te betrekken bij de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

In de besluitvorming betrekken wij de uitkomsten uit de participatie. Concreet houdt dit in dat wij (college of gemeenteraad) besluiten alleen nemen als uit het participatieverslag blijkt hoe andere belanghebbenden uit de samenleving actief betrokken zijn. In het verslag laat een initiatiefnemer zien hoe zijn/ haar plan ingaat op de argumenten van omwonenden en belanghebbenden om bepaalde activiteiten wel of niet uit te voeren. Een verslag is geen weergave van standpunten en meningen over het plan, maar een weergave van de argumenten die zijn geleverd om een initiatief tot ontwikkeling te brengen. Op basis van de argumenten kan een initiatiefnemer gericht aanpassingen doen. Een initiatiefnemer hoeft niet letterlijk alles uit de participatie over te nemen. Er mag gemotiveerd worden afgeweken.

Het definitieve oordeel over het plan wordt geveld door ons en/of de gemeenteraad. In de beoordeling kijken wij naar de volgende punten:

- voldoet het plan aan de vereisten van participatie;
- op welke wijze is er met de opmerkingen uit de participatie in het plan rekening gehouden;
- draagt het plan met deze uitkomsten bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.

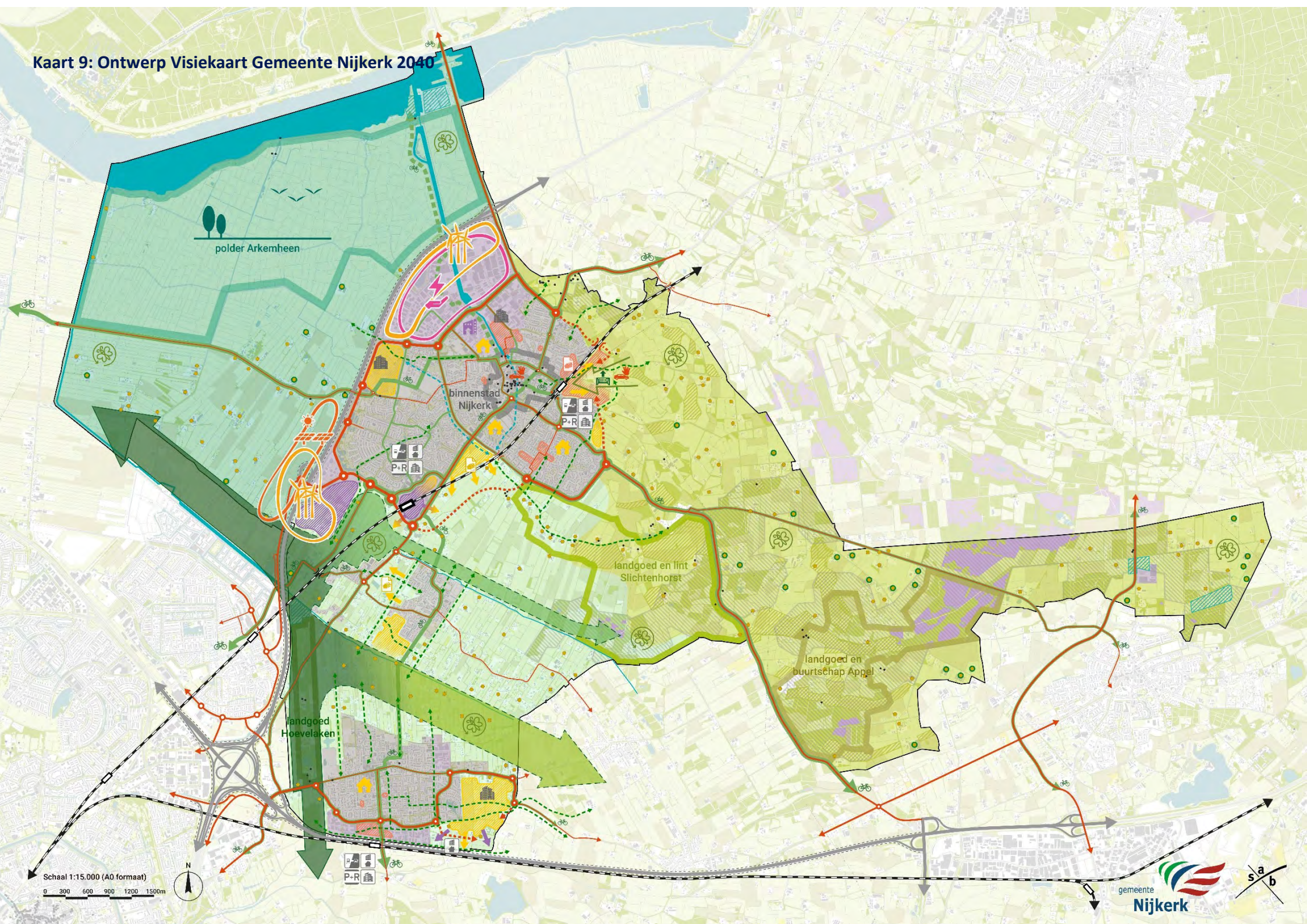
Indien uit de stukken blijkt dat er sprake is van substantiële weerstand uit de omgeving van het plan en/of bij belanghebbenden kan dit voor ons aanleiding zijn het besluit aan te passen, te heroverwegen of geen medewerking te verlenen.

Wij werken aan een plan hoe participatie door initiatiefnemers vorm en inhoud moet worden gegeven.

In de volgende drie paragrafen beschrijven wij onze integrale visie en onze strategische keuzes, welke ambities wij waar willen maken en welke oplossingen wij voor de opgaven aandragen.



# Kaart 9: Ontwerp Visiekaart Gemeente Nijkerk 2040



Schaal 1:15.000 (A0 formaat)





0 300 600 900 1200 1500m





## Legenda

### Landschapszones

-  Bescherm het polderlandschap
-  Bescherm het slagenlandschap
-  Bescherm het hoge zandgronden landschap
-  Groen/blauwe zones

### Gebieden

-  Ontwikkelingsgebied wonen
-  Ontwikkelingsgebied bedrijvigheid
-  Transformatiegebied wonen en werken
-  Recreatiegebieden
-  Oude enen
-  Heidevelden
-  Extensiveringsgebied

### Infrastructuur

-  Snelweg
-  Reconstructie knooppunt Hoevelaken, verbreding A1 en A28
-  Hoofdontsluiting
-  Secundaire ontsluiting
-  Zoekgebied nieuwe infrastructuur
-  Spoorlijn
-  Bestaand station
-  Nieuw Station Corlaer
-  Nieuwe onderdoorgang spoor (gemotoriseerd en langzaam)
-  Vervangen spoorwegovergang door onderdoorgang langzaamverkeer
-  Shelfietsroutes
-  Primaire fietsroutes
-  Nieuwe recreatieve fietsverbinding




### Beleidsthema's

-  Woningbouwlocaties met eigen gebiedsvisie/-programma
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (wonen)
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (bedrijvigheid)
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (sport)
-  HOV-knooppunt
-  Woon-werklocatie
-  Parkeren en reizen
-  Hoogbouw mogelijk
-  Weren van doorgaand verkeer
-  Versterken groene verbindingen van stad naar omgeving
-  Versterken van waterverbindingen
-  Versterken biodiversiteit
-  Transitie naar kringloop-/natuurinclusieve landbouw
-  Landschappelijke inpassing agrarische bedrijven
-  Behoud van openheid
-  Behoud van monumenten

### Parels

-  Historische binnenstad Nijkerk
-  Polder Arkemheen
-  Landgoed Hoevelaken
-  Landschap en lint Slichtenhorst
-  Landgoed en buurtschap Appel

### Energie

-  Zoekgebied Zonnevelden
-  Zoekgebied Zon en Wind
-  Energiebesparing en Zonnedaken



## 4.2 Nijkerk: een duurzame gemeente

### 4.2.1 *Ons cultuurhistorisch erfgoed*

Het in stand houden en versterken van ons cultuurhistorisch erfgoed maken wij tot een uitgangspunt van deze Omgevingsvisie. Ons cultuurhistorisch erfgoed bestaat uit:

- de rijks- en gemeentelijke monumenten,
- de rijks- en gemeentelijke archeologische monumenten,
- de cultuurlandschappen

zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze visie.

De historische-, belevings- en identiteitswaarde van ons cultuurhistorisch erfgoed zijn van groot belang. Naast dit belang oefenen ze tevens een sterke aantrekkingskracht uit op onze burgers en recreanten.

Wij richten ons daarom op de instandhouding van en versterking van onze historisch waardevolle monumenten, archeologische waarden, stedenbouwkundige en landschappelijke structuren en overige waardevolle objecten (karakteristieke panden). Dat doen wij op de volgende manieren:

1. we koesteren het erfgoed en zetten het in als één van de leidende en inspirerende principes bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
2. onze gemeente kent een vijftal cultuurhistorische waardevolle parels<sup>8</sup>. Het gaat om:
  - de historische binnenstad van Nijkerk;
  - de polder Arkemheen;
  - landgoed Hoevelaken;
  - buurtschap Appel;
  - landgoed en lint Slichtenhorst.

Ook het landschap om de parels heen is van belang. Het landschap biedt namelijk de context van de parel en vertelt het verhaal van de parel.

Wij overwegen in het omgevingsplan de daarvoor in aanmerking komende parels als stadsgezicht en/of cultuurhistorische landschappen te beschermen. Dit doet wij vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang van de samenstellende onroerende zaken of hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het kan hier bijvoorbeeld ook gaan om aantasting van de groenaanleg en (water)structuren die onderdeel uitmaken van de te beschermen karakteristieken van het beschermd gezicht. Op deze wijze voorkomen wij dat afbreuk wordt gedaan aan de parels van ons cultuurhistorisch erfgoed. De parels staan met '*naam en begrenzing*' op de Visiekaart, pagina 65 aangegeven. De Omgevingswet biedt onze gemeenteraad de bevoegdheid instructies mee te geven aan locaties in het omgevingsplan om de genoemde parels in het omgevingsplan te voorzien van een extra beschermd status.

#### 1. De historische binnenstad van Nijkerk

Eén van de vijf parels is de prachtige, kleine historische binnenstad van Nijkerk. De stad is al in de middeleeuwen ontstaan. Nadat het dorp afgebrand was, werd er in de late middeleeuwen een compacte stad gebouwd. Deze werd steeds meer uitgebreid met

---

<sup>8</sup> Notitie 'Eigenheid en Karakter', geschreven op initiatief van de dialooggroep 4 van het Nijkerkse project Samen aan Zet en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

bebouwing langs de toegangswegen. Het historische stratenpatroon en verkaveling is goed behouden gebleven en daardoor nog herkenbaar. De gebouwen zijn vaak voorzien van een zadeldak met de nok zowel evenwijdig aan de straat als gericht naar de straat. Alle gebouwen vertellen een verhaal over het leven in de stad. Zo zijn er ook gebouwen die herinneren aan de rijke periode die Nijkerk gekend heeft, dit in de vorm van pakhuizen (vooral voor de tabakshandel). Er bevinden zich hier veel rijks- en gemeentelijke monumenten, met als hoogtepunt de Grote Kerk met haar orgel en toren met carillon. Ondanks dat niet alle gebouwen een monumentale status hebben leveren zij ook een belangrijke bijdrage aan de historische stad dankzij hun architectuur, geleding, detaillering en materialisering.

Met name ontwikkelingen in en direct aansluitend aan deze historische kern vragen een sterke sturing op samenhang en ruimtelijke kwaliteit met de bebouwing en de openbare ruimte van deze binnenstad. De stedenbouwkundige opzet van inbreidingsplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte zijn volgend op de kwaliteiten van de binnenstad; pandsgewijs, verticaal geled, afgedekt met kappen en uitgevoerd in natuurlijke materialen als baksteen en hardsteen. Op deze wijze knopen wij oude en nieuwe kwaliteiten via openbare ruimte aan elkaar.

## **2. Polder Arnhem**

De polder met haar extreme openheid kenmerkt zich door terpjes, een eeuwenoude kenmerkende slagenverkaveling, oorspronkelijke blokverkaveling, de sloten en kreken en het restant van wat eens een kanaal van Karel van Gelre van de Zuiderzee naar de Rijn had moeten worden. Het gaat daarbij om 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 flora en fauna. Het polderlandschap valt grotendeels onder bescherming van Europese regels, Natura 2000. In de Provinciale omgevingsverordening is het gebied tevens aangewezen als weidevogel- en ganzenrustgebied. Ontwikkelingen in dit gebied worden met grote terughoudendheid toegestaan en respecteren de verkaveling, de cultuurhistorie en de openheid van het gebied.

Polder Arnhem bestaat vanaf de 14<sup>e</sup> eeuw. Dijken en kaden werden aangelegd ter bescherming van lage landen. Voordat het gebied werd ingepolderd was de polder van Arnhem een veengebied. Arnhem is een bijzonder open landschap van rust en ruimte met weinig bebouwing en weinig opgaand groen. De open graslanden met een hoog waterpeil herbergen beschermde natuurgebieden van internationaal belang (Nationaal Landschap en Natura 2000). Door stedelijke groei (voornamelijk vanuit Bunschoten en Amersfoort-Vathorst) komen de rust en de openheid enigszins onder druk te staan. Met name de open verbinding tussen de polder Arnhem en de polders in de omgeving van de Eem ('de Wespentaille') wordt steeds smaller.

Na de vrijwillige ruilverkaveling (10 jaar terug?) is het reservaat (kerngedeelte N2000 gebied) gedeelte geheel natuur geworden en zijn de landbouwgronden verplaatst naar de randen (en elders) van de Arnhem. Hierdoor kon het waterpeil aangepast worden aan de natte natuurdoelen in dit reservaatgedeelte. Het beschermde weidevogelgebied (Natura 2000) is zodoende van hoge kwaliteit. De water- en rietmoerasgebieden vormen een samenhangende structuur met waardevolle natte natuur.

### **3. Landgoed Hoevelaken**

Het open slagenlandschap van Hoevelaken wordt onderbroken door Landgoed Hoevelaken. Dit landgoed, dat wel de langgerekte vormen van het slagenlandschap volgt, bestaat uit Huize Hoevelaken in het zuiden en ten noorden daarvan het Hoevenlakense Bos. Het huis en directe omgeving is in particuliere handen. Het bos is eigendom van Geldersch Landschap en Kastelen.

Huize Hoevelaken heeft een aantal voorgangers gehad voordat het zijn huidige vorm kreeg. In de 15<sup>e</sup> eeuw stond hier al een kasteel. Uiteindelijk werd in 1925 het uiteindelijke huis gebouwd. De omliggende tuin en het park, met bijbehorende ommuurde moestuin en koetshuis, is een ontwerp uit het einde van de 17<sup>e</sup> eeuw. Met het ontwerpen van het nieuwe huis werd ook de tuin en het park aangepakt. De architect heeft elementen van het oude ontwerp behouden en nieuwe toegevoegd in de stijl van de Engelse Landschapstuin. Na het strakkere park wordt het landgoed richting het noorden steeds wilder. Het Hoevenlakensebos tussen het huis en de Nijkerksestraat bestaat uit lanen met monumentale bomen, paden, vijvers, oude akkers omzoomt door houtwallen en kleine graspercelen. Dit gedeelte ligt wat hoger op zanderige gronden. De zichtlijnen die hier naar het huis lopen zijn van groot belang. Ten noorden van de Nijkerksestraat is het meest 'wilde' stuk van het bos. Dit gedeelte van het bos heeft een zeer vochtige bodem, waardoor er een broekbos ontstaan is. Elk onderdeel van het Hoevenlakensebos heeft haar eigen natuurwaarden. Het noordelijke gedeelte is bijvoorbeeld een rustgebied voor reeën. Ten zuiden van het huis en de Westerdorpsstraat ligt ook nog een stuk natuurgebied. Dit gebied is altijd verpacht geweest en gebruikt voor agrarische activiteiten. Inmiddels heeft het Geldersch Landschap als eigenaar een deel van deze gronden ingericht voor natuurdoeleinden.

Het landgoed is beschermd, als rijksmonument en sommige bijgebouwen als gemeentelijk monument.

In 2019 en 2020 is er met bewoners en belanghebbenden een ontwikkelvisie opgesteld voor het bosgebied en omgeving. Doel is om de recreatieve capaciteit van de omgeving van het landgoed te vergroten, de recreatieve druk beter te verdelen en de historische en ecologische waarden te behouden en te versterken. De uitbreiding is gericht op de lokale bevolking. De uitvoering is reeds gestart. Het zuidelijke deel wordt met enkele extra wandelpaden paden ontsloten. In het middendeel worden paden ontvlochten voor met name fietsers en wandelaars en is er een doorsteek ruiterspad en een kidsklompenpad gerealiseerd. Het noordelijk deel van het landgoed behoudt alleen de natuurfunctie.

### **4. Buurtschap Appel**

De buurtschap Appel ligt in het oostelijke deel van ons landelijk gebied en is al lang bewoond. Dit blijkt wel uit de nog deels intacte ringwalburcht uit de vroege middeleeuwen. De buurtschap ligt in het overgangsgebied van de hooggelegen Veluwe naar het veenontginningslandschap van Zwartebroek. Appel heeft historisch agrarisch cultuurlandschap; eeuwenoude boerderijen met weilanden en akkers worden afgewisseld door hakhoutranden, moerasbosjes en hier en daar snippers heide. Dit cultuurlandschap is een zogenaamd kampenlandschap dat in de middeleeuwen is ontstaan. De vele hoog gelegen dekzandruggen in het gebied boden de middeleeuwse boeren goede plaatsen om hun akkers of kampen op aan te leggen. De lager gelegen delen werden voor bijvoorbeeld als hooilanden gebruikt en de heidegronden als graaslanden voor de schapen of om plaggen

af te steken. Vrijwel al deze goederen waren kloosterbezit. Twee Duitse kloosters uit Elten en Paderborn hadden hier tientallen boerderijen in eigendom. Rond de eeuwwisseling van de 18<sup>e</sup> naar de 19<sup>e</sup> eeuw verdwenen deze machtsverhoudingen. De kloosters verdwenen en hun bezittingen vervielen aan de Staat. Grote delen van Appel kwamen in handen van grootgrondbezitters. De grootgrondbezitters in deze regio beheerden hun gronden erg terughoudend met weinig vernieuwingen. Hierdoor zijn de oude structuren, die teruggaan tot de middeleeuwen, in het landschap nog goed herkenbaar en beleefbaar.

Niet alleen het landschap is goed bewaard gebleven, ook voor de erven met hun bebouwing geldt dit. Enkele erven, zoals hoeve Ahof, zijn dan ook beschermde Rijksmonumenten. Daarnaast zijn er ook nog twee archeologische monumenten, namelijk de eerder genoemde ringwalburcht en de restanten van de voormalige kloosterboerderij 'de Kemna'.

Naast de cultuurhistorische waarden is dit gebied ook waardevol wegens zijn ecologische waarden zowel voor flora als fauna. Belangrijk is vanuit dat oogpunt ook de samenhang met de niet-ontgonnen heidevelden ten oosten van het kampenlandschap. Landgoed Appel werkt mee aan de realisering van een ecologische verbinding tussen de Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug .

Een groot deel van Appel is in particuliere eigendom. Het wordt beheerd onder de naam BV landgoed Appel. Landgoed Appel heeft in samenwerking met provincie Gelderland en de gemeente een Koepelplan (vaststelling 19 februari 2015) opgesteld. Dit plan is het kader om ontwikkelingen op het landgoed te beoordelen.

## **5. Landgoed en lint Slichtenhorst**

Ten zuiden van Nijkerk ligt buurtschap Slichtenhorst. Dit gebied is vermoedelijk in de 14<sup>e</sup> eeuw ontgonnen. In het lint Slichtenhorst komen twee landschappen samen; het westelijke gedeelte wordt gekenmerkt door het 'slagenlandschap' wat vervolgens ter hoogte van de Blokhuisersteeg over gaat in het 'kampenlandschap'. Door deze twee landschappen heen slingert de Slichtenhorsterweg als een smal landweggetje. Langs deze weg staan vele monumentale boerderijen.

Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door strookvormige verkaveling lange houtelementen (elzensingels en houtwallen), beken, bospercelen, graslanden, akkerbouwlanden en natuurgebieden. Het is relatief grootschalig en wordt gekenmerkt door redelijke openheid. Voorheen lag hier veen, maar dat is verdwenen door het steken van turf en inklinking. Hier heeft dan ook mogelijk reliëfinversie plaatsgevonden. Door het reliëf in deze omgeving is de strokenverkaveling minder strak dan in ander veengebieden. Het slagenlandschap is al een eeuwenoud landbouwgebied waar van ongeveer 1650 tot 1850 vrij intensief tabak werd geteeld.

Het kampenlandschap wordt juist gekenmerkt door onregelmatige percelen omzoomd door beplanting en kleinschaligheid. Centraal in het kampenlandschap ligt de open Schavenouwereng met vijf rijksmonumentale boerderijen en een rijksmonumentaal landhuis. In dit gebied ontspringt de Brede Beek die door Slichtenhorst naar Nijkerk stroomt. Het gebied is net als Appel goed bewaard gebleven.

### **4.2.2 Opstellen programma omgevingskwaliteit**

In paragraaf 3.2.3 gaven wij aan dat 'het bereiken en in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit' één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is. De wetgever vraagt ons dus niet alleen een veilige, gezonde fysieke



leefomgeving te bereiken en in stand te houden, maar ook te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit.

Een goede omgevingskwaliteit duidt op meer dan alleen het belang van cultuurhistorisch erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebieden en aan dier- en plantensoorten.

De zorg voor ons cultuurhistorisch erfgoed en de zorg voor ruimtelijke kwaliteit komen dus samen in de zorg voor een goede omgevingskwaliteit.

In onze opvatting omvat de zorg voor een goede omgevingskwaliteit:

1. de (ruimtelijke) kenmerken en kwaliteiten van het gebied:  
Het gaat ons op dit onderdeel om het integrale belang van de hiervoor al geduide aspecten onder cultuurhistorisch erfgoed en ruimtelijke kwaliteit;
2. het versterken van de kwaliteiten, aanwezige wensen en belangen uit de omgeving:  
Het gaat ons op dit onderdeel om het stimuleren van activiteiten in de fysieke leefomgeving die bij kunnen dragen aan de kwaliteiten van het gebied en het landschap ter plaatse. Het is één van de leidende principes uit ons 'Ja, mits' beleid (zie paragraaf 4.1.6);
3. het betrekken van de omgeving door participatie:  
Het gaat ons op dit onderdeel initiatiefnemers aan de voorkant van het proces te adviseren en uit te dagen om hun plannen met zo veel mogelijk consensus te realiseren. Met consensus bedoelen wij dat dit zoveel mogelijk gebeurt in overleg en samenspraak met de omgeving, dat wil zeggen omwonenden, maar ook instanties die er een belang hebben. Als het proces aan de voorkant goed wordt doorlopen is de verwachting dat de beoordelingsgerichte advisering als sluitstuk soepel zal verlopen. De werkwijze om vroeg in het proces te streven naar consensus, zal naar verwachting minder aanleiding geven tot bezwaar en beroep.

Ons geldend beleid voor de omgevingskwaliteit is vastgelegd in enkele verschillende documenten. Het betreft de Welstandsnota, inclusief de Ruimtelijke atlas, het Landschapsonwikkelingsplan, de Cultuurhistorische waardenkaart, de beeldkwaliteitsplannen en onze verordeningen, waaronder begrepen de erfgoedverordening. Niet alle regels uit deze beleidsplannen en verordeningen integreren wij in ons omgevingsplan. Dat zou het omgevingsplan zwaar en minder goed lees- en bruikbaar maken. In plaats daarvan integreren wij deze plannen in een afzonderlijk programma omgevingskwaliteit. Het opstellen van dit programma benutten wij tevens om ons geldende welzijnsbeleid te actualiseren en het begrip 'omgevingskwaliteit' normatief uit te werken. Met dit programma beschikt de gemeentelijke adviescommissie tevens over een concreet programma, als uitwerking van de omgevingsvisie, om aanvragen voor omgevingsvergunningen aan te toetsen. Met het programma omgevingskwaliteit komen wij tevens tegemoet aan de toezegging aan de gemeenteraad van 25 juli 2019 om aan de slag te gaan met de visie op ons cultureel erfgoed, de waarde, de kernkwaliteiten en de gereedschapskist om het cultureel erfgoed te beschermen.

#### **4.2.3 De rol van de gemeentelijke adviescommissie**

Onze adviescommissie Omgevingskwaliteit (zie ook paragraaf 3.2.3) speelt een belangrijke rol in de advisering van het gemeentebestuur over initiatieven die betrekking hebben op ons

cultuurhistorisch erfgoed en de ruimtelijke kwaliteit. Met de al eerder genoemde beleidsplannen in paragraaf 4.2.2 heeft de adviescommissie voldoende instrumenten om initiatieven en activiteiten in de gemeente te toetsen op ruimtelijke kwaliteit.

Wij bieden ruimte voor initiatieven uit de samenleving. In paragraaf 4.1.6 hebben wij toegelicht initiatieven uit de samenleving te willen bevorderen door uit te gaan van een 'ja, mits' houding ten opzichte van nieuwe initiatieven. Ons 'dynamische afwegingskader' biedt kansen aan initiatiefnemers om met plannen te komen. In paragraaf 4.1.6 beschreven wij al vijf principes waar wij initiatieven aan toetsen. Eén van de leidende principes uit ons afwegingskader is dat behoud van het cultureel erfgoed als onderdeel van de kwaliteiten van de gemeente voorop staat en dat de activiteit dient bij te dragen aan de kwaliteiten van het gebiedsprofiel en/of het landschap ter plaatse zoals beschreven in hoofdstuk 5. Het te ontwikkelen initiatief dient een duidelijke bijdrage te leveren aan de gemeentelijke omgevingskwaliteit. Het advies van de commissie betrekken wij in deze toets.

#### **4.2.4 Omschakeling naar gebruik duurzame energiebronnen en aanpassingen aan klimaat**

De opgave om in 2050 energieneutraal te zijn is vastgelegd in de Routekaart Nijkerk Energieneutraal 2050. De thema's waar op wordt ingezet, zijn: duurzame opwek, aardgasvrij & energiebesparing en duurzame mobiliteit. De strategie is als volgt:

1. we verkleinen en verduurzamen het aandeel verbruikte energie, door in de gebouwde omgeving de energievraag te verkleinen en over te stappen op aardgasvrij, en ook verkleinen we de energievraag van mobiliteit. In 2018 bedroeg het totale energieverbruik in de gemeente 3.699TJ;
2. we vergroten het aandeel duurzaam opgewekte energie, onder andere met zonne- en windenergie, waarbij we vooral inzetten op zon op daken en restgronden. Daarnaast benutten we de mogelijkheden voor het opwekken van andersoortige duurzame energie, bijvoorbeeld duurzame warmte.

In 2018 werd al ongeveer 200 Tera Joule (TJ) aan duurzame energie opgewekt. Dat geschiedt vooral met zonnepanelen op daken van (agrarische) bedrijven en woningen.

Begin 2020 is onderzocht hoeveel duurzame energie opgewekt zou kunnen worden op daken, restgronden en door middel van het overkappen van grote parkeerterreinen in de gemeente. Dat blijkt maximaal ongeveer 260 TJ te zijn. Deze hoeveelheid zal niet ineens beschikbaar zijn. Ons streven is om de komende jaren de opwek geleidelijk te laten toenemen tot het maximum van 260 TJ in 2030.

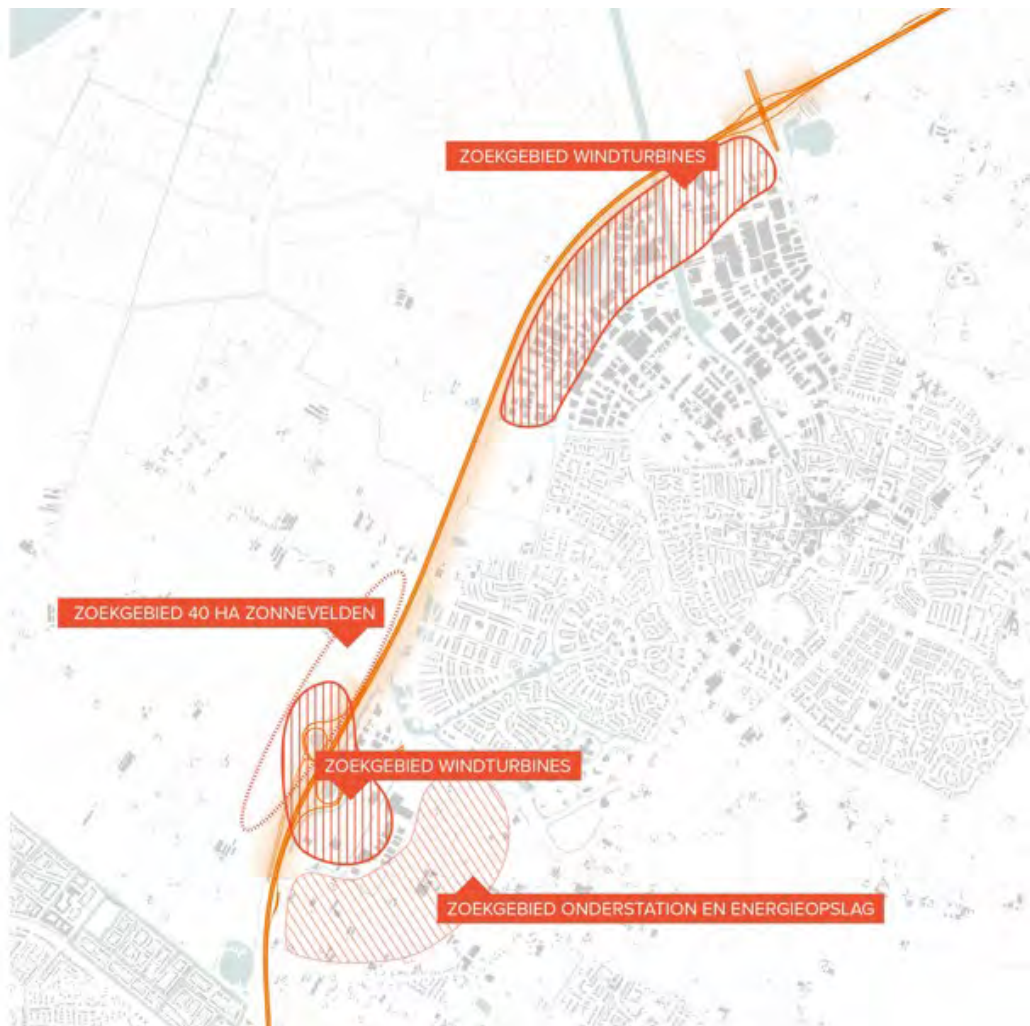
Daarnaast is het onze ambitie om in 2030 minimaal 280 TJ extra aan de opwek van duurzame energie te realiseren in de vorm van ten minste twee windturbines en maximaal veertig hectare aan zonnevelden. Hiervoor heeft de Raad mei 2020 een drietal zoekgebieden aangewezen:

- een zoekgebied voor (netto) maximaal 40 hectare aan zonnevelden, westelijk direct langs de A28 en ten zuiden van de Bunschoterweg;
- een tweetal zoekgebieden langs de A28 voor ten minste 2 windturbines.

Deze locaties staan weergegeven op kaart 10 'Zoeklocaties zonnevelden en windturbines' en op onze Visiekaart Gemeente Nijkerk 2040, pagina 65.

In samenhang daarmee wordt ook gezocht naar een locatie voor een 150 kV onderstation en voor grootschalige energieopslag.

## Kaart 10 'Zoeklocaties zonnevelden en windturbines'



Bron: gemeente Nijkerk, 2020

Streven is om in 2030 circa 640 TJ aan duurzame elektriciteit in de gemeente Nijkerk op te wekken. Dit komt overeen met de opgave voor de gemeente Nijkerk in de Regionale Energiestrategie Foodvalley (raadsbesluit van 24 juni 2021).

### 4.2.5 Aardgasvrij

Door onze gebouwen aardgasvrij te maken verminderen we de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Zo dragen we ons steentje bij om te voorkomen dat de aarde nog verder opwarmt. Dit betekent dat we dingen in ons dagelijks leven anders gaan doen. Van koken en verwarmen met aardgas gaan we over op groene, duurzame warmteoplossingen. Deze verandering wordt ook wel de 'warmtetransitie' genoemd.

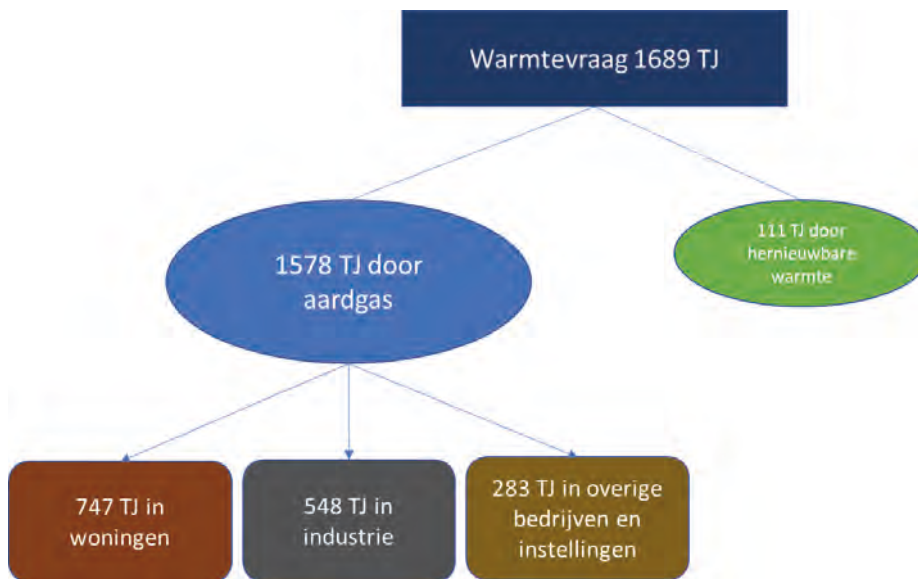
De warmtetransitie is niet van de één op de andere dag afgerond. Het is een proces waar veel bij komt kijken. We hebben dan ook bijna dertig jaar de tijd voor deze verandering. Om de warmtetransitie in gang te zetten, hebben wij samen met deskundigen een 'Transitievisie Warmte' opgesteld. Alle andere gemeenten in Nederland stellen een vergelijkbare visie op.

Deze Transitievisie Warmte schetst de manier waarop we de komende dertig jaar aan de slag gaan om gebouwen in onze gemeente aardgasvrij te maken. We geven antwoord op vragen als: hoe kunnen we aardgasvrij worden met zo min mogelijk kosten en overlast voor onze samenleving? Waar kunnen we dan beginnen? En wat is daarvoor het meest geschikte moment?

### Hoe staan wij er voor

De warmtevraag in Nijkerk ziet er momenteel als volgt uit:

### Afbeelding 3: Warmtevraag in gemeente Nijkerk (Klimaatmonitor)



Bron: Gemeente Nijkerk

47% van het aardgasverbruik vindt plaats in woningen. Gemeente Nijkerk heeft ruim 43.000 inwoners, die samen in ongeveer 17.700 woningen wonen. In deze huizen is aardgas momenteel – net als in heel Nederland – nog steeds de voornaamste bron voor verwarming, koken en warm water.

Ruim een derde (34%) van de woningen in onze gemeente is jonger dan 30 jaar. 71% van de totale woningvoorraad is koopwoning en 29% is huurwoning, waarvan het grootste deel wordt verhuurd via woningcorporaties WSN en De Alliantie (in Hoevelaken).

### Wat zijn de mogelijke oplossingen in de gemeente Nijkerk

Welke oplossingen in de gemeente Nijkerk kansrijk zijn, is te zien op kaart 11 'Warmtetransitievise Gemeente Nijkerk'. Deze kaart noemen we de WArmtetransitievisekaart (WAT-kaart). Om de WAT-kaart goed te begrijpen is het belangrijk om in het achterhoofd te houden dat deze kaart geen eindbeeld weergeeft. Het laat zien welke warmteoplossingen op dit moment in beeld zijn. Er worden nu nog geen definitieve keuzes gemaakt voor warmtenetten. Voor de wijken waar dat tot een mogelijkheid behoort, moet nader onderzoek worden gedaan.

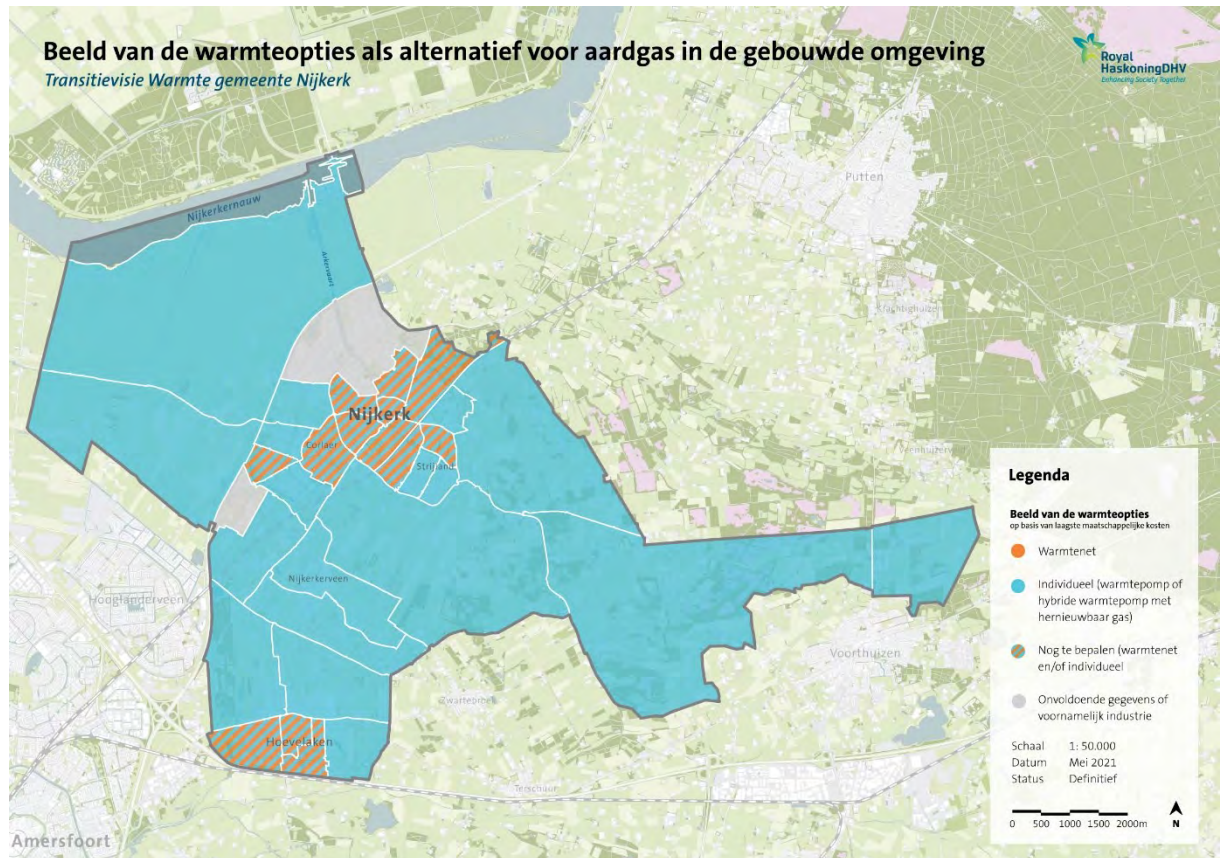
De grens per gebied ligt nog niet vast. Als het praktischer is om een gebied aan te sluiten op een warmteoplossing van het naastgelegen gebied, dan kan de grens anders lopen;

De warmtevraag op bedrijventerreinen is minder overzichtelijk dan in woonwijken, omdat er vaak ook warmte of koude nodig is voor industriële processen. Dit is geen onderdeel van de



Transitievisie Warmte. De industrie is gebonden aan aparte afspraken uit het Klimaatakkoord. Wel proberen we waar mogelijk de koppeling met de industrie te maken.

## Kaart 11 Warmtetransitievisie Gemeente Nijkerk



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021

### Waar gaat onze aandacht naar uit

Om inwoners mee te krijgen in de warmtetransitie leggen we de nadruk op maatregelen waar wij geen spijt van krijgen. Het zijn maatregelen die in elk scenario gunstig zijn, ongeacht het warmtealternatief waar later voor wordt gekozen. Het zijn ook maatregelen die voor meer wooncomfort zorgen of bijdragen aan een reductie in het energieverbruik. Hierbij moet voornamelijk worden gedacht aan isolatiemaatregelen die zorgen voor meer wooncomfort en leiden tot een besparing in het energieverbruik. Maar ook de overstap naar elektrische apparaten en de aanschaf van zonnepanelen valt hieronder, omdat wij deze mogelijkheden ook benutten.

### Aanvullend onderzoek

Voor een aantal buurten geldt dat een warmtenet tot de mogelijkheden behoort. Voor deze buurten voeren we een nader onderzoek uit, waarbij ook heel expliciet inspraak van inwoners wordt meegenomen. We kijken naar de ruimte voor ondergrondse infrastructuur en zoeken uit of de aanwezige warmte nuttig en voldoende in te zetten is. Ook brengen we in beeld hoe dit warmtenet eruit zou komen te zien en wat het gaat kosten. Op basis van deze complete informatie hakken we de knoop door. In de wijken gaan we rekening houden met een toename in ruimtegebruik om de ontwikkeling naar all-electric (of warmtenetten) mogelijk te maken. Ruimte is nodig voor bijvoorbeeld transformatorhuisjes, opslag van energie in de wijk

enzovoort. Daarmee kunnen we ook duidelijkheid bieden aan onze inwoners over wat ze kunnen verwachten.

#### **Een helder financieel plaatje**

De warmtetransitie kost iedereen veel geld. We brengen in kaart wat het gaat kosten en hoe de maatregelen kunnen worden gefinancierd. Zo voorkomen we dat inwoners onnodige uitgaven doen of uitgaven moeten doen die te veel kosten.

#### **Hoe kunnen wij de voortgang monitoren**

Het is belangrijk dat we in onze gemeente de voortgang van de warmtetransitie en het effect van maatregelen volgen. Het doel van de energietransitie is het terugdringen van onze uitstoot van broeikasgassen met CO<sub>2</sub> naar 0 in 2050 als voornaamste indicator. Daarom nemen we de uitstoot van CO<sub>2</sub> binnen onze gemeente als leidraad voor onze voortgang. Wij gaan daarom de CO<sub>2</sub>-reductie jaarlijks monitoren en erover rapporteren, zodat indien nodig bijgestuurd kan worden. Voor deze monitoring gebruiken we bekende bronnen als de Klimaatmonitor van Rijkswaterstaat en het platform [waarstaatjegemeente.nl](http://waarstaatjegemeente.nl).

Ook zullen we monitoren op indicatoren zoals gasverbruik per buurt/wijk en het aantal actieve gasaansluitingen (een belangrijke indicator voor aardgasvrije woningen). Dit doen we met onze duurzaamheidsmonitor.

#### **4.2.6 Schone luchtakkoord, beperken geluidsoverlast en sanering asbestdaken**

We willen een leefbare, veilige en schone gemeente zijn. Dit streven vraagt ook onze aandacht voor luchtkwaliteit, geluid en asbestsanering.

In samenwerking met Regio Foodvalley werken wij aan de uitvoering van het Schone Lucht Akkoord. Met het akkoord, een inspanningsverplichting, streven wij naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren. Belangrijke componenten daarbij zijn fijnstof en stikstofoxiden. Belangrijkste bronnen zijn verkeer, landbouw, industrie en huishoudens (met name houtstook). De gezamenlijke *ambitie* van het akkoord is om in 2030 ten opzichte van 2016 een halvering van de gezondheidseffecten door emissies uit Nederland te bereiken. Het uiteindelijke doel is een gezonde leefomgeving te realiseren in 2050, waarbij luchtvervuiling geen ernstige gezondheidsschade meer veroorzaakt.

Voor de Valleiregio ligt er een brede visie over geluid voor de onderdelen bouwen, ruimtelijke ordening en milieu. Het doel is om de overlast door geluid terug te dringen door toetsing vooraf en door toezicht en handhaving achteraf. De visie sluit aan bij de landelijke Wet Geluidhinder voor onder meer wegverkeer en railverkeer, maar biedt ook ruimte voor maatwerk, bijvoorbeeld voor het gezonde bedrijfsterrein Arkervaart. In de komende jaren werken wij samen met ProRail aan de plaatsing van geluidsschermen op een tiental locaties bij huizen langs het spoor. Met de partner gemeenten binnen onze omgevingsdienst willen wij ons geluidbeleid onder de Omgevingswet nader uitwerken.

Wij streven naar de sanering van alle asbestdaken. Om dit doel te bereiken beschikken wij over een routekaart die wij met onze partnergemeenten binnen de OddV hebben. Wij zetten vooral in op voorlichting aan burgers en agrariërs om de gezondheidseffecten van asbest duidelijk

maken, stimuleren wij samenwerking en monitoren wij de voortgang van de sanering. Wij zien vooral kansen het saneren van asbest te combineren met het plaatsen van zonnepanelen.

#### **4.2.7 Circulaire economie**

Nederland wil in 2050 een circulaire economie zijn. In een circulaire economie draait het om een economie zonder afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt; het gaat om hoogwaardige circulatie van materialen, waarbij energie duurzaam gewonnen wordt, water op een duurzame manier gewonnen wordt en het bronherstel wordt gemaximaliseerd, biodiversiteit wordt bewaakt en gestimuleerd, de maatschappij en cultuur worden beschermd, de gezondheid van mens en dier structureel ondersteund wordt en menselijke activiteiten gewaardeerd worden op meerdere schalen dan alleen financieel gewin (bron: zeven pilaren van de circulaire economie; Metabolic.nl).

Onze keuzes in de Omgevingsvisie raken ook de ambities voor een circulaire economie.

In de Regio Foodvalley werkt onze gemeente samen met andere partners samen aan circulaire innovaties en verdienmodellen in het programma Living Lab Foodvalley Circulair. Dit programma is onderdeel van de Strategische Agenda Regio Foodvalley 2020 – 2025 waaraan onze gemeente zich verbonden heeft. De regionale partners willen samen de transitie naar een circulaire economie versnellen. Zij hebben de ambitie om in de Regio Foodvalley een brede circulaire beweging op gang te brengen. Vooral om te experimenteren en innoveren in de praktijk.

Wij willen als gemeente Nijkerk samen optrekken met het bedrijfsleven, het onderwijs en maatschappelijke organisaties om het beste vestigingsklimaat te bieden voor een bloeiende economie. Dit gaat verder dan ruimte en bereikbaarheid alleen. In onze gemeentelijke Economische Visie beschrijven wij daarom “dat bedrijven sterker staan als ze deel uit maken van sterke netwerken en slimme ketens. Stilstand is achteruitgang. Onderlinge verbindingen gericht op innovatie zijn voorwaarden voor economische bloei. Robotiseren, digitaliseren en de transitie naar een circulaire economie; het zijn allemaal ontwikkelingen die nieuwe eisen stellen aan het vestigingsklimaat voor ondernemers. Dit vestigingsklimaat creëren we samen en het gaat hierbij om de Nijkerkse samenhang tussen bijvoorbeeld toeleveranciers en verwerkers, tussen arbeidsmarkt en onderwijs en tussen innovatie en werkomgevingen waar zaken bij elkaar komen. Natuurlijk zijn veel relaties (boven)regionaal, maar we willen wel dat het goede voor Nijkerk hier bij elkaar komt”.

#### **4.2.8 De openbare ruimte**

We blijven investeren in onze openbare ruimte. In onze ‘Visie beheer openbare ruimte’ hebben wij recent vastgelegd dat *“de openbare ruimte het bindmiddel in onze samenleving is. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, naar hun werk gaan, spelen, sporten en ontspannen. Een aantrekkelijke (groene) openbare ruimte heeft een positieve invloed op het welbevinden van inwoners. Het beheer van de openbare ruimte is één van de belangrijkste en meest zichtbare domeinen van gemeenten. Daarom is het belangrijk dat bij dit beheer het te bereiken effect centraal staat.”* Deze visie is een belangrijk beleidskader voor ontwikkelingen in de bestaande openbare ruimte. Investeren in de openbare ruimte blijft daarom nodig.

### **Bestaande openbare ruimte**

De noodzaak te blijven investeren in de openbare ruimte is er enerzijds omdat deze ruimte, die grotendeels na de oorlog is aangelegd, aan moet worden gepast aan de eisen van deze tijd. Wij denken daarbij onder andere aan een stevige vergroening en aan het terugbrengen van water waar dat mogelijk en verantwoord is om het stedelijk gebied aan te passen aan het veranderende klimaat (zie paragraaf 4.2.9).

In voornoemde visie staan zes beheereffecten centraal, namelijk:

1. inclusief: de openbare ruimte is er voor iedereen en fungeert als een ontmoetingsruimte voor de buurt;
2. energiek: onze wijken zijn vitaal, leefbaar en er is ruimte voor beweging. De openbare ruimte biedt aanleiding om te sporten, te bewegen en om culturele activiteiten te ondernemen. Mensen doen mee, zijn betrokken bij hun omgeving en de inrichting geeft ruimte voor creativiteit en maatwerk;
3. duurzaam: we werken aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Er is een goede balans tussen veel groen, een schone leefomgeving, wateropvang en kansen voor de biodiversiteit. De openbare ruimte is circulair en wordt op een duurzame manier ingericht en beheerd;
4. ruimte: de openbare ruimte is aantrekkelijk om in te wonen, te werken, te verblijven en te recreëren. Er is een schone, hele, veilige en prettige leefomgeving met voorzieningen die op korte afstand bereikbaar zijn. De kwaliteit van de kernen, landschappen en het beheer en onderhoud wordt gewaarborgd en zoveel mogelijk versterkt, om goed op de verwachte groei te kunnen inspelen;
5. ondernemend: de gemeente beschikt over een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een vitale economie. De inwoners en het bedrijfsleven mogen meedoen, ondernemen, ontspannen en recreëren. Er is genoeg draagvlak voor maatschappelijke en economische voorzieningen;
6. veilig: de openbare ruimte is veilig voor iedere inwoner en bezoeker. Bewoners kunnen zich veilig door hun eigen wijk, buurt of straat verplaatsen.

Om deze beheereffecten concreet te maken hebben wij een 'Stimuleringsregeling participatie beheer openbare ruimte'. Met deze speciale stimuleringsregeling bieden wij met financiële ondersteuning bewoners mogelijkheden om plannen voor de openbare ruimte (beheer of inrichting) te maken; plannen die passen bij onze visie. Er zijn zoveel initiatieven te bedenken, waarmee we samen verantwoordelijkheid nemen voor onze directe leef- en woonomgeving. Zoals het omvormen van bestrating naar beplanting om onkruidgroei te voorkomen of juist voor nog meer groen in de buurt. Gezamenlijk de buurt vrij houden van hondenpoep of een ontmoetingsplek maken voor onze kinderen en/of ouderen. De openbare ruimte zo inrichten dat het uitnodigt tot bewegen met bijvoorbeeld wandel- en fietsmogelijkheden, beweegpleinen, maar ook voor activiteiten zoals urban sports, bootcamp en mountainbiken.

Onderdeel van deze nieuwe visie is ook het werken met wijkcoördinatoren. Op deze wijze willen wij zichtbaar dichterbij en naast de inwoners staan om samen met de inwoners en andere partijen in de openbare ruimte maatwerk te leveren op straatniveau. De wijkcoördinatoren zijn er zowel voor onze inwoners als voor onze eigen gemeentelijke organisatie; echte ambassadeurs die veel weten over de wijk. Zijn er vragen of ga je iets ondernemen in een wijk dan denken we samen met onze wijkcoördinator graag mee.



### **Nieuwe openbare ruimte**

Het is ook nodig te investeren, omdat de groei van de gemeente nieuwe inbreidings- (zie paragraaf 4.3.3) en uitbreidingsplannen (zie paragraaf 4.3.5) met zich meebrengt. In beide gevallen start de ontwikkeling met een stedenbouwkundig ontwerp waarin de openbare ruimte een belangrijk onderwerp is.

Het gaat om nieuwe voorzieningen voor groen, water, spelen en recreatie. In onze visie dient de verstedelijking van onze gemeente met een duidelijk programma voor elke ontwikkeling opgepakt te worden met als oogmerk een brede aanpak waarin de omvang van de openbare ruimte met voorzieningen in de juiste verhouding ontwikkeld worden. Ter indicatie geven wij aan dat voor de bouw van 5.000 woningen in de komende twintig jaren er tussen de tien en vijftien hectare aan groenvoorzieningen nodig zal zijn. Momenteel geldt als norm voor de bouw van één woning dat circa 25 m<sup>2</sup> voor groen nodig is.

De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte gemeente Nijkerk (LIOR) is ons kader voor het toetsen van de stedenbouwkundige ontwerpen op de kwaliteit van de inrichting openbare ruimte. De LIOR leggen wij na vaststelling naast onze omgevingsvisie. Onze ambities tot verduurzaming van onze samenleving zijn aanleiding de leidraad te actualiseren.

#### **4.2.9 Groen/blauwe zones**

De groei van onze gemeente benutten wij om onze ambities de gemeente groener en waterrijker te maken in de komende jaren te verstevigen. Wij doen dit op alle schaalniveaus: van straat naar wijk/buurniveau tot het schaalniveau van het landschap. De verandering van ons klimaat maakt het nodig het belang van water en groen in de kernen te verstevigen. Onze keuze voor verdere verdichting van wijken maakt het nog meer noodzakelijk de planontwikkeling gelijk op te laten gaan met stevige groen- en waterstructuren.

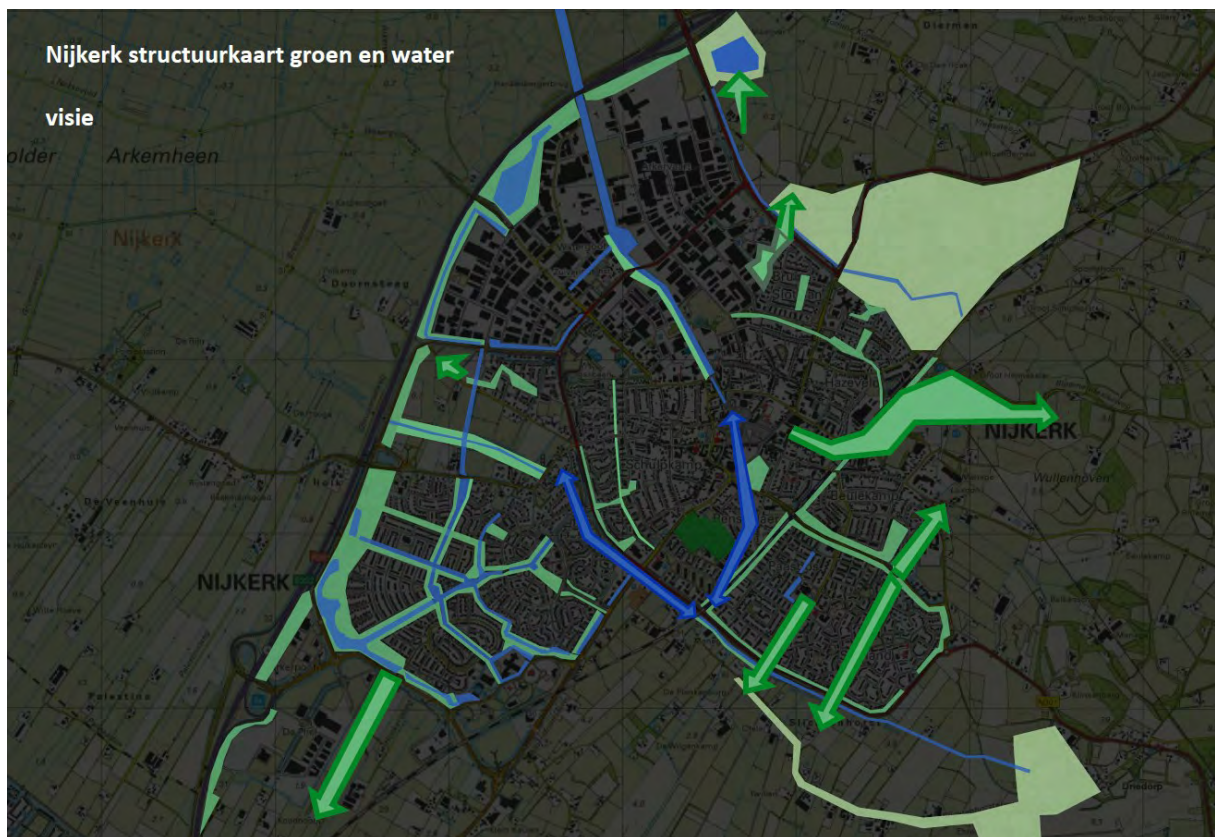
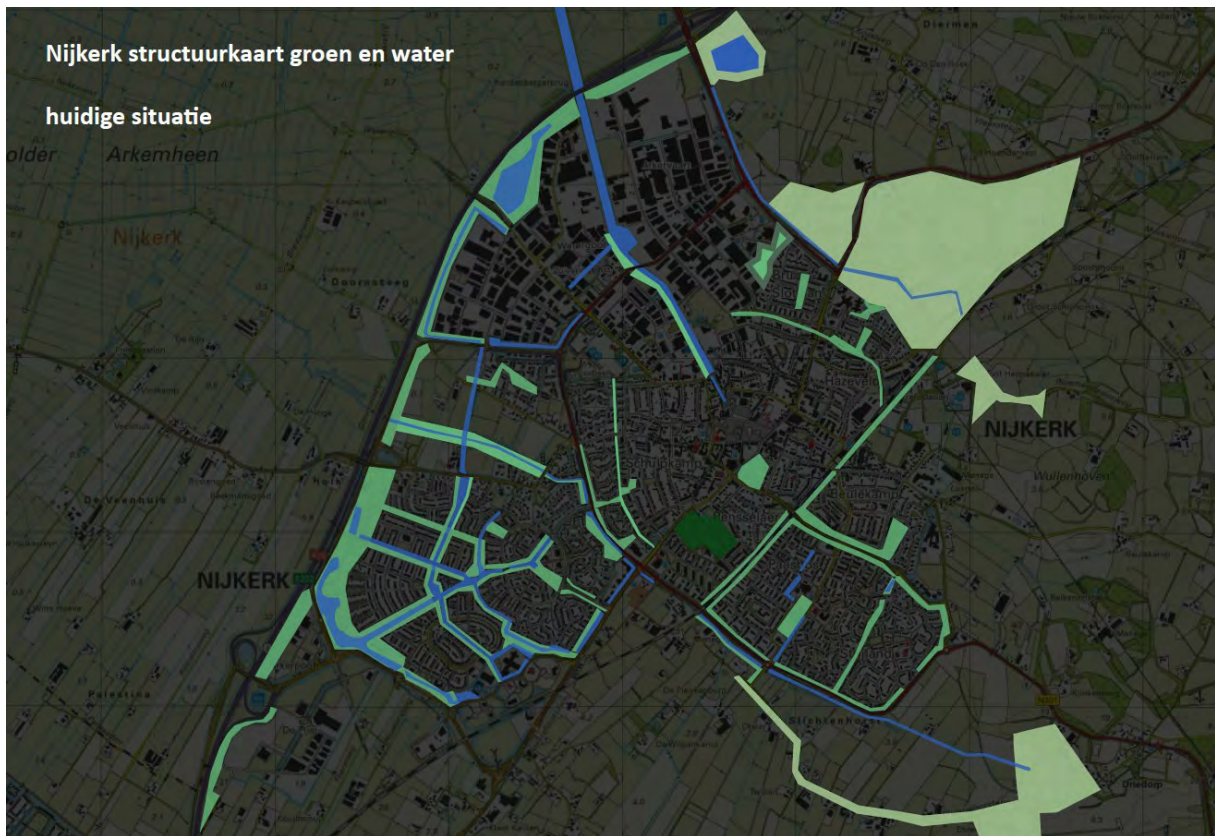
Op kaart 12 t/m 14 hebben wij onze ambities voor de versterking van de hoofdstructuur op kernniveau weergegeven. Deze hoofdstructuur staat ook op onze Visiekaart (pagina 65).

Elk stedenbouwkundig ontwerp voor woningbouw of een werklocatie gaat gepaard met een stevige onderbouwing op welke wijze invulling wordt gegeven aan onze ambities op dit vlak. Het gaat niet alleen om een goede groene inpassing, maar om natuurinclusief bouwen. Het groen en water maakt integraal onderdeel uit van het bouwen. Wij denken hierbij aan groene daken, gevels en tuinen, verbetering van de wateropvang en infiltratie, vertraagde waterafvoer naar wadi's. Wij hanteren geen norm hiervoor, omdat de situatie per gebied kan variëren en een aspect veiligheid ons ertoe kan besluiten de ambities voor een gebied bij te stellen.





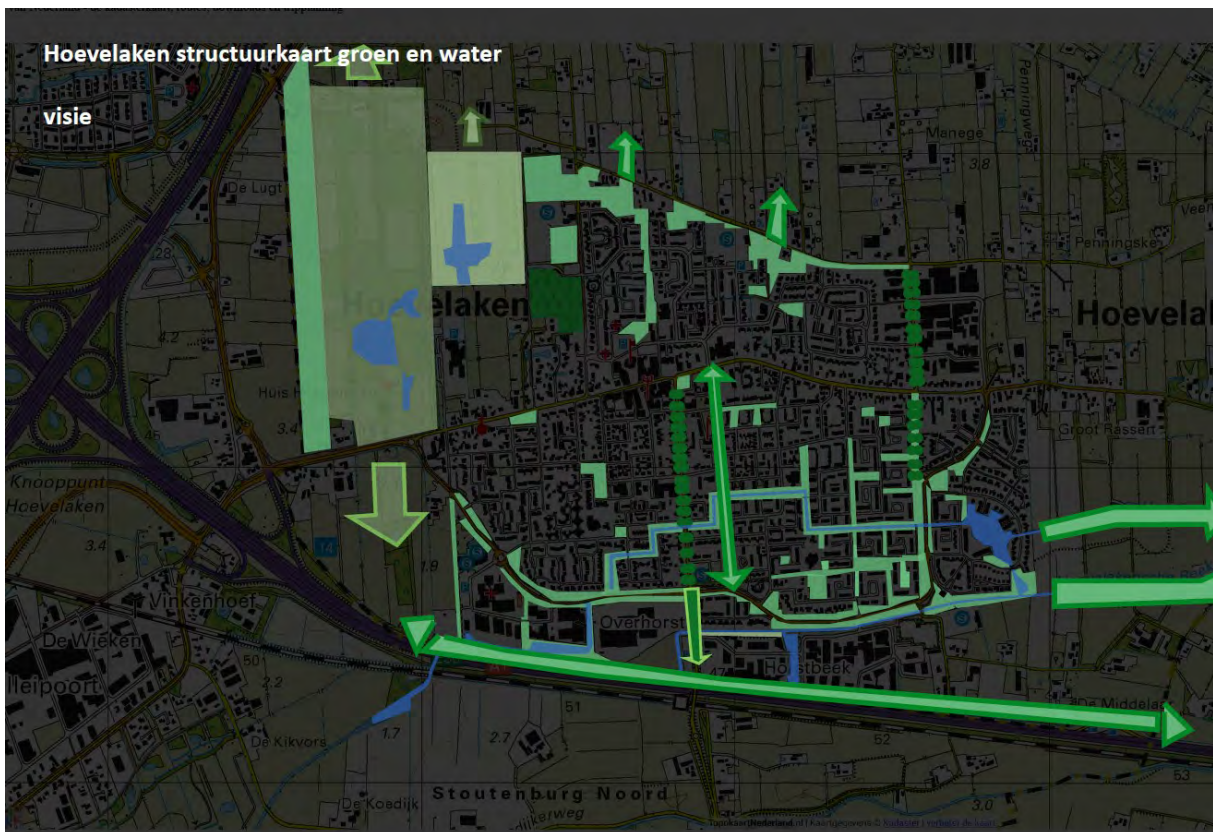
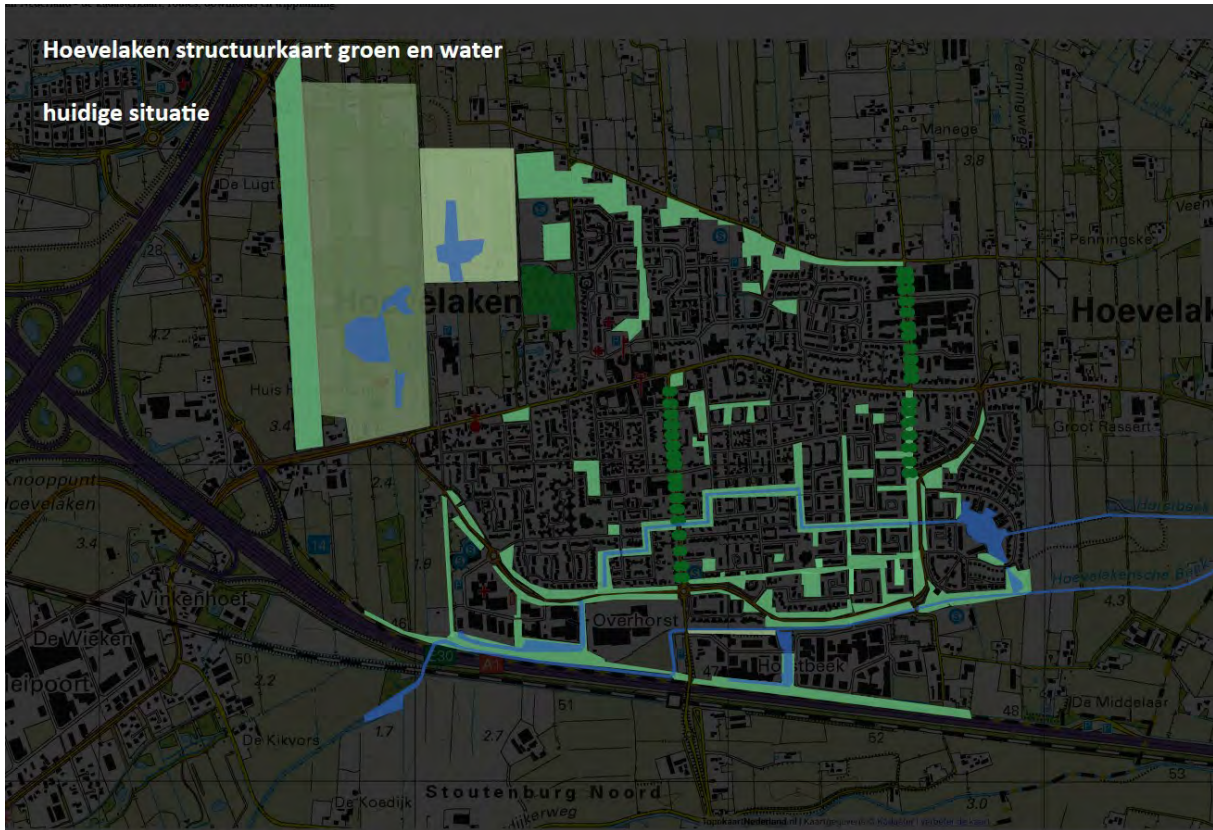
## Kaart 12 'Groen/blauwe hoofdstructuur Nijkerk



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



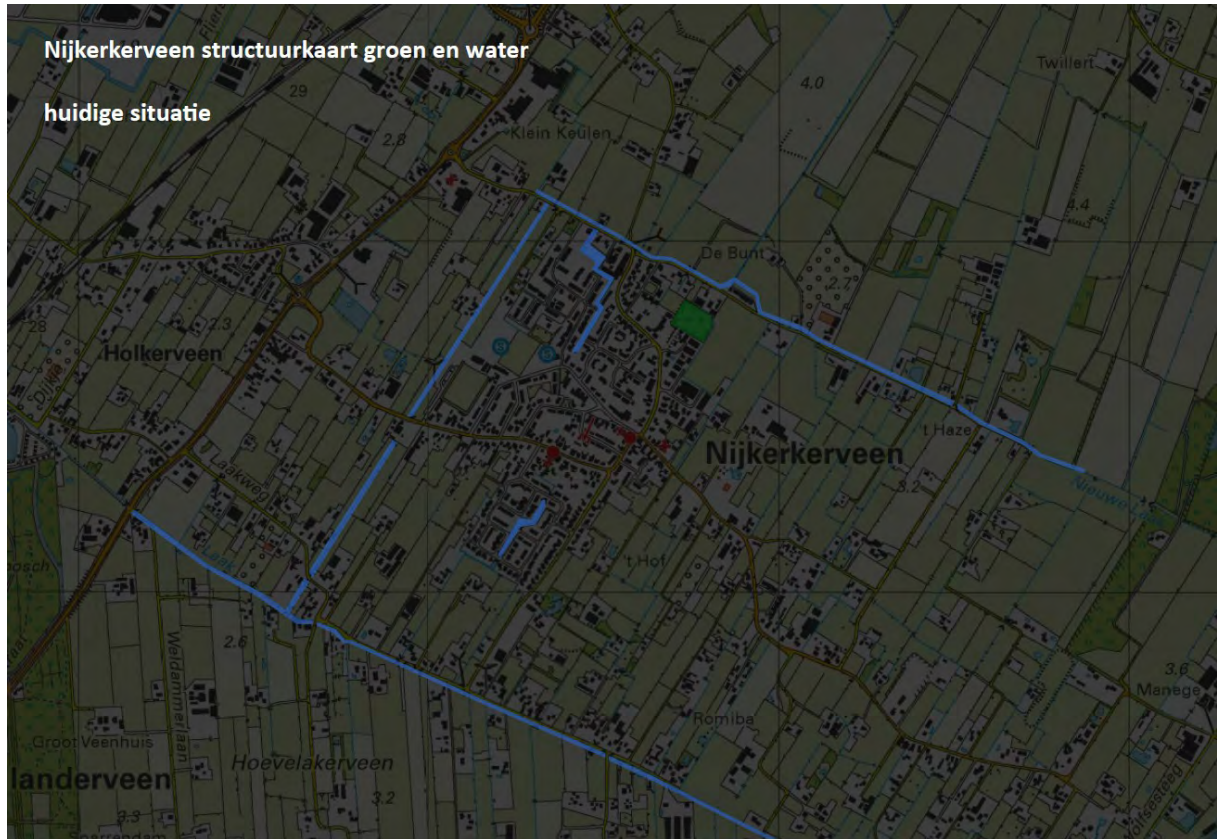
### Kaart 13 'Groen/blauwe hoofdstructuur Hoevelaken



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



## Kaart 14 'Groen/blauwe hoofdstructuur Nijkerkerveen



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



#### **4.2.10 Openbare ruimte verbinden met landelijk gebied**

Wij beperken het vergroenen en terugbrengen van meer water in de openbare ruimte, zoals in voorgaande paragraaf uiteengezet, niet tot het stedelijk gebied. Wij versterken de groen/blauwe structuren in de kernen door deze structuren onderling met elkaar te verbinden en door deze door te trekken naar het landelijk gebied, zodat er een gemeentelijke hoofdstructuur ontstaat; een netwerk die de grote groene gebieden en waterstructuren onderling met elkaar verbinden.

Op deze wijze verbinden wij onze cultuurhistorisch waardevolle landschappen en natuurgebieden (polder Arkemheen, Hoevelakense bos, de landgoederen op de hoger gelegen zandgronden) met elkaar tot één aaneengesloten netwerk.

Wij hebben ze gedefinieerd als groen/blauwe zones: lijnvormige verbindingen tussen onze verschillende groene landschappen met een gevarieerde breedte en met een ecologische en/of recreatieve en soms ook doelmatige functie. De lijnen behouden hun huidige gebruiksfunctie. Met eenvoudige ingrepen willen wij de landschappelijke waarden er verbeteren en versterken. Enerzijds verbinden wij op deze wijze onze landschappen met elkaar, beogen wij met de ingrepen de biodiversiteit te versterken of de verbinding aantrekkelijk te maken zodat inwoners uitgenodigd worden er te sporten, te wandelen, te recreëren of het te gebruiken als een aantrekkelijke (fiets)verbinding tussen woning en station.

Anderzijds hebben deze zones tot doel dat door de verstedelijking de kernen niet aan elkaar groeien, maar elkaar blijven gescheiden door het ontwikkelen van een stevig groen/blauw netwerk. Het creëren van deze zones past in onze visie voor een goede verhouding tussen de verstedelijkingsopgave en vergroening ten gunste van de klimaatadaptatie.

Met een viertal vogelvluchten, dwarsdoorsnedes en beelden verduidelijken wij onze ideeën voor groen/blauwe zones in ons landelijk gebied. De vogelvluchten geven overzichten van de landschapsgebieden en aanwijzingen waar profielen en fraaie landschappelijke zichten aanwezig zijn. Met enkele beelden is een indruk gegeven van de, soms eenvoudige, ingrepen in het landschap en/of het straatbeeld om het landschap ter plaatse te versterken of te verbeteren of door voorzieningen aan te leggen en paden aan te passen aan het langzame verkeer met het doel de biodiversiteit te stimuleren, het (recreatieve) fietsen aantrekkelijker te maken, plekken te creëren om elkaar te ontmoeten en het bewegen te stimuleren.

De doorsnede ter hoogte van Hoevelaken zuidwest bevat het voorstel er ter plaatse aan de zuidzijde van de Westerdorpsstraat laagstaande elzen en wilgen te verwijderen (afbeeldingen 4) en enkele bomen er voor terug te plaatsen om de beleving van het landschap te verbeteren en om zo de relatie met het Hoevelakense bos te versterken. Door de bestaande begroeiing kun je het prachtige slagenlandschap erachter niet ervaren. Door verwijdering van laag groen wordt de openheid weer beleefbaar gemaakt, zoals dit nu al goed zichtbaar is op afbeelding 4.

De vogelvlucht geeft ook de potentie van het gebied aan het Hoevelakense bos te verbinden met natuurgebied Schrammer aan de andere zijde van de A1 en spoorlijn op het grondgebied van Amersfoort. De reconstructie van het knooppunt biedt de gelegenheid aandacht te vragen om de gebieden met elkaar te verbinden. Deze verbinding is in het belang van het versterken van de biodiversiteit door uitwisseling van flora en fauna mogelijk te maken, maar ook om de bereikbaarheid van Amersfoort voor het langzame verkeer (recreatief en werk) te verbeteren.

## Afbeelding 4 Vogelvlucht Hoevelaken Zuidwest



Foto's van de plekken met de nummers 1 en 2



Beeld 2: Slagenlandschap langs de Beekmaten

Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



**Foto's doorsnede A-A**



Profiel A: Westerdorpstraat met beperkte zicht naar het landschap - huidige situatie



Profiel A: Westerdorpstraat met laanbomen en zicht naar het landschap - nieuwe situatie

**Bron: gemeente Nijkerk, 2021**



## Afbeelding 5 Vogelvlucht Holkerveen/Overbos



Foto genomen vanaf plek met nummer 3



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



## Foto's doorsnede B – B



Bron: gemeente Nijkerk, 2021



Foto's doorsnede C - C



Bron: gemeente Nijkerk, 2021

De doorsnede ter hoogte van Holkerveen beoogt met enkele eenvoudige aanpassingen in het landschap aan te geven hoe de zone tussen Nijkerk-Holkerveen-Amersfoort als snelfietsroute kan worden aangepast (afbeelding 5). Bijvoorbeeld door aanplant van stevige bomen, passend in het slagenlandschap met als doel er de wind te breken, maar ook het landschap er te versterken en de biodiversiteit te verbeteren met de aanleg van lage beplanting ter hoogte van de spoorlijn, zoals verbeeld op afbeelding 5. De kwaliteit van ons landschap is goed te ervaren, komend uit de vanuit het verstedelijkte Vathorst, zoals te zien op de foto's bij afbeelding 5.

Deze kwaliteit van de gemeente willen wij behouden en versterken met groen, zoals weergegeven op de vogelvlucht.

De vogelvlucht laat ook de verschillende fietsverbindingen zien tussen Nijkerk en Amersfoort, verbindingen die wij in overleg met Amersfoort willen versterken door ze daar voor het langzame verkeer te verbreden.

De vogelvlucht toont ook De Laak die er versterkt zou mogen worden als watergang door deze waar mogelijk te verbreden en meer zichtbaar te maken in het landschap.

Met de doorsnede ter hoogte van Nijkerkerveen (afbeelding 6) geven wij een beeld er de groen/blauwe zones te ontwikkelen ter versterking van het water en het landschap. De Laak aan de zuidzijde en de Nieuwe Laak aan de noordzijde van Nijkerkerveen lenen zich uitstekend voor enkele aanpassingen om water in natte tijden in het gebied beter op te vangen of in droge tijden juist vast te houden. Deze werkzaamheden kunnen gecombineerd worden met het aanplanten van gebiedseigen begroeiing. Langs De Laak leent zich ook voor het aanleggen van een klompen- of voetpad om het bewegen (wandelen, hardlopen) te stimuleren. In het vogelvluchtperspectief is ook met symbolen weergegeven hoe het landschap tussen de kernen Nijkerk (noordzijde) en Hoevelaken (zuidzijde) kan worden versterkt door haaks op de beide watergangen bestaande groenstructuren (houtwallen) te versterken en nieuwe aan te leggen. In het vogelperspectief is Nijkerkerveen zuid al ingepast.

De verstedelijkingsdruk draagt ertoe bij dat de oorspronkelijke structuur van het gebied rond Nijkerkerveen verdwijnt of verrommelt. Het gebied verdient de aandacht tot verbetering door er met verbeteringen in het landschap de herkenbaarheid terug te brengen of te versterken.

De vogelvlucht ter hoogte van Nijkerk toont de mogelijkheden er ter plaatse de aanwezige beken, in het bijzonder de Strijlandse beek te versterken door deze op een aantal plaatsen te verbreden, maar ook natuurvriendelijker in te richten, zie afbeelding 7.

Met enkele maatregelen en aangepast beheer beogen wij de kwaliteiten van het gebied ten zuiden van de Oude Barneveldseweg te tonen. De vogelvlucht geeft ook het belang weer dat wij zien in het leggen van een verbinding tussen het groen en water in het landelijk gebied met de wijken Paasbos en Strijland.

Aan de zuidzijde is al een wandelpad aanwezig. Het is een mooi voorbeeld van een pad zoals wij initiatiefnemers willen stimuleren deze ook op andere plaatsen in ons landelijk gebied te ontwikkelen.



Afbeelding 6 Vogelvlucht Nijkerkerveen



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



**Foto's doorsnede D – D bestaand en nieuw**



**Bron: gemeente Nijkerk, 2021**



## Foto's doorsnede E – E bestaand en nieuw



Profiel E: Laakweg bij Nijkerkerveen zuid - huidige situatie



Profiel E: Laakweg bij Nijkerkerveen zuid met laanbomen en natuurontwikkeling langs de Laak - nieuwe situatie

Bron: gemeente Nijkerk, 2021



Afbeelding 7 Vogelvlucht Nijkerk-zuid



Bron: Gemeente Nijkerk, 2021



**Foto's doorsnede F – F bestaand en nieuw**



**Bron: gemeente Nijkerk, 2021**

## 4.3 Nijkerk: een dynamische gemeente

### 4.3.1 Naar een toekomstbestendige gemeente

Wij geven het bouwen van voldoende woningen voor onze inwoners in onze visie prioriteit. Tegelijkertijd blijven wij ons inzetten voor een gemeente waar je niet alleen kunt wonen, maar ook prettig kunt werken en verblijven. Wij zijn ons er daarbij terdege van bewust dat het bouwen van (extra) woningen en het toevoegen van nieuwe werklocaties inclusief alle nodige voorzieningen om te kunnen bewegen en te recreëren leidt tot de keuze voor nieuwe woon- en werklocaties.

Wij hanteren hierbij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent niet dat inbreiding altijd voor uitbreiding gaat. Het wil zeggen dat 'inbreiding' (verdichting en transformatie van bestaand stedelijk gebied in combinatie met een intensiever ruimtegebruik) aan de orde is waar dat stedenbouwkundig, maar ook sociaal (veiligheid, gezondheid) aanvaardbaar is. Bij verdichting wordt specifiek gekeken of het mogelijk is om seniorenwoningen toe te voegen en wonen met zorg. Ouderen en kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag blijven graag in hun vertrouwde omgeving wonen. Alleen als sprake is van een bijdrage aan een gezonde balans tussen welzijn en welvaart is inbreiding een goede keuze. Verdichting gaat dus altijd samen met een aantrekkelijke openbare ruimte, geschikt om er te wonen, te werken en te verblijven.

De huidige ontwikkellocaties voor woningbouw in Nijkerk (Doornsteeg fase 3, Spaanse leger), Hoevelaken (Klaarwater) en Nijkerkerveen (de afzonderlijke deelplannen) bieden nog ruimte om tot 2032 in het aangepaste bouwtempo te voorzien.

*Het jaartal 2032 in deze visie is geen hard gegeven. Afhankelijk van het bouwtempo kan er ruimte zijn tot 2030, maar evengoed kan er aanleiding pas vanaf 2035 een nieuw uitleggebied in ontwikkeling te nemen.*

Op onze bestaande bedrijventerreinen en werklocaties zoals De Flier, Arkerpoort, Spoorcamp, Overhorst en Horstbeek is er tot 2030 maar beperkt ruimte meer voor (her)vestiging van bedrijven en kantoren. Er is door een bloeiende economie en een florerend lokaal bedrijfsleven naar verwachting niet meer genoeg ruimte voor de inmiddels opgelopen vervangingsvraag en ruimte om te schuiven. Daar waar wij terreinen veranderen van werken naar wonen ontstaat een vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag neemt verder toe door groei van onze lokale bedrijvigheid.

Voor werklocaties geldt dat wij als eerste zullen inzetten op het revitaliseren, transformeren en daarmee optimaliseren van de bestaande werklocaties. Maar dat zal dus zeker niet toereikend zijn als wij de gezonde balans in onze vitale economie willen behouden. Wij gaan daarom op zoek naar uitbreidingsmogelijkheden van de economische ruimte, aansluitend bij bestaande werklocaties en passend bij de maat en schaal van onze gemeente. Deze benadering is onderdeel van de Visie Werklocaties Regio Foodvalley 2030 en het Regionaal Programma Werklocaties Regio Foodvalley 2025.



De bereikbaarheid van de kernen komt door de groei wel onder druk te staan. In de Mobiliteitsvisie hebben wij rekening gehouden met deze groei en is aangegeven hoe wij met het (hoofd)wegennet de groei kunnen opvangen.

### **4.3.2 Woningbouw**

#### **Bouwen voor onze inwoners met oog voor doelgroepen die in de knel zitten**

In de komende tien jaren willen wij gemiddeld 250 woningen per jaar bouwen. In totaal dus zo'n 2.500 woningen. Daarmee groeit onze bevolking tot 2031 naar circa 49.000 inwoners (op basis van een gezinsgrote van 2,3; dit is een grove schatting die afwijkt van de Gelderse hoge variant op basis van Primos prognose). Wij bouwen voor onze inwoners om daarmee tegemoet te komen aan de enorme vraag naar woningen in onze gemeente. De verwachting is dat wij met deze bouwopgave het tekort aan woningen terug kunnen dringen, maar niet kunnen oplossen. Wij houden daarom de vraag en de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw goed in de gaten. Indien er zich kansen voordoen het bouwtempo te verhogen door een betere benutting van de ruimte zullen wij dit in overleg met onze gemeenteraad ook zeker doen.

Het bouwen van 2.500 woningen in tien jaar tijd, voor een groot deel in de bestaande kernen, is de opgave waar wij voor staan. Wij kiezen ook meer voor nieuwe vormen van wonen, minder woningen voor één gezinshuishoudens en het wonen meer gecombineerd met lichte vormen van werken. Het uit zich, anders dan de afgelopen decennia, meer en meer in een mengvorm met andere stedelijke activiteiten zoals werken, recreëren, ontmoeten, winkelen, uitgaan, spelen en bewegen.

Deze opgave vraagt om een eigen ruimtelijke visie en strategie, een visie die als vertrekpunt de drie afzonderlijke kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen heeft, de kwaliteiten van deze kernen respecteert en rekening houdt met het waardevolle landelijke gebied dat de kernen omringt.

#### **Werken aan duurzame, gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus**

Ons beleid uit de Woonvisie 2020+, waarin wij onze aanpak hebben vastgelegd om tot duurzame, gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus te komen, zetten wij onverminderd voort.

Er is vooral veel behoefte aan woningen voor starters, ouderen en huishoudens met een laag- of middeninkomen. Kansen zien wij vooral in (centrum)stedelijke woonmilieus (Stadshaven, stationsgebieden en inbreidingslocaties in onze centra). Deze woonmilieus sluiten goed aan bij de behoefte van starters op de woningmarkt, maar ook van ouderen vanwege de inzet op levensloopbestendige woningen. In de planontwikkeling gaat onze aandacht uit naar de woonomgeving (openbare ruimte) om elkaar te kunnen ontmoeten, om te kunnen bewegen en te spelen.

In paragraaf 4.3.3 motiveren wij onze keuze voor meer aandacht voor het wonen in de kernen. Door in de komende jaren onze aandacht te vestigen op binnenstedelijk wonen combineren wij verschillende ambities met elkaar. Maar een intensiever gebruik van de ruimte draagt ook bij aan gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus. Het draagt bij aan het verstevigen van het draagvlak van stedelijke voorzieningen. Het biedt ook meer mogelijkheden tot onderlinge menselijke contacten en draagt op deze wijze bij aan het terugdringen van vereenzaming.

Aandacht hebben wij ook voor het bouwen van woningen voor inwoners met een ondersteuningsvraag. In de gemeente Nijkerk staan samen leven, kwaliteit van leven en aandacht voor elkaar centraal. We hechten er waarde aan dat inwoners kunnen blijven wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer de ondersteuningsvraag toeneemt. Op het gebied van wonen en zorg is de ambitie om de komende jaren het woningaanbod voor ouderen en voor kwetsbare personen met een ondersteuningsvraag te vergroten. We willen komen tot een meer integrale aanpak met beter inzicht en een betere samenwerking tussen partijen bij de in- en uitstroom van mensen uit maatschappelijk instellingen. We denken bijvoorbeeld aan meergeneratiehofjes of mantelzorgunits. Ons recent aangescherpte beleid voor mantelzorg vertalen wij in ons (tijdelijk) omgevingsplan.

Daarnaast zoeken wij in overleg met onze woonwagengedwongen naar geschikte locaties voor het toevoegen van enkele woonwagengedwongen plaatsen om daarmee te voorzien in de vraag bij de reeds in de gemeente woonachtige woonwagengedwongen families. Er is zowel vraag naar koop- als naar sociale huurplaatsen voor woonwagens. In ons woningbouwproject Doornsteeg fase 3 voorzien wij in ieder geval al in vijf plaatsen.

Voor elk woningbouwproject stellen wij vooraf kaders vast. Initiatiefnemers dagen wij uit om met ons plannen te maken waarin staat aangegeven hoe het plan invulling geeft aan een duurzaam, gevarieerd en aantrekkelijk woonmilieu met aandacht voor voornoemde punten.

### **4.3.3 Hoogbouw, verdichting/transitie en de openbare ruimte**

#### **Verdichting/transitie**

Wij zetten in op het bouwen van woningen, bedrijven en voorzieningen in onze kernen. Verdichting en/of transitie is aan de orde als deze keuze verantwoord en doordacht is. Bouwen in onze drie kernen is echter complex en het betreffen lastige, tijdrovende en dure processen. Gezien onze ambities ontkomen we er ook niet aan om uit te breiden. Ons standpunt is daarin dat sprake moet zijn van een weloverwogen verhouding tussen verdichten/transitie enerzijds en uitbreiden anderzijds.

De ontwikkeling van een aantal deelgebieden in de kernen Nijkerk en Hoevelaken biedt mogelijkheden om in samenhang met de omliggende wijken het gebied te vernieuwen en sterker en beter te maken. In kaart 15 'Verdichtings-/transitielocaties' hebben wij inzichtelijk gemaakt waar wij kansen zien voor woningbouw en bedrijvigheid. Deze kaart geeft ook inzicht op welke locaties wij hoogbouw ruimtelijk aanvaardbaar vinden. Deze locaties staan ook op onze Visiekaart (pagina 65).

De kaart bevat de grotere gebieden voor verdichting/transitie. In onze gemeenten komen er ook nog veel kleinere gebieden voor waar zich mogelijkheden voor verdichting voordoen van minder dan tien woningen. Deze locaties zijn op de kaart niet weergegeven.

Voor één van de op kaart 15 aangegeven gebieden, de Stadshaven, hebben wij al enige tijd de ambitie om er een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied te maken. Met de vernieuwing beogen wij de bestaande woningvoorraad aan te vullen en het centrum van Nijkerk te versterken. Het programma voor het project Stadshaven bevat naast wonen ook voorzieningen die aanvullend zijn aan het gebied. Het gaat om voorzieningen die de beleving versterken,

recreatief of gericht zijn op de relatie wonen-werken met combinaties van wonen en werken (zoals aan huis). Detailhandel staan wij er niet toe.



In 2023 willen wij starten met de bouw van woningen op de locatie van het huidige stadhuis, waarbij wij rekening houden met de omliggende bedrijven. Hiermee is de locatie van het huidige stadhuis de eerste fase waar gestart gaat worden met de transformatie van de Stadshaven.



# Kaart 15: Verdichtings-/transitielocaties

## Legenda

### Gebieden

-  Transformatiegebied wonen en werken
-  Ontwikkelingsgebied met mogelijkheden voor hoogbouw

### Beleids thema's

-  Transformatiegebied met eigen gebiedsvisie/-programma
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (wonen)
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (bedrijvigheid)
-  Transformeren en toekomstbestendig maken (sport)
-  HOV-knooppunt
-  Woon-werklocatie
-  Parkeren en reizen
-  Hoogbouw mogelijk

Schaal 1:15.000 (A0 formaat)

0 300 600 900 1200 1500m





In het stationsgebied Nijkerk zien wij mogelijkheden voor verdichting, zowel aan de west- als de oostzijde van het spoor, met een accent op wonen en werken. Voor het gebied stellen wij in 2023, in samenhang met omgeving Luxool ten oosten van het spoor, een gebiedsprogramma op. Wij zien op OV-knooppunten zoals het stationsgebied nieuwe kansen ontstaan voor moderne multifunctionele milieus waar wonen, (aan huis-)werken en bepaalde stedelijke voorzieningen bij elkaar komen. Onderdeel van dit gebiedsprogramma is de aanleg van een nieuwe wegverbinding aan de noordzijde van Nijkerk (doortrekking Berencamperweg richting Wallerstraat, zie paragraaf 4.3.7) en de eventuele verplaatsing van sportverenigingen naar het gebied ten zuiden van Corlaer of de zuidoostzijde van het spoor ter hoogte van het Spaanse Leger.

*Voor de omgeving van station Nijkerk stellen wij in 2023, in samenhang met omgeving Luxool ten zuidoosten van het spoor, een gebiedsprogramma op.*

De andere gebieden die voor deze vernieuwing in aanmerking komen zijn de wijk Paasbos in Nijkerk en de omgeving van het station Hoevelaken in combinatie met delen van het bedrijventerrein aan de A1 (zoals Euretco).

Deze gebieden lenen zich voor verdichting, onder meer in de vorm van hoogbouw, maar ook met de bouw van een hogere dichtheid aan grondgebonden woningen per hectare. De realisatie van grondgebonden woningen is een middel om de uitstroom van gezinnen uit het binnenstedelijk gebied te beperken. De huidige dichtheid (2021) in onze woonwijken ligt op gemiddeld 25 woningen per hectare in Nijkerk. Deze dichtheid neemt verder af in de kernen Hoevelaken, respectievelijk Nijkerkerveen.

Inbreiding heeft ook gevolgen voor onze mobiliteit. Wij geven prioriteit aan de openbare ruimte met meer groen en water en aandacht voor andere vormen van energieopwekking. Door de beperkte ruimte gaat de auto er meer plaatsmaken voor de fiets en de voetganger. De genoemde deelgebieden, gelegen op betrekkelijk korte afstand van onze stations, maken de keuze ook mogelijk de ruimte zo in te richten dat de fiets en de voetganger het straatbeeld gaan bepalen en waar (privé)automobiliteit wordt afgeremd ten gunste van autodelen. Voor de auto richten wij speciale plekken in met voorzieningen aan de buitenzijde van de gebieden om op deze wijze autoluwe deelgebieden te realiseren. Doorgaande routes naar de centra richten wij in tot aantrekkelijke fiets- en wandelroutes, zodat het goede alternatieven voor de auto zijn.

De keuze voor verdichting vraagt wel om goed doordachte en zorgvuldig ontworpen stedenbouwkundig plannen voor deze gebieden. Plannen waarin duidelijk wordt gemaakt dat verdichting samengaat met meer verblijfskwaliteit, met een maat en schaal die bij het gebied en de kern past (zie ook paragraaf 3.2). Dat wil zeggen met aandacht voor de ontstaansgeschiedenis van het gebied, ruimte voor groen-, water- en recreatievoorzieningen en veiligheid.

De genoemde gebieden, gelegen op betrekkelijk korte afstand van onze stations, maken plannen mogelijk waar de fiets en de voetganger meer het straatbeeld gaan bepalen en waar (privé)automobiliteit wordt afgeremd ten gunste van autodelen.

De deelgebieden lenen zich ook voor functiemenging (zie ook paragraaf 4.3.4 ). Dat wil zeggen gebieden waar sprake is van een variatie aan functies, zoals wonen, werken, winkels, horeca en overige voorzieningen. Functiemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies, zoals wonen op een werklocatie. Het betreft werklocaties die voorheen alleen bestemd waren voor werkfuncties. Het kan ook gaan om binnenstedelijke woonlocaties waar ruimte wordt gemaakt voor werken (aan huis) of andere functies in de vorm van kleine bedrijven met een lage milieulast. Functiemenging om de ruimte efficiënt te gebruiken en een aangenaam gemengd stedelijk milieu te realiseren.

### **Hoogbouw**

In onze gemeente zien wij ruimte voor hoogbouw. Niet alleen locaties waar verdichting ruimte biedt voor woningbouw zijn geschikt voor hoogbouw. Ook nieuwe uitbreidingslocaties komen in aanmerking. Hoogbouw biedt ons tevens mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Bedrijven en maatschappelijke functies op de begane grond met woningen op de verdiepingen. Het stapelen van functies betekent dus dat er meer hogere bebouwing ontstaat. Hoogbouw draagt bij aan onze ambitie om woningen te bouwen. Maar niet elke plek in de gemeente is geschikt voor hoogbouw. Dit heeft te maken met de aard of het karakter van de locatie of de kern. Bij de keuze voor hoogbouw hanteren wij daarom nadrukkelijk onze kernwaarden ‘balans’ en ‘ontwikkelingen passen bij de maat en schaal van de gemeente’.

Bij de keuze voor hoogbouw maken wij ook binnen de afzonderlijke kernen Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen onderscheid. In Nijkerk en Hoevelaken spreken we van hoogbouw bij een gebouw hoger dan 20 meter. In Nijkerkerveen betreft het 14 meter.

De stationsgebieden in onze gemeente zijn geschikte plekken voor hoogbouw. Het zijn gebieden waar veel mensen en activiteiten samenkomen. Het zijn gebieden waar in de komende jaren veel verandert. Deze locaties lenen zich uitstekend voor nieuwe milieus voor wonen, werken en voorzieningen, gekoppeld aan belangrijke openbaar vervoerslijnen die de bereikbaarheid garanderen.

Dat geldt ook voor gebieden waar wij inzetten op de transitie naar wonen, zoals de Stadshaven en andere delen van bedrijventerreinen in onze gemeente (zie kaart 15 ‘Verdichtings-/transitielocaties’), waar verdichting bij kan dragen aan een verbeterd draagvlak voor de bestaande voorzieningen.

**Tabel 4: Mogelijkheden hoogbouw Gemeente Nijkerk**

<b>Locatie</b>	<b>Aantal verdiepingen</b>	<b>Hoogte in meters</b>
Omgeving station Nijkerk, Hoevelaken (A1-zone) en Stadshaven	14 <sup>9</sup>	50
Transitie bedrijventerreinen Nijkerk	12	46
Transitie bedrijventerreinen Hoevelaken	4	14,5
Doornsteeg:		
• Rand plangebied/Arkemheenweg	8	28,5
• Midden plangebied	5	18
Klaarwater:		
• Rand plangebied/Klaarwaterweg	6	21,5
• Midden plangebied	5	18

<sup>9</sup> Gerekend is met de volgende standaardmaten: begane grond hoogte 4 meter, elke verdieping 3,5. De genoemde maatvoering is indicatief en kan enkele meters afwijken.



**Afbeelding: voorbeelden hoogbouw stationsgebieden**



**Stationsgebied Nijkerk**



**Stationsgebied Hoevelaken**

**Afbeelding: voorbeeld hoogbouw bedrijventerreinen**



**Afbeelding: voorbeeld hoogbouw nieuwbouwwijken**



**Doornsteeg**



**Klaarwater**

## Afbeelding: voorbeelden hoogbouw Stadshaven/overige bedrijventerreinen



**Stadshaven Nijkerk**

In wijken als Paasbos is hoogbouw gekoppeld aan de (hoofd)centra mogelijk tot maximaal 25 m. Naar de randen van het bestaand stedelijk gebied en in uitbreidingsgebieden, zoals Doornsteeg en Klarwater, is hoogbouw minder wenselijk, maar zijn accenten aan de rand van deze plangebieden wel aanvaardbaar. Ter vergelijking van zo'n accent noemen wij het hoogste woongebouw in de Terrassen met een hoogte van maximaal 30 meter. In het midden van deze planlocaties dient de hoogte beperkt te zijn tot maximaal 18 meter (vijf bouwlagen).

In tabel 4 'Mogelijkheden hoogbouw Gemeente Nijkerk' hebben wij aangegeven waar wij aan denken. Wij maken hierbij de kanttekening dat in de planontwikkeling de werkelijk hoogte met één laag en een kap kan verschillen. De genoemde maatvoering is dus indicatief. Bovendien is er ruimte om in de genoemde gebieden in de tabel accenten op te nemen die afwijken van de genoemde hoogtes, mits zo'n accent stedenbouwkundig verantwoord is en er gerechtvaardigde argumenten zijn om er een hoger gebouw toe te staan.

### 4.3.4 Werklocaties

Voldoende werklocaties en voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn belangrijke dragers van onze vitale lokale economie. Werklocaties in de vorm van bedrijventerreinen blijven erg belangrijk omdat ruim de helft van de totale werkgelegenheid te vinden is op onze bedrijventerreinen. Het aantal banen en de omvang van de beroepsbevolking is ongeveer even



groot. Wij blijven ons er in deze Omgevingsvisie sterk voor maken dit in balans te houden, ook bij groei van het inwoneraantal richting de 50.000 inwoners.

De regio Foodvalley heeft een meerjarige programmering van bedrijventerreinen en kantoren in een regelmatig (looptijd circa 4 jaar) af te spreken Regionaal Programma Werklocaties (RPW). In dit RPW brengen de Foodvalley gemeenten hun wensen en behoefteramingen in en laten die via onafhankelijk onderzoek toetsen en uitwerken. Ook wordt hierin het regionale beleid ten aanzien van het toekomstbestendig houden van bestaande werklocaties meegenomen.

Wij blijven ons er voor inzetten om voldoende ruimte te bieden aan ons bedrijfsleven ter versterking van onze economie en arbeidsmarkt. Dit doen wij door actief werklocatiebeleid, lokaal en op regionale schaal. Bij werklocatiebeleid is de regionale schaal zeer relevant. De Visie Werklocaties Foodvalley 2021 - 2030 vormt het kader waar binnen we als regio samenwerken aan onze ambities voor het beschikbaar hebben/houden van voldoende werklocaties (kwantitatief en kwalitatief). We werken deze visie uit in het RPW 2021 - 2025 en maken daarover afspraken met de provincie Gelderland. We beschouwen het regionale beleid ten aanzien van Kantoren en Perifere Detailhandel (PDV) als een onderdeel daarvan. Binnen die kaders heeft de gemeente Nijkerk haar eigen visie en ambitie om voldoende toekomstbestendige werklocaties te hebben, voor de bij ons gevestigde of nieuw te vestigen bedrijven.

De regionale krapte aan economische ruimte voelen we in onze gemeente ook. Er is regionaal een forse extra ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen in de komende jaren, circa 320 tot 350 hectare tot het jaar 2030. Dit wordt kwantitatief en kwalitatief onderbouwd in de regionale Visie Werklocaties en het RPW. In onze gemeente zijn we via ons bewuste beleid van selectieve uitgifte van bedrijfskavels voorzichtig omgesprongen met de beschikbare economische ruimte. We zien medio 2021 duidelijk dat er nog maar een heel beperkt aantal kavels beschikbaar is om uit te geven aan groeiende, verplaatsende of binnenkomende nieuwe bedrijven. Het is onze ambitie om binnen de kaders van de regionale afspraken voor onze gemeente in de komende jaren zowel via inbreiding en optimaliseren van bestaande werklocaties als ook via het vinden van de benodigde uitbreidingsruimte een vitaal vestigingsklimaat te behouden.

Onze inzet is er op gericht om het huidige economische ruimtegebruik binnen onze gemeente te optimaliseren, een uitbreiding van werklocaties mogelijk te maken en daarbij rekening te houden met uitgifte en vervangings- en schuifruimte voor bedrijven. Ook zullen we onderzoeken of er op termijn bepaalde werklocaties voor transformatie van bedrijventerrein naar bijvoorbeeld wonen of gemengd werken-wonen in aanmerking komen en of dat wenselijk en haalbaar is. Hier zijn nog geen plannen voor. Momenteel zijn er al wel diverse woningbouwprojecten binnen onze gemeente op locaties waar bedrijvigheid is, of was gevestigd. Dit verklaart voor een deel nu al de oplopende economische vervangingsvraag in 2022 van ongeveer 10 hectare. Binnen de toegelaten bandbreedtes van het RPW zal de gemeente een voorstel ontwikkelen voor een beperkte uitbreiding met een extra (regionaal) bedrijventerrein, aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Op termijn zal ook naar een mogelijke tweede uitbreiding gekeken worden op een andere plek in de gemeente, meer bedoeld voor lokale ondernemers.

Wij verwachten op basis van de nu bekende lokale en regionale economische ruimtevraag (voor uitbreidings-, schuif- en vervangingsruimte) een uitbreiding met een omvang van 15 tot 20



hectare in onze grootste kern Nijkerk nodig te hebben tot 2030. Dit is passend bij de maat en schaal van onze Nijkerkse economie, biedt ons ook de ruimte (circa 2,5 hectare) voor de realisatie van een onderstation voor ons stroomnet. Dit onderstation is nodig om ons doel voor de energietransitie te bereiken. Het genoemde aantal hectares valt binnen de bandbreedtes die de Regio Foodvalley en de provincie Gelderland daarover hebben afgesproken in het RPW. Wij zullen de zoeklocatie voor uitbreiding laten aansluiten bij bestaande werklocaties. De Regio Foodvalley nemen wij volgens afspraak in het RPW mee bij de integrale locatieafweging hiervoor, in aanvulling op de gebruikelijke Ladderonderbouwing voor duurzame verstedelijking.

Voor de periode tussen 2030 en 2040 verwachten we nog een extra ruimtebehoefte voor werklocaties ten behoeve van reguliere vervangings-, schuif- en uitbreidingsruimte voor (lokale) bedrijvigheid op andere plaatsen in onze gemeente. Dit zal op een later moment via een behoefteonderzoek en Ladderonderbouwing beter inzichtelijk gemaakt worden.

In ons ruimtelijk-economisch beleid laten wij op basis van de Economische Visie gemeente Nijkerk 2025 de volgende leidende principes richtinggevend zijn voor toekomstige uitwerking<sup>10</sup>:

1. bloeiende economie voor brede welvaart;
2. banen en beroepsbevolking in evenwicht;
3. gevarieerde economie met 'eigen' accenten;
4. voldoende toekomstbestendige werklocaties;
5. het juiste bedrijf op de juiste plek;
6. regionaal samenwerken om ook lokaal te dienen;
7. samenwerken vanuit partnerschap met eigen rol.



<sup>10</sup> In detail terug te lezen in de Economische Visie gemeente Nijkerk 2021

### **Economisch beleid gericht op onze landbouw en agrifood in de gemeente Nijkerk**

Wij vinden de vitaliteit van de landbouw als economische sector en het buitengebied als agrarische werklocatie in onze gemeente belangrijk. Er gebeurt heel veel in deze sector (afname aantal bedrijven en werkgelegenheid, schaalvergroting, extensivering, verduurzaming, terugdringen uitstoot van milieubelastende stoffen) en de ontwikkelingen en wet- en regelgeving volgen elkaar snel op. De Regio Foodvalley werkt op dit moment een streefbeeld uit voor de landbouw op langere termijn in samenwerking met belanghebbende partijen. Met dit ruimtelijk-economisch landbouwperspectief hopen wij de agrifood sector in onze regio en gemeente voor de lange termijn toekomstperspectief te kunnen bieden en tegelijk een aantrekkelijke leefomgeving te kunnen behouden. In de loop van 2022 zal duidelijk worden hoe dit landbouwperspectief inhoudelijk vorm krijgt en deel gaat uitmaken van ons economisch beleid. De uitkomsten van dit landbouwperspectief vertalen wij na bestuurlijke vaststelling in onze omgevingsvisie.

### **Funcziemenging als instrument voor efficiënt ruimtegebruik**

Funcziemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies (zoals woon- en werkfuncties) op een werklocatie die voorheen alleen bestemd was voor werkfuncties. Als het gaat om binnenstedelijke woonlocaties gaat het om het toelaten van functies met een lage milieulast (bijv. ZZP-werkruimtes in een woontoren naast een OV-knooppunt of ZZP-woningen op een bedrijvenlocatie). Met mengen kan een hogere intensiteit van binnenstedelijke ruimte worden gerealiseerd. Hiermee wordt binnenstedelijke ruimte dus efficiënter benut. Aanleiding hiervoor is de toenemende ruimtedruk op bestaande stedelijke gebieden, onder andere vanuit de grote behoefte aan woningen, uitbreidingvraag vanuit werklocaties en de energietransitie. Parallel hieraan moeten buiten stedelijke (natuur)gebieden juist zoveel mogelijk beschermd worden.

Er kan ook sprake zijn van funcziemenging bij een specifiek woningbouwprogramma waarin wij vanuit een ongemengde woonwijk een geprogrammeerde overgangszone creëren met een funcziemenging van wonen en lichtere vormen van werken. Een dergelijke overgangszone kan als buffer fungeren tussen een ongemengde werklocatie en een ongemengde woonwijk.

Op kaart 15 'Verdichtings-/transitielocaties' hebben wij aangegeven welke werklocaties voor funcziemenging in aanmerking komen. Naar ons oordeel is funcziemenging succesvoller als dit leidt tot dynamische en aantrekkelijke gebieden om er zowel te wonen als te werken. Bijvoorbeeld doordat er op elk moment van de dag activiteiten plaatvinden in gemengde gebieden.

De keuze om deze gebieden langzaamaan te transformeren brengt wel het volgende met zich mee:

1. aan de gebieden kennen wij niet alleen de functie wonen toe; er bestaat derhalve geen noodzaak direct alle lichte bedrijven er te verplaatsen. Er kan sprake zijn van een geleidelijke transitie naar meer wonen. Op deze wijze kan bijvoorbeeld de eerste laag van een gebouw voor bedrijfsruimte bestemd blijven;
2. in de transitieopgave kijken wij ook naar de bescherming van bedrijven ten opzichte van de bewoners in het gebied. De nieuwe bewoners moeten zich realiseren dat zij geen woning huren of kopen in een omgeving waarin ook gewerkt wordt en waar dus enige drukte overdag voorkomt;

3. in de transitieopgave zetten wij gelijktijdig in op innovatie en verduurzaming. Op deze wijze gaat de verduurzaming van een bedrijventerrein gelijk op met de opgave woningen duurzaam te bouwen;
4. het toevoegen van functies zoals woningen en andere lichtere functies op werklocaties heeft tot gevolg dat er ook bedrijven moeten vertrekken om plaats te maken. Dit leidt tot vervangingsvraag naar werklocaties. Bestaande en/of nieuwe werklocaties zullen ingezet moeten worden om deze vervangingsvraag op te vangen.

Meer aandacht voor de positieve kansen van functiemenging op specifieke werk- en woonlocaties is onderdeel van de Nijkerkse economische visie en ambitie.

### **Optimaliseren economisch ruimtegebruik**

Ook bij ontwikkelingen op onze werklocaties gaat inbreiding vóór uitbreiding en herstructurering vóór op nieuwe uitleglocaties. Functiemenging op werklocaties is het toevoegen van verschillende functies (zoals woon- en werkfuncties) op een werklocatie dat voorheen alleen bestemd was voor werkfuncties. Als het gaat om binnenstedelijke woonlocaties gaat het om het toelaten van functies met een lage milieulast (bijv. ZZP-werkruimtes in een woontoren naast een OV-knooppunt of ZZP-woningen op een bedrijvenlocatie). Met mengen kan een hogere intensiteit van binnenstedelijke ruimte worden gerealiseerd. Hiermee wordt binnenstedelijke ruimte dus efficiënter benut. Aanleiding hiervoor is toenemende ruimtedruk op bestaande stedelijke gebieden, onder andere vanuit de grote behoefte aan woningen, uitbreidingsvraag vanuit werklocaties en de energietransitie. Parallel hieraan moeten buiten stedelijke (natuur)gebieden juist zoveel mogelijk beschermd worden.

### **Aandacht voor onze centrumgebieden**

Het vitaal en aantrekkelijk houden van onze lokale centrumwinkelstructuur in een verder krimpende fysieke winkelmarkt is een flinke uitdaging op de (middel)langere termijn. Om op de juiste locaties gewenste ontwikkelingen te stimuleren is samenwerking tussen lokale overheid (kaderstellend en faciliterend) en marktpartijen (ondernemen en investeren) gewenst. De gemeenteraad heeft in 2019 de 'Detailhandelsstructuurvisie gemeente Nijkerk' vastgesteld die hier richtinggevende uitspraken over doet. De coronamaatregelen tegen Covid-19 hebben eerder ingezette trends versneld en een deel van die veranderingen is naar verwachting ook blijvend. Door de coronacrisis is de groei van 'online' in de totale retail in een stroomversnelling terechtgekomen. Een deel van deze onlinegroei is een definitieve verschuiving van fysieke omzet naar online omzet. De verwachting is dat sommige winkels ook daardoor de deuren gaan sluiten. Met name een deel van de non-food winkels zit daarbij in de gevarenzone. Dit betekent dat het leegstandsrisico in het komende jaren kan toenemen.

De situatie in onze gemeente is eind 2021 gelukkig niet zo somber als aan het begin van de coronapandemie door experts voorspeld werd. Wij zien juist nu ook mooie voorbeelden van innovatie, investeringen en vernieuwing in ons winkelbestand. De leegstand loopt ook niet onrustbarend op. Wat wij de komende jaren moeten doen is een tijdige en goede monitoring van functies en van leegstand in onze centrumgebieden. Zo kunnen wij op tijd ons bezinnen op toekomstige (duurzame) ontwikkelingen en opties voor functieverandering in onze centra. Ook zullen wij als er zich kansen voordoen en aanleiding voor is samen met onze retailondernemers aandacht hebben voor duurzame stadslogistiek.





Los van onze eigen Detailhandelsstructuurvisie hebben wij regionale beleidsafspraken gemaakt over perifere detailhandels vestigingen (PDV-beleid Regio Foodvalley 2020 - 2025). Door het maken van afspraken over PDV in regionaal verband gaan wij negatieve ontwikkelingen voorkomen en kansrijke ontwikkelingen ondersteunen. Tevens geven wij ondernemers, eigenaren, beleggers en ontwikkelaars duidelijkheid over onze keuzes op dit terrein. Wij voeren een concentratiebeleid. PDV-vestigingen zoals bouwmarkten en grote woninginrichtingszaken zijn bij uitstek ondernemingen met een regionale uitstraling en een regionaal verzorgingsgebied. Dat betekent dat keuzes in de ene gemeente automatisch leiden tot consequenties in andere gemeenten. Op basis hiervan is een zevental specifieke beleidskeuzes in ons regionaal PDV-beleid vastgelegd, waarmee wij in de beoordeling van nieuwe aanvragen rekening houden. In de komende jaren monitoren wij de ontwikkelingen nauwgezet en zullen wij halverwege het decennium evalueren en actualiseren.

#### **Aanpassing voorraad kantoorlocaties**

Er is – landelijk, maar ook in de gemeente Nijkerk – een afname te zien van de ruimtebehoefte aan kantoren. Dat zit met name in een afname van het aantal benodigde kantoorruimtes per kantoorbaan. Deze trend voor de komende jaren wordt structureel versterkt door de coronamaatregelen (thuiswerken neemt een vlucht). Daarnaast is de verwachting dat in de toekomst de functie van het kantoor verandert van een werkplek met ruimte voor ontmoeting naar een ontmoetingsplek met werkplekken. Dat vraagt iets van de voorzieningen in de panden zelf en van de (gemengde) omgeving. Voor onze gemeente geldt dat er sprake is van een negatieve uitbreidingsvraag voor kantoren en een overschot aan bestaande m<sup>2</sup> kantoorruimte voor de komende 10 jaar. Wij gaan uit van een berekend overschot van circa 11.000 tot 15.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak kantoren in 2030. Daarnaast is er ook nog een forse nieuwe harde planvoorraad voor kantoren op Spookkamp, waar wij een gemengde bestemming voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen hebben.



De afname van ruimtebehoefte aan kantoren biedt ook kansen. Niet al het aanbod voorziet in de vraag van kantoorgebruikers. De vervangingsvraag van bestaande kantoorgebouwen biedt kansen om de voorraad geleidelijk aan te gaan passen aan de vraag. Op basis van deze inzichten stelt de gemeente in 2022 een nieuwe gebiedsvisie voor onze kantorenlocatie Spoorcamp op die naar verwachting zal gaan leiden tot een bestemmingsplanaanpassing met ruimte voor andere functies, zoals woonvormen voor het oplossen van urgente volkshuisvestelijke opgaven.

### **Actief inzetten op versterken vrijetijdseconomie**

De vrijetijdseconomie is een relevant onderdeel van de mix aan economische activiteiten van Nijkerk. Het zorgt voor ontspanning, ontmoeting, beleving van de bewoners. Het draagt bij aan het in stand houden van voorzieningen in de gemeente. Het zorgt voor werkgelegenheid, directe en afgeleide omzet bij allerlei ondernemers en een passend aanbod van vrijetijdsvoorzieningen. Toerisme en recreatie maken een steeds groter deel uit van de lokale economie en dragen bij aan een gastvrije omgeving en een aantrekkelijke beleving. Kwaliteitstoerisme heeft een positieve invloed op het vestigingsklimaat. Een aantrekkelijke woonomgeving zorgt er namelijk voor dat mensen er graag willen wonen. Bedrijven vestigen zich steeds meer op locaties waar (toekomstige) werknemers wonen. En zo kan passend vrijetijdsaanbod er aan bijdragen dat bedrijvigheid in andere sectoren groeit.

In 2030 zal naar verwachting het aantal overnachtingen in de vrijetijdssector gegroeid zijn naar 250.000 per jaar. Er wordt dan ongeveer dertien miljoen euro uitgegeven aan toeristische bestedingen in onze gemeente en er zijn 1500 banen gerealiseerd in de vrijetijdssector. De vrijetijdsondernemers werken actief met elkaar samen om Nijkerk op de kaart te (blijven) zetten. Het vrijetijdsaanbod (binnen en buiten, betaald en onbetaald) sluit aan op het groeiende aantal bewoners van Nijkerk en bestaat uit een goede mix waardoor alle groepen bewoners (van jong tot oud) er met plezier gebruik van maken.



Op basis van de recent vastgestelde 'Visie op de Vrijtijdseconomie 2021 – 2030' blijven wij de komende jaren in partnerschap met onze stakeholders werken aan:

- een sterk netwerkverband tussen ondernemers uit de vrijetijdseconomie;
- de samenwerking tussen Nijkerk, Nijkerkerveen, Hoevelaken en de kleinere kernen binnen het thema vrijetijdseconomie;
- de inzet van passende marketingcommunicatie-activiteiten (zoals een aantrekkelijke en veel gebruikte online-omgeving, gastvrij onthaal van vrijetijdsgenietters, relevante campagnes);
- een duidelijke en aansprekende toeristische positionering;
- het ontwikkelen en faciliteren van het vrijetijdsaanbod, van evenementen tot hotelovernachtingen, in goede samenspraak met ondernemers, organisatoren en bewoners;
- activiteiten in regionaal verband, waardoor Nijkerk haar unieke positie ten opzichte van de Randmeren, Veluwe en de regio Amersfoort goed benut.



#### 4.3.5 Nieuwe woon- en werklocaties

Nijkerk groeit. Momenteel wordt er al gebouwd in Doornsteeg fase 2 en het Spaanse leger. In de komende jaren starten wij met het bouwen van woningen in Doornsteeg fase 3 (het gebied tussen het fietspad Doornsteeg en Arkemheenweg), aan de Oude Barneveldseweg en aan de zuidzijde van Nijkerkerveen. De voorbereidingen voor het woningbouwplan Klarwater (oostzijde Hoevelaken) hebben wij in voorbereiding. Om onze woningbouwopgave in te vullen beschikken wij met deze plannen al over ruimte voor 2.150 tot 2.750 woningen tot 2032 (zie tabel 6 'Plancapaciteit woningbouw Gemeente Nijkerk tot 2040').

Onze inschatting is dat er op basis van ons onderzoek naar inbreidingsmogelijkheden op de locaties aangegeven op kaart 15 'Verdichtings-/transitielocaties' in paragraaf 4.3.3 er in de komende tien jaren nog eens 300 tot 500 woningen ontwikkeld kunnen worden. Na 2032 zien



wij mogelijkheden voor inbreiding voor nog eens 400 tot 700 woningen. De verhouding inbreiding ten opzichte van uitbreiding neemt in onze visie toe van één vijfde tot één derde van het totaal aantal te bouwen woningen.

Om onze ambities voor inbreiding te concretiseren stellen wij een omgevingsprogramma 'Inbreidingsmogelijkheden wonen en werken' op. Het omgevingsprogramma geeft antwoord op de vragen welke (nieuwe) locaties in aanmerking komen voor inbreiding (transitie en verdichting), hoeveel woningen er gebouwd kunnen worden voor welke doelgroepen, welke mogelijkheden er zijn de woningbouw te mengen met andere (werk)functies en hoe we de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte willen waarborgen en hoe we de leefomgeving in deze gebieden duurzaam kunnen inrichten (parkeren, groen, water, duurzame energieopwekking).

**Tabel 6: Plancapaciteit woningbouw Gemeente Nijkerk tot 2040**

	<b>Inbreidingslocaties</b>	<b>Uitbreidingslocaties</b>	<b>Aantal woningen</b>
Vanaf 2022 tot 2032	300- 500	1.850- 2.250	2.150 -2.750
Vanaf 2032 tot 2040	400-700	1.000- 1.900	1.400- 2.600
<b>Totaal</b>	<b>700-1.200</b>	<b>2.850- 4.150</b>	<b>3.550- 5.350</b>

Bron: Gemeente Nijkerk (2021).

Afhankelijk van de bevolkingsgroei, woningbehoefte en het bouwtempo van omliggende gemeenten zullen er vanaf 2032 aanvullende woningbouwlocaties nodig zijn. Enerzijds om tijdig te kunnen voorzien in alternatieve locaties als problemen zich met bestaande locaties voordoen, anderzijds om ons tijdig voor te bereiden op de vraag naar locaties vanaf 2032 en de keuzes over onze andere ambities (duurzame energietransitie, mobiliteit en voorzieningen) af te stemmen. Bovendien is niet uit te sluiten dat het maken van een kwalitatieve inhaalslag op de (sociale) woningbouw ons hiertoe noodzaakt; zo'n inhaalslag is eenvoudiger in uitleglocaties te realiseren.

### **Mobiliteit**

Het bouwen van meer woningen om het tekort aan woningen terug te dringen leidt tot meer (auto)mobiliteit. Met het toenemende autoverkeer ontkomen wij er niet aan te investeren in ons hoofdwegennet om een veilige afwikkeling van het verkeer en de bereikbaarheid te garanderen. Onze Mobiliteitsvisie Gemeente Nijkerk geeft aan waar versterking van de hoofdstructuur noodzakelijk is.

Onze keuze voor een nieuwe woon- en werklocatie wordt bepaald door de mogelijkheden de locatie op een toekomstbestendige wijze van vervoer (duurzame mobiliteit) in te richten. Onze verplaatsingen mogen geen invloed hebben op het milieu en veroorzaken steeds minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. Daarom is duurzame mobiliteit één van de zes richtinggevende keuzes voor nieuwe woon- en/of werklocatie.

In paragraaf 4.3.6 geven wij aan welke gevolgen voor de mobiliteit er met onze keuze voor groei samenhangen.

Aan de hand van zes richtinggevende keuzes bouwen we verder aan een gemeente waar inwoners zich thuis kunnen voelen en zich kunnen ontwikkelen. De keuzes hangen met elkaar samen en geven samen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente:

- er zijn meerdere locaties die voor de bouw van woningen en werklocaties in aanmerking komen en die tegelijkertijd in ontwikkeling (kunnen) worden genomen;

- woningbouw is in alle kernen nodig en ook mogelijk waardoor de kernen zich verder kunnen ontwikkelen tot onderscheidende kernen met een eigen voorzieningenniveau. De bouwopgave past bij de maat, schaal en bebouwingsdichtheid van de kern en verhoudt zich om deze reden tot de omvang van de kern;
- wij ontwikkelen locaties voor woningbouw met een voorkeur vanuit de kernen naar buiten toe. Dit betekent dat wij nieuwe locaties ontwikkelen in aansluiting op de bestaande bebouwing in de kernen; wij ontzien hierbij onze cultuurhistorisch waardevolle landschappen door ons te richten op het gebied tussen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken, zoals weergegeven op kaart 9 Visiekaart Gemeente Nijkerk 2040, op pagina 65. In dit deel van onze gemeente is het landschap minder waardevol als gevolg van verschillende functies die zonder duidelijk verband naast elkaar aanwezig zijn en waar de aanwezigheid van storende bebouwing in ruime mate aanwezig is;
- de keuze voor een locatie hangt sterk samen met de mogelijkheden de beoogde locatie eenvoudig te verbinden met een hoogwaardig openbaar vervoer knooppunt. Een keuze dus voor een locatie waarbij de focus ligt op de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer en minder op de auto;
- de bouw van woningen combineren wij met andere opgaven. Het gaat onder andere om het aanpassen van de gebieden aan het veranderende klimaat en om de kwaliteit van de openbare ruimte op peil te houden. Wij bouwen duurzaam, dat wil zeggen dat:
  - de keuze voor een uitbreidingslocatie sterk samenhangt met in de eerste plaats de mogelijkheden voor een goede en eenvoudige ontsluiting op bestaande HOV-knooppunten en in de tweede plaats met de bestaande hoofdwegenstructuur;
  - de locatie zich leent voor aanpassingen aan het veranderende klimaat en mogelijkheden om duurzaam energie op te wekken;
  - we stevig inzetten op een groen/blauwe ontwikkelingen op locaties door ruimte te geven aan bomen en planten in de openbare ruimte en op en aan gebouwen, door ruim baan te maken voor het fietsen en lopen met een inrichting die uitnodigt tot actief bewegen, sporten en spelen en minder ruimte voor de auto;
  - we gebruik maken van de aanwezige landschappelijke elementen en kwaliteiten; op deze wijze geven wij de verschillende bouwlocaties een streekeigen identiteit mee;
  - we met behulp van de ontwikkeling van een stevig groenblauw netwerk voorkomen dat de kernen in het gebied aan elkaar vastgroeien;
  - we het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en de Cultuurhistorische Waardenkaart gebruiken als uitgangspunt. Het LOP bevat hiervoor concrete richtlijnen. Richtlijnen die tot doel hebben rekening te houden met de bestaande waarden in de kernrandzones;
- wij ontwikkelen nieuwe locaties met marktpartijen alleen in nauw overleg met onze inwoners, ondernemers, verenigingen en instellingen. Met onze kernwaarde 'verbinden' willen wij ruimte bieden voor zeggenschap en eigenaarschap over de eigen leefomgeving. Wij stellen vooraf kaders vast waarbinnen wij initiatiefnemers uitdagen om met ons samen plannen te maken, die voldoen aan onze visie.

Naast de bouw van woningen op inbreidingslocaties zien wij mogelijkheden voor woningbouw in voorkeursvolgorde in de volgende uitleggebieden:

1. het gebied ten westen van Nijkerkerveen tussen Vrouwenweg en Nieuwe Kerkstraat tot aan de Amersfoortseweg.

In aanvulling op dit gebied houden wij de optie open voor woningbouw rond Holkerveen. Een keuze voor deze optie betekent dat wij bewust de keuze maken een deel van de

woningbehoefte uit Nijkerk op te vangen in Nijkerkerveen en omgeving. Deze locatie heeft onze voorkeur, omdat er mogelijkheden zijn voor een goede ontsluiting met station Vathorst (HOV) via de fiets. Het Verkeers- en vervoerplan van Gemeente Amersfoort vermeldt al het voornemen van Amersfoort met Nijkerk samen te willen werken aan een goede aansluiting met een nieuw aan te leggen fietspad tussen Nijkerk en de A28 en station Amersfoort Vathorst;

2. het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg. In aanvulling op het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg houden wij als optie het gebied tot aan De Plankenbrug, ter hoogte van rotonde Chopinlaan, open. Vanaf het kruispunt Chopinlaan/Slichtenhorsterweg begint het lint Slichtenhorst en ligt Landgoed Slichtenhorst op ruim één km.
3. het gebied rond de beoogde nieuwe stationslocatie Corlaer. De ontwikkeling van het gebied voor woningbouw versterkt de kans op een station op de lijn Amersfoort-Zwolle, mits het gaat om een substantieel aantal woningen. Indien deze ontwikkeling gecombineerd wordt met de ontwikkeling van het gebied ten oosten van Spoorkamp. De ontwikkeling van woningbouw met het realiseren van P+R Nijkerk – Corlaer sluit ook aan bij het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort, waarin het openbaar vervoer richting Nijkerk in de hoofdstructuur een belangrijke rol speelt, met onder andere het realiseren van een P+R Nijkerk – Corlaer;

Met behulp van gebiedsprogramma's werken wij in de komende jaren de concrete mogelijkheden voor de locaties 1 en 2 uit. Het gebied ten zuiden van Corlaer en Spoorkamp is een zoekgebied dat mee wordt genomen in het Gebiedsprogramma Omgeving Oude Amersfoortse weg.

Met de ontwikkeling van het woongebied Klarwater in combinatie met de mogelijkheden voor verdichting ter hoogte van het station aan de noordzijde van de spoorlijn en A1 is er in Hoevelaken voldoende ruimte voor woningbouw tot 2040.

Om de ondernemers voldoende ruimte te bieden voor de ontwikkeling van hun bedrijvigheid en om de werkgelegenheid met de bevolkingsgroei mee te laten groeien is tevens uitbreidings-, schuif- en vervangingsruimte nodig voor de komende twintig jaar. Deze economische ruimte zoeken wij in eerste instantie in de uitbreiding van een bedrijventerrein in Nijkerk met een omvang van circa 18 hectare. Op een later moment zullen wij de uitbreidingsnoodzaak en mogelijkheden in Hoevelaken onderzoeken. Voor Hoevelaken geldt dat er daarbij een samenhang wordt gezien met de ontwikkeling van het woningbouwplan 'Klarwater', met een onderzoek naar mogelijkheden van menging van wonen en werken in een overgangszone van Klarwater richting de A1.

Een definitieve keuze voor het ontwikkelen van een locatie maken wij op basis van:

1. onze gewenste bestuurlijke en beleidsdoelen (globaal programma) op dat moment;
2. onze afspraken over participatie met onder meer onze bewoners en de gemeenteraad en de inbreng van de belangrijkste actoren in het gebied zoals grond- en vastgoedeigenaren;
3. de ruimtelijke en financiële kaders.



## Openbare ruimte

Wij hechten veel waarde aan een goede kwaliteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt is onze in 2020 vastgestelde beleidsvisie beheer openbare ruimte. Deze visie, gebouwd rond de zes thema's 'inclusief', 'energiek', 'duurzaam', 'ruimte', 'ondernemend' en 'veilig' zetten wij onverminderd voort. Maar wij realiseren ons terdege dat er extra stappen noodzakelijk zijn om enerzijds de kwaliteit van de openbare ruimte op peil te houden met de groei binnen onze kernen en anderzijds mee te laten groeien met de uitbreidingsplannen voor wonen en werken. In paragraaf 4.2.8 is al nader op de openbare ruimte in gegaan.

## Sturen op omgevingskwaliteit

Hoogbouw moet niet alleen passend zijn bij de maat en schaal van de omgeving, het moet ook in balans zijn met de kwaliteiten in de bebouwde en onbebouwde ruimte. De gemeente heeft een rijkdom aan rijks- en gemeentelijke monumenten. Er zijn prachtige woonbuurten, parken en landschappen rond onze kernen aanwezig die het behouden waard zijn. Hogere bebouwing is zichtbaar en daarom sturen we op een hoge beeldkwaliteit van deze gebouwen. De hogere bebouwing kan een beeldbepalend zogeheten 'landmark' zijn en fungeren als middel om een gebied structuur te geven (toegangspoorten tot een wijk); maar hogere bebouwing moet zich altijd schikken naar de omgeving. Juist in een sterk groeiende stad is het gesprek over omgevingskwaliteit belangrijk. Om deze reden ligt aan ons besluit om mee te werken aan verdichting en hoogbouw altijd:

1. een advies ten grondslag van de adviescommissie voor de omgevingskwaliteit;
  2. een rapportage waaruit blijkt welke kwaliteit er aan de openbare ruimte gegeven wordt;
  3. een hoogbouweffectrapportage waarmee de ontwikkelaar de effecten van de hoogbouw voor wind, schaduw en beeldvorming) in beeld brengt;
  4. een participatieverslag waarin uitvoerig is beschreven hoe er met omwonenden is overlegd en welke resultaten dit opgeleverd heeft.
- Op basis van deze gegevens kunnen wij een afgewogen besluit nemen om aan het initiatief medewerking te verlenen.

### 4.3.6 Verstedelijking en mobiliteit (OV-knooppunten en fiets- en wandelvoorzieningen)

De keuze voor verdere verstedelijking van onze gemeente betekent dat wij in de komende jaren moeten blijven investeren in mobiliteit. Deze investeringen gaan uit van een viertal principes:

1. *duurzame mobiliteit*: dat wil zeggen dat bij de aanleg van nieuwe en de herinrichting van bestaande infrastructuur de toekomstbestendigheid van het verkeer en vervoer leidend moet zijn. Onze verplaatsingen mogen geen nadelige invloed hebben op het milieu en maatregelen zijn er op gericht de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen;
2. *veiligheid van het verkeer en vervoer*: dat wil zeggen dat bij de aanleg van nieuwe en de herinrichting van bestaande infrastructuur veiligheid voorwaarde is;
3. *leefbaarheid*: dat wil zeggen dat binnen de bebouwde kom de focus zoveel mogelijk komt te liggen op leefbaarheid door lage snelheden en autoluwe buurten te faciliteren. Het gemotoriseerd verkeer brengen wij zoveel mogelijk naar buiten. Verder betrekken wij omwonenden en stakeholders bij verkeersmaatregelen in straten en buurten, met name op het gebied van verkeersveiligheid als onderdeel van een wijkgerichte aanpak en stimuleren wij elektrisch vervoer en fiets met als effect vermindering van de uitstoot van fijnstof en NO<sub>2</sub> en een verbetering van de luchtkwaliteit;

4. *bereikbaarheid*: dat wil zeggen het verbeteren van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, het optimaliseren van de verbinding tussen Hoevelaken, Nijkerkerveen en Nijkerk en het verbeteren van de doorstroming aansluiting A1/A30 en op de N301.

Bij alle ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving passen wij deze principes toe om tot afgewogen keuzes op het gebied van mobiliteit te komen. In de volgende alinea's geven wij aan hoe wij hier invulling aan geven.

#### **Fiets- en wandelpaden en overig langzaam verkeer**

Fietsen en wandelen en overige vormen van langzaam verkeer (e-fiets, snor- en bromfietsen en scootmobielen) krijgen in ons beleid voorrang. De uitkomsten uit de participatie hebben ons dit volstrekt duidelijk gemaakt. De opgave bestaat uit het optimaliseren van de voorzieningen voor het langzame verkeer in het stedelijk gebied en het verbeteren van de verbindingen tussen de kernen en de omliggende gemeenten. Verkeersveiligheid heeft bij deze optimalisatie en verbeterlagen absolute prioriteit.

Daarnaast zullen we ook inzetten op de fietsvriendelijkheid en zichtbaarheid van de verbindingen, zodat de fietsverbindingen tussen de kernen herkenbaar, eenvoudig vindbaar en van begin tot eind goed te volgen zijn en daarnaast plezierig te berijden zijn.

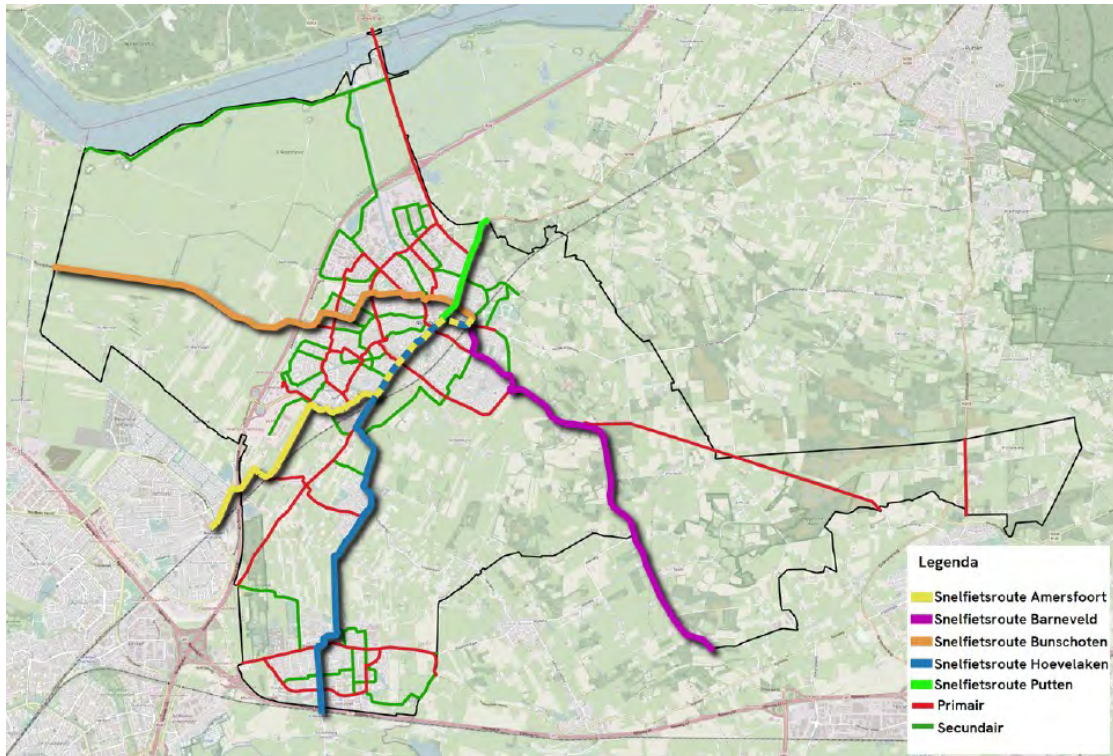
Bij het ontwerpen en inrichten van de openbare ruimte is het belangrijk smalle stoepen of hoge drempels/ trottoirranden te voorkomen. Op deze wijze dragen wij er aan bij dat voorzieningen voor kinderen en mensen met een beperking toegankelijk zijn.

In onze mobiliteitsvisie maken wij onderscheid tussen een primair netwerk en een secundair netwerk. Het primair netwerk is specifiek ingericht voor de grootste stromen van utilitaire fietsverplaatsingen. Het secundaire netwerk ontsluit de overige gebieden en bestemmingen met elkaar en bestaat tevens uit recreatieve fietsroutes.

Op de ontsluitingswegen in de kernen en de doorgaande wegen tussen onze kernen blijven wij inzetten op het verbeteren van de doorstroming door aanleg van ongelijkvloerse kruisingen voor langzaam verkeer, bijvoorbeeld met een fietstunnel of –brug en slimme doorstromingsmaatregelen met verkeersmanagement, zoals slimme verkeerslichten. Op de ontsluitings- en doorgaande wegen blijft de 50 km/uur of 60km/uur norm gehandhaafd. Op de overige wegen en straten in de kernen is 30 km/uur de norm of passen wij de norm aan als sprake is van herinrichting of als aanpassing van de weg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid verantwoord is.

Waar dit wenselijk en mogelijk is realiseren we in het secundaire netwerk fietsstraten. In deze straten is niet langer de auto dominant. In deze straten is het langzame verkeer de belangrijkste weggebruiker. Bij locaties waar een doorfietsroute een autoverbinding kruist, zoeken we vaker naar mogelijkheden om de fietser voorrang te geven. Onderdeel van dit plan is het verbeteren van de oversteek op sommige kruisingen met de ontsluitings- en doorgaande wegen, bijvoorbeeld door middel van wachttijdvermindering bij verkeerslichten en het wegnemen van aantal ontbrekende schakels in het fietsnetwerk. In met name Nijkerk en Hoevelaken maken wij met deze maatregelen de routes naar de centra en beide stations aantrekkelijker. Onderdeel van het treffen van maatregelen is het zorgen voor voldoende en goede parkeervoorzieningen voor de fiets in de centra en de stations.

## Kaart 16: Wensbeeld fietsnetwerk inclusief snelfietsroutes



Bron: Mobiliteitsvisie (i.o.) Gemeente Nijkerk, september 2021; RoyalHaskoning/DHV



Onderdeel van het primaire fietsnetwerk is onze ambitie om in samenwerking met onze buurgemeenten te werken aan snelfietsroutes tussen de kernen. Deze snelfietsroutes en het primaire en secundaire fietsnetwerk hebben wij in kaart 16 'Wensbeeld fietsnetwerk, inclusief snelfietsroutes' op kaart weergegeven. Deze routes staan ook op onze Visiekaart op pagina 65.



Naast de verbindingen met de kernen ligt er de ambitie de Arkervaart beter te benutten om de kern Nijkerk via het water en met fiets- en wandelverbindingen te verbinden met de randmeren.

Om het stimuleren van het langzame verkeer kracht bij te zetten stellen wij een Uitvoeringsprogramma Mobiliteitsvisie op met speciale aandacht voor deze doelgroep. In dit programma werken wij onze plannen voor het stimuleren van het langzame verkeer in onze gemeente uit. We bepalen concrete acties voor de komende jaren.

Deze keuzes sluiten aan bij het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort waar eveneens ingezet wordt op de (e-)fiets en deelmobiliteit als volwaardige keuzes voor het autogebruik en waar het primaat komt te liggen bij wandelen en fietsen rondom belangrijke knopen.

*Om het stimuleren van het langzame verkeer kracht bij te zetten stellen wij een Uitvoeringsprogramma 'Mobiliteitsvisie' op met speciale aandacht voor deze doelgroep.*

### **Duurzame mobiliteit in nieuwe woon- en werklocaties**

Duurzame mobiliteit is één van de zes richtinggevende keuzes voor het aanwijzen van nieuwe woon- en/of werklocatie (zie paragraaf 4.3.5). Station Vathorst ligt op 1,5 km afstand van één van onze potentiële ontwikkelingslocaties voor woningbouw 'Nijkerkerveen-West'. Als het aanleggen van een goede fietsverbinding inclusief ongelijkvloerse oversteek spoorwegovergang Domstraat naar station Vathorst en het treffen van fietsparkeervoorzieningen bij dit station in samenwerking met Gemeente Amersfoort goede kansen biedt, heeft het onze voorkeur dit gebied tot ontwikkeling te brengen.

Een tweede optie biedt ons de omgeving aan de zuidzijde van Corlaer en Spoorkamp. De bouw van woningen in dit gebied vergroot de kans op een extra station op de lijn Amersfoort-Zwolle. Deze keuze betekent dat wij ruimte blijven reserveren ten behoeve van een nieuw openbaar vervoer station ter hoogte van de wijk Corlaer.

### **Overige aandachtspunten duurzame mobiliteit**

We blijven ons inzetten op het terugdringen van het autoverkeer in de centrumgebieden ter bevordering van de verkeersveiligheid en leefbaarheid in deze centra.

Naast dit aandachtspunt treffen wij maatregelen om het doorgaande (auto)verkeer uit de woonwijken te weren. Indien dit tot gevolg heeft dat het noodzakelijk is aan de oostzijde van Nijkerk de ontsluiting te verbeteren met behulp van het aanleggen van een nieuwe weg, ligt een besluit op basis van een uitgewerkt voorstel voor een nadere (traject)onderzoek voor de hand (zie ook paragraaf 4.3.7).

Het gebruik van elektrische auto's neemt toe. Ook het gebruik van waterstof als brandstof voor (vracht)auto's neemt een vlucht. Wij zorgen voor voldoende voorzieningen om het elektrisch rijden in onze gemeente mogelijk te maken door het aanbieden van voldoende mogelijkheden voor het opladen van de auto's met laadpalen en door brandstofstations uit te rusten met oplaadmogelijkheden.

In onze voorlichting over duurzame mobiliteit promoten wij de mogelijkheden tot carpoolen en het gebruik van deelauto's.

In onze visie op de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties tipten wij ook enkele keren de noodzaak aan tot het investeren in een gemengd woon-werkmilieu. De keuze voor concentratie van woningbouw in de kernen, dan wel direct aansluitend aan deze kernen, inclusief de keuze voor een hogere dichtheid en hoger bouwen gecombineerd met (nieuwe) werkmilieus en andere functies en voorzieningen levert een bijdrage aan het terugdringen van de mobiliteit. Het zorgt er voor dat de afstand tussen de verschillende functies niet onnodig wordt vergroot. Door de bouw van woningen op loop- en fietsafstand van werk, scholing en voorzieningen wordt (onnodige) mobiliteit beperkt. Bovendien nodigt de nabijheid van dergelijke voorzieningen uit tot lopen en fietsen.

De noodzaak nieuwe woon- en werklocaties te ontwikkelen noodzaakt ons niet alleen te richten op de centra en bestaande ontwikkellocaties, maar ook op nieuwe ontwikkellocaties naar buiten toe (paragraaf 4.3.5). Dit maakt het nodig dat we inzetten op stevige verbindingen tussen alle kernen in de gemeente. Tegelijk zetten wij stevig in op de ontwikkeling van goede fietsverbindingen en zorgen we voor een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, zoals al aangegeven onder '*Fiets- en wandelpaden en overig langzaam verkeer*' en gaan we voor meer groene kwaliteit in de kernen.

#### **Openbaar vervoer**

In paragraaf 3.1.5 schreven wij dat het openbaar vervoer netwerk steeds meer verandert naar een netwerk met een aantal frequente lijnen waarbij belangrijke vervoersknooppunten met elkaar verbonden worden. Wij gaan in deze ontwikkelingen mee en richten ons met name op de grote overstappunten in onze gemeente, dat wil zeggen de treinstations Nijkerk en Hoevelaken en in Amersfoort station Vathorst. Over station Vathorst treden wij met Gemeente Amersfoort in overleg om te zorgen voor een verbeterde fietsverbinding en noodzakelijke fietsparkeervoorzieningen.

Met ProRail kijken wij welke bestaande spoorwegovergangen kunnen worden vervangen door een tunnel. In Nijkerk en omgeving komen mogelijk vier overwegen in aanmerking, namelijk de twee overgangen ter hoogte van Station Nijkerk, de overgang ter hoogte van de Domstraat en de overgangen aan Wallerstraat en Meskamperweg (Gemeente Putten). Het is onze wens deze overgangen te vervangen door ongelijkvloerse kruisingen. Dat wil zeggen één tunnel voor het langzame verkeer ter hoogte van station Nijkerk en één voor het langzame verkeer ter hoogte van Wallerstraat. De andere twee voor al het verkeer. Op termijn liggen er ook kansen de overgang N301 (Barneveldseweg) ongelijkvloers te maken.

#### **4.3.7 Nieuwe wegverbindingen aan randen van Nijkerk**

In combinatie met de ontwikkeling van een woonlocatie ten zuidoosten van het Spaanse Leger kiezen wij voor het doortrekken van de rondweg Arkemheen vanaf de rotonde aan de Amersfoortseweg richting rotonde Barneveldseweg/Chopinlaan. Het verbinden van deze twee rotondes aan de buitenzijde van Nijkerk hangt nauw samen met onze keuze te investeren in 'leefbaarheid'. Wij remmen het autoverkeer op veel wegen in de kernen af door te kiezen voor een lagere snelheid en autoluwe buurten. Het (auto)verkeer dringen wij daarmee naar de

randen toe en we verbeteren de doorstroming op de N301 ter hoogte van bedrijventerrein Watergoor/Arkervaart.

Het heeft onze voorkeur deze nieuwe verbinding zo dicht aan de spoorlijn Amersfoort-Zwolle te ontwikkelen om bestaande infrastructuurlijnen zoveel mogelijk te combineren. De verbindingsweg tussen beide rotondes combineren wij met een verruiming van de capaciteit op de Arkemheenweg. Daarmee realiseren wij een verbeterde doorstroming aan de zuidoost- en zuidzijde richting aansluiting Vathorst/Nijkerk-Zuid op de A28.

Aan de noordzijde voorzien wij eveneens een nieuwe verbinding met de aansluiting op de A28 Nijkerk/Zeewolde/Putten door middel van het doortrekken van de Berencamperweg ter hoogte van de rotonde met de Vetkamp richting Bloemendaalseweg. De woningbouwontwikkeling in Putten levert steeds vaker verkeersproblemen op ter hoogte van Berencamperweg. Het doortrekken van de Berencamperweg combineren wij met een verbeterde doorstroming op deze weg met de aanleg van een fietstunnel ten behoeve van de snelfietsroute naar Putten en een nieuwe tunnel ter hoogte van de Wallerstraat (zie paragraaf 4.3.6.).

De nieuwe verbinding benutten wij tevens voor de ontsluiting van de stationslocatie en Luxool voor woningbouw en werklocaties. In ons gebiedsprogramma Stationslocatie Nijkerk/Luxool werken wij deze ontsluiting verder uit.

Beide nieuwe verbindingen aan de zuidoost- en noordzijde verbinden wij niet met elkaar. Een knip voorkomt dat doorgaand verkeer van deze route gebruik gaat maken. Op deze wijze verbeteren wij de ontsluiting aan de zuidoost- en noordoostzijde van Nijkerk, maar kiezen wij niet voor een rondweg.

#### **4.3.8 *Reconstructie knooppunt Hoevelaken***

Het plan voor de reconstructie van het knooppunt Hoevelaken in samenhang met de verbreding van delen van de A28 en A1 heeft op de hoofdwegenstructuur van onze gemeente grote invloed. Ons uitgangspunt is dat deze reconstructie en verbreding van snelwegen wordt uitgevoerd overeenkomstig het Ontwerptractébesluit. Onze mobiliteits- en omgevingsvisie zijn op dit ontwerp gebaseerd. Dit tracébesluit, dat de minister van Infrastructuur & Milieu moet nemen, is echter als gevolg van de stikstofproblematiek uitgesteld.

#### **4.3.9 *Voorzieningen***

Wij spannen ons er voor in dat alle kernen in onze gemeente in de basis beschikken over een compleet en aantrekkelijk voorzieningenniveau. De groei van onze gemeente als gevolg van de vraag naar woningen en werklocaties, vergt op termijn om deze reden meer ruimte voor voldoende, kwalitatieve voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg, sport, kunst, cultuur en overige maatschappelijke functies. Deze voorzieningen zijn onontbeerlijk voor het in stand houden van de sociale cohesie en de vitaliteit van onze gemeenschap.

Om te zorgen voor voldoende en goede voorzieningen kiezen wij voor een strategie van ‘sturen en steunen’:

- a. we sturen op *een compleet en aantrekkelijk basisvoorzieningenniveau in de drie kernen*. Onder basisvoorzieningen verstaan wij (speciaal) basis- en voortgezet onderwijs en voorzieningen voor kinderopvang van kinderen, voldoende mogelijkheden om te sporten en voldoende maatschappelijke en culturele voorzieningen, zoals een dorps huis, een



bibliotheek, een jongerencentrum en voorzieningen voor scouting en andere ontmoetingsplekken met als doel een evenwichtige spreiding van deze basisvoorzieningen;

b. *we steunen initiatieven uit de markt en samenleving die bijdragen aan een prettige, veilige en gezonde leefomgeving, zonder daarbij afbreuk te doen aan de basisinfrastructuur.* Initiatieven die een bijdrage leveren aan meer sociale cohesie, verbinding van doelgroepen, welzijn van mensen en een gezondere en veiligere buurt, worden omarmd. Wij denken hierbij onder andere aan kunst en culturele voorzieningen.

#### **A. Een compleet en aantrekkelijk basisvoorzieningenniveau in de drie kernen**

Het is onze verantwoordelijkheid te voorzien in voldoende faciliteiten voor (speciaal) basis- en voortgezet onderwijs. Dit betekent concreet de noodzaak tot het bouwen van nieuwe basisscholen in nieuwe woonwijken, zoals dat in De Terrassen en Doornsteeg is gebeurd. Bij kleinere woonwijken zal een afweging gemaakt moeten worden tussen de bouw van een nieuwe school, verplaatsing van een bestaande school of uitbreiding van bestaande basisscholen. Daarnaast worden de oudere bestaande schoolgebouwen duurzaam gerenoveerd of vervangen.

Bij renovatie of nieuwbouw van een basisschool gaan we ook met het schoolbestuur in gesprek over de (ruimtelijke) wensen voor kinderopvang. De realisatie en financiering van voldoende ruimte voor kinderopvang zien wij echter niet als een gemeentelijke taak, maar moet door de schoolbesturen en kinderopvangorganisaties gezamenlijk worden opgepakt.

Voortgezet onderwijs en speciaal (basis)onderwijs is wijk- en/of kernoverstijgend. Bevolkingsgroei kan ook leiden tot de noodzaak voor extra ruimte voor deze onderwijssoorten. Uitgangspunt is om dit (zoveel als mogelijk) te concentreren op de huidige locaties.

We zetten ons in voor verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. Zo geldt voor alle onderwijshuisvesting dat deze zo duurzaam mogelijk gerealiseerd wordt, rekening houdend met het Bouwbesluit, Frisse scholen klasse B en (B)ENG-eisen.

Wij bevorderen een gezonde leefstijl van inwoners. De inrichting van onze woonwijken moet sociaal duurzaam zijn. Concreet betekent dit dat de openbare ruimte in de bestaande, maar ook in de nieuwe wijken moet uitnodigen om te bewegen, te wandelen en te ontmoeten. In de paragrafen 4.2.8 tot en met 4.2.10 hebben wij uitgebreid onze visie op de openbare ruimte en de verbindingen naar ons landelijk gebied beschreven. De ruimte moet inwoners stimuleren deze te gebruiken voor sport, spel en ontspanning met als oogmerk dat deze voorzieningen bijdragen aan de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners en het onderlinge sociale contact bevorderen.

Alle kernen beschikken op dit moment over een ruim aanbod aan sportvoorzieningen. De bevolkingsgroei heeft (op termijn) de volgende consequenties voor de binnensport:

- het is mogelijk noodzakelijk om een aantal sporthallen te vergroten zodat we kunnen blijven voorzien in voldoende gymcapaciteit;
- vanuit de binnensportverenigingen neemt de druk op de aanwezige sporthallen toe, met name in de wintermaanden. Uit een behoeftebepaling zal moeten blijken welke sportvraag er ligt en aan welke faciliteiten er te zijner tijd behoefte is. Daarbij wegen we af welke sporthallen/sportzalen uitgebreid of vervangen moeten worden, zowel vanuit capaciteitsoogpunt als vanuit het oogpunt van duurzaamheid;

- de groei van de bevolking vraagt op de langere termijn ook om extra faciliteiten voor binnensporten. Uit een behoeftebepaling zal moeten blijken welke sportvraag er ligt en aan welke faciliteiten er te zijner tijd behoefte is (één grote sporthal of enkele kleinere).

Wat betreft de buitensport maken wij in de kern Nijkerk de volgende keuzes met betrekking tot de verdeling van onze sportaccommodaties:

- de voorkeur gaat in eerste instantie er naar uit zoveel mogelijk de bestaande sportcomplexen te intensiveren. Verdichting van de bestaande capaciteit is bijvoorbeeld mogelijk door middel van omzetting van natuurgras in kunstgras;
- als intensivering onvoldoende ruimte biedt, zoeken wij, waar mogelijk, extra ruimte in aansluiting op de bestaande sportcomplexen.
- voor de langere termijn onderzoeken we de realisatie van een nieuw sportcomplex aan de zuidwestzijde van Nijkerk (omgeving De Flier) of het gebied ten zuidoosten van het Spaanse Leger tot aan de Oude Amersfoortseweg (zie paragraaf 4.3.5) om te kunnen voldoen aan de reële behoefte die er is aan sportterreinen. Deze keuze hangt mede samen met de volgende punten uit onze visie:
  - a. de groei van de bevolking kan leiden tot vraag naar extra buitensportterrein;
  - b. groei van de kernen Nijkerk en Nijkerkerveen met nieuwe woongebieden dwingt ons op termijn tot de keuze te zorgen voor voldoende sportfaciliteiten en mogelijk ook een betere spreiding van sportvoorzieningen in Nijkerk. Immers, de keuze voor een nieuwe sportaccommodatie kan aan de orde zijn als op termijn de voorkeur uitgaat naar woningbouw aan de zuidzijde van de kern;
  - c. tot slot hangt deze keuze ook nauw samen met de uitkomsten uit het gebiedsprogramma dat wij opstellen voor de omgeving Station Nijkerk en Luxool en de financiële gevolgen van een eventuele verplaatsing van (een deel van) de sportfaciliteiten die nu in gebied Luxool gevestigd zijn;

Op basis van de bevolkingsgroei is (op termijn) dus niet uit te sluiten dat nieuwe en extra sportvoorzieningen nodig zijn. Voor de buitensport werken wij deze voorstellen onder andere verder uit in de gebiedsprogramma's voor (1) omgeving Oude Amersfoortseweg/De Flier en (2) station Nijkerk/Luxool.

## **B. Kunst- en culturele voorzieningen**

Met de groei van onze bevolking neemt ook de behoefte aan voorzieningen voor kunst en cultuur steeds meer toe. Daarbij denken wij onder andere aan een cultureel centrum, een bioscoop, kunstateliers, een museum en/of overige podiumkunsten. Het ontwikkelen van deze voorzieningen is een zaak voor de markt. Wij zijn ons evenwel bewust dat de behoefte er aan toeneemt. Wij ondersteunen daarom initiatieven en zullen deze planologisch faciliteren; daarbij denken wij in het bijzonder aan de omgeving van de Stadshaven.

Herbestemming van voormalig commercieel en maatschappelijk vastgoed zoals oude scholen, kerken, kantoren en gemeenschapshuizen is één van de mogelijkheden om maatschappelijke initiatieven te faciliteren.

In onze strategie van 'sturen en steunen' hanteren wij, naast de kaders uit het geldend beleid die in paragraaf 3.1.4 zijn opgenomen, de volgende uitgangspunten:

- wij bieden ruimte aan impulsen en initiatieven op het terrein van kunst, recreatie, ontspanning en cultuur met een nadruk op variëteit/kwaliteit/eigenheid: niet meer van

hetzelfde, ook niet in vergelijking met onze buurgemeenten en passend bij de maat en identiteit van de gemeente Nijkerk;

- de vrijetijdseconomie in onze gemeente willen wij versterken om een aantrekkelijke gemeente voor onze inwoners en onze gasten te blijven. Mogelijkheden zien wij met name in en aan de rand van onze kernen. Ondernemers in deze sector ondersteunen wij door hen in hun ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren, mits passend bij de schaal en identiteit van de gemeente en overeenkomstig onze vastgestelde Visie op de Vrijetijdseconomie 2021 -2030.



## 4.4 Nijkerk: een groen en mooi landelijk gebied

### 4.4.1 Duurzame landbouw

De landbouw blijft voor ons landelijk gebied van groot belang als voedselproducent, maar ook als beheerder en beeldbepalende drager van het landschap. De economische relevantie van de sector voor de gemeente is groot. Dit werkt onder andere in de gemeente door in de (voedsel)gerelateerde bedrijvigheid, zoals de food- en feedindustrie, maakindustrie en kennisintensieve bedrijven.

De sector staat voor enkele grote vraagstukken en uitdagingen. In paragraaf 3.1.6 beschreven wij al de noodzaak die de sector en de overheden in de regio voelen om gezamenlijk te komen tot een Landbouwperspectief voor de Regio Foodvalley. Het doel is om tot een gezamenlijk ruimtelijke wensbeeld voor de primaire sector tekomen bij een gezond voedselsysteem in een aantrekkelijke omgeving en afspraken te maken wat er nodig is om dat met elkaar te realiseren.

In paragraaf 4.3.4 hebben wij aangegeven de uitkomsten uit dit landbouwperspectief te vertalen in onze omgevingsvisie.

Wij blijven ondertussen werken aan een vitaal platteland en steunen de veranderingen in het voedselsysteem waarbinnen de agrarische sector gezond, circulair is en in verbinding staat met ketenpartners en maatschappij.

Wij blijven de sector tevens onverminderd steunen en waar nodig faciliteren om de vraagstukken en uitdagingen met betrekking tot het verminderen van de milieubelasting en het gezond houden van de leefomgeving het hoofd te bieden.

Wij blijven met de sector in gesprek en willen met hen de maatschappelijke meerwaarde van de landbouw (voedselproductie, onderhoud landschap, recreatie en zorg) duidelijk maken.

Wij doen dit onder ander door deel te blijven nemen aan het 'Landbouwnetwerk Regio Foodvalley' en de Regio Deal Foodvalley en de diverse gebiedsprocessen op verschillende plekken in de regio. Daarom werken wij met onze regiopartners, in samenwerking met de Universiteit in Wageningen, aan een landbouwperspectief voor de gehele regio Food Valley.

Wij blijven daarbij in beginsel voldoende ruimte bieden aan de sector met de bestaande agrarische diversiteit om zich te ontwikkelen op een economisch rendabele en duurzame wijze, met respect voor de kwaliteiten van het landschap, de cultuurhistorie en de natuur. We schrijven 'in beginsel'. Dit heeft met name te maken met het type agrarisch bedrijf en de activiteiten die de ondernemer wenst te ontwikkelen. Wij zijn ons er terdege van bewust dat de kracht van de Gelderse Vallei mede te danken is aan de grote diversiteit aan agrarische bedrijven. Maar dit betekent niet dat wij deze diversiteit in alle vormen steunen.

Onze voorkeur gaat uit naar grondgebonden landbouw. Dit hebben wij vastgelegd in ons bestemmingsplan voor het buitengebied. Wij handhaven ons beleid dat nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijven of het starten van een neventak niet mogelijk is. In het extensiveringsgebied, zoals weergegeven op onze Visiekaart, (pagina 65) staan wij evenmin uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de niet- grondgebonden veehouderijtak toe, tenzij deze uitbreiding noodzakelijk is om voor de aanwezige dieren te kunnen voldoen aan welzijnseisen. Buiten deze extensiveringsgebieden heeft een agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden veehouderijtak de mogelijkheid het bedrijf uit te breiden als de nieuwe bebouwing binnen het bestaande agrarisch bouwvlak van ten hoogste 1,0 hectare past en de

uitbreiding in overeenstemming is met de beleidsregels uit de provinciale handreiking Plussenbeleid.

Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven krijgen ruimte om zich verder te ontwikkelen binnen de kaders van de provinciale verordening en overige milieuregels.

Wij stimuleren initiatieven die gericht zijn op een omslag naar kringloop- of natuurinclusieve landbouw. Kringlooplandbouw wil zeggen dat sprake is van optimaal combineren van ecologische principes en moderne technologie, met nieuwe partnerschappen, nieuwe verdienmodellen en maatschappelijke diensten. Natuurinclusieve landbouw richt zich meer op de natuur, waarbij de natuur wordt behouden en zo mogelijk versterkt. De focus ligt meer op het bevorderen van biodiversiteit.

Beide vormen van landbouw in ons buitengebied vergen ruimte. Een recente studie 'Verkenning naar ruimtegebruik landbouw 2050 voor Regio Foodvalley', uitgevoerd door Wageningen Environmental Research laat zien dat vanwege de grote behoefte aan ruimte voor de veranderingen in de landbouw alsook voor de andere opgaven, zoals wonen, infrastructuur, energieopwekking en biodiversiteit er maar beperkte beschikbaarheid van landbouwgrond in Regio Foodvalley is. Er zal meer dan voorheen zuinig omgegaan moeten worden met de ruimte en gezocht moeten worden naar duurzame en slimme functiecombinaties.

Wij willen de schaarse ruimte in ons buitengebied dan ook ten goede laten komen aan agrariërs en voor natuurdoeleinden (zie verderop). Dit doen wij voor de landbouw door:

- onze voorkeur uit te spreken voor initiatieven die uitgaan van het combineren van functies (bijvoorbeeld stimuleren weiden van vee, agroforestry, landbouw en biodiversiteit, landbouw en zorg);
- handhaving van ons beleid bij beëindiging van agrarische bedrijven de gronden rond het voormalig bedrijf te behouden voor landbouwdoeleinden en de functieverandering uitsluitend toe te staan binnen het voormalig agrarisch bouwvlak;
- ruimteclaims voor woningbouw en bedrijvigheid te concentreren in gebieden buiten de landbouw- en natuurgebieden, zoals weergegeven op onze Visiekaart op pagina 65. De claims voor woningbouw en bedrijvigheid sluiten aan bij het bestaande stedelijke gebied en betreffen kernrandzones dan wel gebieden waar de landbouw nagenoeg verdwenen is;
- ruimteclaims voor energieopwekking te concentreren in één of twee gebieden aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied of infrastructuurlijnen.

Uitbreiding van bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven staan wij slechts toe binnen de zeer strikte kaders van de provinciale verordening en overige milieuregels. De oplossing van de stikstofproblematiek en onze aandacht voor aspecten als veiligheid, gezondheid en duurzame ontwikkeling vormen daarbij belangrijke voorwaarden. Deze kaders zijn evenwel al zodanig streng dat uitbreiding nagenoeg onmogelijk is. Vanuit deze gedachte is nadere inperking van de omvang van de bestaande intensieve veehouderijen ook niet nodig, maar gaat er in ons beleid ook geen stimulans van uit. Bij een verzoek om uitbreiding vragen wij onze ketenpartners, zoals de GGD, om advies om alle aspecten zorgvuldig mee te laten wegen bij de besluitvorming.

De specifieke ruimtelijke uitstraling en gevolgen voor het milieu geven ons aanleiding paardenhouderijen als een bijzondere vorm van veehouderij in ons beleid aan te blijven merken.

### ***Gebiedsgerichte aanpak stikstofproblematiek***

De aandacht in de komende jaren gaat vooral uit naar een oplossingsgerichte aanpak van de stikstofproblematiek in de Gelderse Vallei. De slechte staat van instandhouding van de natuur wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door te hoge stikstofdepositie. Landbouw is één van de sectoren die zwaar geraakt wordt door de te treffen maatregelen.

Op basis van het onderzoek 'Naar een gebiedsaanpak: doorrekening landelijke stikstofmaatregelen in Gelderland' van Wageningen Environmental Research werken wij met onze partners in Regio Foodvalley aan een gebiedsgerichte oplossing door de voorgenomen maatregelen langs vijf sporen in te zetten:

1. door de landelijke beëindigingsregelingen strategisch in te zetten op het gewenste depositie effect;
2. door voor een gebiedsgerichte beëindigingsmaatregelen te kiezen;
3. door per gebied een effectief pakket aan bronmaatregelen in te zetten;
4. door de budgetten voor de beëindigingsregelingen te clusteren;
5. door breder te kijken dan alleen naar de stikstofreductie opgave.

Met onze partners in de regio willen wij werken aan een gebiedsgerichte aanpak. Eén van de gebieden is het westelijk deel van de Veluwe, waarin het oostelijk deel van ons buitengebied is gelegen. Het gebied stellen wij centraal en wij brengen er alle sterke en zwakke punten, maar ook kansen en ontwikkelingen in beeld om deze in samenhang met elkaar op te pakken.

Vanuit deze analyse zal duidelijk worden waar winst is te halen en welke kansen en ontwikkelingen (landbouw, recreatie bedrijvigheid of wonen) op welke plek het meest tot hun recht komen. Met behulp van de vijf sporen kunnen wij antwoord geven op de vraag hoe met de inzet van de middelen de stikstofproblematiek in de regio het meest efficiënt en doelgericht kan worden opgelost. De landelijke beëindigingsmaatregelen maken deel uit van deze aanpak.

#### **4.4.2 Versteving natuur en aandacht voor biodiversiteit**

Wij verstevigen onze aandacht voor natuur en bevorderen de biodiversiteit door:

- mee te werken aan de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden daar waar dit past binnen de kaders van ons Landschapsontwikkelingsplan of de grenzen van het Gelders natuurnetwerk. Wij gaan terughoudend om met het verlenen van medewerking aan de omzetting van agrarische gronden naar natuurdoeleinden. Wij zien hiervoor mogelijkheden in het polderlandschap Arkemheen, het oostelijk deel van ons buitengebied, met onder andere landgoed Appel en in combinatie met de ontwikkeling van een groenblauw netwerk (zie paragraaf 4.2.9);
- het verstevigen van bestaande bomenlanen en het aanleggen van nieuwe bomenlanen, voor zover deze nieuwe lanen passen binnen de ontwerprichtlijnen van ons Landschapsontwikkelingsplan. Bomenlanen zijn belangrijke groene linten in het landschap. Ze dienen als ecologische verbindingen voor allerlei dier- en plantensoorten en zijn op vele manieren functioneel voor dieren. Bomenlanen zijn vaak ook beeldbepalende landschapselementen, waarmee je het landschap beter kunt beleven. De ontsluiting van een nieuwe woon- of werklocatie versterken wij met laanstructuren vanuit de locatie naar het buitengebied toe en naar andere woonbuurten. Met een inventarisatie brengen wij in beeld waar bomenrijen kunnen worden versterkt (aangevuld) of aangelegd in het belang van de ecologie en ter verbetering van de biodiversiteit, met als positief neveneffect een betere beleving van het landschap. De inventarisatie beperkt zich niet alleen tot onze grotere wegen, maar ook de brede watergangen;



- te werken aan 'Impuls biodiversiteit 2020-2024' waarbij de nadruk ligt op biodiversiteit; het gaat om het opstellen van biodiversiteitsplannen, het aanleggen van bijenoases langs het spoor en recreatiewater, bedrijventerreinen en weilanden. Maar ook parken, straten en plantsoen willen we bijvriendelijk maken. In samenwerking met landschapsbeheer Gelderland LBG organiseren wij excursies en brengen wij biodiversiteitsprojecten in uitvoering.

#### 4.4.3 Aandacht voor recreatie

Recreatie doet er toe voor de gemeente. Het verbetert de gezondheid en het welzijn voor onze inwoners, het versterkt de aantrekkelijkheid voor werknemers van bedrijven en bezoekers en is daarmee een niet te onderschatten onderdeel van een vitale economie.

Naast het gegeven dat het aantal inwoners in onze gemeente groeit hebben wij te maken met de trend dat mensen steeds actiever zijn in hun vrijetijd; mensen recreëren vaker buiten, we wandelen en fietsen meer dan ooit. De actieradius van vrijetijdsgenieters wordt door de elektrische fiets groter, waardoor Nijkerk steeds beter bezocht wordt door bewoners uit (en vakantiegasten in) de omliggende gemeenten. Naast nieuwe woningbouw, bedrijfsterreinen en projecten voor een betere bereikbaarheid van Nijkerk neemt daarom ook de vraag naar recreatieruimte toe. De vraag naar groene recreatieruimte is vaak meervoudig; het kan gaan om bijvoorbeeld versterking van natuur en het verbeteren en uitbreiden van (fiets-, wandel-, vaar) verbindingen, of het beleven van water door de recreatiemogelijkheden te vergroten en tegelijkertijd de waterkwaliteit te verbeteren en landbouw te ervaren door paden langs en over de landbouwterreinen aan te brengen of er een theetuin te realiseren.



De toenemende vraag naar recreatie vertaalt zich naar het realiseren van uitbreiding van bestaand en nieuw groen, recreatief aantrekkelijke verbindingen, goede zwemwaterlocaties en nieuw vrijetijdsaanbod, zoals kleinschalige hotels, mogelijkheden voor binnenrecreatie zoals

bowlen/bioscoop, kano/sloepenverhuur, kinderboerderij enzovoort. Bij het tegemoetkomen van deze vraag is het belangrijk om rekening te houden onze landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid (druktedistributie op specifieke punten en tijden).

In de komende jaren werken wij enkele concrete ideeën uit om het buiten recreëren te stimuleren en te faciliteren. Deze ideeën combineren wij met de uitwerking van onze groen/blauwe zones, zoals beschreven in de paragrafen 4.2.9 en 4.2.10 en weergegeven op onze Visiekaart op pagina 65:

- het creëren van 'ommetjes' door nadrukkelijk in te zetten op de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor iedereen en door wandel- en fietspaden op elkaar aan te sluiten. Op deze wijze verbeteren wij de mogelijkheden om te bewegen en creëren wij een aaneengesloten netwerk van goed toegankelijke 'ommetjes', inclusief bankjes ten behoeve van ontmoeting in de kernen, zoals in onze centra van Nijkerk en Hoevelaken; maar ook in ons landelijk gebied door de aanleg van zogeheten beweeglinten, bijvoorbeeld tussen Vathorst en Corlaer;
- het stimuleren en planologisch faciliteren van extensief recreatieve mogelijkheden in de groen/blauwe zones, bijvoorbeeld door middel van het promoten van een verbinding voor wandelaars en fietsers onder de A1 door van Hoevelakense Bos naar Bloeidaal en Stoutenburg en van Hoevelakense Bos naar Laakzone
- het planologisch faciliteren van initiatieven tot verbreding/vergroting van het Hoevelakense bos;
- het realiseren van de Stadshaven Nijkerk met wonen en vrijetijdsbeleving op en aan het waterfront;
- het realiseren van de zogenoemde Blauwe Poort: een toeristisch-recreatief startpunt waar waterrecreatie en landrecreatie elkaar treffen en ondersteunen met (vaar/fiets/wandel)routes, gebiedsinformatie en verwijzing naar horecafuncties; het realiseren van (toegang tot) zwemwater, het toevoegen van voorzieningen en omgevingskwaliteit, het door ontwikkelen van het waterlint Arkervaart en hieraan toevoegen lichte horeca en recreatievoorzieningen.

#### **4.4.4 Autonome ontwikkelingen (menukaart Foodvalley)**

Ongeacht de invloed van de woningbouwopgave op het landelijk gebied bieden wij ruimte voor duurzame (agrarische) ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dergelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen treden wij positief tegemoet met het principe 'ja, mits', zoals uitvoerig beschreven in ons dynamisch afwegingskader in paragraaf 4.1.6. Onze visie en dit uitgewerkte kader spelen een belangrijke rol in onze afweging een initiatief te ondersteunen. Er is ruimte voor passende ontwikkelingen in ons landelijk gebied, mits er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De versterking van de kernkwaliteiten van het landschap staat centraal en niet zo zeer de aard van de functie. Nieuwe functies sluiten wij niet op voorhand uit. Wij staan deze in beginsel alleen toe op bestaande erven. Wij noemen twee concrete voorbeelden

Wij zijn bereid ruimte te bieden voor bepaalde vormen van woonzorg (zorgboerderijen met woonvoorzieningen en dagbesteding) op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Aangetoond dient te worden dat het om woonzorgvormen gaat met een professionele basis of vanuit de

gedachte van nabuurschap, dat wil zeggen gebaseerd op verlenen van (buren)hulp in kleine en overwegend agrarische gemeenschappen.

Ook zien wij kansen voor de ontwikkeling van knoopen in kernrandzones, bestaande buurtschappen of lintbebouwing. Het Knooperf is een ensemble van karakteristieke, soms monumentale bebouwing en nieuwbouw op de plek van in onbruik geraakte schuren en stallen. Deze voormalige bedrijfsgebouwen bieden woon- en werkruimte aan meerdere huishoudens. De bedrijfsgebouwen worden binnen hun eigen omvang en verschijningsvorm, eventueel via herbouw, geschikt gemaakt voor bewoning en/of bedrijfsruimte. De nieuwe bewoners beschikken dan over een eigen huis en eigen grond naar wens. De rest van het erf is gemeenschappelijk eigendom. Het erf behoudt daarmee zijn eigen agrarische uitstraling.

Om ruimte te bieden aan bedrijven én een mooier landelijk gebied beschikken wij over de Regionale Menukaart FoodValley naast het al bestaande beleid voor Functieverandering. De Menukaart bevat vooral de beleidsregels als praktische tools om maatwerk te bieden bij de uitbreiding van bedrijven in het buitengebied. Wij hebben dit beleid met ons dynamisch afwegingskader uit paragraaf 4.1.6 in deze visie geïntegreerd waarmee wij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied wegen (beoordelen en toetsen).

Op deze wijze bieden wij in het landelijk gebied ruimte aan initiatieven, mits in aanvulling op ons dynamisch afwegingskader rekening gehouden wordt met de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling voegt kwaliteit toe; groei op basis van kwaliteit in plaats van kwantiteit; kwaliteit kan onder andere inhouden dat uit wordt gegaan van het behouden en (regionaal) versterken van de verscheidenheid van de verschillende cultuur- en natuurlandschappen (cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit) met behulp van het LOP en het BKP voor het buitengebied en van het verbeteren en versterken van de biodiversiteit;
- de landschappelijke (inclusief cultuurhistorie) streefbeelden met de ontwerprichtlijnen uit het LOP zijn uitgangspunt en worden gebruikt in de planvorming;
- ontwikkelingen met veel dynamiek zijn alleen in de kernrandzone toegestaan om het overig landelijk gebied en in het bijzonder natuurgebieden, waar luwte respectievelijk rust (donkerte) belangrijke waarden zijn, worden gevrijwaard;
- voor het overige geldt het beleid uit de Regionale Menukaart Foodvalley.

Herontwikkeling van bestaande erven, zoals voormalige (agrarische) bedrijfslocaties betekent al gauw dat de ontwikkeling van de agrarische sector er door beperkt wordt. Juist omdat deze sector veel ruimte nodig heeft voor een noodzakelijke transitie naar een kringloop- of natuurinclusieve landbouw wordt er uiterst terughoudend om gegaan met het toestaan van nieuwe gevoelige functies (wonen en zorg) in het landelijk gebied buiten de extensiveringszone landbouw, zoals weergegeven op de Visiekaart op pagina 65. De voorkeur ligt uitdrukkelijk bij het ontwikkelen van deze gevoelige functies in de kernrandzones, buurtschappen en lintbebouwing/knoopen.

De Omgevingswet biedt ons meer afwegingsruimte voor het vastleggen van kwaliteitsnormen voor het milieu. Er blijven standaardnormen gelden. Tegelijkertijd biedt de nieuwe wet ons de ruimte om met aspecten als lucht, externe veiligheid, geluid, trillingen, geur, bodem en licht ruimere normen te hanteren die ruimte geven voor herontwikkeling zonder dat dit ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden in de agrarische sector.



## 5 Gebiedsgerichte ontwikkeling en realisatie

### 5.1 Van visie naar ontwikkeling en realisatie, een inleiding op gebiedsprofielen

De ontwikkeling van Nijkerk staat niet stil. De druk op de ongebouwde gebieden is sterk. Vanuit de ambities van de gemeente, is sturing gewenst. Een gebiedsprofiel helpt daarbij en draagt bij aan een verdere omschrijving van de mogelijkheden en kansen in het betreffende gebied. Het profiel beschrijft ook ongewenste ontwikkelingen, omdat die afbreuk doen aan de bestaande en/of gewenste gebiedskarakteristieken en -kwaliteiten.

### 5.2 Gebiedsprofielen nader uitgewerkt

#### 5.2.1 Landelijk gebied

Het landschap in de gemeente Nijkerk is gevarieerd. Het is onder te verdelen in drie verschillende landschappelijke eenheden, te weten het polderlandschap ten westen van de A28, het slagenlandschap dat deels ten westen van de A28 en deels ten zuiden van Nijkerk tot aan de A1 doorloopt en het landschap op hogere zandgronden in het oostelijke deel van de gemeente. In ieder landschap zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden. In het Landschapsontwikkelingsplan Nijkerk 2018 'Voor een robuust landschap' staat een uitgebreide omschrijving van deze landschapstypes. De omgevingsvisie beperkt zich tot een omschrijving in hoofdlijnen en gaat in op het ontwikkelingsperspectief van het landschapstype. De drie landschappelijke eenheden zijn van groot belang voor ons beleid en staan om deze reden ook op onze Visiekaart op pagina 65 weergegeven.

#### 1. Het polderlandschap met het Randmeer, de Randmeerkust en polder Arkemheen

Het polderlandschap is ontstaan onder invloed van de Zuiderzee en bestaat uit twee delen die door de Zeedijk gescheiden worden. De Randmeerkust en de polder Arkemheen. De Randmeerkust bestaat uit een smalle oeverstrook tussen de Zeedijk en het Nuldernauw. De oeverstrook langs de Zeedijk is over de hele lengte vrij smal en de waterlijn ligt direct aan de voet van de Zeedijk. In de bochten van de Zeedijk is de strook iets breder en zijn waardevolle natuurgebieden aanwezig. De Zeedijk is de duidelijke scheiding tussen de Randmeerkust en de polder Arkemheen. Deze dijk is een belangrijk en cultuurhistorisch waardevol landschapselement.

Bij de monding van de Arkervaart in het Nuldernauw zijn voor recreatieve doeleinden landstukken aangelegd, zoals een jachthaven, camping en strandbad met speelweide (Hulckesteijn).

De polder Arkemheen is één van de cultuurhistorische waardevolle parels. De polder bestaat al sinds de 14<sup>e</sup> eeuw. Voor de inpoldering was de polder een veengebied. Kenmerkend voor de polder is het zeer open landschap met weinig bebouwing en opgaand groen. De kernwaarden in de polder zijn rust en ruimte. In de polder komen drie verschillende kenmerkende verkavelingstypen voor. Het stroken-, meden- en blokverkavelingstype. De strokenverkaveling is een verwijzing naar de systematische en planmatige ontginning. De onregelmatige blokverkaveling in het noordelijke deel van de polder wordt gekenmerkt door een dikke laag klei die is afgezet door de vele overstromingen in dit gedeelte. De onregelmatige blokverkaveling en de vele meanderende sloten wijzen op een individuele manier van ontginning van het gebied. In het zuidelijke deel van de polder is er sprake van een

systematische ontginning met een regelmatige verdeling van gemeenschappelijke hooi- en weidelandcomplexen (medenverkaveling).

#### **Ontwikkelperspectief polderlandschap:**

- Behoud van de extreme openheid en rust van het polderlandschap
- Behoud van kenmerkende kavelstructuren (stroken, meden- en blokverkaveling)
- Erven zijn compact en volgen de bestaande verkavelingsstructuur
- Erven hebben een tuinachtige representatieve sfeer aan de voorzijde en de zij- en achterkanten van de erven zijn informeel en landschappelijk ingericht
- Landschappelijke inpassing begeleidt het erf en haar bebouwing
- Waardering van bijzondere bebouwing als het Stoomgemaal Arkemheen en oude agrarische bebouwing op pollen en terpen
- Behoud en versterking van natuurwaarden met weidevogelgebied en water- en rietmoerasgebieden
- Behoud hoog waterpeil
- Geen kreken en sloten dempen
- Behoud van de kwaliteit van de polderranden en de overgangen naar omliggende landschappen en het stedelijk gebied.
- Geen ontwikkelingsmogelijkheden voor functieverandering richting een niet agrarische bedrijvigheid of wonen
- Geen ontwikkelingskansen voor energielandschappen, met dien verstande dat er een tweetal zoekgebieden zijn aangewezen voor het plaatsen van windturbines ter hoogte van De Flier en Watergoor langs de A28; beiden net buiten het poldergebied gelegen
- Versterking van de groene recreatieve verbinding langs Arkervaart tussen Nuldernauw en stad Nijkerk
- Versterking van de biodiversiteit

## **2. Het slagenlandschap**

Het slagenlandschap met zijn kenmerkende verkaveling, de lange slagen ook wel stroken genoemd, hebben wij te danken aan de veenontginningen die daar in het verleden plaatsvonden. Deze gebieden hebben lange smalle stroken (kavels) met sloten voor de afwatering richting de Laak. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door structurelementen als boomsingels langs sloten en lijnvormige houtwallen. In het buitengebied van Nijkerk zijn drie typen veenontginningen met eigen kenmerken te onderscheiden:

- Veenontginningen ten westen van de snelweg A28;
- Slagenlandschap Slichtenhorst en Hoevelaken;
- Jonge veen-/ turfontginning bij Nijkerkerveen.

In het gebied ten westen van de snelweg A28 is in het gebied Achterhoek, in het meest westelijke deel van de gemeente, een afwijkende kavelindeling ten opzichte van de strokenverkaveling aanwezig. Deze verkaveling is minder regelmatig en wordt gekenmerkt door langgerekte trapezevormige percelen met broek- en rabatbossen in tegenstelling tot de boomsingels en lijnvormige houtwallen. Het overige deel van de veenontginningen hebben wel de kenmerkende smalle strokenverkaveling. Het gebied ten zuiden van de Bunschoterweg en ten noorden van de Laak vormen een cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevol half open landschap. Dit gebied fungeert als (zicht)buffer tussen de oprukkende stedelijke ontwikkelingen van Amersfoort-Vathorst en de open polder Arkemheen. Kenmerkend in deze

veenontginningen zijn de lange rechte zandwegen die de boerderijen verbinden met de Bunschoterweg. De boerderijen staan op de hogere delen, het midden, van de strook. Enkele sloten hebben in het verleden ook als vaarweg gefungeerd als verbinding tussen de verschillende boerderijen en openbare wegen.

#### **Ontwikkelperspectief veenontginningen ten westen van de snelweg A28:**

- Stedelijke uitstraling van Amersfoort/Vathorst opvangen en de landschappelijke structuren versterken
- Versterking groen-blauwe corridor langs de Laak
- Kansen benutten om de verbinding tussen veenontginningen en het slagenlandschap Slichtenhorst en Hoevelaken te versterken en robuust te ontwikkelen
- Herplant van smalle bosstroken ten noorden van de Laak
- Herstel en versterken van de boomsingels langs sloten
- Behoud van de smalle kavelbreedte
- Behoud van de pollen en terpen met boerderijen bij Holk, De Veenhuis en Achterhoek
- Behoud en versterking van de kleinschaligheid door landschappelijke elementen op erf- en perceelsgrenzen.
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen
- Behoud van oud bebouwingslint Holk met beeldbepalende en monumentale boerderijen
- Versterking landschappelijke inpassing agrarische bedrijven
- Kansen voor een energielandschap tussen de Palestinaweg en rijksweg A28
- Geen mogelijkheden voor functieverandering

Het landschap ten oosten, ten noorden en ten westen van Hoevelaken en tussen Nijkerk en Nijkerkerveen en aan de oostzijde rond Slichtenhorst is ook een slagenlandschap. De gebieden rond Slichtenhorst hebben hun ontginningsoorsprong in de Middeleeuwen. Bij Hoevelaken is de ontginning vermoedelijk in de 14<sup>e</sup> eeuw begonnen. Het landschap rond Slichtenhorst ligt op een hogere zandrug en is nooit door de Zuiderzee overstroomd, waardoor er geen klei is afgezet. Na het ontginnen van het veen, wat als brandstof werd gebruikt, kwam het onderliggende zand aan het oppervlak te liggen. Door het aanwezige reliëf is het gebied rond Slichtenhorst minder strak in stroken verdeeld. Het landschap is minder kleinschalig en heeft een relatief open karakter. Het landgoed Slichtenhorst en het bebouwingslint langs de Slichtenhorsterweg is een cultuurhistorische parel. Door de verspringingen en hoeken in de verkavelingspatronen heeft het gebied kenmerken van het kampenlandschap. Dit in tegenstelling tot het landschap van Hoevelaken dat duidelijk noord-zuid is gericht. Aan de noordzijde van Hoevelaken is het landschap kleinschalig en heeft een hoge bebouwingsdichtheid. Een groot landschappelijk element is het Hoevelakense Bos, een rijksmonumentaal landgoed, met haar langgerekte rechthoekige vorm met daarin tegen de kern Hoevelaken het landhuis "Huize Hoevelaken". Eveneens één van de vijf cultuurhistorische parels.

Het slagenlandschap van Slichtenhorst en Hoevelaken is een eeuwenoud landbouwgebied waar van ongeveer 1650 tot 1850 vrij intensief tabak werd geteeld. Een functie die in die periode sterk bepalend was voor de bedrijvigheid en handel in de stad Nijkerk. In de historische binnenstad van Nijkerk herinneren verschillende gebouwen aan deze bloeiende periode. Dit slagenlandschap wordt gekenmerkt door lange houtwallen en elzensingels, beken en bospercelen, gras- en akkerbouwlanden en natuurgebieden. Rond de Bunt zijn waardevolle natuurgebieden aanwezig door hun ligging in het venige kwelgebied, vochtige heide en natte schraallanden.



In het zuidelijke deel van dit slagenlandschap, ten zuiden van Hoevelaken, stroomt de Hoevelakense Beek. Ondanks dat het beloop van de beek is rechtgetrokken, vertoont het landschap op een aantal plaatsen het karakter van een klein beekdal. Een landschappelijke waarde die afwijkend en bijzonder is in het type slagenlandschap.

#### **Ontwikkelperspectief slagenlandschap Slichtenhorst en Hoevelaken:**

- Behoud van het karakter met verspreid liggende bebouwing
- Behoud van bebouwingslinten (Slichtenhorsterweg en Veenwal)
- Behoud en versterking van monumentaal Landgoed het Hoevelakense Bos en Huize Hoevelaken
- Behoud en versterking van de boomsingels langs de sloten
- Behoud van de relatieve smalle kavelbreedte
- Behoud en versterking van de laanbeplanting langs de wegen
- Beken in de dalvormige laagten herkenbaar maken
- Geen kansen voor een energielandschap
- Versterking biodiversiteit
- Ontwikkeling van woonlocatie aan de bebouwde kom Nijkerk voegt zich in het landschap
- Ontwikkeling van woonlocatie aan de bebouwde kom Nijkerk is mogelijk met behoud van bebouwingslint Slichtenhorsterweg
- Kansen voor uitbreiding van hoofdwegenstructuur rond Nijkerk en Hoevelaken ter ontlasting van onderliggend wegennet en een betere spreiding van het verkeer op het hoofdwegennet (N301)
- Ontwikkeling groen-blauwe zone tussen Nijkerk en Nijkerkerveen
- Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen/recreatie

Het gebied rond Nijkerkerveen is in de 18<sup>e</sup> eeuw meer systematisch ontgonnen. Daarvoor vond de turfwinning op individuele basis door de boeren plaats. De verkaveling van het gebied heeft kenmerkende (zeer) smalle stroken met een grote hoeveelheid en diversiteit aan bebouwing. Een afwijkend beeld ten opzichte van de overige veenontginningsgebieden in Nijkerk. Het verkavelingspatroon met de richting noordoost – zuidwest is op een aantal plaatsen nog herkenbaar gebleven, maar staat erg onder druk. De schaalvergroting door de landbouw, het dempen van sloten en verwijderen van de kenmerkende houtwallen en boomsingels draagt bij aan het belevingsbeeld dat het gebied erg druk en vol is. Het ontbreken van een duidelijk bebouwingsbeeld en -patroon versterken dit.

#### **Ontwikkelingsperspectief jonge veen-/turfontginningen bij Nijkerkerveen:**

- Versterking landschappelijk raamwerk
- Behoud en versterking van boomsingels langs sloten
- Behoud en versterking van de smalle kavelbreedte
- Versterking groen-blauwe zone rond De Laak
- Vergroting van biodiversiteit
- Vergroting van Nijkerkerveen is passend in het landschap
- Vergroting van Nijkerkerveen in westelijke richting
- Kansen voor recreatieve verbindingen tussen de groen-blauwe zones ten noorden en zuiden van Nijkerkerveen
- Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen/recreatie
- Geen kansen voor een energielandschap

### **3. Het landschap op hogere zandgronden.**

Oostelijk van de stad Nijkerk liggen hogere zandgronden. Het ontginningslandschap verandert naar duidelijk herkenbare landschappen die bij deze grondsoort horen. Het kampenlandschap, de jonge heideontginningen en de heiderestanten. Het kampenlandschap is een halfopen, kleinschalig landschap met onregelmatige en ongedwongen mozaïekachtige verkavelingspatronen. Het is een in de middeleeuwen ontgonnen landschap van dekzandruggen en beekdalen. Vaak zijn de percelen (akkers) omzoomd met houtwallen en/of boomstructuren. De smalle wegen die het gebied doorkruisen hebben een strakke laanbeplanting. Het wegenpatroon volgt de hoogtelijnen en geeft een grillig beeld wat afsteekt tegen de gestrekte wegen in het ontginningsgebied. De akkers hebben een wisselend gebruik. Regelmatig komen er bospercelen voor die zorgen voor een versterking van het open/gesloten karakter van het gebied. Herkenbare en beeldbepalende landschappelijke elementen zijn onder andere de landgoederen Salentein en Appel, de oude “bolle” akkers en engen en Molen “De Hoop” en de kleinschalige beekdalen. Oostelijk van het kampenlandschap liggen de jonge heideontginningen. De oorspronkelijke slingerende driftwegen hebben door de ontginningen plaats gemaakt voor rechte zandpaden en wegen, die een nieuwe landschapsstructuur vormen. Karakteristiek is het wegenpatroon op de Kruishaarsche Heide en de Appelsche Heide met haar haakse structuren. De wegen in deze gebieden liggen duidelijk hoger dan de rest van het landschap.

De restanten van de heidevelden doen denken aan een natuurlandschap wat uit zichzelf is ontstaan. Door het menselijk gebruik van de heidevelden is er een ecologisch zeer waardevol gebied ontstaan. In het gebied zijn aangelegde vennen en waterpoelen aanwezig, die van oudsher onder andere werden gebruikt als schapenwasplaats, die nu een broedplaats zijn geworden voor reptielen en vlinders.

#### **Ontwikkelingsperspectief landschap op de hogere zandgronden**

- Behoud kleinschalig landschap en onregelmatig kavelpatroon met grote ruimtelijke variatie tussen openheid en beslotenheid
- Behoud van oude “bolle” akker en engen en steilrandjes
- Behoud en versterking van laanbeplanting langs wegen
- Vergroten biodiversiteit
- Behoud van het geometrische, relatief grootschalig, verkavelingspatroon in het gebied met jonge heideontginningen
- Behoud van de zandpaden en -wegen
- Behoud en versterking van laanbeplanting, smalle bosstroken/struwelen langs de wegen
- Mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en recreatie
- Vergroting recreatieve waarde
- Kansen voor infrastructuur aan de oostzijde van Nijkerk
- Behoud buurtschappen rond Appel (cultuurhistorische parel)
- Versterking landgoed Salentein
- Geen kansen voor een energielandschap

#### **5.2.2 Nijkerk**

De naam Nijkerk stamt af van de Nieuwe Kerk, die gebouwd werd nadat de oude kapel in 1221 door een veenbrand was verwoest. Nijkerk heeft in de geschiedenis verschillende keren te

maken gehad met rampen. Naast de overstromingen vanuit de Zuiderzee en verscheidene branden is het dorp Nijkerk in 1412 volledig verwoest in de Arkelse oorlogen. Als vergoeding kreeg het dorp op 27 maart 1413 stadsrechten en werd vrijgesteld van tolgeld in Gelre. Sinds die tijd wordt gesproken over de stad Nijkerk. In de gemeente Nijkerk, sinds 2000 maakt het dorp Hoevelaken en haar buitengebied daar onderdeel van uit, worden 3 verschillende identiteiten onderscheiden. De stadse identiteit voor de stad Nijkerk met haar uitbreidingen. De dorpsidentiteit voor Hoevelaken en haar directe omgeving. De landelijke identiteit voor Nijkerkerveen en het buitengebied. De gemeente heeft dus niet één identiteit, maar een verzameling van karakteristieken, die veel te maken hebben met de plaats waar men woont en leeft. In de gebiedsprofielen en het ontwikkelperspectief komen deze historisch gegroeide verschillen en karakteristieken tot uitdrukking.

Nijkerk heeft een rijke historie met landgoederen en monumentale gebouwen, echter zijn er (nog) geen beschermde stads-/dorpsgezichten benoemd. Wel zijn er de al eerder genoemde cultuurhistorische waardevolle parels (zie paragraaf 4.2.1) die wij ook op onze Visiekaart op pagina 65 hebben aangegeven. Het gaat om de historische binnenstad van Nijkerk, de polder Arkemheen, landgoed Hoevelaken, het buurtschap Appel en het landgoed en bebouwingslint Slichtenhorst. Binnen de gebiedsprofielen krijgen deze parels specifiek de aandacht met de ontwikkelingsmogelijkheden in het perspectief.

#### **4. Binnenstad Nijkerk**

Oorspronkelijk was de kern Nijkerk een compacte nederzetting waarin de Langestraat, Holkerstraat, het noordelijk deel van de Venestraat, Gasthuisstraat en Catharinastraat de voornaamste straten waren. In de loop van de 16<sup>e</sup> en 17<sup>e</sup> eeuw ontstonden aan de toegangswegen bebouwingslinten de zuidzijde van de Spoorstraat, de Koetsendijk, de westzijde van het Vetkamp en de zuidzijde van de Hogenhof. De voormalige stadsgracht werd aan de noordzijde vervangen door de wegen Brink, Nieuwstraat en Singel waaraan ook bebouwing verrees. Dicht bij de kern bevonden zich diverse herenhuizen die door lokale adel en patriciaat werden bewoond, zoals Huize de Brink, het Torenhuis, Huize Voerst, Huize Bethaniën en het Eijkmanhuis.

Een belangrijk element in het historische Nijkerk is de Brede Beek die ontspringt ten zuiden van Nijkerk, langs Slichtenhorst meandert, de oude stad doorsnijdt en afwaterde op de Zuiderzee. In de jaren 1703-1710 werd de beek tussen Nijkerk en Zuiderzee uitgegraven en verbreed tot de Arkergraft, later Arkervaart genoemd. Sinds de 18<sup>e</sup> eeuw eindigt de beek dan ook in de Stadshaven, waar rondom een nijverheidsgebied ontstond als uitloop van de oude binnenstad. In de hele van oorsprong middeleeuwse kern zijn nog belangrijke cultuurhistorische waarden aanwezig. Ten eerste is er het oude, uit de middeleeuwen stammende wegenpatroon met zijn zeesterstructuur. Dit is, afgezien van de Kruidsteeg en oude Torestraat, volledig bewaard. De oude structuur wordt onderbroken door de doorbraak van Callenbachstraat/Torenstraat en de aantakking op de Frieswijkstraat waarbij de Oosterstraat werd verbreed. De oude verkaveling van de kern is voor een groot deel bewaard gebleven en veel panden bevinden zich op plaatsen waar al eeuwen bebouwing staat. In het centrum komt veel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor, waarvan een deel rijks- of gemeentelijke monument is. De voornaamste is de Grote Kerk met orgel en de toren met het carillon. Daaromheen staan woonhuismonumenten. Pakhuizen herinneren aan de handelsfunctie die Nijkerk had, in het bijzonder voor tabak.

Naast de rijks- en gemeentelijk monumenten zijn er ook nog heel veel panden die, hoewel niet beschermd, toch aanmerkelijke monumentale waarden hebben. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de historische stad dankzij hun architectuur, geleding, detaillering en



materialisering. Niet voor niets dat de binnenstad van Nijkerk één van de vijf cultuurhistorische parels is. Stedenbouwkundig heeft Nijkerk bijzondere gebieden zoals de binnenstad met het havenkwartier, maar ook de historische linten waarlangs de groei van de stad is gebeurd.

#### **Ontwikkelperspectief binnenstad Nijkerk:**

- Behoud en respecteren van de monumentale bebouwing en omgeving onder andere door de binnenstad in het omgevingsplan te voorzien van de status beschermd stadsgezicht
- Versterking van de historische bebouwingsstructuur
- Versterking van de waterstructuur met de Arkervaart
- Versterking van de groene verbinding tussen stad en land
- Weren van doorgaand verkeer en stimuleren fietsgebruik door aantrekkelijke fietsvoorzieningen
- Herontwikkeling havenkom en Stadshaven Nijkerk
- Ruimte bieden aan centrumfuncties
- Verbeteren van de detailhandelsfuncties op basis van de Detailhandelsstructuurvisie
- Openbare ruimte ondersteunt het monumentale karakter van de middeleeuwse kern
- Versterking van (fiets)parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad
- Herontwikkeling en transformatie van bebouwing of locatie ondersteunt en versterkt het cultuurhistorische karakter

#### **5. Stationsgebied Nijkerk**

Aan de oostelijke rand van het historische centrum ligt het Willem Alexanderplein. Aan dit plein ligt ook Station Nijkerk. Vanuit het stationsplein heeft de Stationsweg en het Van Reenenpark een directe verbinding met het centrum voor bestemmings- en langzaam verkeer. In 1863 kreeg Nijkerk een station op de lijn Amersfoort – Zwolle. Bij het station heeft een rangeer- en passeerterrein gelegen en tevens was het station het eindpunt van het zogenaamde Kippenlijntje naar Ede en de Havenspoorlijn naar de haven in de Arkervaart. Van deze laatste is na de sluiting in 1972 alleen nog het tracé in verschillende groenstroken zichtbaar en heeft het, na verwijdering van het spoor, een recreatieve functie als wandel-/fietspad gekregen. Op het stationsplein halteren verschillende buslijnen wat het plein maakt tot een bovenlokaal OV-knooppunt.

Het stationsgebied heeft lang ruimte geboden aan bedrijvigheid langs de spoorlijn. Van oudsher gegroeide situatie. Een aantal bedrijven is in de laatste decennia verplaatst of gestopt. Op de vrijkomende locatie(s) heeft een herontwikkeling naar wonen plaats gevonden. Een kwalitatieve verbetering van het gebied en voor de beleving vanaf het spoor. Wij verwachten dat een deel van de toekomstige nieuwe vraag naar werklocaties geen betrekking zal hebben op de traditionele monofunctionele bedrijventerreinen, maar op multifunctionele stedelijk georiënteerde werklocaties in een gemengd milieu (van wonen, werken en voorzieningen) nabij OV-knooppunten zoals ons stationsgebied.

#### **Ontwikkelperspectief stationsgebied Nijkerk:**

- Versterking van het OV-knooppunt
- Behoud en verbetering bereikbaarheid van de P+R voorziening
- Transformatie van bestaande bedrijfslocatie(s) naar wonen en werken
- Mogelijkheden voor hoogbouw
- Verminderen aandeel doorgaand verkeer langs Station Nijkerk
- Realisatie ongelijkvloerse kruising spoorlijn bij Stationsweg

- Ontsluiting transformatiegebieden via nieuwe infrastructuur (oostelijke verbindingsweg)
- Behoud en versterking groene verbinding met het oostelijke buitengebied
- Versterking van het stationsplein in de verbinding met en als entree naar de historische binnenstad

## **6. De bedrijventerreinen in Nijkerk**

Nijkerk groeide fors na de Tweede Wereldoorlog. Dat geldt niet alleen voor de woonwijken die als een eerste schil rond het historische centrum zijn gevormd, maar ook voor de industrieterreinen. De bedrijfsmatige ontwikkeling kreeg een extra impuls na de aanleg van de A28. De ontwikkeling langs de Arkervaart en de ontsluitingswegen richting de rijksweg zorgde voor de realisatie van de bedrijventerreinen Arkervaart en in later stadium van Watergoor. De meest recente ontwikkeling van bedrijventerrein is de realisatie van Arkerpoort en De Flier met de ambitie van een hoogwaardige bedrijvigheid wat zichtbaar moet zijn vanaf de A28. Het oudste bedrijventerrein reikt tot in het centrum, nabij de Bruins Slotlaan en de Havenstraat. Hier dringt de bedrijvigheid ver de historische binnenstad in. De Arkervaart als één van de radialen waar langs de ontwikkeling van Nijkerk plaatsvond is daar duidelijk debet aan.

### **Ontwikkelperspectief bedrijventerreinen Nijkerk:**

- Bestaande bedrijventerreinen toekomstbestendig maken volgens de aanpak die voorkomt uit de Economische Visie gemeente Nijkerk 2025, de Visie Werklocaties Regio Foodvalley 2030, het RPW Regionaal Programma Werklocaties Regio Foodvalley 2025 en de aanpak Toekomstbestendige Bedrijventerreinen van de provincie Gelderland.
- Uitbreiding van een Nijkerks bedrijventerrein voorbereiden, passend bij de uitbreidings-, schuif- en vervangingsruimte die nodig is voor de komende 20 jaar, binnen de kaders van het RPW.
- Omvorming bedrijventerrein ten westen van Arkervaart (Stadshaven) naar woningbouw (het niet-woonprogramma voor het project Stadshaven zal voorzieningen betreffen die aanvullend zijn aan het gebied en de beleving versterken, recreatief of gericht op de relatie wonen-werken met combinaties van wonen en werken (zoals aan huis), maar geen detailhandel).
- Op termijn doen wij onderzoek naar een eventuele toekomstige transformatievraag naar wonen van verouderde bestaande werklocaties in combinatie met het creëren van vervangings- en schuifruimte.
- Zoekruimte voor duurzame energieopwekking op dak
- Hoogbouw mogelijk als accent
- Verbetering van de groene (fiets)verbinding tussen centrum en Hulckesteijn
- Behoud relict van het Kanaal van Karel van Gelre
- Groei van de bedrijventerreinen passend bij de behoefte, maat en schaal van Nijkerk binnen de kaders van RPW Foodvalley
- Bedrijventerreinen concentreren aan de noord en westzijde van Nijkerk
- Verbetering fietsverbindingen tussen bedrijventerreinen en woonwijken en Amersfoort
- Behoud segmentering in bedrijventerreinen, waar onder concentratie van perifere detailhandel (PDV-beleid)
- Station Corlaer ontwikkelingen als OV-punt in een woon-werkterrein
- Overwegen leasefuncties op Spoorkamp 2



## 7. De woongebieden in Nijkerk

De radialen van de stad Nijkerk zijn de dragers van de ruimtelijke structuur. Deze hebben gezorgd voor een natuurlijke groei van de stedelijke kern. Een radiaal kan van functie veranderen. De Zuiderzeestraatweg die vanaf Amersfoort door het centrum van Nijkerk gaat in noordelijke richting naar Harderwijk om in Zwolle te eindigen had een oorspronkelijke functie als handelsweg die na het realiseren van de A28 zijn importantie verloor. In het centrum is deze radiaal nog zichtbaar maar sterk afgewaardeerd naar een verblijfsfunctie. De bebouwing langs de weg heeft zijn historische uitstraling en statigheid op een aantal plaatsen behouden. De radialen geven ook het tijdsbeeld weer. Woningen van arbeiders en dagloners zijn deels behouden en nu als monument vertellen zij de geschiedenis.

In de periode tot 1960 groeit de stad met een bebouwingsring rond de binnenstad met de wijken als Schulpkamp, Rensselaer, Oranjewijk en Bruins Slotlaan Zuid. De grotere groei van de stad kwam in de jaren '70 en '80. In zuidoostelijke richting werden de wijken Paasbos, Strijland en Beulenkamp gerealiseerd. Veel groen rond de wijken en in de straten waarbij de bouwstromingen afleesbaar zijn. De orthogonale verkaveling in Paasbos krijgt een kronkelend antwoord met het meer als woonerf ontworpen woonwijk Strijland. Aan de noordzijde krijgt Nijkerk rond het verpleeghuis Zilverschoon twee woonwijken die sterk in zich zelf zijn gekeerd. Ingeklemd tussen radialen, bedrijventerreinen en Landgoed Salentein met de Berencamperweg als hard begrenzing. Vanuit de noordelijke richting zorgt het verpleeghuis voor de herkenbaarheid. Inmiddels is het gebouw uit de jaren '70 vervangen door 21<sup>e</sup> eeuwse bebouwing die opnieuw een herkenningspunt vormen. De groei van Nijkerk in de jaren 90 en volgende jaren gaat in de zuidwestelijke richting. Wijken als Corlaer, Groot Corlaer en Doornsteeg worden gerealiseerd. Aan deze zijde van de stad wordt de ruimte beperkt door de bedrijventerreinen en de rijksweg. Een zoektocht naar nieuwe uitbreidingslocaties is logischerwijs in zuidelijke en zuidoostelijke richting. Tussen Nijkerk en Nijkerkerveen vormt een robuuste groen-blauwe corridor de scheiding tussen de stedelijke identiteit van Nijkerk en het dorpse, landelijke karakter van Nijkerkerveen.



### **Ontwikkelperspectief woongebieden in Nijkerk:**

- Met respect voor de historie gaat inbreiding voor uitbreiding
- Transformatie in woonwijken door vergroting diversiteit aan woningtypen
- Groei volgens de historische lijnen
- Respect voor de landgoederen Salentein, Groot Henekeler en buurtschap Slichtenhorst
- Uitbreidingwijken hebben een woningdichtheid van 30 – 35 wo/ha
- Bevorderen van energietransitie in bestaande wijken
- Ruimte bieden aan andere mobiliteitsvormen
- Behoud van bestaande kwaliteiten
- Versterken van groene langzaam verkeersverbindingen met buitengebied
- Ruimte bieden voor flexibele en alternatieve woonvormen, zowel tijdelijk als permanent
- Transformatie van niet woongebouwen naar woningen
- Stimuleren van differentiatie in woonwijken
- Gestapelde bouw als accent/herkenningspunt in de stad
- Groeimogelijkheden voor voorzieningen

### **5.2.3 Hoevelaken**

Het dorp Hoevelaken is in de 12<sup>e</sup> eeuw als lintdorp ontstaan in de periode van de ontginning van het veen- en moerasgebied. Het lintdorp ontwikkelde zich langs de Westerdorps- en Oosterdorpsstraat. Aan de noordzijde van Hoevelaken en destijds in het midden van de ontginningsstroken ligt de Veenwal. Een historisch en karakteristieke ruimtelijke drager van het ontginningslandschap met zijn bomenrijen (agrarische) bebouwing op wisselende afstanden van de Veenwal op een smalle kavel. Het landelijke karakter van de Veenwal is behouden gebleven, ondanks de groei van Hoevelaken in noordelijke richting.

Het lintdorp is tot de komst van snelweg A1 de verbindende route vanuit Amersfoort naar Apeldoorn geweest. Langs deze route, die zijn eerste klinkerverharding kreeg in de tijd van Napoleon Bonaparte, staan verschillende historische gebouwen. Kenmerkend is de kerk met pastorie aan de Westerdorpstraat. Het beeldbepalende Kasteel “Huize Hoevelaken” ligt aan de westzijde van Hoevelaken in het 17<sup>e</sup> eeuwse Landgoed Hoevelaken. Het oorspronkelijke landhuis is in 1928 gesloopt en vervangen door het huidige kasteelgebouw. Het tweede beeldbepalende landhuis, Huize Weldam, is gesloopt in 1936. Villapark Weldam is op het terrein van het landhuis gebouwd en in naam de herinnering aan het landhuis.

De groei van Hoevelaken heeft vooral na 1950 plaatsgevonden. De Stoutenburgerlaan, als verbinding tussen het historische dorpslint en het zuidelijke gebied Stoutenburg, is de centrale as van de eerste grote uitbreidingen van het dorp in zuidelijke richting. De noordelijke uitbreiding richting de Veenwal en de wijk Middelaar in het oosten zijn de laatste uitbreidingen in de zelfstandige gemeente Hoevelaken. In 2000 wordt Hoevelaken onderdeel van de gemeente Nijkerk.

### **8. Centrumgebied Hoevelaken**

Het centrum van Hoevelaken is gevormd langs het historische lint Westerdorps-/ Oosterdorpsstraat en rond De Brink. Daar zijn naast de winkels ook de maatschappelijke functies als buurthuis, bibliotheek en medische voorzieningen aanwezig. Een logisch gegroeide plek als bruisend hart van Hoevelaken. Het centrum kenmerkt zich door een afwisseling van wonen en winkels, bedrijvigheid en dienstverlening. Een nadeel van deze gegroeide situatie is dat veel doorgaand verkeer door Hoevelaken heen van en naar Amersfoort / Knooppunt Hoevelaken

gaat. Er zijn verkeerskundige maatregelen genomen om de ongewenste grote verkeersstromen uit het historische centrumgebied te weren en om te leiden via de Koninginneweg.

#### **Ontwikkelperspectief centrumgebied Hoevelaken:**

- Uitvoering van de centrumvisie voor Hoevelaken met als oogmerk versterking van het winkelhart rond De Brink, transformatie naar wonen mogelijk maken, versterken van parkeermogelijkheden aan de rand van het centrum en het verkeerssluw maken van het centrumgebied
- Versterking van de groene verbinding(en) met het buitengebied
- Behouden van afwisseling in functies langs het historisch lint

#### **9. Stationsgebied Hoevelaken**

Station Hoevelaken aan de zuidrand van het dorp tegen de rijksweg A1 aan heeft een belangrijke functie in de OV-verbinding met Amersfoort v.v. Het biedt de forens en de scholier/student een goede verbinding met de randstad als alternatief voor gemotoriseerd verkeer. Voorzieningen als een fietsenstalling en P+R maken het voor de OV reiziger eenvoudig om de overstap te maken. Het station ligt nabij de bedrijventerreinen Overhorst en Horstbeek wat voor de forens aantrekkelijk is. Deels zijn de bedrijventerreinen gericht op de rijksweg als zichtlocatie.

#### **Ontwikkelperspectief stationsgebied Hoevelaken:**

- Versterking OV-overstap
- Benutten van de stationslocatie als woon-/werkgebied
- Transformatie naar wonen mogelijk maken
- Stedelijke hoogbouw mogelijk maken
- Stedelijk woonmilieu mogelijk maken (50 – 60 wo/ha)
- Versterking van de groene verbinding met het buitengebied
- Versterking groen-blauwe zone Hoevelakense beek

#### **10. De bedrijventerreinen in Hoevelaken**

Naast de verspreid liggende bedrijvigheid in de dorpskern heeft Hoevelaken drie bedrijventerreinen. De Hogenbrink is het oudste bedrijventerrein. De terreinen Overhorst en Horstbeek ten zuiden van de Koninginneweg zijn van jonger datum en dienen als buffer tussen de rijksweg A1 en de woonwijken. Niet alleen de bufferfunctie is daar van toepassing, op een aantal plaatsen zijn ook specifiek zichtlocaties voor bedrijven ontwikkeld. Op het bedrijventerrein Overhorst staat ook het Lodensteincollege (voortgezet onderwijs) en het voormalige zwembad.

#### **Ontwikkelperspectief bedrijventerreinen in Hoevelaken:**

- Groei voor de bedrijven in de zone langs de Rijksweg door op termijn onderzoek naar de mogelijkheden voor het maken van een uitbreidingsplan voor met name lokale bedrijvigheid
- Rekening houden met onderzoek naar transformatiemogelijkheden van verouderde werklocaties uit de kern naar het bedrijventerrein
- Combinaties van woon/werkmogelijkheden onderzoeken en zo mogelijk realiseren in de overgang van woonwijken naar werklocaties om op deze wijze overgangszones te creëren.

## 11. De woongebieden in Hoevelaken

Het dorp Hoevelaken is na de jaren '50 explosief gegroeid. De wijken ten zuiden van de Westerdorpsstraat en Oosterdorpsstraat zijn in die periode ontwikkeld. Begin jaren '70 zijn onder leiding van architect Jan Verhoeven woningen met bijzondere architectuur gebouwd aan de Kyftenbeltlaan en langs het Horstpad. Nadat de grens in zuidelijke richting was bereikt zijn de uitbreidingen in noordelijke richting gekomen. Met respect voor de strokenverkaveling en de landelijke kwaliteit van de omgeving van de Veenwal. In oostelijke richting is Hoevelaken uitgebreid met Middelaar. Centraal in de groei en ontwikkeling van Hoevelaken staat het oude lint en haaks daarop vanuit het centrum de Stoutenburgerlaan die zuidwaarts is gericht. Aan dit raamwerk "hangt" het dorp. Deze structuur biedt mogelijkheden om de groei van Hoevelaken voor te zetten en de historische en landschappelijke waarden te respecteren.

Naar de westzijde is Hoevelaken niet uit te breiden door de aanwezigheid van Huize Hoevelaken in Landgoed Hoevelaken, het knooppunt en de grens met Gemeente Amersfoort. Het landgoed is één van de vijf cultuurhistorische parels, zoals opgenomen op de Visiekaart op pagina 65. De ontwikkelingsmogelijkheden van het landgoed, in eigendom en beheer van het Geldersch Landschap & Kasteelen, beperken zich tot het recreatieve gebruik van het landgoed. Het landgoed heeft een functie als uitloopegebied voor Hoevelaken, maar ook voor Vathorst (Amersfoort).

### Ontwikkelperspectief woongebieden in Hoevelaken:

- Dorpse uitbreiding (25 – 30 wo/ha) van Hoevelaken in oostelijke richting (Klaarwater)
- Benutten ontwikkelpotentie Stationsgebied voor stedelijk woonmilieu met hoogbouw (50 – 60 wo/ha)
- Versterken van groene verbinding tussen Hoevelaken en oostelijk buitengebied
- Landschapsstructuur in uitbreidingsgebied respecteren en versterken
- Behoud karakteristieke woonbuurten
- Behoud en doorontwikkeling recreatieve functie Landgoed Hoevelaken
- Behoud en versterking groen/blauwe bufferzone Landgoed Hoevelaken
- Behoud groene structuur bij inbreiding
- Versterken ontsluitingsstructuur voor gemotoriseerd verkeer (zuidzijde)
- Groeimogelijkheden voor voorzieningen

### 5.2.4 Nijkerkerveen

Nijkerkerveen ligt tussen Nijkerk en Hoevelaken in het veenontginningengebied. De ligging heeft waarschijnlijk tot de uiteindelijke naam Nijkerkerveen geleid. Uit de geschiedenis is af te leiden dat het veendorp ook als de Vodbuurt of 't Veen werd genoemd. Stereotype voor een veendorp heerste er ook in Nijkerkerveen grote armoede en werd er geleefd onder primitieve omstandigheden. De groei van het dorp kwam in de tweede helft van de 19<sup>e</sup> eeuw op gang rond de kruising Nieuwe Kerkstraat – Schoolstraat. In 1920 verschijnt een bakker als eerste detaillist. De groei van Nijkerkerveen komt op gang door vermogende particulieren van buiten het dorp en op initiatief van onder andere Dominee Callenbach en Dominee Koolhaas. Naast het vele vredelievende werk zorgde de laatstgenoemde voor de ontwikkeling van het Rode Dorp, waarvan nog enkele restanten in de buurt van Holkerveen bewaard zijn gebleven. Vanuit deze ontstaansgeschiedenis is het huidige karakter van Nijkerkerveen ontstaan. Een hechte dorpsgemeenschap met ondernemerschap en hulpvaardigheid naar de mededorpsgenoten. De latere groei van het dorp heeft plaatsgevonden langs de uitlopers van de wegen naar het buitengebied. Deze wegen, als de Nieuwe Kerkstraat, Van Dijkhuizenstraat en Schoolstraat, zijn



de dragers van de ruimtelijke structuur van Nijkerkerveen. Ze volgen de hoogtelijnen in het landschap en doorsnijden de smalle strokenverkaveling, die van noordoost naar zuidwest loopt en eindigt in de Laak. In de uitbreidingen van het dorp zijn de overblijfselen van de veenontginningen zichtbaar. Bomenrijen, houtwallen en indien mogelijk kavelsloten zijn opgenomen in de nieuwe woonbuurt.

De groei van de kern is in de 21<sup>e</sup> eeuw hard gegaan. Met de bestaande wegen richting het oostelijke buitengebied als drager is de kern met een bebouwingsschil uitgebreid. In de zuidelijke richting heeft de uitbreiding meer het strokenlandschap gevolgd. De gemeente Nijkerk is een groeigemeente en dat heeft ook zijn weerslag op het dorp Nijkerkerveen. Het dorp zal groeien met meer woningen dan voor de “eigen” behoefte nodig is. In die groei worden ook de voorzieningen in ogenschouw genomen. Het centrum van het dorp krijgt meer body. Bedrijven die in de periferie van het dorp liggen langs de ontsluitingswegen kunnen in conflict komen met de groei van Nijkerkerveen. De mix van (agrarische) bedrijvigheid en wonen in de linten langs de ontsluitingswegen staat onder druk van deze groei. Bedrijfsverplaatsing en transformatie naar wonen zal de structuur van het “buitengebied” doen veranderen.

#### **Ontwikkelperspectief Nijkerkerveen:**

- Behoud en versterking van de oorspronkelijke wegenstructuur als ruimtelijke drager
- Behoud van de bomenrijen en houtwallen in het slagenlandschap
- Versterking van de groen-blauwe corridors ten noorden en zuiden van Nijkerkerveen
- Versterken van de groene verbindingen tussen de corridors
- Versterken van fietsstructuur met directe aansluiting op station Vathorst en toekomstig station Corlaer
- Woningbouwuitbreiding westelijk en ten zuiden van Nijkerkerveen
- Amersfoortseweg is centrale ontsluitingsweg en onderdeel van Nijkerkerveen – Holkerveen
- Kansen voor functieverandering naar wonen langs de ontsluitingswegen
- Groeimogelijkheden voor voorzieningen
- Concentratie van detailhandelsvoorzieningen in het centrum van Nijkerkerveen

#### **5.2.5 De buurtschappen Holkerveen, Driedorp en Appel**

Als de sterke stedelijke band liggen Nijkerk, Nijkerkerveen en Hoevelaken in noord – zuid richting langs de voormalige handelsroute Amersfoort – Zwolle, de Zuiderzeestraatweg. Op deze hoger liggende grond konden de kernen zich ontwikkelen en uitgroeien tot de huidige omvang. Ten westen van Nijkerkerveen ligt het buurtschap Holkerveen, wat inmiddels is ingesloten tussen de oprukkende bebouwing van Amersfoort en de A28, de bedrijvigheid in het noorden vanuit Nijkerk en de spoorlijn Amersfoort - Zwolle en het intensievere bebouwingslint langs de Amersfoortseweg en Nijkerkerveen. De druk op het oude buurtschap is groot en heeft haar oorspronkelijke eigenheid als lintdorpje langs de Domstraat al verloren. Verkeerskundige ingrepen moeten het sluipverkeer richting Amersfoort/Vathorst voorkomen en anderzijds ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van Holkerveen niet verminderd. Het agrarische karakter neemt af en de veranderingen naar wonen van de oude erven is logisch. Vanuit de groei-behoefte van de gemeente groeit het buurtschap Holkerveen aan Nijkerkerveen vast. De Amersfoortseweg zal als centrale ontsluiting dienen. Ten noorden van Holkerveen ligt een groen-blauwe zone als buffer naar Nijkerk. Deze zone verdient een sterke ingreep om als robuuste zone te kunnen dienen en de verbinding te worden tussen het polderlandschap aan de westzijde en de voormalige ontginningsgebieden aan de oostzijde.

In het kampenlandschap liggen de buurtschappen Driedorp en Appel. Het buurtschap Driedorp is geformeerd rond de weg naar Barneveld en vormt samen met Slichtenhorst langs de Slichtenhorsterweg een historisch restant van het oude landschap van weleer. De kronkelende weg met de verspreid liggende (agrarische) bebouwing langs de weg die in het buurtschap Driedorp intensiever wordt.

Het buurtschap Appel ligt midden in het kampenlandschap en maakt onderdeel uit van het grotere geheel dat overgaat in het landgoed Appel. Dit buurtschap is omringd door agrarische activiteiten en boerderijen. Die sfeer en uitstraling heeft Appel. Sporadisch zal het buurtschap worden uitgebreid met een woning. Functieverandering naar wonen in vrijkomende agrarische complexen in de directe omgeving biedt de mogelijkheid om in of nabij het buurtschap te blijven wonen. De bestaande waarde en het karakter van het buurtschap staat niet onder druk van de groeiende behoefte aan ruimte voor woningbouw of industriegrond. De ligging in het oostelijke gedeelte van de gemeente, midden in het kampenlandschap zorgt voor de bescherming.

#### **Ontwikkelperspectief Holkerveen, Driedorp en Appel:**

- Holkerveen groeit naar Nijkerkerveen toe
- Ontwikkeling/uitbreiding Holkerveen heeft landelijk karakter
- Versterking van groen-blauwe zone ten noorden van Holkerveen
- Voorkomen van sluipverkeer door Holkerveen
- Functieverandering naar wonen in/nabij Holkerveen mogelijk
- Voorkomen van sluipverkeer door Driedorp
- Behoud van het karakter van Slichtenhorsterweg
- Behoud van het karakter van het buurtschap Appel
- Functieverandering naar wonen in/nabij Appel mogelijk

## 6 Van visie naar ontwikkeling en realisatie

### 6.1 Samen aan de slag

Voorgaande hoofdstukken hebben duidelijk gemaakt dat wij voor een groot aantal opgaven in onze gemeente staan. Met onze kernwaarden als grondslag hebben wij de ambitie uitgesproken te willen groeien om voldoende woningen voor onze inwoners te bouwen, terwijl wij ons blijven inzetten voor een gemeente waar je ook prettig kunt werken en verblijven. Maar onze ambitie is ook de kwaliteit van onze woon- en leefomgeving te behouden en waar nodig te verstevigen.

Deze opgaven kunnen wij alleen realiseren met hulp van de samenleving in onze gemeente. Wij hebben daarom de steun nodig van onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke instanties, wijkverenigingen en buurtschappen. Iedereen is nodig en kan bijdragen onze opgaven op te lossen.

Met ons 'ja, mits' beleid hebben wij inhoud gegeven aan de wijze waarop de samenleving kan participeren. Onze rol daarin is het initiatief of de nieuwe activiteit:

- te faciliteren met menskracht (begeleiding), met ontwikkelruimte of met middelen;
- te toetsen om te beoordelen in hoeverre aan onze visie en de regels wordt voldaan; wij leveren hierbij maatwerk;
- op een zakelijke wijze maar altijd gericht op samenwerking op te pakken; dit geldt in het bijzonder voor de grotere gebiedsontwikkelingen.

We nemen zelf de leiding in handen waar wij dit voor de sociale en/of ruimtelijke opgave noodzakelijk achten, bijvoorbeeld in het belang van een gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

### 6.2 Omgevingstafel

In paragraaf 4.1.5 beschreven wij dat we bij initiatieven handelen en denken 'van buiten naar binnen' en van 'binnen naar buiten'. Wij denken mee en begeleiden hem/haar in het proces. Wij nemen afgewogen (integrale) beslissingen, waarbij alle belangen worden meegewogen. Om deze nieuwe wijze van werken concreet 'handen en voeten te geven' introduceren wij de 'omgevingstafel'.

Met de omgevingstafel stellen wij in de geest van de Omgevingswet het initiatief centraal. Uitgangspunt is 'hoe kunnen we dit initiatief mogelijk maken ('ja, mits' benadering)?' Dat betekent dat met de initiatiefnemer gekeken wordt wat kan. Er wordt niet alleen getoetst en geadviseerd.

Bij initiatieven kunnen ook meerdere overheden betrokken zijn, zoals Provincie Gelderland en Waterschap Veluwe & Vallei. Deze ketenpartners betrekken wij met behulp van de omgevingstafel eerder bij het proces.

Met de omgevingstafel beogen we voorts het afhandelingsproces inzichtelijk te maken door er voor zorgen dat de te zetten stappen duidelijk zijn voor initiatiefnemers. Met de omgevingstafel kunnen initiatiefnemers het vergunningverleningsproces volgen en bieden wij hen de mogelijkheid zelf meer de touwtjes in handen te nemen.

Dit alles vraagt om een zorgvuldig proces. Een proces van overleg over het initiatief met alle partijen die een belang hebben in dit proces zoals de initiatiefnemer, de gemeentelijke medewerkers, overige belanghebbenden of adviseurs en de omwonenden van het plan. Het gemeentebestuur blijft in alle gevallen het beslissende en besluitvormende orgaan. Dit proces hebben wij met de omgevingstafel inhoud en vorm gegeven.



### **6.3 Participatie**

Bij het afhandelen van initiatieven komt ook participatie kijken; de initiatiefnemer dient informatie te verschaffen over de wijze waarop de belangen van belanghebbenden zijn gehoord en hoe het resultaat in de aanvraag is verwerkt.

Met participatie beogen wij bij een initiatief of een ontwikkeling in een gebied vroegtijdig de belangen, ideeën, wensen en behoeften van omwonenden en betrokkenen in beeld te brengen en te wegen, zodat voorafgaand aan ons besluit inzicht is gegeven in alle aspecten die bij het besluit een rol spelen. Wij werken in overleg met de afstemming met de gemeenteraad aan een plan waarin wij richtlijnen voor participatie verder uitwerken.

### **6.4 Onze eigen verantwoordelijkheid**

Voor de grote opgaven nemen wij zelf onze verantwoordelijkheid. Bijvoorbeeld door vooraf actief te sturen op inhoud en richting van de grotere gebiedsopgaven. Onze rol is mede afhankelijk van onze positie in de opgave en ons aandeel in het gebied. Belangrijk aandachtspunt daarbij is ons grondbeleid. Uitgangspunt voor ons is een situationeel grondbeleid. Dat wil zeggen dat wij per opgave afwegen welk type grondbeleid het meest geschikt is en bij welke partij de verantwoordelijkheid ligt voor de realisatie. In alle gevallen stellen wij de kaders voor de gebiedsontwikkeling samen met de gemeenteraad vast. Wij zien een actieve rol in het grondbeleid vooral weggelegd als een gebiedsontwikkeling in onze ogen hoge prioriteit heeft, in maatschappelijke zin wenselijk en urgent is om in uitvoering te nemen en andere partijen geen initiatief of verantwoordelijkheid nemen. Een afwegingskader voor het te voeren grondbeleid werken wij nog nader uit in een nieuwe Nota Grondbeleid.

### **6.5 Kostenverhaal**

Het realiseren van ambities uit de Omgevingsvisie vraagt om investeringen. Wij zullen als trekker van maatschappelijke opgaven een groot deel hiervan gaan bekostigen. Waar mogelijk verhalen wij kosten op private partijen, bijvoorbeeld als zij ook profijt gaan krijgen van investeringen in de openbare ruimte en infrastructuur. Dit doen wij naast de mogelijkheid van het reguliere kostenverhaal van ambtelijke kosten die wij maken ten behoeve van een particuliere ontwikkeling. Wij proberen bij elk particulier initiatief vooraf afspraken te maken over de (financiële en maatschappelijke) bijdrage en leggen deze met de betrokken partij(en) vast in een anterieure overeenkomst. Onderdeel van deze afspraken betreffen maatregelen in de openbare ruimte, zoals de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen. Maar het kan ook gaan over het leveren van bijdragen aan gemeentelijke fondsen. Alleen als we er echt niet uitkomen, dwingen we kostenverhaal af via het publiekrechtelijk spoor. De Omgevingswet biedt hiervoor twee mogelijkheden:

1. Kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling. Dan is er een concreet eindbeeld en tijdsplanning van de ontwikkeling. Het tijdvak is bepaald.
2. Kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling. Dan ontbreken een tijdsplanning en een eindbeeld.

Het kostenverhaal bij gebiedsontwikkelingen onder de Omgevingswet werken wij nog nader uit in een Nota Kostenverhaal.

## **6.6 Investeringsstrategie**

De exacte invulling van ambities uit de Omgevingsvisie staat nog niet vast. Hierdoor hebben we op dit moment de omvang van de investeringen nog niet in beeld. De investeringsopgave concretiseren wij nog nader en actualiseren wij periodiek na vaststelling van de Omgevingsvisie. Daarbij gaan we ook in op de dekking van investeringen: eigen bijdragen, kostenverhaal bij gemeentelijke en particuliere initiatieven, en cofinanciering van andere overheden.

