Beleidskader Detailhandel Gemeente Nijkerk 2025-2035

Bouwsteen voor de Omgevingsvisie 2.0

Eindversie, juni 2025



gemeente Nijkerk

bureau buiten
economie & omgeving

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting **2**

1 Inleiding **4**

1.1 Aanleiding & afbakening 4
1.2 Doel & totstandkoming 4
1.3 Leeswijzer 5

2 Huidige situatie **6**

2.1 Algemene beschrijving op gemeenteniveau 6
2.2 Binnenstad Nijkerk 8
2.3 Centrum Hoevelaken 10
2.4 Centrum Nijkerkerveen 12
2.5 Perifere detailhandelsstructuur 12

3 Toekomstige situatie **13**

3.1 Demografische ontwikkeling en woningbouw 13
3.2 Algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector en invloed op Nijkerk 14
3.3 SWOT-analyse 16
3.4 Conclusie analyse huidige & toekomstige situatie: belangrijkste kansen en bedreigingen 17

4 Visie Toekomstbestendige Detailhandel Nijkerk 2035 **18**

4.1 Visie Toekomstbestendige Detailhandel Nijkerk 2035 18
4.2 Doelstellingen Detailhandel Gemeente Nijkerk 2035 20

5 Beleidskader Detailhandel 2025-2035 **22**

5.1 Beleidskeuzes tot 2035 22
5.2 Vervolgprocessen & planning 27

Managementsamenvatting

Detailhandel als cruciaal onderdeel voor vitale kernen in de gemeente Nijkerk
De detailhandel speelt een cruciale rol in het economisch en sociaal weefsel van de gemeente Nijkerk. Het is niet alleen een belangrijke bron van werkgelegenheid, maar draagt ook bij aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de gemeente. Daarom zet de gemeente Nijkerk zich in voor een sterke en toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De gemeente streeft ernaar dat de centra van Nijkerk, Hoevelaken en Nijkerkerveen namelijk over 10 jaar aantrekkelijker zijn dan nu. Door middel van dit Beleidskader Detailhandel 2025-2035 versterkt de gemeente Nijkerk het economisch verdienpotentieel van detailhandelszaken, waarbij ook betere sturing van ontwikkelingen binnen de detailhandelssector wordt nagestreefd. Dat is nodig, want detailhandelszaken in centra staan onder druk, door onder andere toenemende internetverkoop en kostenstijgingen.

Een nieuw beleidskader detailhandel
De vorige detailhandelsstructuurvisie (2019-2025) ging uit van een onvermijdelijke krimp van het Nijkerker winkelbestand, omdat er een hoge leegstand was. Dit was voornamelijk het gevolg van een toename in online winkelen, voor met name niet-dagelijkse boodschappen. De verwachting was daarbij dat middelgrote centra zoals Nijkerk daarbij de winkelfunctie voor de streek zouden verliezen. Deze ontwikkeling heeft niet direct plaatsgevonden, maar het winkelbestand in Nijkerk is wel gekrompen. Tegelijkertijd zien we de laatste jaren ook een afname van de leegstand. Tevens worden er – ondanks het feit dat de groei van internetverkoop doorgaat – nieuwe kansen gezien, door onder andere de grote (veelal binnenstedelijke) woningbouwplannen zoals in het Stationsgebied van Nijkerk en Stadshaven bij de Arkervaart.

Dit nieuwe beleidskader detailhandel kijkt 10 jaar vooruit (2025-2035). We actualiseren het beleidskader iedere 5 jaar of zoveel eerder als de ontwikkelingen hierom vragen. Het Beleidskader Detailhandel 2025-2035 is tot stand gekomen met de inbreng van verschillende ondernemers uit Nijkerk, Hoevelaken, Nijkerkerveen en standplaatshouders van de Markt van Morgen. In lijn met de participatievisie van de gemeente Nijkerk zijn deze ondernemers betrokken om tijdig hun belangen en meningen inzichtelijk te maken. Het Beleidskader Detailhandel 2025-2035 is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Nijkerk 2.0. Het nu geldende ruimtelijke beleidskader is de Omgevingsvisie 1.0.

Kwaliteiten, kansen en uitdagingen
Over het algemeen kent de gemeente Nijkerk goed bezochte winkelgebieden, bestaande uit de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken en het centrum van Nijkerkerveen. Uit de data analyse blijkt dat onder andere met de ingebruikneming van de eierhal op het Molenplein de leegstand in de totale gemeente Nijkerk is gedaald naar 4%. Daarmee is de leegstand op het niveau van frictieleegstand. In Hoevelaken valt de leegstand het meeste op, door de structuur en omvang van het centrum.

Om de winkelgebieden in de toekomst ook levendig en aantrekkelijk te houden, is de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente (+14% tot 2035) een belangrijke kans. Verschillende binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen zijn in de nabijheid van winkels gelegen en voegen direct draagvlak toe. Samen met de overige woningbouwlocaties kan dit het draagvlak voor detailhandel en andere voorzieningen in de gemeente Nijkerk in de komende jaren versterken.

Een andere belangrijke kans is het versterken en verbreden van de winkelstructuur. Consumentenvoorkeuren veranderen en daar kan de detailhandel in de gemeente ook op in spelen. Er zijn al unieke voorzieningen aanwezig (Wijngaard Aan de Brede Beek), evenementen (sleepbootdagen, Boerenmaandag, Nijkerk Live) en speciaalzaken. Deze zijn zowel voor de bewoners als voor bezoekers aantrekkelijk om te bezoeken. Ook liggen er kansen voor het toestaan van gemengde winkelconcepten, zoals bijvoorbeeld cafés waar delen van de interieurinrichting gekocht kunnen worden.

Het is belangrijk om te blijven investeren in de winkelgebieden. Consumenten zoeken aantrekkelijke verblijfsomgevingen (van *place to buy* naar *place to be*). Verouderde panden, bijvoorbeeld in de kern van Hoevelaken en aan de Langestraat, hebben een negatieve invloed op de winkelervaring en klantbeleving. Een aantrekkelijke verblijfsomgeving met een divers winkelaanbod kan sterker staan in de concurrentie met de toenemende trend van e-commerce. Door het bieden van extra beleving en/of services kan het onderscheidend vermogen ten opzichte van het internet behouden blijven. Consumenten zijn ook bereid hier meer voor te betalen. Een aantrekkelijk centrum kan ook meer bezoekers van buiten de gemeente trekken. Tussen 2018 en 2023 stegen de toeristische bestedingen met 20%. Dit kan verder toenemen als bijvoorbeeld bezoekers van de Veluwe naar de binnenstad van Nijkerk worden verleid, na een dag in de natuur. Dit kan ook weer tot combinatiebezoeken leiden, waarbij ook winkels worden bezocht. Het aantal toeristische overnachtingen neemt ook in Nijkerk al langjarig toe, en daarmee ook de lokale bestedingen.

Beleidskeuzes

Gemeente Nijkerk blijft zich inspannen om de kernwinkelgebieden aantrekkelijk en (economisch) vitaal te maken en te houden. Dat betekent dat dit fijne, aantrekkelijke en inspirerende plekken moeten zijn met ruimte voor ondernemen en werken, ontmoeting, interactie, leisure, cultuur en evenementen, beleving en inspiratie. Om dit te realiseren zijn de volgende beleidskeuzes gemaakt:

1. Centralisatiebeleid voor winkels voor behoud van de levendigheid en vitaliteit van de centra.
2. Perspectief voor te kleine / niet-marktconforme supermarkten; Mocht het kernwinkelgebied aantoonbaar geen of onvoldoende mogelijkheden bieden, dan is de gemeente bereid om als tweede spoor de mogelijkheden te verkennen voor een verplaatsing naar een locatie buiten het kernwinkelgebied;
3. In de nieuwe wijken is plek voor kleinschalige wijk ondersteunende voorzieningen;
4. Geen nieuwe detailhandelszaken op bedrijventerreinen buiten de bedrijventerreinen die voor grootschalige perifere detailhandel (GDV/PDV) geschikt zijn, zoals Watergoorweg en De Havenaer;
5. Stadshaven wordt een verlengstuk van de binnenstad: geen nieuwe winkels (m.u.v. bijvoorbeeld watersport en binnenhaven gerelateerde activiteiten);
6. Aanvullende kleinschalige concepten in het Stationsgebied Nijkerk;
7. Maatwerk op pandniveau bij transformatie van winkels naar andere functies;
8. Verder doorbouwen op investeringen in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken;
9. Minder overlast gevende functies (zoals bezorgdiensten) in de binnenstad van Nijkerk;
10. De markt is in Nijkerk gevestigd op het Plein, als alle standplaatsen vergeven zijn, kan verdere groeiruimte richting Molenplein gevonden worden. De markt is in Hoevelaken gevestigd op de Brink;
11. Blijven investeren in de merknaam & waar mogelijk uitbreiding van het evenementenaanbod;
12. Uitzondering voor kleinschalige (en zzp) Huis-aan-Huis zaken;
13. Versterken samenwerkend vermogen in de centra;
14. Meer aandacht voor handhaving van detailhandel op bedrijventerreinen buiten GDV/PDV gebied;
15. Landwinkels toegestaan onder voorwaarden.

In hoofdstuk 5 worden bovenstaande beleidskeuzes verder toegelicht.

Vervolgproces en planning

Om invulling én uitvoering te geven aan dit beleidskader, zal na vaststelling van dit document een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Hierin komen de voorgenomen acties voor de komende jaren te staan. Mocht hier extra budget voor nodig zijn, dan wordt dit voorgesteld bij de Kadernota 2027, zodat de raad dit integraal kan afwegen. Vanwege de grote dynamiek in de detailhandelssector wordt het uitvoeringsprogramma regelmatig geactualiseerd. Daarnaast worden de omgevingsplannen en de omgevingsvisie geactualiseerd op basis van de beschreven beleidskeuzes. Tot slot is er door de ondernemers gewezen op het belang van een tussentijdse evaluatie – gezien de dynamiek in de markt – en indien nodig, het beleid bij te stellen. Er is daarom een tussentijdse evaluatie (en indien nodig actualisatie) voorzien in 2030 of zoveel eerder als ontwikkelingen hierom vragen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & afbakening

Aanleiding
De gemeente Nijkerk – met de stad Nijkerk, de dorpen Nijkerkerveen en Hoevelaken en de buurtschappen Appel, Driedorp en Holkerveen – heeft in 2024 45.358 inwoners. Daarmee is de gemeente sneller gegroeid dan was voorzien in de vorige detailhandelsstructuurvisie (die uitging van 44.950 inwoners in 2029). De komende jaren zal de gemeente nog sterk gaan groeien en neemt het draagvlak voor voorzieningen verder toe. Ook zijn er nieuwe lokale ontwikkelingen die kansen bieden voor de detailhandelssector; de beste voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen van Stadshaven en de omgeving rondom station Nijkerk, die in de gebiedsuitwerking Oost-Nijkerk wordt opgepakt.

Tegelijkertijd verandert de detailhandelssector in hoog tempo. Internetaankopen zetten de verkoopcijfers van winkels al langer onder druk. Daarbovenop kwam de coronacrisis, waarin winkels moesten sluiten en geen omzet draaiden. De internetverkopen groeiden en zullen blijven groeien, die ten koste gaan van de winkelstraat. De steun van de overheid, die een groot aantal ondernemers tijdens de crisis overeind heeft gehouden, moet bovendien worden terugbetaald. Verder heeft de onrust in de wereld gezorgd voor prijsstijgingen die de detailhandelssector extra hard treft. Om deze en andere ontwikkelingen het hoofd te kunnen bieden, wil de gemeente Nijkerk het detailhandelsbeleid (Detailhandelsstructuurvisie 2019-2025; DSV 1.0) actualiseren. De vorige detailhandelsstructuurvisie (2019-2025) ging uit van een ‘onvermijdelijke krimp’ van het Nijkerker winkelbestand, omdat er hoge leegstand was. Dit was voornamelijk het gevolg van een toename in online winkelen voor met name niet-dagelijkse boodschappen. De verwachting was daarbij dat middelgrote centra, zoals Nijkerk, daarbij de winkelfunctie voor de streek zouden verliezen. In de gemeente Nijkerk is de afgelopen jaren juist een afname van de leegstand te zien.

Dit nieuwe beleidskader detailhandel kijkt 10 jaar vooruit (2025-2035). Vanwege de grote dynamiek in de detailhandelssector en om in te kunnen blijven spelen op (onzekere) ontwikkelingen is er een periodieke actualisatie na vijf jaar (2030) voorzien of zoveel eerder als ontwikkelingen daarom vragen. Het Beleidskader Detailhandel 2025-2035 is een bouwsteen voor de Omgevingsvisie Nijkerk 2.0. Het nu geldende ruimtelijke beleidskader is de Omgevingsvisie 1.0.

Afbakening
Het voorliggende beleidskader stelt de gemeente in staat om de detailhandel in de gemeente te stimuleren en de kernwinkelgebieden aantrekkelijk te houden voor ondernemers, inwoners en bezoekers. Het beleidskader geeft uitvoering aan de ambities voor de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken, het centrum van Nijkerkerveen en de perifere en grootschalige detailhandel (GDV/PDV) op de bedrijventerreinen. De markt is ook onderdeel van de detailhandel in de gemeente. In 2025 wordt er een nieuwe overeenkomst gesloten. Ook wordt er ingegaan op beleid voor ontwikkeling van detailhandel buiten de centra (bijvoorbeeld in woonwijken, decentraal, verkooppunten in het landelijk gebied) en beleid vanuit detailhandel voor de nieuwe ontwikkelingen zoals in het Stationsgebied van Nijkerk en Stadshaven. Het beleidskader detailhandel gaat niet in op beleid voor overige bedrijventerreinen, webwinkels (op bedrijventerreinen en elders), detailhandel op recreatie en toerismelocaties (zoals vakantieparken) en beleid voor thematische invulling voor detailhandelssectoren, behalve overlast gevende bedrijfstypen. Het standplaatsenbeleid is niet meegenomen in dit beleidskader. In 2025 wordt er separaat een nieuw standplaatsenbeleid uitgewerkt.

1.2 Doel & totstandkoming

Doelen
Het doel van het Beleidskader Detailhandel 2025-2035 is drieledig;

- Aantrekkelijk en (economisch) vitaal houden van de kernwinkelgebieden van de gemeente Nijkerk. Dat zijn de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen, buurtwinkelcentrum Paasbos, wijksupermarkt in Corlaer (of omgeving), Watergoorweg (PDV/GDV) en De Havenaer;
- Betere (ruimtelijke en beleidsmatige) sturing van (gewenste en ongewenste) ontwikkelingen binnen de detailhandelssector door middel van actualisatie van de DSV 1.0, zodat ook initiatiefnemers weten waar zij aan toe zijn;
- Als lokale overheid proberen het economisch verdienpotentieel van detailhandelszaken te versterken door middel van (ruimtelijke) beleidsvoering.

Totstandkoming & gebruikte data

Het Beleidskader Detailhandel 2025-2035 is tot stand gekomen met de inbreng van verschillende ondernemers uit Nijkerk, Hoevelaken, Nijkerkerveen en standplaatshouders van de Markt van Morgen. In lijn met de participatievisie van de gemeente Nijkerk zijn deze ondernemers betrokken om tijdig hun belangen en meningen inzichtelijk te maken. Tijdens een brede ondernemersbijeenkomst op 7 oktober 2024, in het nieuwe gemeentehuis van Nijkerk, zijn enkele tientallen ondernemers geconsulteerd. De uitnodiging is breed uitgezet via de Nijkerkse Ondernemers Vereniging (NOV), Hartje Hoevelaken en de Markt van Morgen. Er zijn aanvullende gesprekken gevoerd met NOV en Hartje Hoevelaken om de standpunten nog beter te doorgronden. Bureau BUITEN heeft de gemeente Nijkerk hierbij procesmatig en inhoudelijk ondersteund en is penvoerder van dit document.

Voor de data-analyse is gebruik gemaakt van het meest recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2023). In de bijlagen staan de lokale factsheets van de gemeente Nijkerk, centra van Nijkerk en Hoevelaken van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland. Verder is voor deze analyse ook gebruik gemaakt van CBS/PBL data van de leegstand, demografische data van de gemeente Nijkerk (Primos Prognose, 2024), de LISA-data (2012-2023) en de Monitor Economische Ontwikkeling van de gemeente Nijkerk van 2021 t/m 2023.

1.3 Leeswijzer

Het Beleidskader Detailhandel Gemeente Nijkerk 2025-2035 is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Huidige situatie, hier staat informatie over het Nijkerkse winkelbestand (ontwikkelingen aantal verkooppunten [VKP], winkelvloeroppervlak [WVO], leegstand e.d.).
- Hoofdstuk 3: Toekomstige situatie, met trends en ontwikkelingen en lokale impact op Nijkerk;
- Hoofdstuk 4: Visie Toekomstbestendige detailhandel en doelstellingen, de visie op 2035 en de doelstellingen van het beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Beleidskader Detailhandel 2025-2035, met hierbij de belangrijkste inhoudelijke beleidskeuzes;
- Bijlagen met cijfers van het Koopstromenonderzoek Oost-NL (2023)



2 Huidige situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van de detailhandel in de gemeente Nijkerk. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:
§2.1: Algemene beschrijving op gemeenteniveau;
§2.2: Binnenstad Nijkerk;
§2.3: Centrum Hoevelaken;
§2.4: Centrum Nijkerkerveen;
§2.5: Perifere detailhandelsstructuur.

De genoemde cijfers in dit hoofdstuk komen uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2023). De factsheets van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (bron cijfers: Locatus), met meer cijfers over de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur, zijn te raadplegen in de bijlagen. Onderstaande beschrijvingen zijn samenvattingen van de belangrijkste data op dit vlak.

2.1 Algemene beschrijving op gemeenteniveau

Algemene beschrijving
Er zijn in de gemeente Nijkerk in 2023 in totaal 466 verkooppunten, met een totaal van 74.400 m² winkelvloeroppervlak. Ongeveer de helft van de detailhandelszaken in de gemeente Nijkerk zijn gecentreerd in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken. 40% van het aantal verkooppunten bevindt zich in de binnenstad van Nijkerk en 10% in het centrum van Hoevelaken. De overige 50% van geregistreerde detailhandelszaken gelden als perifere detailhandel en bevinden zich verspreid over bedrijventerreinen, recreatie en toerismelocaties (zoals vakantieparken), gecentreerd op buurtwinkelcentrum Paasbos, Watergoorweg (PDV/GDV), De Havenaer en in woonwijken (waaronder webshops). Hierbij dient vermeld te worden dat 239 verkooppunten te boek staan als zzp-onderneming (LISA, 2023). Zonder de zzp-ers zijn ongeveer 70% van de detailhandelszaken met personeel in de binnenstad van Nijkerk gevestigd , zo'n 20% in het centrum van Hoevelaken en 10% overig verspreid.

De Nijkerkse winkelgebieden vervullen voornamelijk een lokale functie. Het winkelaanbod in de binnenstad van Nijkerk is vooral gericht op dagelijkse detailhandel (supermarkten als Jumbo en Plus) en modeaanbod (zie ook de doelgroepenanalyse in bijlage 2). Daarnaast is er ook het nodige horeca-aanbod te vinden. Elke vrijdag is een weekmarkt die plaatsvindt op het Plein en de Kolkstraat. De weekmarkt in Hoevelaken wordt elke vrijdag gehouden op de Wiekslag. Deze markten zijn geprivatiseerd en worden georganiseerd door Markt van Morgen Nijkerk-Hoevelaken.

Naast de eigen inwoners, genieten toeristen in hun vrije tijd ook van het aanbod in de gemeente Nijkerk. De ligging tussen de Veluwe en het Eemland zorgt ervoor dat (met name fiets-) toeristen de winkelgebieden in gemeente Nijkerk weten te vinden. Om bezoekers te trekken profileert en vermarkt de gemeente Nijkerk zich fysiek én ook online door middel van Nijkerk Partners. Zowel de jaren voor, als na Corona laten een stijgende lijn zien in het aantal overnachtingen, zowel in hotels als op de camping. Ten opzicht van 2022 is het aantal overnachtingen in 2023 gestegen met 13%. Uit het Koopstromenonderzoek van 2023 blijkt dat 10% van de omzet van de horeca komt uit toeristische bestedingen. Dit is meer dan in gemeenten van gelijke grootte (7%). Voor de recreatieve bestedingen is dit 2% en voor dagelijkse bestedingen 1% (beiden in de benchmark 1%)[1]. In 2023 kwamen er naar schatting 7,2 miljoen toeristische bestedingen bij de detailhandel en horeca terecht. Bij de eerste meting in 2018 was dat nog 6 miljoen (bron: I&O research, Koopstromenonderzoek). Anderzijds is de nabijheid van Amersfoort (met name Vathorst, maar ook breder) ook goed merkbaar. Nijkerkers bezoeken Amersfoort voor het bredere aanbod aan detailhandel en horeca dat daar in de binnenstad is. Amersfoort heeft veel winkelaanbod en

[1] Het betreft alleen toerisme uit verblijfsrecreatie (bezoekers die blijven overnachten). Dagjesmensen zijn dus niet meegenomen.

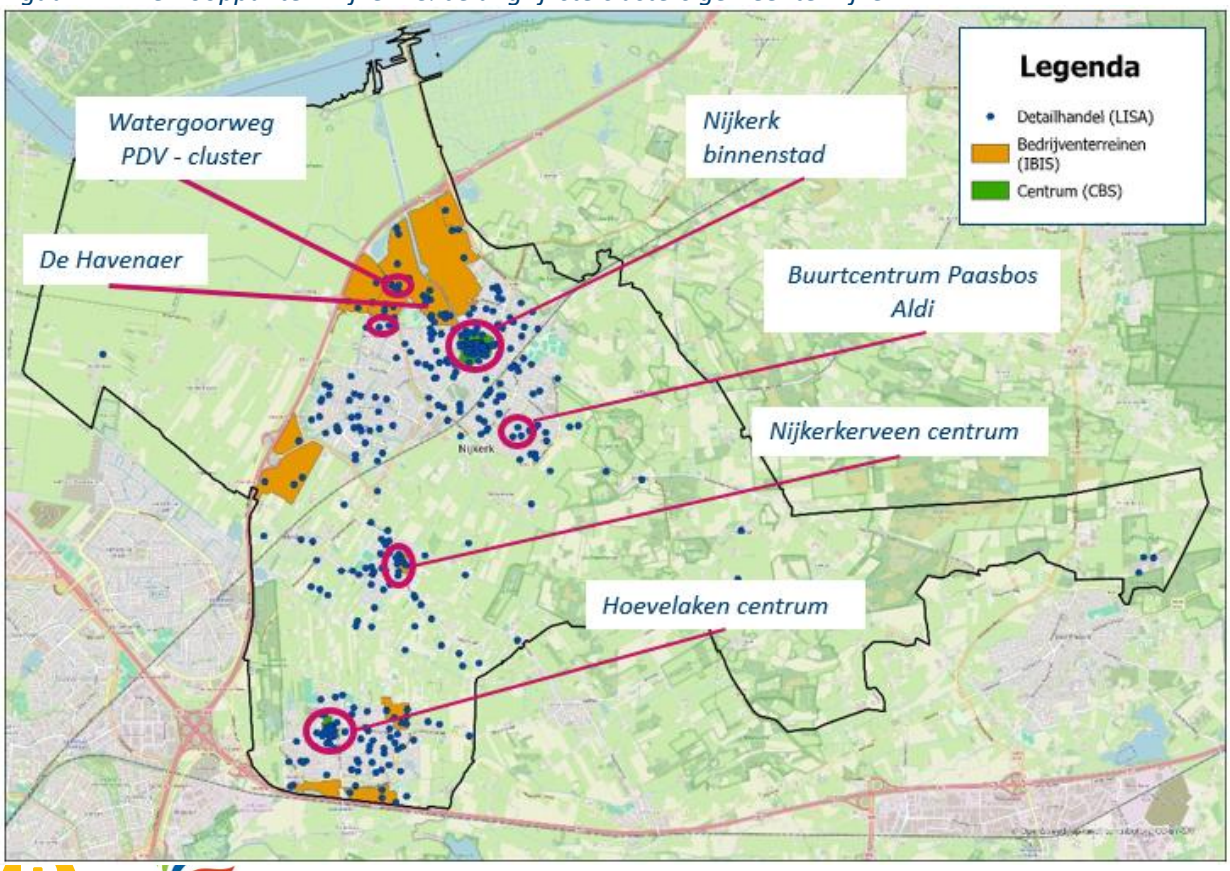
een dominante positie in de regio en trekt dus ook Nijkerkers aan; dat is van invloed op de Nijkerkse winkelgebieden.

De meeste bezoekers aan de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken komen met de fiets. Het tweede belangrijkste vervoersmiddel is de auto en als laatste te voet (bron: Koopstromenonderzoek, 2023). In Hoevelaken liggen de vervoersmiddelen met de fiets en met de auto bijna gelijk aan elkaar. Hoewel de stations van Nijkerk en Hoevelaken goed bereikbaar zijn, is de bereikbaarheid binnen de gemeente met het OV minder goed (Bron: Koopstromenonderzoek Oost-NL). Zo worden mensen, met name ouderen die slecht ter been zijn, afhankelijker van de auto.

Ontwikkelingen in cijfers op gemeenteniveau

- Het aantal verkooppunten is in de gemeente Nijkerk de afgelopen jaren afgenomen (van 515 naar 466 winkels tussen ’15-’23). Dit kan deels worden verklaard door de transformatie van detailhandel panden naar wonen. De afgelopen jaren is hier met name aan de randen van het centrum op ingezet.
- In totaal is in deze periode het totaal aantal m² winkelvloeroppervlak detailhandel gedaald van 81.600m² naar 74.400m² (-9%).
- De leegstand was in de gemeente Nijkerk in 2023 in totaal 4% van het winkelvloeroppervlak (2.800m²) en 7% (31 verkooppunten) van het aantal verkooppunten. De leegstand is van 2015 tot 2023 substantieel afgenomen, zowel in totaal m², als in verkooppunten. Het leegstandsniveau in 2023 was daarmee vergelijkbaar met gemeenten van dezelfde grootte.
- Het gaat om een relatief grotere daling van het aantal verkooppunten ten opzichte van m². Er zijn minder winkels, maar de winkels worden gemiddeld genomen wel groter. Dit is met name het geval in de sectoren dagelijks en recreatief. In de horeca is het aantal verkooppunten toegenomen, net als het aantal m².
- Het aantal winkels per inwoners in de gemeente Nijkerk is gemiddeld in vergelijking met andere gemeenten van dezelfde grootte. Sommige gemeenten scoren hoger (en hebben dus meer winkels per inwoner), andere minder hoog. Een relatief hoge detailhandel m² per inwoner kan duiden op een hoog voorzieningenniveau, maar tegelijkertijd kan dit ook risico’s betekenen voor toekomstige leegstand en wijzen op een overprogrammering.

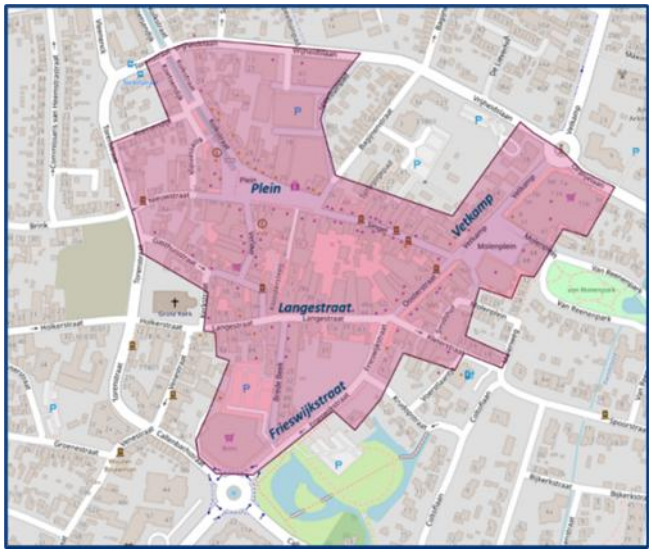
Figuur 2.1: Verkooppunten Nijkerk & belangrijkste clusters gemeente Nijkerk





2.2 Binnenstad Nijkerk

Algemene beschrijving binnenstad Nijkerk



In de 18e eeuw was Nijkerk een bloeiende stad met tabakshandel en nijverheid. Dat is nog steeds te zien aan het mooie historische centrum, met diverse bezienswaardigheden. Er zijn twee centrale pleinen, Het Plein en Molenplein en enkele winkelstraten.

Er is een divers horeca aanbod, wat eraan bijdraagt dat het centrum niet alleen een *'place to buy'* maar ook een *'place to be'* is. Horeca wakkert combinatiebezoek aan, met en tussen andere voorzieningen, waaronder de detailhandel. Ook is er een aanvullend aanbod met de aanwezigheid van de weekmarkt op het Plein en worden er door het jaar heen evenementen georganiseerd. Met de komst van het Breede Beek Theater en het Kunstlokaal Nijkerk is er nieuw, aanvullend aanbod ontwikkeld wat de levendigheid van de binnenstad van Nijkerk vergroot. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren investeringen gedaan in de vitaliteit van de binnenstad van Nijkerk (bron: Visie Aantrekkelijk Nijkerk). Zo is er geïnvesteerd in de herinrichting van het hele centrum, bijvoorbeeld in het centrale plein en toevoeging van groen. Vanuit deze Visie Aantrekkelijk Nijkerk wordt er nog steeds gewerkt aan een aantrekkelijk centrum, bijvoorbeeld bij het Kerkplein. Het belang van een aantrekkelijk centrum wordt ook onderstreept in de Omgevingsvisie van de gemeente Nijkerk onder het Ontwikkelperspectief binnenstad Nijkerk.

De omzet in de binnenstad van Nijkerk is lokaal gericht. 95% van de omzet van dagelijkse boodschappen komt van inwoners uit Nijkerk. Voor recreatieve bestedingen gaat het om 81% en voor doelgerichte bestedingen 90%[2]. De grootste reden om winkels in het centrum te bezoeken hebben dan ook te maken met de nabijheid bij huis, de aanwezigheid van bepaalde winkels en gericht bezoek. Het centrum wordt

[2] Zie voor de branchering het Koopstromenonderzoek in de bijlage.

veelal met de fiets bezocht (50%). Bijna één derde van de bezoekers komt met auto en 16% komt lopend (bron: Koopstromenonderzoek, 2023). De binnenstad van Nijkerk is autoluw. Alleen voetgangers en fietsers zijn toegestaan in het winkelgebied. Parkeren kan zowel op straat als in verschillende garages/parkeerterreinen. Dit kost in 2024 maximaal 0,90 cent per uur. Dit zal komende jaren verhoogd worden naar een kostendekkend tarief. Rondom het centrum zijn verschillende kort-parkeerplekken aanwezig. Daar is parkeren een half uur gratis. Dit biedt bezoekers de mogelijkheid om in de directe omgeving van een winkel, bijvoorbeeld een bakker of slager, kort te kunnen parkeren.

Voor de waardering van het winkelgebied onder consumenten scoort de bereikbaarheid met de fiets het hoogst, maar de mogelijkheid om de fietsen netjes te stallen scoort juist als een van de laagste aspecten. Verder vallen de aspecten veiligheid, netheid en horeca positief op . Aspecten die minder goed scoren zijn de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, aanwezigheid van groen en andere ondersteunende faciliteiten. Het gemiddelde eindoordeel van inwoners over de binnenstad van Nijkerk is een 7,5 (7,7 in de benchmark, bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland)[3].

Ontwikkeling in cijfers binnenstad Nijkerk

- Sinds 2019 is het aantal verkooppunten in het centrum gedaald met 8%, van 204 naar 188 verkooppunten in 2023. Dit komt met name door transformatie van detailhandelsvastgoed naar wonen aan de randen van de binnenstad van Nijkerk. Het kernwinkelgebied van Nijkerk is daardoor ook compacter geworden. Wat hierbij opvalt is dat het totale winkelvloeroppervlak maar met 1% (200 m²) is afgenomen. Het aantal verkooppunten daalt dus wel, maar de voorraad winkelvloeroppervlak is nauwelijks gedaald, wat duidt op een schaalvergroting van aanwezige winkels.
- In de periode van 2015 tot 2023 is de horeca gegroeid met 16% in verkooppunten. Doelgerichte winkels zijn gedaald met 18% in verkooppunten, maar gegroeid in winkelvoeroppervlakte (5%). De segmenten dagelijks en recreatief zijn gedaald in zowel verkooppunten (respectievelijk 12% en 7%) als winkelvloeroppervlak (respectievelijk 5% en 13%).
- De leegstand is in de binnenstad van Nijkerk 13% in verkooppunten en 11% in m² (in 2023, bron: Koopstromenonderzoek). In benchmarkcentra (alle centra met een omvang van 20.000-40.000m² in Drenthe, Flevoland, Gelderland en Overijssel) is dit gemiddeld 9% respectievelijk 7%. Met de ingebruikname van de Eierhal aan het Molenplein in de binnenstad van Nijkerk door Okay Fashion, en ook nog andere kleinere panden, is de leegstand gedaald naar minder dan 1.800 m² (2% van het totaal winkelvloeroppervlak van de gemeente). Daarmee is de leegstand substantieel lager dan in de gemeenten uit de benchmark en is de leegstand ook lager dan de frictieleegstand.
- De werkgelegenheid in de binnenstad van Nijkerk is – ondanks de afname van het aantal verkooppunten – gestegen met 12% tussen 2015-2023. Deze groei zit met name in de horeca sector.

Visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk

We sluiten aan bij het visiedocument Aantrekkelijk Nijkerk waarin onder andere beschreven staat een variatie van functies in het binnenstadgebied en ruimere bestemming op de binnenstedelijke panden toe te staan om de levendigheid te vergroten en leegstand te voorkomen. We trekken hierbij samen op met de NOV en andere stakeholders.

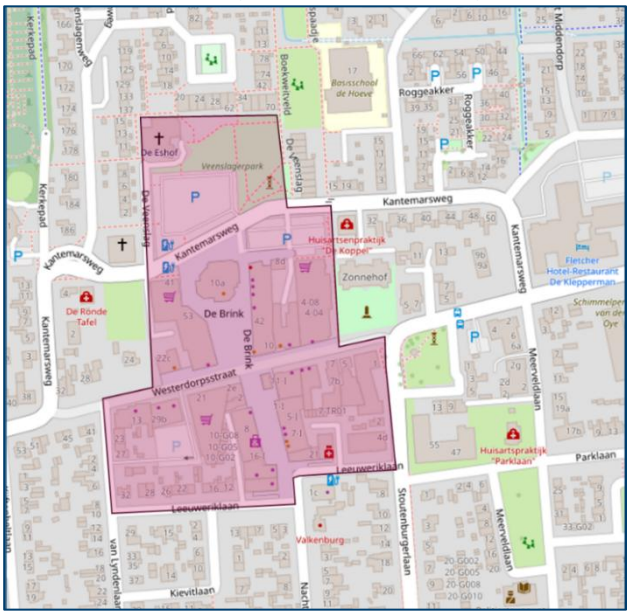
[3] Deze positieve kwaliteiten en verbeterpunten zijn ook getoetst op de ondernemersbijeenkomst.



2.3 Centrum Hoevelaken

Algemene beschrijving centrum Hoevelaken

Het centrum van Hoevelaken kenmerkt zich door het dorpse en lokale karakter. Er is een compact centrum met een compleet boodschappenaanbod. Supermarkten, in de vorm van een Albert Heijn, Jumbo en een Lidl, zijn een belangrijke reden om het centrum te bezoeken. Er is ook aanvullend aanbod met de aanwezigheid van horeca en de weekmarkt op vrijdag op het plein De Wiekslag. Met dit gehele aanbod trekt Hoevelaken ook bezoekers uit de omgeving, zoals uit Amersfoort (met name Vathorst).



De Westerdorpsstraat is een belangrijke historische kwaliteitsdrager. Aan weerszijde van deze straat zijn de pleinen De Wiekslag en De Brink te vinden met verschillende winkels en horeca gelegenheden. De Westerdorpsstraat is recent gerenoveerd en er is meer groen gekomen. Net als is gebeurd voor de binnenstad van Nijkerk, zijn er plannen om het centrum van Hoevelaken verder op te knappen (bron: Hoevelaken centrumvisie). Zo staat er in de toekomst een nieuw dorpshuis op locatie de Stuw op de planning. In het nieuwe dorpshuis staat elkaar ontmoeten centraal. Verschillende functies worden met elkaar gecombineerd. Zo kan een bezoek aan maatschappelijke organisaties gecombineerd worden met een kopje koffie in het restaurant of het lenen van een boek. Na afronding van het Dorpshuis De Stuw wordt het plein van De Brink heringericht (vergroening, meer uitnodigend, verblijfsgebied, met voldoende ruimte voor standplaatshouders en de markt).

Net als de binnenstad van Nijkerk heeft het centrum van Hoevelaken voornamelijk een lokale functie. De herkomst van de omzet is met name lokaal: 89% van de omzet van dagelijkse boodschappen komt uit de gemeente Nijkerk. Voor recreatieve bestedingen gaat het om 85% en voor doelgerichte bestedingen 78%[4]. Voor de waardering van het winkelgebied onder consumenten vallen, net als in de binnenstad van Nijkerk, de bereikbaarheid op de fiets, horeca, veiligheid en netheid positief op. Minder goed scoren andere ondersteunende faciliteiten, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, aanwezigheid van groen, en mogelijkheden om fietsen netjes te stallen. Er kan wel gratis geparkeerd worden. Het centrum van Hoevelaken wordt beoordeeld met een 7,4 (benchmark 7,6, bron: Koopstromenonderzoek Oost-Nederland)[5].

Ontwikkeling in cijfers centrum Hoevelaken

- Het aantal verkooppunten is sinds 2015 gedaald met 6%. In absolute getallen betekent dit een kleine afname, van 52 winkels in 2015 naar 49 winkels in 2023. Het totale winkelvloeroppervlak is sinds 2019 hetzelfde gebleven.
- In de periode van 2015 tot 2023 is het segment dagelijks zowel gegroeid in het aantal verkooppunten (25%) als in winkelvloeroppervlak (19%). De segmenten recreatief en doelgericht zijn gedaald in zowel verkooppunten (beiden met 25%) als winkelvloeroppervlak (respectievelijk 24% en 23%). De horeca is in het aantal verkooppunten ook gedaald met 14% .
- De werkgelegenheid in de detailhandelsbranche is net als in de binnenstad van Nijkerk gestegen (+11% tussen 2013-2023). Dit komt met name door de blijvende stijging van het aantal banen in de dagelijkse boodschappen. In de horeca is het aantal banen van 2015-2019 met 100% toegenomen, in de periode van 2019-2023 is er juist weer een afname van 20%; mede door de coronacrisis.

Centrumvisie Hoevelaken

De centrumvisie is nog maar deels uitgevoerd, echter de doelstelling “komen tot een gedroomd, kloppend hart” is nog lang niet bereikt. De gemeenteraad heeft de centrumvisie omarmd, en de gemeente heeft zelf het initiatief genomen bij de uitvoering van de visie door zo spoedig mogelijk te starten met een aantal acties uit de centrumvisie (verbetering openbare ruimte Westerdorpsstraat, Dokterspaadje en deel van de Kantemarsweg). Van de vastgoedeigenaren/winkeliers wordt verwacht dat zij hun aandeel aan de centrumvisie leveren in de vorm van investeringen in de gebouwen in het centrum. We trekken hierbij samen op met het Platform Centrum Hoevelaken en spelen als gemeente de rol van verbinder en aanjager.

[4] Zie voor de branchering het Koopstromenonderzoek in de bijlage.
[5] Deze positieve kwaliteiten en verbeterpunten zijn ook getoetst op de ondernemersbijeenkomst.



2.4 Centrum Nijkerkerveen

Nijkerkerveen groeit en kenmerkt zich door een centraal plein met de centrale voorziening ’t Veense Hart. Deze wordt aangevuld met standplaatsenhouders gedurende de week. Een belangrijke ontwikkeling voor heel Nijkerkerveen is het voorgenomen vertrek van de supermarkt. Om de levendigheid van het plein te behouden is de combinatie van een winkel en de standplaatshouders een belangrijke factor.
Er is behoefte aan een integrale visie op de kern van Nijkerkerveen. Deze visie zal een plek krijgen in de omgevingsvisie 2.0. Een onderdeel hiervan is de locatie van een supermarkt. Gelet op toekomstige ontwikkelingen tussen Nijkerkerveen en Holkerveen betrekken we ook dit gebied bij onze studie (naast het huidige gebied rondom ‘t Veense Hart). Er zijn in het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland geen aparte cijfers opgenomen voor het centrum van Nijkerkerveen, gezien de bescheiden omvang.

2.5 Perifere detailhandelsstructuur

Ten noordwesten van de binnenstad van Nijkerk ligt het PDV-concentratiegebied van de gemeente, het gebied Watergoorweg. PDV (doe-het-zelf zaken, tuincentra en woninginrichtingszaken) bevinden zich buiten de centra, vanwege de grootschaligheid van de locaties. Ook is er detailhandel op De Havenaer. In eerste instantie was deze locatie bedoeld voor thematische concepten voor woonwinkels, maar een deel van deze winkels is ook weer vertrokken. Voor deze gebieden is regionaal beleid (Regio Foodvalley) van toepassing. Dit beleid wordt in 2026 geactualiseerd.

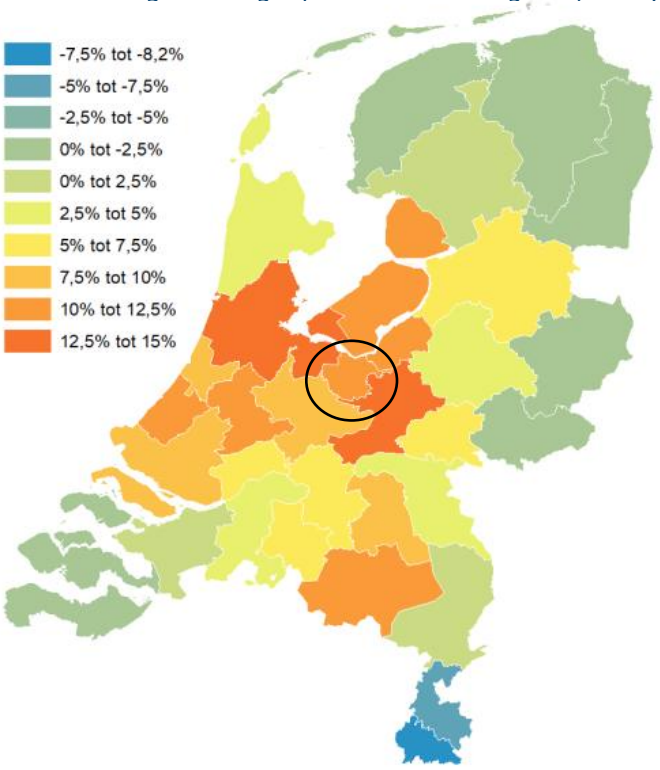
3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden trends en ontwikkelingen beschreven die van (bepalende) invloed zijn voor de toekomst van de detailhandelsstructuur van de gemeente Nijkerk. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:
§3.1: Demografische ontwikkeling en woningbouw;
§3.2: Algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector en invloed op de gemeente Nijkerk;
§3.3: SWOT-analyse;
§3.4: Belangrijkste kansen en bedreigingen voor de gemeente Nijkerk.

3.1 Demografische ontwikkeling en woningbouw

Demografie
In juli 2024 is er een nieuwe Primos Prognose gepubliceerd. De verwachte groei van de gemeente Nijkerk (en de ABF-Woningmarktregio Amersfoort) behoort tot de hoogste van Nederland (zie figuur 3.1). Tot 2035 wordt er voor de gemeente Nijkerk een groei van 14% van de bevolking verwacht met absoluut gezien 6.530 inwoners[6]. De verwachte bevolking groeit daarmee van 45.370 in 2024 naar 51.900 in 2035. Dat is sneller dan de regio Amersfoort, waar tot 2035 een groei van 7% van de bevolking wordt verwacht. Een groeiende bevolking kan zorgen voor een toenemend draagvlak van voorzieningen in de centra. De Primos Prognose houdt hierbij rekening met zowel vergrijzing als met woningbouwplannen (zie hierna).

Figuur 3.1: Verwachte bevolkingsgroei (2024 t/m 2038) naar woningmarktregio (bron: Primos Prognose, 2024)



Tabel 3.1: Bevolkingsgroeiprognoses Nijkerk en Regio Amersfoort (bron: Primos Prognose, 2024)

Bevolkingscijfers	2024	2025	2030	2035	Groei tot 2035	% groei 2035
Gemeente Nijkerk	45.370	45.840	48.580	51.900	6.530	14%
Regio Amersfoort (ABF-woningmarktregio)	334.280	336.860	347.290	359.250	24.970	7%

Woningbouwplannen
Met de nieuwe verschillende woningbouwplannen gaat de bevolking in de gemeente Nijkerk ook groeien. De totale harde en zachte plancapaciteit van de gemeente Nijkerk (peildatum oktober 2024) is 4.570 woningen in de hele gemeente tot 2040. Dat betekent voor de stad Nijkerk in totaal 2.736 woningen, voor Nijkerkerveen 378 woningen en er liggen in Hoevenlaken plannen voor 1.456 woningen. Hieronder volgt een korte toelichting op twee grotere ontwikkelingen:

- Stadshaven: Het gebied aan het uiteinde van de Arkervaart bij het voormalige stadhuis Nijkerk wordt getransformeerd naar een nieuw woongebied. Hier zijn circa 650 nieuwe woningen gepland. De Gebiedsvisie Stadshaven (digitaal beschikbaar), sluit aan bij trend van toenemende interesse in

[6] De Primos Prognose houdt hiermee rekening met woningbouwplannen (+4.570 woningen in de gemeente Nijkerk tot 2040) en demografische druk (en dus ook vergrijzing).

binnenstedelijk wonen (met appartement en meer ruimte voor openbaar groen, wandelen en fietsen) én werken (kleinschalige kantoren, hippe maakbedrijven). Dit maakt centrumgebieden voor bepaalde winkels (met name ketens) weer interessanter. Gezien de nabijheid van de binnenstad zijn er in het ontwikkelgebied zelf geen nieuwe winkelruimtes voorzien: de ontwikkeling moet bijdragen aan het verdienvermogen van ondernemers in de binnenstad. Met de binnenstad concurrerende detailhandel in het gebied wordt niet toegestaan. Wel zijn er mogelijkheden voor watergebonden horeca en horeca aan de kade ten zuiden van de nieuwe haven.

- Omgeving rondom station Nijkerk (Gebiedsuitwerking Oostelijk Nijkerk): Het spoor gaat intensiever gebruikt worden door NS. In de spits zal naar verwachting de trein vier keer gaan rijden in de spitsrichting[7], in plaats van twee keer, op het traject Harderwijk – Nijkerk – Amersfoort. Ook wordt verkend of de intercity door kan rijden naar Harderwijk met een stop in Nijkerk. Daarmee is er een directe verbinding met Utrecht – Den Haag of Amsterdam Zuid – Schiphol. Door de centrale locatie en de verbeterde bereikbaarheid kan de gemeente Nijkerk een aantrekkelijkere woongemeente worden. Momenteel zijn de voorzieningen op het huidige station van Nijkerk ondermaats (bron: Oostelijk Nijkerk 2030-2040). Het is een eenvoudig station en er zijn geen winkels aanwezig. Naast de vernieuwing van het stationsgebouw door NS in 2025, kan met de toevoeging van enkele basisvoorzieningen, waaronder kleinschalige en gebied ondersteunende winkels, de reuring en levendigheid in het gebied vergroot worden (bron: Oostelijk Nijkerk 2030-2040).

3.2 Algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector en invloed op Nijkerk

- **E-commerce zet druk op winkelgebieden gemeente Nijkerk:** Er is toenemende concurrentie voor fysieke winkels in de centra door een toename aan online winkelen. Een blijvende trend van online winkelen kan zorgen voor toenemende leegstand in binnensteden en een verschuiving in het type winkels dat overblijft. Deze ontwikkeling gaat ten koste van centra van verschillende groottes, maar zeker ook in middelgrote centra zoals de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken. Beiden functioneren ook als winkelfunctie voor de 'streek'. Deze bezoekers kunnen nu ook makkelijk terecht bij het brede aanbod op internet. Door deze afname van klanten in fysieke winkels, daalt de omzet, wat uiteindelijk kan leiden tot sluiting en leegstand van winkelpanden in het centrum. Tegelijkertijd blijven Nijkerkse supermarktondernemers de komende jaren inzetten op bezorgservices van bestelde boodschappen aan huis. Ook flitsbezorging aan huis zal naar verwachting blijven toenemen. Deze toename in flitsbezorgdiensten en bezorgrestaurants zet de levendigheid van de centra onder druk. Ook zorgt het voor toenemende (snelle en gevaarlijke) verkeerstromen in de binnenstad.
- **Verdwijnen van traditionele doelgroepen (& ontstaan van niches) leiden tot brancheverVaging & gemengde concepten:** Er is een trend naar meer gemengde concepten, waarbij detailhandel wordt gecombineerd met horeca, dienstverlening of andere functies. Deze trend is al goed zichtbaar in de binnenstad van Nijkerk. Winkelbezoek is namelijk een keuze, en geen noodzaak meer. De consument maakt deze keuze steeds bewuster. Een winkel zonder duidelijk profiel kiest de consument niet. Dit was evident in de faillissementsgolf van de middenklasse detailhandel (eind 2015, incl. de V&D; deze trend is nog steeds gaande). Doelgroepselectie is hierbij essentieel voor winkels. Door als winkel de juiste beleving voor een specifieke doelgroep neer te zetten, zodat deze zich hier thuis voelt, kan een grote diversiteit aan producten worden gekoppeld. Dat kan fysiek (mode, elektronica, eten) maar ook digitaal (apps, abonnementen, tokens). Om vitaal te blijven zal Nijkerk een bredere mix van functies moeten aanbieden en ook moeten meewerken met wat de markt vraagt (zoals beleving en betekenis). Dit vraagt om een integrale aanpak waarbij detailhandel, horeca, cultuur, wonen, werken en maatschappelijke functies worden gecombineerd. Zo verandert de binnenstad ook van '*place to buy*' naar '*place to be and stay*'. Dit is ook een belangrijk gegeven gezien een toenemende behoefte naar meer sociale interactie.
- **De supermarkten zijn én blijven publiekstrekkers:** Er is een toenemend belang van de boodschappenfunctie in binnensteden (want dagelijkse boodschappen is nog steeds groeisegment).

[7] 's Ochtends richting Amersfoort, 's middags richting Harderwijk

Weinig andere functies trekken de bezoekersaantallen die supermarkten aantrekken. Dit biedt kansen voor de gemeente Nijkerk om het dagelijks aanbod te versterken en zo regelmatig bezoek aan de binnenstad te stimuleren. De vitaliteit van supermarkten is dus ook belangrijk voor de vitaliteit van centra in brede zin. Mocht het kernwinkelgebied aantoonbaar geen of onvoldoende mogelijkheden bieden, dan is de gemeente bereid om als tweede spoor de mogelijkheden te verkennen voor een verplaatsing naar een locatie buiten het kernwinkelgebied;

- **Van slenteren naar snelle boodschap; een gericht bezoek aan de centra:** Waar mensen vroeger nog wel eens een dagje uitgebreid gingen winkelen, is dat tegenwoordig steeds minder het geval. Fysieke winkellocaties houden meerwaarde als het gaat om het doen van dagelijkse, frequente aankopen in de directe woon-/leefomgeving. Mensen trekken nog wel een dagje naar de grote stad (het uitje is dan een *'experience'*, mede door het unieke winkel- en horeca aanbod, in de regio van de gemeente Nijkerk vervult de binnenstad van Amersfoort deze rol), maar minder snel naar de middelgrote centra zoals Nijkerk. Boodschappen doen en het recreatief verblijven (bijvoorbeeld horecabezoek) worden steeds belangrijkere bezoekmotieven.
- **Toenemend belang van lokaal kopen, productie en consumptie komen dichter bij elkaar:** Er is groeiend besef dat lokaal kopen belangrijk is voor de verbetering van de lokale leefbaarheid en het in stand houden van het voorzieningenniveau. Ook vanuit duurzaamheids- en economisch oogpunt is hier steeds meer aandacht voor. In de gemeente Nijkerk is ook te zien dat streekproducten en automatenwinkeltjes in het landelijk gebied in opkomst zijn en dat de streekproducten ook steeds vaker in winkels te vinden zijn. Automaten in het landelijk gebied zijn ook verkooppunten en is toegestaan, vanwege het kleinschalige, circulaire en duurzame karakter: productie en consumptie komen zo dichter bij elkaar.
- **Verruiming openingstijden:** De consument wil ruime openingstijden voor winkels. De zondag wordt daarbij belangrijker (want dan heeft men weekend), ten koste van de maandag. Ook is in (grotere) steden te zien dat openingstijden verruimd worden tot in de avond, om mensen na het werk de kans te geven te winkelen. Dit kan ook interessant zijn voor de gemeente Nijkerk om mensen naar het centrum te trekken. Tegelijkertijd geldt voor sommige Nijkerkers de zondag ook nog als rustdag, maar ondernemers mogen zelf besluiten of zij open willen op zondag.
- **Krappe arbeidsmarkt:** De beperkte beschikbaarheid van goed personeel speelt in allerlei sectoren, zo ook in de detailhandel. Met een tekort aan personeel kan de winkel bijvoorbeeld niet open. Dit zorgt voor druk op de openingstijden en daarmee de omzet die gedraaid kan worden.
- **Toenemende kosten voor ondernemers:** Ondernemers hebben te maken met steeds hogere kosten. Zo zijn er stijgende huur en energieprijzen die de marges verder onder druk zetten. Ook is het lastig om te investeren in duurzaamheid met een gering ondernemersbudget. Ook voor nieuwe ontwikkelingen – zoals bouwkosten – zijn de kosten de laatste jaren substantieel toegenomen.



3.3 SWOT-matrix

Op basis van de voorafgaande analyse en met het oog op de toekomst van de detailhandel zijn de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de gemeente Nijkerk hieronder bij elkaar gebracht.

Sterkten

- Er zijn afgelopen jaren substantiële investeringen gedaan in de openbare ruimte in binnenstad van Nijkerk door de gemeente. De komende jaren wordt er verder geïnvesteerd, zoals in centrum Hoevelaken.
- Sterke binding van inwoners (maar ook toeristisch-recreatieve bezoekers) met de winkelstructuur; veel lokale bestedingen door inwoners, aangevuld met bestedingen van bezoekers.
- Het dorpse en sociale karakter van Hoevelaken.
- Binnenstad van Nijkerk is autoluw.
- Aanwezige unieke voorzieningen (Wijngaard Aan de Brede Beek), evenementen (culinaire stadswandeling, Boerenmaandag) en speciaalzaken zijn aantrekkelijk voor bewoners en bezoekers.
- Lage leegstand (op frictieniveau) in binnenstad Nijkerk komt de leefbaarheid van de kern ten goede.
- De werkgelegenheid in de centra stijgt.
- De centra worden goed beoordeeld door inwoners (7,5 Nijkerk, 7,4 Hoevelaken) en dit stijgt door de jaren heen (zie ook oude DSV 1.0, p. 44).
- Inzetten op fysieke en online profilering via Nijkerk Partners.
- Binnenstad van Nijkerk is compacter geworden, door transformatie van vastgoed aan de randen.

Zwakten

- Sinds 2019 is er sprake van een daling van het aantal verkooppunten; het voorzieningenniveau staat onder druk.
- Winstgevendheid van detailhandelszaken blijft onder druk staan (bron: ondernemersenquête vorige DSV, getoetst tijdens participatie).

Kansen

- Sterke bevolkingsgroei (o.a. door woningbouw) van 14% (6.530 inwoners) tot 2035 zorgt voor substantiële toename draagvlak voor voorzieningen.
- Er worden enkele binnenstedelijke woningbouwlocaties ontwikkeld (Stadshaven, Stationsgebied Regiopoort & verbeterde dienstregeling voor treinverkeer), wat zorgt voor meer klanten/draagvlak voor voorzieningen in het centrum.
- Stimuleren combinatie bezoek door enerzijds diversifiëring (cross-overs & innovaties) van het winkelbestand met recreatie en toerisme en culturele functies (Brede Beek Theater), en aansluiten op aanwezige leefstijlen. Anderzijds samenhang en samenwerking tussen detailhandel en andere publiekstrekkende functies (cultuur, horeca en hotels, vakantieparken, conferentiecentra en andere maatschappelijke voorzieningen) vergroten.
- Verdere uitwerking van het merk Lekker Nijkerk door gezamenlijke marketing en promotie.
- Versterken van de weekmarkt en (de omvang van) het aanbod, de structuur en uitstraling.
- Verdere vergroening van de centra & toevoegen van ondersteunende faciliteiten (fietsparkeren, fietsopladen); tegelijkertijd heeft gemeente hier al in geïnvesteerd laatste jaren.
- Vernieuwing dorpshuis De Stuw in centrum Hoevelaken
- Promotie en verkoop van lokale- en streekproducten, om het lokale voorzieningenniveau te ondersteunen en aansluitend bij voorkeuren aanwezige leefstijlen.

Bedreigingen

- Transformatie van winkels naar wonen is lastig omkeerbaar, terwijl er ook behoefte is/kan zijn aan andere (publiekstrekkende/maatschappelijke) voorzieningen in de centra.
- Voorzieningenniveau kan dalen als gevolg van prijsstijgingen en doorgaande e-commercetrend (met leegstand tot gevolg), wat kan leiden tot verlies van levendigheid van kernen.
- Concurrentie van centra in de regio met soortgelijke of meer, unieke en/of eigentijdse voorzieningen (Amersfoort, Putten, Bunschoten-Spakenburg).
- Verspreiding detailhandel over de bedrijventerreinen die daar niet voor bedoeld zijn.
- Netcongestie is beperkend voor (groei van) bedrijven.
- Toename flitsbezorgdiensten en/of bezorgrestaurants.

3.4 Conclusie analyse huidige & toekomstige situatie: belangrijkste kansen en bedreigingen

Belangrijkste kansen

- **Toename draagvlak voorzieningen door bevolkingsgroei:** De bevolking van de gemeente Nijkerk is de afgelopen jaren toegenomen. Ook in de periode tot aan 2035 wordt nog een aanzienlijke bevolkingsgroei verwacht, zowel in de gemeente Nijkerk (+14%) als in buurgemeenten. Verschillende binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen zijn in de nabijheid van winkels gelegen en voegen dus direct draagvlak toe. Samen met de overige woningbouwlocaties kan dit het draagvlak voor detailhandel en andere voorzieningen in de gemeente Nijkerk in de komende jaren vergroten.
- **Leegstand op frictieniveau zorgt ervoor dat het centrum aantrekkelijk en levendig is**: Met de recente ingebruikneming van de Eierhal, samen met overig verspreide panden in de binnenstad van Nijkerk, is de leegstand in de gemeente Nijkerk gedaald. Het behouden van een percentage leegstand is belangrijk om te zorgen dat de markt dynamisch en flexibel blijft. Zonder leegstand zijn verhuizingen namelijk niet mogelijk en dan stokt de dynamiek. Dat de leegstand op frictieniveau zit, wijst (in elk geval op korte termijn), op (bescheiden) groeipotentie. Op de middellange termijn is het echter niet uitgesloten dat het winkelbestand wat kan afnemen door verschuiving richting internetverkoop (zie bedreigingen).
- **Kwaliteit versterken en verbreding van de winkelstructuur:** Inspelend op de veranderde consumentenvoorkeuren ligt hier ook een kans voor de detailhandel in de gemeente Nijkerk. Door meer aandacht te besteden aan de kwaliteit van het aanbod kan dit versterkt worden. Er zijn al unieke voorzieningen aanwezig (Wijngaard Aan de Brede Beek), evenementen (culinaire stadswandeling) en speciaalzaken. Deze zijn zowel voor de bewoners als voor bezoekers aantrekkelijk om te bezoeken. Ook liggen er kansen voor het toestaan van gemengde winkelconcepten, zoals bijvoorbeeld cafés waar delen van het interieur gekocht kunnen worden. Er ligt ook een kans om de kwaliteit van de binnenstad van Nijkerk te verbeteren door functies die overlast veroorzaken en geen publiekstrekkende en/of verblijfsfunctie hebben te weren uit het centrum.
- **Aantrekkingskracht in de omgeving vergroten:** Door de ligging van de gemeente worden ook toeristisch-recreatieve bezoekers aangetrokken. Tussen 2018 en 2023 zijn de toeristische bestedingen, die bij de detailhandel en horeca terecht zijn gekomen, met 20% gestegen. Dit zijn blijvende kansen om bijvoorbeeld bezoekers van de Veluwe naar de binnenstad van Nijkerk te trekken, na een dag in de natuur. Dit kan ook weer tot combinatiebezoeken leiden, waarbij ook winkels worden bezocht. Het aantal toeristische overnachtingen neemt langjarig toe, en daarmee ook de lokale bestedingen.
- **Rendement op investeringen en verder blijven investeren in de centra**: Consumenten zoeken aantrekkelijke verblijfsomgevingen *(*van *place to buy* naar *place to be*). Verouderde panden, bijvoorbeeld in de kern van Hoevelaken en aan de Langestraat, hebben een negatieve invloed op de winkelervaring en klantbeleving. De investeringen die al gedaan zijn in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken moeten de komende jaren gaan renderen. Daar bovenop komen ook nog nieuwe investeringen in deze centra. Dat moet een positieve weerslag op het verdienpotentieel van ondernemers gaan hebben. Van de vastgoedeigenaren/winkeliers wordt verwacht dat zij hun aandeel aan de centrumvisie leveren in de vorm van investeringen in de gebouwen in het centrum. De gemeente fungeert daarbij als aanjager en verbinder. Met een aantrekkelijke verblijfsomgeving worden niet alleen bezoekers aangetrokken, maar ook voor de inwoners uit de gemeente zelf is het belangrijk, omdat de meeste bestedingen lokaal zijn. Ook kan een aantrekkelijke verblijfsomgeving met een divers winkelaanbod sterker staan in de concurrentie met de toenemende trend van e-commerce. Door het bieden van extra beleving en/of services kan het onderscheidend vermogen ten opzichte van het internet behouden blijven.

Belangrijkste bedreiging

- **E-commerce blijft druk zetten op centra**: Ondanks de lage leegstand en recente opnames van winkels, is er een blijvend risico op afname van het aantal winkels, gezien langjarige trends in de detailhandelssector.

4 Visie Toekomstbestendige Detailhandel Nijkerk 2035

Voor een toekomstbestendige detailhandelsstructuur in de gemeente Nijkerk is het belangrijk om zowel in te spelen op de lokale behoeften van bewoners als op de bredere economische trends. Voortbouwend op de analyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2) en de toekomstige situatie, trends en SWOT (hoofdstuk 3) wordt in dit hoofdstuk de gewenste detailhandelsstructuur beschreven. Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:
§4.1: Visie Toekomstbestendige Detailhandel Nijkerk 2035
§4.2: Doelstellingen 2035

4.1 Visie Toekomstbestendige Detailhandel Nijkerk 2035

Van vitale detailhandel naar vitale centrumgebieden
Een aantrekkelijk centrum met aansprekende detailhandel vormt het visitekaartje van iedere gemeente. Centrumgebieden zijn hotspots, waar mensen graag komen, verrast worden, plezierig werken, goed kunnen ondernemen en ook graag wonen. Ook zijn het plekken waar architectuur, historie, sfeer en beleving een belangrijke rol spelen. Het zijn dus plekken met veel verschillende functies, waartussen een gezonde balans moet zijn. Immers zijn de opgaven in de winkelgebieden in de gemeente Nijkerk breder dan detailhandel alleen. Ook demografische veranderingen, woningbouw, bereikbaarheidsopgaven, de energietransitie van de gebouwde omgeving, opgaven op het gebied inclusiviteit en de toenemende druk op de ruimte hebben impact op de toekomst van de centra van de gemeente Nijkerk en de rol van de detailhandelssector hierbinnen. Vaak zijn er ook wisselwerkingen tussen deze opgaven en de detailhandelsstructuur; een aantrekkelijk winkelgebied moet goed bereikbaar zijn, en duurzame winkelpanden zijn een randvoorwaarde voor een vitaal centrum. Daarom is het belangrijk dat de centra een goed toekomstperspectief hebben, waarbij aandacht uitgaat naar verschillende aspecten:

1. **Economisch vitaal:** ruimte voor werken, economisch profiel van de stad uitdragen en versterken.
2. **Inspirerend:** ruimte voor ontmoeting, interactie, leisure, cultuur, beleving, inspiratie.
3. **Duurzaam:** plek voor groene innovaties en investeringen (energie, circulair, klimaatadaptief en groen).
4. **Bereikbaar:** duurzame mobiliteit, optimale benutting van goed bereikbare plekken.
5. **Inclusief:** toegankelijk en divers, met balans tussen economie en beleefbaarheid.

Vitale detailhandelsstructuur én kernwinkelgebieden in 2035
De detailhandel speelt een cruciale rol in het economisch en sociaal weefsel van de gemeente Nijkerk. Het is niet alleen een belangrijke bron van werkgelegenheid, maar draagt ook bij aan de aantrekkingskracht en leefbaarheid van de gemeente. Daarom zet de gemeente Nijkerk zich in voor een sterke en toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De detailhandelsstructuur, bestaande uit de kernwinkelgebieden, is in 2035 vitaal en toekomstbestendig. De gemeente streeft ernaar dat de centra over 10 jaar minstens zo aantrekkelijk en levendig zijn als nu. De kernwinkelgebieden zijn de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen, buurtwinkelcentrum Paasbos, wijksupermarkt in omgeving Corlaer, Watergoorweg (PDV/GDV) en De Havenaer. Zo wordt het economisch verdienpotentieel van detailhandelszaken versterkt door middel van beleidsvoering (zie beleidskeuzes in §5.1), waarbij ook betere (ruimtelijke en beleidsmatige) sturing van (gewenste en ongewenste) ontwikkelingen binnen de detailhandelssector wordt nagestreefd.

Economische vitaliteit, duurzaamheid, gezondheid, bereikbaarheid, prikkeling en inclusiviteit

Gemeente Nijkerk blijft zich inspannen om de kernwinkelgebieden van de gemeente aantrekkelijk en (economisch) vitaal te houden. Dat betekent dat dit fijne, aantrekkelijke en inspirerende plekken zouden moeten zijn met ruimte voor ondernemen en werken, ontmoeting, interactie, leisure, cultuur en evenementen, beleving en inspiratie. Ook zijn het duurzame plekken, waar aandacht is voor energiezuinigheid en opwekking, en zijn deze zoveel als mogelijk groen en klimaatbestendig ingericht. Groen voorzieningen dragen bij aan een prettige winkelervaring en aan de gezondheid van de bezoekers. Een gezonde levensstijl wordt daarnaast ook gestimuleerd met het aanbod van winkels. De gemeente ziet een belangrijke rol weggelegd voor de fysieke leefomgeving in het bevorderen van een gezonde leefstijl. In het detailhandelsbeleid willen we bijdragen aan een omgeving waarin gezonde keuzes eenvoudig en vanzelfsprekend zijn. Daarbij zoeken we actief de samenwerking met ondernemers, scholen en maatschappelijke partners om het aanbod van gezonde producten zichtbaar en aantrekkelijk te maken.
Een aandachtspunt hierbij is de nabijheid van aanbieders van overwegend ongezonde producten, zoals fastfoodzaken, ten opzichte van scholen en andere jeugdlocaties. Bij nieuwe vestigingen of herontwikkeling kan de gemeente een verkennende studie doen naar gepaste afstanden en locaties, met behoud van ondernemersvrijheid en in balans met het bredere vestigingsklimaat. De gemeente faciliteert en verbindt: wij creëren kaders, stimuleren bewustwording en ondersteunen initiatieven van ondernemers die bijdragen aan gezondheid. We werken op dit gebied ook samen binnen de Regio Foodvalley. Ondernemers maken keuzes binnen hun bedrijfsvoering en kunnen hierin ondersteund worden door bijvoorbeeld advies of samenwerking met scholen of welzijnspartners. Door deze gedeelde verantwoordelijkheid te benadrukken, dragen we samen bij aan een leefomgeving waarin gezonde keuzes laagdrempelig en logisch zijn. In Q4 van 2025 zullen we in overleg met onze stakeholders verkennende gesprekken starten.

Ook moeten de centra van de gemeente goed bereikbaar zijn, met voldoende en zorgvuldig gekozen parkeerplekken voor auto en fiets. Hierin zijn de afgelopen jaren met diverse investeringen ook al stappen gezet in de gemeente, maar aandacht blijft ook de komende jaren op verschillende plekken nodig. Ook moeten de kernwinkelgebieden inclusief zijn, met een divers aanbod en goed begaanbaar. Dit betekent een toegankelijk openbare ruimte voor iedereen, met of zonder beperking. In 2035 zijn de verschillende investeringen in de centra gaan renderen, en zijn er ook nieuwe investeringen (bijvoorbeeld in De Stuw en de herinrichting van De Brink na afronding van De Stuw in Hoevelaken) gedaan. Zo zijn de bestaande detailhandelsgebieden geoptimaliseerd en sterker geprofileerd, elk met een eigen identiteit en functie binnen de hoofdstructuur. De consument (inwoner en bezoeker) voelt zich in de winkelgebieden prettig en komt hier naast het winkelen ook voor andere doeleinden, zoals het ontmoeten van anderen. De ondernemer krijgt volop kansen, het verdienpotentieel wordt door middel van draagvlaktoevoeging en enkel diversifiëring van het aanbod versterkt, en wordt waar mogelijk geïnspireerd om te innoveren.

Blijvende inzet op clustering, maar ook komende jaren verschillende kansen voor ondernemers

Om de hoofdwinkelstructuur vitaal te houden, is er blijvende inzet op clustering van winkels in winkelgebieden (zie beleidskader §5.1). Detailhandel op bedrijventerreinen (buiten PDV/GDV gebied Watergoorweg en Havenaer) is daarbij niet gewenst. De afgelopen jaren (’15-’23) is het aantal winkels (verkooppunten) in de gemeente afgenomen (-9%), terwijl er sprake was van groei van het aantal inwoners van de gemeente. De afname van de laatste jaren was als een noodzakelijke stap om het winkelbestand toekomstbestendig te maken. Ook de komende jaren is er een verdere bevolkingsgroei voorzien, die tegelijkertijd op de middellange en lange termijn gepaard kan gaan met een krimp van het aantal detailhandelszaken. Transformatie van winkels naar andersoortige functies kan dus ook in de toekomst relevant blijven (dit is maatwerk op pandniveau). Voor de gemeente zijn de aantrekkelijkheid en de levendigheid van de centra de belangrijkste punten van aandacht; niet persé de omvang van de detailhandelssector.

4.2 Doelstellingen Detailhandel Gemeente Nijkerk 2035

Op basis van de analyse van de huidige situatie, demografische- en woningbouwontwikkeling en trends en ontwikkelingen is het doel om de centra minimaal zo levendig en aantrekkelijk te houden als nu het geval is. Daarbij wil de gemeente Nijkerk meebewegen met de detailhandelssector om deze vitaal te houden en te voorzien in de behoefte per ondernemer, en dat is maatwerk. De volgende subdoelen worden gesteld:

- De binnenstad van Nijkerk is in 2035 net zo levendig en aantrekkelijk als nu. Dit betekent dat de winkelvoorraad zo veel mogelijk behouden blijft, de diversiteit van het winkelaanbod in stand wordt gehouden, de bezoekersaantallen in stand blijven of groeien, en er een leegstandspercentage is van maximaal 5%;
- Het centrum van Hoevelaken is in 2035 levendiger en aantrekkelijker dan nu. Dit betekent dat de winkelvoorraad zo veel mogelijk behouden blijft, de diversiteit van het winkelaanbod in stand wordt gehouden, de bezoekersaantallen in stand blijven of groeien, en er een leegstandspercentage is van maximaal 5%;
- In Nijkerkerveen is er in 2035 (maar liefst eerder) een supermarkt, van de juiste omvang en op de juiste plek;
- Stadshaven en het gebied in de omgeving van het station Nijkerk mogen een verlengstuk zijn van de binnenstad qua beleving. In de omgeving van het station komen er gebiedsondersteunende winkels bij. In Stadshaven komen er geen winkel-meters bij (beide gebieden mogen niet concurrerend/kannibaliserend zijn met de binnenstad, dus geen grote winkels e.d.), met uitzondering van op die locatie passende voorzieningen.

De huidige omvang (2023) van de detailhandelssector (dus excl. horeca) in de binnenstad van Nijkerk is 22.100m² en in Hoevelaken 7.500m². Ondanks de verwachting dat het winkelbestand langjarig wat kan afnemen, betekent dat niet dat er geen groeiruimte mag zijn. De groei van de detailhandelssector is wenselijk (zowel qua kansen voor ondernemerschap als voor de lokale bevolking en bezoekers), maar wel binnen de bestaande kernwinkelstructuur.

Tot de kernwinkelstructuur van Nijkerk worden de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen, buurtwinkelcentrum Paasbos, supermarkt in de omgeving van Corlaer, Watergoorweg (PDV/GDV) en De Havenaer gerekend. Voor specifieke segmenten komt er ruimte in het gebied in de omgeving van het Station Nijkerk. In het volgende hoofdstuk staat het beleid beschreven dat gevoerd gaat worden om de visie uit te voeren en de gestelde doelen voor 2035 te behalen.

Belangrijkste opbrengsten uit participatiegesprekken met ondernemers

Hieronder worden de belangrijkste opbrengsten uit participatie opgesomd, die tijdens verschillende bijeenkomsten en gesprekken opgehaald zijn. Deze opbrengsten zijn meegenomen en ook onderdeel van de beleidskeuzes in het volgende hoofdstuk.

- **Looptijd**: De looptijd van het beleidskader is 10 jaar, ondernemers wijzen er op dat het belangrijk is tussentijds te evalueren en waar nodig bij te stellen. Trends en ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de koers die je als gemeente wil varen. Een tussentijdse evaluatie in 2030 is onderdeel van dit beleidskader.
- **Vitaliteit en investeringen in de centra**: De afgelopen jaren zijn er door de gemeente investeringen gedaan om de openbare ruimte in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken te verbeteren (in groen, fietsparkeren e.d.). Ondernemers herkennen deze investeringen, maar vinden tot nu toe gedane investeringen in Hoevelaken onvoldoende, en wijzen op de noodzaak bestaande plannen voor De Brink en De Stuw (en breder) z.s.m. uit te voeren.
- **Verder verbeteren van de samenwerking tussen horeca en winkels:** Ondernemers herkennen potentie om de samenwerking te verbeteren. Hoevelaken heeft een BIZ, dit biedt volgens de aanwezige ondernemers een stevige basis. In de kern Nijkerk ontbreekt een soortgelijke organisatie. In Nijkerk wordt een gedragen centrummanager gemist die verschillende opgaven oppakt.
- **Organisatie evenementen**: Door complexe wet- en regelgeving is het steeds lastiger om evenementen te organiseren. Dit maakt het organiseren van kleinschalige evenementen voor ondernemers ingewikkelder. Ondernemers vinden dit jammer en zien hier graag een verandering, omdat evenementen juist bijdragen aan vitale centra.
- **Clustering in centrumgebieden:** In de oude DSV 1.0 was een centrale ambitie om winkels te clusteren op centrale locaties. Alle aanwezige ondernemers willen vasthouden aan deze ambitie door detailhandel te centraliseren in de kernwinkelgebieden. Indien een (grotere) winkel meer ruimte nodig heeft, moet vestiging hierbuiten maatwerk zijn, onder bepaalde voorwaarden (waarvan de belangrijkste de segmentering is; die mag niet concurrerend zijn met centra).
- **Behoud centralisatie Markt van Morgen op het Plein in de binnenstad van Nijkerk**: Op het Plein centraliseert de markt. Mocht het Plein ooit vol raken, dan kan de uitbreiding naar het Molenplein worden verkend. Onder de voorwaarde dat het aanbod niet ‘meer van hetzelfde’ is, maar diversiteit toevoegt.
- **Aanpakken van leegstand:** De uitstraling van de panden die leeg staan hebben een negatief effect op het winkelgebied als geheel. Sommige ondernemers zien de transformatie van leegstaande panden naar wonen als een mogelijkheid om leegstand tegen te gaan, maar sommige ondernemers ook niet. Het behoud van het economisch verdienpotentieel is leidend. In de centra willen ondernemers de kernwinkelgebieden behouden en is die transformatie niet gewenst. Uitzondering hierop kunnen de randen zijn, of als er detailhandel wordt ontwikkeld in combinatie met wonen, bijvoorbeeld wonen boven een winkel. Ondernemers wijzen er op dat dit maatwerk per gebied is, op pandniveau. Een afwegingskader voor initiatieven wat hieraan recht doet, is dus gewenst. Dit wordt daarom onderdeel van verdere uitwerking (zie 5.2.)

5 Beleidskader Detailhandel 2025-2035

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste beleidskeuzes en de beoogde effecten daarvan voor de komende jaren, tot 2035. In 2030 worden deze beleidskeuzes geëvalueerd en als dat nodig blijkt geactualiseerd en aangepast of zoveel eerder als ontwikkelingen dit vragen. Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd:
§5.1: Beleidskeuzes tot 2035
§5.2: Vervolgprocessen en uitwerking

5.1 Beleidskeuzes tot 2035

In dit Beleidskader Detailhandel gemeente Nijkerk 2025-2035 wordt een aantal beleidskeuzes gemaakt. Die staan hieronder opgesomd en uitgelegd. Deze keuzes zijn gemaakt op basis van een analyse van de huidige situatie (hoofdstuk 2), de toekomstige situatie (hoofdstuk 3) en de input van winkeliers in de gemeente (zie einde hoofdstuk 4). Het doel van deze keuzes is om de detailhandelssector in de kernwinkelgebieden aantrekkelijk en vitaal te houden, te voorzien in betere ruimtelijke en beleidsmatige sturing van gewenste en ongewenste ontwikkelingen en om het economisch verdienpotentieel van detailhandelszaken te versterken (zie §1.2).

1. Centralisatiebeleid voor behoud van de levendigheid en vitaliteit van de centra

- Er wordt vastgehouden aan centralisatiebeleid op de bestaande kernwinkelstructuur. Door centralisatiebeleid wordt winkelend publiek beter geconcentreerd, wat de mogelijkheden voor combinatiebezoek vergroot. Dit is een noodzakelijke keuze om de winkelgebieden vitaal, levendig en aantrekkelijk te houden. De kernwinkelgebieden zijn de binnenstad van Nijkerk, het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen, het buurtwinkelcentrum Paasbos, een supermarkt in de omgeving van Corlaer, Watergoorweg (PDV/GDV) en De Havenaer. De verschillende winkelgebieden vullen elkaar aan en vervullen elke taak binnen de structuur. Zo vormen ze een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur. In de binnenstad van Nijkerk wordt het compacte centrum als enkele ‘hoofdwinkelstraten’ gezien, namelijk het Plein, de Singel, het Molenplein, Vetkamp, de Oosterstraat, Verlaat en de Kolkstraat. Voor Hoevelaken bestaat deze compacte kern uit de Westerdorpsstraat (tussen de Van Lyndenlaan en het Dokterspaadje), de Brink en de Wiekslag.
- Om inwoners op korte afstand van de woonomgeving een aantrekkelijke dagelijks winkelaanbod te bieden, wordt ingezet op behoud van de huidige wijkcentra. Deze winkelcentra moeten qua omvang en branchering wel passen bij het verzorgingsgebied (de eigen wijk). Dit sluit ook aan bij het beleid over vitale (woon)wijken. Zeker met een veranderde demografie, waarbij er meer senioren zijn, is het belangrijk om voorzieningen dichtbij te hebben; tegelijkertijd moeten supermarkten ook kunnen meegroeien met marktontwikkelingen.
- In de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken en Nijkerkerveen wordt ruimte geboden (ook planologisch-juridisch) voor dynamiek (bijvoorbeeld nieuwe concepten, ruimte bieden voor schaalvergroting of juist verkleining, tijdelijke opvulling van leegstand e.d.) en innovatie, zoals ‘blurring’. Zo kan er meer kleur ontstaan in de centra. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een fietsenzaak met (bewaakte, gecentraliseerde en overdekte) fietsenstalling waar ook reparaties aan fietsen uitgevoerd kunnen worden, je koffie kan drinken en waar je een leenkinderwagen kan ophalen voor tijdens het winkelen. Dit wordt in gemeentelijke omgevingsplannen mogelijk gemaakt. De markt is divers; van tevoren is dus moeilijk in te schatten wat de nieuwe ‘*cross-over*’ winkelconcepten van de toekomst zijn, maar op dit vlak hanteert de gemeente Nijkerk een ‘ja-mits’ houding in plaats van een ‘nee-tenzij’ houding.
- Er wordt meegewerkt aan het samenvoegen van winkels in de centra; zo blijven detailhandelszaken behouden en wordt ruimte gegeven aan groei van sommige segmenten. Dit is de laatste jaren in de binnenstad van Nijkerk op verschillende plekken al gebeurd.

- Bestaande winkellocaties buiten de kernwinkelstructuur (zie afbakening boven) worden in stand gehouden. Verdere (ruimtelijke) groei wordt per casus beoordeeld. Het heeft de voorkeur om winkels vanuit aanloopstraten, woonwijken of bedrijventerreinen te verhuizen naar de kernwinkelgebieden. Voormalige winkelpanden buiten de kernwinkelgebieden zijn kansrijk om te transformeren naar andere functies, zoals andere publiekstrekkende en/of maatschappelijke functies, wonen en werken. Dit wordt verder uitgewerkt in een toetsingskader dat in Q3 van 2025 opgesteld wordt (zie §5.2 voor meer informatie).

2. Perspectief voor te kleine / niet-marktconforme supermarkten

- Sommige supermarkten (bijvoorbeeld in het centrum van Nijkerkerveen en de wijksupermarkt in Corlaer) zijn momenteel te klein en niet meer marktconform. De gemiddelde supermarktgrootte stijgt namelijk: in 2020 was de gemiddelde supermarkt in Nederland 959m² groot (Locatus, 2020[8]), maar is in 2023 gegroeid tot 1.068m² (CBRE, 2023[9]) en zal naar verwachting snel verder groeien. Ter vergelijking: de supermarkt in Corlaer is 786m² en de supermarkt in Nijkerkerveen is 432 m² (Kaveloppervlakte, bron: Kadasterkaart, 2025). De Gemeente Nijkerk wil aan de te kleine supermarkten perspectief bieden door uitbreiding toe te staan. De Gemeente Nijkerk gaat met initiatiefnemers van niet-marktconforme supermarkten in gesprek over de uitbreidings- en/of verplaatsingsmogelijkheden. Hierbij zal ook rekening gehouden worden met de toenemende parkeerdruk die uitbreiding met zich meebrengt.
  - Voor de supermarkt in Corlaer wordt ook een analyse/onderzoek gedaan of vergroting mogelijk is op de huidige locatie, door te intensiveren (bijvoorbeeld uitbreiding naar parkeerplaats en parkeren op dak of ondergronds) en hoger te bouwen op de huidige parkeerplaats. Tevens wordt er gekeken naar eventuele verplaatsing in de directe omgeving.
  - Nijkerkerveen verdient als groeiende kern de winkelvoorzieningen die bij het dorp passen. Er zijn plannen voor een nieuwe supermarkt in Nijkerkerveen. Samen met initiatiefnemer en andere betrokkenen wordt tot een besluit gekomen over de locatie en grootte van een nieuwe supermarkt. Gedacht wordt aan een supermarkt van 1.500 tot 1.750 m2. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De Gemeente Nijkerk vindt het belangrijk dat er een supermarkt is én blijft in Nijkerkerveen en wil daarom ook perspectief bieden aan supermarktondernemers. Als dat niet gebeurt, loopt Nijkerkerveen het risico in de toekomst geen supermarkt te hebben en dat is onwenselijk voor de bewoners.
- Supermarkten worden op de juiste plek gepositioneerd. Wanneer winkels zich in de zichtlijn van de supermarkt bevinden, neemt het combinatiebezoek tussen de supermarkt en deze winkels toe. Een goede ruimtelijke inpassing van de supermarkten in centra is daarmee van belang, mits de ruimte dat toelaat.

[8] Locatus, 2020: https://locatus.com/blog/als-elk-huishouden-met-een-persoon-boodschappen-doet-is-er-meer-dan-genoeg-ruimte-voor-iedereen/#:~:text=Een%20gemiddelde%20supermarkt%20is%20in,die%20hier%20even%20buiten%20beschouwing.

[9] CBRE, 2023: https://mediaassets.cbre.com/-/media/cbre/countrynetherlands/supermarkt-2023-nl_2.pdf?rev=9e016b57cf494fdbb57cb197ef528cc5#:~:text=Waar%20we%20tien%20jaar%20geleden,1%20naar%20bijna%205%20miljoen.

3. Wijkvoorzieningen op maat

In het kader van leefbare en vitale woonwijken vinden we het belangrijk dat er in nieuwe woonwijken ruimte ontstaat voor kleinschalige buurtgerichte voorzieningen die ontmoeting en gemak faciliteren, waar bijvoorbeeld een kop koffie geschonken kan worden en/of informele activiteiten georganiseerd kunnen worden. Daarnaast willen we ruimte laten voor het toevoegen van kleinschalige commerciële voorzieningen. Dergelijke voorzieningen dragen bij aan een levendig straatbeeld, de zelfvoorzienendheid van buurten en kunnen sociaal contact bevorderen. Bij de beoordeling van dit soort initiatieven is het belangrijk dat ze passen binnen het bestaande profiel van de wijk, geen overlast veroorzaken en bijdragen aan de wijkfunctie zonder de structuur van bestaande winkelgebieden te verstoren.
Bezorgservices van bestelde boodschappen en flitsbezorging aan huis zullen blijven toenemen. Daarvoor wordt uitstootvrij elektrisch vervoer bevorderd (bron: omgevingsvisie 1.0). Dit wordt iets aangescherpt; aan flitsbezorging (klein boodschapje per app binnen 15 minuten bezorgd; voorbeelden van dit type winkelconcepten zijn Gorillas en Flink) wordt niet meegewerkt omdat deze te grote impact hebben op de omgeving qua verkeersveiligheid en overlast. Grotere boodschappen online besteld en thuisbezorgd (bijvoorbeeld AH Online, Jumbo, Picnic winkelconcepten, etc.) met minder impact op weg- en verkeerssysteem zijn meer gewenst en sluiten beter aan bij het karakter van de gemeente Nijkerk.

4. Geen nieuwe detailhandelszaken op bedrijventerreinen buiten Watergoorweg en De Havenaer

Het gebied Watergoorweg is het PDV-concentratiegebied van de gemeente Nijkerk. Hier wordt verdere clustering van de PDV branches (doe-het-zelf, tuinartikelen, woninginrichting, e.d.) nagestreefd. Ook zijn er winkels op De Havenaer (thematische concepten voor woonwinkels). Binnen het PDV-concentratiegebied van Watergoorweg en De Havenaer zijn vestiging en uitbreiding van grote aanbieders binnen deze branches mogelijk mits hieraan behoefte bestaat. Voor de afbakening en exacte locatie van het PDV-concentratiegebied wordt verwezen naar het PDV/-GDV beleid van de Regio Foodvalley. Ook zit er een toetsingskader voor initiatieven in het regionale beleid. Dit beleid wordt in 2026 geactualiseerd door de Regio Foodvalley. Als er grootschalige ruimtevragers binnen nieuwe en niet-concurrerende segmenten naar Nijkerk willen komen kan het wel zijn dat er een uitzonderingspositie gemaakt wordt. Dit wordt als maatwerk behandeld per aanvrager.

5. Stadshaven verlengstuk van de binnenstad: geen nieuwe winkels (m.u.v. water gerelateerd)

Ontwikkeling Stadshaven kan qua beleving worden gezien als een verlengstuk van de binnenstad. Via de visueel aantrekkelijke Kolkstraat en Koetsendijk wordt Stadshaven verbonden met de binnenstad. De voorzieningen van de binnenstad zijn voor de nieuwe bewoners van Stadshaven dichtbij. Gezien de nabijheid van de binnenstad wordt in Stadshaven geen ruimte geboden aan nieuwe detailhandel (conform Omgevingsvisie 1.0). Deze ontwikkelingen bieden extra draagvlak en de huidige winkelvoorzieningen kunnen dit goed gebruiken; er zijn geen extra winkels buiten de binnenstad nodig. Er is in Stadshaven wel ruimte voor watergebonden horeca en horeca aan de kade. Ook is er een uitzondering mogelijk, namelijk voor watersport en binnenhaven gerelateerde activiteiten.

6. Aanvullende kleinschalige concepten Stationsgebied Nijkerk

In de omgeving van het station Nijkerk wordt, om de reuring en levendigheid in het gebied te vergroten, wel ruimte voorzien voor enkele basisvoorzieningen voor bezoekers en vertrekkers (denk aan een koffietentje, een kiosk of een bloemenzaak). Deze functies mogen niet concurrerend zijn met de kernwinkelgebieden en er is dan ook geen ruimte voor grotere winkelconcepten.

7. Maatwerk op pandniveau bij transformatie van winkels naar andere functies

Vanwege de huidige frictieleegstand in de gemeente Nijkerk, wordt er op korte termijn enige ruimte gezien voor bescheiden groei van de detailhandelsbranches (met name recreatief, dagelijks en doelgericht). Tegelijkertijd is het mogelijk dat op de middellange en lange termijn het winkelbestand toch iets afneemt. Om de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum te behouden, wordt er terughoudend omgegaan met transformatie van winkels naar wonen. In vrijkomende panden in de centra hebben stadsverzorgende, publiekstrekkende en/of maatschappelijke functies de voorkeur. Transformatie van vastgoed naar wonen is (onder voorwaarden) mogelijk, maar dan heeft wonen met name de voorkeur boven of achter de winkels, met behoud van de plint voor winkels en/of publiekstrekkende, maatschappelijke of stadsverzorgende functies, die de rol van de centra kunnen versterken. Deze overwegingen worden ook onderdeel van het beoordelingskader van initiatieven dat in Q3 2025 wordt opgesteld (zie §5.2), hierbij wordt ook kaartmateriaal op pandniveau toegevoegd van functies en transformatiepotentie van aanloopstraten.

8. Verder doorbouwen op investeringen in binnenstad Nijkerk en centrum Hoevelaken

Er zijn afgelopen jaren al substantiële investeringen in de centra gedaan door de gemeente. Maar ook de komende jaren wordt er verder geïnvesteerd en doorgebouwd op het vergroten van de aantrekkelijkheid (groen, inrichting, functies, fietsparkeren, tegengaan leegstand als die ontstaat) van de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken. Daarbij gaat er de komende tijd met name meer aandacht uit naar de nieuwbouw van dorpscentrum De Stuw en de herinrichting van De Brink. Ondernemers en bewoners in Hoevelaken hebben hier behoefte aan en dit krijgt daarom de nodige aandacht. Uitgangpunt is een levendig en mooi centrum met een grote diversiteit aan voorzieningen, wat zowel bezoekers trekt uit de gemeente Nijkerk als ook omliggende gemeenten, toeristen en recreanten.

9. Minder overlastgevende functies in de binnenstad van Nijkerk

Er zijn in de binnenstad van Nijkerk functies gevestigd die geen wezenlijke bijdrage leveren aan de verblijfskwaliteit van de binnenstad (en ook niet publiek-aantrekkend). Met name (maar niet uitsluitend) bezorgrestaurants zonder restaurantfunctie leiden met veel verkeersbewegingen tot onveilige verkeerssituaties en verminderde omgevingskwaliteit. De komende tijd wordt onderzocht of hiervoor in de gemeente (een goede) ruimte gevonden kan worden die hiervoor beter geschikt is (liefst geclusterd). Er wordt naar gestreefd dit type functies in de binnenstad te verminderen.

10. De markt is in Nijkerk gevestigd op het Plein, als alle standplaatsen vergeven zijn, kan verdere groeiruimte richting Molenplein gevonden worden

De markt draagt bij aan een aantrekkelijke binnenstad; op vrijdag staat de markt de hele dag op het Plein. Ook de markt in Hoevelaken draagt bij aan het verbeteren van het verblijfsmilieu in het centrum. Een aantrekkelijk en goed onderhouden centrum draagt bovendien bij aan de kwaliteit van het bezoek en verblijfsduur (en dus bestedingen) van bezoekers. Het is van belang om (groei)perspectief te bieden aan de markt. Als alle standplaatsen op het Plein en aangrenzende straten vergeven zijn, kan verdere groei richting Molenplein gevonden worden, maar de focus blijft liggen op het Plein. Momenteel zijn al wel alle marktsegmenten aanwezig; verbreding van segmenten heeft dus voorkeur ten opzichte van toevoegen van concurrentie.

11. Blijven investeren in de merknaam & waar mogelijk uitbreiding van het evenementenaanbod

Nijkerk Partners, met het communicatiemerk Lekker Nijkerk geeft meer (regionale en nationale) bekendheid aan de gemeente Nijkerk. Ook hierin blijft de gemeente investeren, om bezoekers naar de gemeente Nijkerk te trekken, zo het verdienvermogen van ondernemers te versterken en kernen levendig te houden. Er wordt ook specifiek ingezet op de onderscheidende kwaliteiten van Hoevelaken, zoals het meer dorpse karakter in vergelijking tot de binnenstad van Nijkerk. Een belangrijk onderdeel van levendige kernen wordt ook gevormd door evenementen zoals de Smaakweek. Uit de participatie is naar voren gekomen dat het aantal evenementen de afgelopen jaren is gedaald, mede door het ontbreken van slagkracht en toenemende regeldruk. Ter bevordering van de levendigheid en reuring in de kernen wordt ingezet op het continueren, maar ook uitbreiden van het huidige evenementenaanbod. Ook aansluitend bij de wensen van bezoekers en inwoners van de gemeente Nijkerk.

12. Uitzondering voor kleinschalige (en zzp) Huis-aan-Huis zaken

- Voor kappers, schoonheidsspecialisten, nagelstudio's en andere kleine (en zzp, dat zijn er 239) ondernemers die vanuit huis een bedrijf runnen, wordt een uitzondering gemaakt op het centralisatiebeleid. Zolang de ondernemers zelf eigenaar zijn van het huis, is het toegestaan om (bijvoorbeeld in de garage of keuken) klanten te knippen of behandelingen uit te voeren.
- Showrooms, afhaalpunten, internetwinkels en/of andersoortige winkels waar consumenten naar de locatie toekomen om producten te kopen zijn een ruimtelijke detailhandelsactiviteit en worden niet toegestaan.

13. Versterken samenwerkend vermogen in de centra

De samenwerking tussen ondernemers in de centra wordt verder gestimuleerd en gefaciliteerd. Ook ondernemers erkennen de potentie om de samenwerking te verbeteren. Hoevelaken heeft een BIZ, in Nijkerk ontbreekt een soortgelijke organisatie. De gemeente Nijkerk onderzoekt de komende tijd de mogelijkheden om samen met ondernemers een gedragen centrummanager in de binnenstad van Nijkerk en het centrum van Hoevelaken aan te stellen. Hier komt in het uitvoeringsprogramma (Q3 2025) meer aandacht voor.

14. Meer aandacht voor handhaving van detailhandel op bedrijventerreinen buiten GDV/PDV gebied

Het is bekend dat er op verschillende plekken op bedrijventerreinen (buiten Watergoorweg en De Havenaer) detailhandel plaatsvindt, die daar niet bedoeld en vergund is. Het is een beleidswens om hier meer op te gaan handhaven; dit gebeurde afgelopen jaren onvoldoende. In het uitvoeringsprogramma komt hier aandacht voor en wordt dit afgestemd met handhaving.

15. Landwinkels zijn toegestaan onder voorwaarden

In de gemeente Nijkerk zijn landwinkels in het landelijk gebied toegestaan, onder de voorwaarde dat er enkel producten verkocht worden die op het erf en door bedrijf zelf (of door lokale samenwerkende ondernemers) zijn geproduceerd, waarbij ook frisdrank en sappen voor passanten voor onderweg toegestaan worden. Verdere inkoop van goederen om in de landwinkel te verkopen zijn niet toegestaan.

5.2 Vervolgprocessen & planning

Na de vaststelling van dit document, worden de volgende stappen en acties voor de komende tijd voorzien om invulling én uitvoering te geven aan dit Beleidskader Detailhandel 2025-2035:

- **Opstellen Uitvoeringsprogramma Q3 2025:** Om een vitale detailhandelsstructuur te realiseren zoals beschreven in de visie, wordt medio 2025 een uitvoeringsprogramma opgesteld. Hier komen de acties voor de komende jaren in te staan. Vanwege de grote dynamiek in de detailhandelssector wordt het uitvoeringsprogramma regelmatig geactualiseerd.
- **Beoordelingskader voor initiatieven Q3 2025:** Om invulling te geven aan de beleidskeuzes wordt er momenteel een beoordelingskader voor initiatieven opgesteld. Dit beoordelingskader wordt gepubliceerd door de gemeente Nijkerk in Q3 2025.
- **Actualiseren van omgevingsplannen & actualisatie Omgevingsvisie 2.0:** Als onderdeel van de inwerkingtreding van het Beleidskader Detailhandel, worden de omgevingsplannen (voormalige bestemmingsplannen) op basis van de beschreven beleidskeuzes geactualiseerd. Ook wordt de inhoud van dit beleidskader opgenomen in de actualisatie van de Omgevingsvisie (2.0) van de gemeente Nijkerk. Deze actualisatie staat gepland in 2025.
- **Looptijd tot 2035, tussentijds evalueren & indien nodig actualiseren:** dit Beleidskader Detailhandel heeft een looptijd tot 2035. Ondernemers hebben erop gewezen dat – gezien de dynamiek in de markt – het belangrijk is om tussentijds te evalueren en indien nodig het beleid bij te stellen. Er is daarom een tussentijdse evaluatie (en indien nodig actualisatie) voorzien in 2030 of zoveel eerder als ontwikkelingen hierom vragen.