

HOEVELAKEN

centrumvisie







Een co-productie van:

Visiegroep
HOEVELAKEN CENTRUM



- Concept -
September 2018

170609

INHOUD

1. Inleiding	7
Opgave	7
Proces	7
Hoe nu verder?	9
2. Doel en uitgangspunten	11
3. De visie in hoofdlijnen	12
Bouwstenen en ruimtelijke structuur	12
Beeldkwaliteit	18
Variant	19
4. Projecten	23
Openbare ruimte	24
Potentiele ontwikkelingslocaties	28
5. Vervolgproces	33



1. INLEIDING

De opgave

In het najaar van 2017 is door de dialooggroep het rapport “Nijkerk 2020, samen aan zet!” gepresenteerd. Thema 3 in die rapportage luidt “Vitaal en duurzaam Nijkerk”. Daarin is de volgende passage opgenomen: “Wij willen vanuit een te ontwikkelen visie het centrum van Hoevelaken weer aantrekkelijk maken.”

Onderdeel Taskforce Hoevelaken luidt: “ontwikkelen van een gedragen visie en actualiteitenplan ten behoeve van revitalisering van centrum Hoevelaken, onder andere op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, voorzieningen en winkels en kansen voor werkgelegenheid en ondernemerschap”. In het voorjaar van 2018 heeft de gemeenteraad van Nijkerk ingestemd met de rapportage van de dialooggroep.

In oktober 2017 is het concept van het “maatschappelijk plein”, een initiatief van basisschool De Hoeve, de bibliotheek en dorpshuis De Stuw aan de bevolking gepresenteerd. Dit initiatief beoogde de realisering van een omvangrijk gebouw op het manifestatieveld, waarin meerdere partijen onder één dak samen zouden werken en samen zouden wonen. Door de verbinding van organisaties en mensen zou het centrum van Hoevelaken daarmee vitaal en aantrekkelijker worden.

Naar aanleiding van de presentatie kwamen er behalve vele positieve reacties, ook negatieve reacties op de toegelichte plannen. Met name buurtbewoners en ondernemers spraken hun onvrede uit over de gevolgen die de realisering van het plan met zich mee zou brengen.

Het bleek niet mogelijk om de diverse partijen op één lijn te krijgen. Tegen deze achtergrond vroeg het gemeentebestuur aan een aantal betrokken Hoevelakers te trachten een visiegroep samen te stellen, waarin de diverse partijen (omwonenden, ondernemers, vertegenwoordigers van sociaal-culturele instellingen, De Stuw, kerken en bibliotheek) van meet af aan met elkaar zouden nadenken over de gewenste ontwikkeling van het dorpscentrum.

Het oorspronkelijke initiatief mag dan niet tot een uitvoerbaar plan hebben geleid, het heeft wel het denken van de gemeenschap van Hoevelaken in gang gezet. Het nadenken over hoe de inwoner van Hoevelaken het dorpscentrum nu beleeft en hoe hij of zij dat zou willen beleven. Welke beelden komen boven bij een aantrekkelijk en uitnodigend centrum, een centrum dat zowel een verblijfs- als ontmoetingsplek is voor alle Hoevelakers?

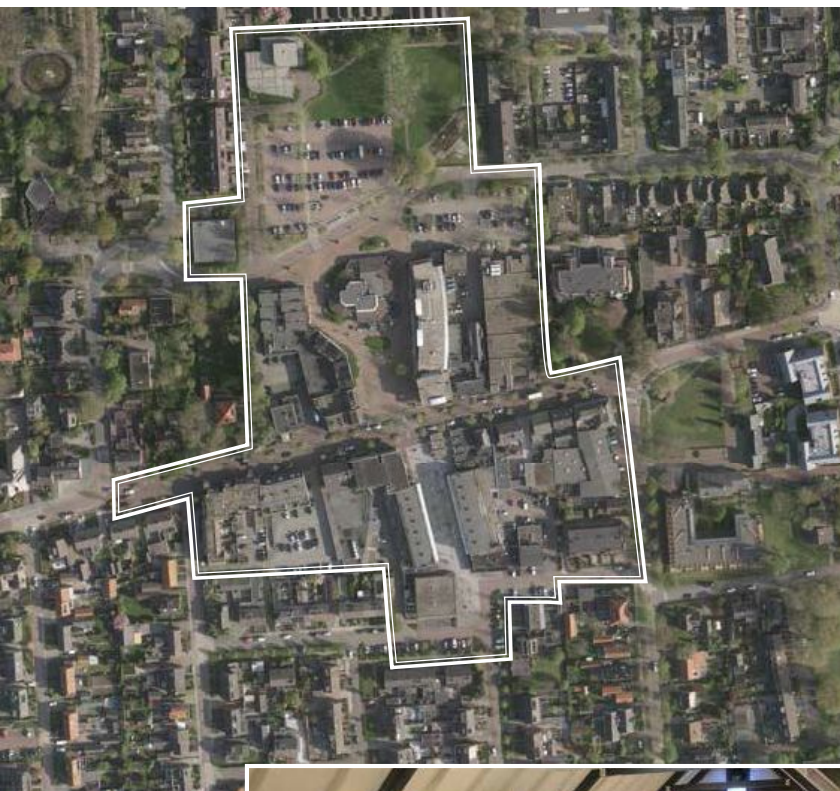
Een centrum dat goed bereikbaar is, waar gewoond en gewinkeld wordt en waar er ruimte is voor voetganger, fietser en automobilist, een centrum bovendien waar de bezoeker zich zowel fysiek als sociaal veilig voelt. Een centrum tenslotte met een duidelijke groenstructuur en waarbij elementen van duurzaamheid een belangrijke rol spelen. Met deze opgave is de opgerichte visiegroep in januari 2018 aan de slag gegaan. Over het proces en de concrete samenstelling van de groep leest u in de volgende paragraaf.

Het proces

Overeenkomstig de opgave is van het eerste begin gezocht naar een zo breed mogelijke samenstelling van de visiegroep. Dat heeft er in geresulteerd dat de groep is samengesteld uit in het gebied werkzame ondernemers, bewoners van het gebied, gebruikers van het gebied, zoals dorpshuis De Stuw, de beide kerkgenootschappen, de bibliotheek en het jeugd- en jongerenwerk.

Eén van de initiatiefnemers van het oorspronkelijke plan, De Hoeve, zag af van deelname omdat het “voor hen niet mogelijk was een lang traject van onderhandeling met meerdere partijen in te gaan. De ouderdom van het schoolgebouw en de groei van de school vragen om een antwoord op de korte termijn.”

De visiegroep is gedurende het gehele proces ondersteund door het stedenbouwkundig bureau SAB uit Amsterdam en door de gemeentelijke projectleider. Op incidentele basis heeft ook bureau DTNp ondersteuning verleend door het opstellen van een distributie-planologisch onderzoek (DPO) voor het centrum van Hoevelaken. In een dergelijk onderzoek wordt gekeken naar de



huidige winkelstructuur, de bereikbaarheid van het winkelcentrum en de mogelijke ontwikkelingen in de naaste toekomst.

De visiegroep is in de periode van januari t/m juni 2018 vijfmaal bijeen geweest. Tijdens de eerste bijeenkomst is de begrenzing van het studiegebied bepaald en zijn de wensen en bedenkingen ten aanzien van het winkelcentrum geïnventariseerd. De twee daaropvolgende bijeenkomsten is zowel in groepsverband als plenair gediscussieerd over de volgende thema's: niveau en omvang winkelbestand, wonen in het centrum, positionering van de sociaal-culturele voorzieningen, verzorging en uitstraling van het centrum, de verkeersregulering, de sociale veiligheid, de locatie van de markt op de vrijdag en de marketing van het dorp Hoevelaken.

In een aparte bijeenkomst voor alle ondernemers van het centrum en de leden van de visiegroep in mei zijn de resultaten van het eerdergenoemde distributieplanologisch onderzoek gepresenteerd en met elkaar besproken.

In de laatste twee bijeenkomsten van de visiegroep zijn de resultaten van de discussies in de vorm van bouwstenen voor de verschillende thema's besproken en vastgesteld. Dat heeft geleid tot de formulering van een zevental belangrijke uitgangspunten en de vaststelling van een drietal varianten voor de invulling van het gebied tussen de Westerdorpsstraat en het manifestatieveld (Basisvariant en de varianten A en B).

Naast de bijeenkomsten van de visiegroep zijn in de periode van maart t/m juni zo'n 25 bilaterale gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren, huurders, winkeliers, bestuursleden van

sociaal-culturele instellingen, marktkoopliden en bewoners. De resultaten daarvan hebben uiteraard ook hun invloed gehad op de uiteindelijk vastgestelde uitgangspunten en de varianten.

Dorpsavond

De visiegroep wilde het resultaat van de arbeid graag breed presenteren aan zoveel mogelijk Hoevelakers en andere betrokkenen. Daartoe is een dorpsavond belegd op 2 juli 2018, waarvoor de mensen via de pers en via een 350-tal brieven werden uitgenodigd. De opkomst overtrof alle verwachtingen: bijna 200 mensen bezochten de avond in de Klepperman.

Onder voorzitterschap van de heer René Speelman is op deze avond in een achttiental groepen intensief van gedachten gewisseld over de gepresenteerde plannen. De groepen werden voorgezeten door de leden van de visiegroep en een aantal gemeentelijke medewerkers. In grote lijnen werd de gepresenteerde visie ondersteund, waarbij met name de opwaardering van het centrumgebied op grote steun kon rekenen.

De avond leverde behalve een grote betrokkenheid een 500-tal "geeltjes" op met aan- en opmerkingen en allerhande suggesties. Beloofd is dat de avond een vervolg zal krijgen na verwerking van de resultaten en na consultatie van het college en de gemeenteraad. Alle gemaakte opmerkingen zijn in de maanden juli en augustus door de visiegroep gerubriceerd op thema en verwerkt in een compacte samenvatting. In de bijeenkomst van eind augustus van de visiegroep zijn de resultaten besproken en is met elkaar een op onderdelen aangepaste visie voorlopig vastgesteld.

Hoe nu verder?

Het werk voor de visiegroep is nog niet gedaan! Integendeel, nu we op dit punt zijn aangeland, is het gevoel ontstaan dat de tijd rijp is voor een daadwerkelijke metamorfose van het hart van ons mooie dorp. Maar daarvoor moet nog wel het een en ander plaatsvinden. We beginnen met het presenteren van onze plannen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. Zij zijn

uiteindelijk onze opdrachtgevers. Wij koppelen onze resultaten graag terug voor het ontvangen van suggesties en kaders, ook financiële, voor de concrete uitwerking van de visie. Wij hebben daarvoor de periode van oktober t/m december 2018 in onze planning opgenomen. In deze periode ook zullen de gesprekken worden voortgezet met de verschillende vastgoedeigenaren over de voortgang van hun plannen, met de marktkoopliden over de indeling, de spreiding van de markt op de vrijdag en met de mensen van de sociaal-culturele instellingen, de zorg en het jeugd- en jongerenwerk. De resultaten daarvan zullen steeds worden teruggekoppeld naar de plenaire visiegroep.

Wanneer het gemeentebestuur instemt met onze ideeën over de renovatie en uitbreiding van dorpshuis De Stuw, stellen wij voor om daarvoor een afzonderlijke projectgroep in het leven te roepen. Een projectgroep die zo spoedig mogelijk aan de gang gaat binnen de contouren van de door ons gepresenteerde visie.

Wij stellen ons voor om in januari of februari 2019 een 2e dorpsavond te organiseren, waarin we uitleg geven over de verwerking van de resultaten van de 1e avond en waarin we met alle betrokkenen verder invulling kunnen geven aan de plannen voor het centrum van het dorp.



2. DOEL EN UITGANGSPUNTEN

Doel voor het centrum van Hoevelaken

Het realiseren van een aantrekkelijk en uitnodigend centrum, een centrum dat zowel een verblijfs- als ontmoetingsplek is voor alle Hoevelakers.

Een centrum dat goed bereikbaar is, waar gewoond en gewinkeld wordt en waar ruimte is voor voetganger, fietser en automobilist, een centrum bovendien waar de bezoeker zich zowel fysiek als sociaal veilig voelt.

Een centrum bovendien met een duidelijk groen karakter en waar bij de inrichting elementen van duurzaamheid een belangrijke rol spelen.

Geformuleerde uitgangspunten

1. Aantrekkelijk en uitnodigend

- Aantrekkelijk, gezellige verblijfs- en ontmoetingsplek voor alle Hoevelakers en bezoekers
- Samenhangend in inrichting en gebruik
- Investerings in bebouwing bevorderen (beeldkwaliteit en beleving)

2. Vitaal en compleet centrum

- Huidig divers winkelaanbod handhaven met focus op dagelijkse boodschappen
- Winkelaanbod Hoevelaken concentreren in het centrum, geen detailhandel (incl. supermarkten) buiten het centrum
- Sociaal culturele functies clusteren in het centrum
- Markt (verspreid) behouden en beter inpassen in buitenruimte
- Uitbreiding daghoreca bevorderen

3. Wonen

- Wonen boven winkels bevorderen, zodat leefbaarheid wordt bevorderd
- Woningen gericht op doelgroepen senioren en starters in verschillende prijsklassen. In de vrije sector (koop en huur), maar met nadruk op het middensegment.

4. Bereikbaarheid en parkeren

- Huidige verkeersstructuur behouden
- Toereikende parkeercapaciteit waarborgen (gratis parkeren)
- Fiets als vervoermiddel bezoek centrum bevorderen: fietsparkeren organiseren

5. Inrichting openbare ruimte

- Eén samenhangende inrichting voor het centrum
 - i. Uitstraling Westerdorpsstraat behouden
 - ii. Verbinden van de pleinen De Brink en De Wiekslag
 - iii. Westerdorpsstraat 'shared space' bij verbinding tussen pleinen
- Verbinding tussen centrum en manifestatieveld verbeteren
- Manifestatieveld: herpositioneren veld binnen centrum en integraal ontwerp opstellen
 - i. Groenstructuur en groenbeleving versterken
 - ii. Aanwezigheid parkeren in het beeld verminderen
- Vergroening van de buitenruimte (uitstraling en prettig verblijfsklimaat bevorderen, hittestress tegengaan)

6. Veiligheid

- Sociale veiligheid als belangrijk aandachtspunt bij de herinrichting van het centrum zowel overdag als in de avond
- Verkeersveiligheid bevorderen voor voetgangers en fietsers, met aandacht voor laden en lossen

7. Duurzaamheid

- Vergroening van de buitenruimte
- Verduurzaming bebouwing bij renovatie en/of vernieuwing
- Fiets als vervoermiddel bevorderen
- Maatschappelijke kosten en baten in balans
- Scheiding van afval bij openbare prullenbakken (alleen op gemeentelijk niveau)
- Laadpalen voor elektronische auto's

3. DE VISIE IN HOOFDLIJNEN

Bouwstenen en ruimtelijke structuur

De visie is vooral een uitnodiging tot investeren in een kwalitatief centrum van Hoevelaken. We hebben daarom, op basis van de doelen en uitgangspunten, voor de overzichtelijkheid de belangrijkste bouwstenen voor de visie benoemd en vertaald in een ruimtelijk basisidee. Daarbij is uitgegaan van versterking van het centrum als geheel. Het doel is te komen tot één duidelijk, herkenbaar centrum met een hoge kwalitatieve uitstraling, waar men graag verblijft. Een uitnodigend, aantrekkelijk, compleet en gastvrij Hart van Hoevelaken. Detailhandel, inclusief supermarkten, behouden en concentreren als trekkers in het centrum van Hoevelaken hoort daar nadrukkelijk bij. Ook willen we graag functies buiten het centrum, die goed denkbaar zijn in een centrum, verleiden om te verhuizen naar het centrum van Hoevelaken. Te denken valt aan de bibliotheek, zorgfuncties, horeca en detailhandel.

1

Westerdorpsstraat

De visiegroep vindt dat de Westerdorpsstraat een belangrijke historische kwaliteitsdrager is. Dat moet ook zo blijven. De inrichting straalt kwaliteit en gezelligheid uit. We kunnen ons echter wel voorstellen om het autoverkeer -en dan met name het doorgaande

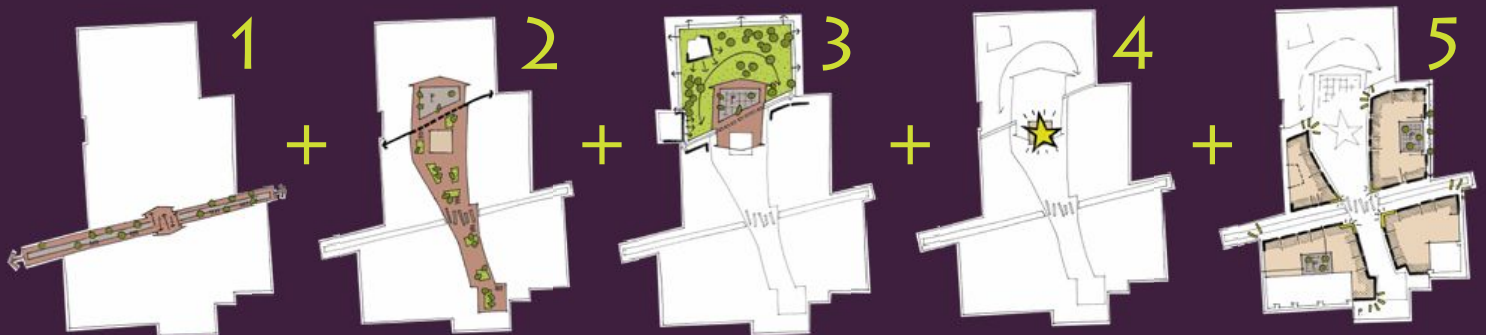
(sluip)verkeer- op de Westerdorpsstraat te verminderen, zodat de straat meer verblijfskwaliteit krijgt en de straat veilig(er) voor de fietser is. Parkeergelegenheid moet er wel blijven, aangevuld met ook fietsparkeerplekken. Tevens moet er aandacht zijn voor de voetganger: uitstallingen van winkels en horeca mogen de voetganger niet belemmeren.

Dorpsplein

De pleinen De Wiekslag en De Brink moeten sterker met elkaar verbonden worden, zodat één ruimtelijk en functioneel plein ontstaat waar alle winkels en horeca -naast de Westerdorpsstraat- aan zijn gelegen. Het wordt daarom ingericht volgens een duidelijke eenduidige huisstijl, waarbij het tevens belangrijk is dat er groen wordt toegevoegd aan het plein. Dat willen we doen door kleine 'pocket'-parkjes of plantsoenen met solitaire bomen en boomgroepen aan te leggen op het plein. De levendigheid op het plein kan aangevuld worden door het toevoegen van een plek met fonteintjes in de bestrating.

2

Het verbinden van de pleinen wordt bereikt door het plein als het ware 'over' de Westerdorpsstraat door te trekken. Enerzijds om de







Levendigheid op het plein met een fonteinenspel

pleinen door gelijk materiaal (dus fysiek) te verbinden, anderzijds om het verkeer op de Westerdorpsstraat te vertragen. Het is namelijk onze bedoeling het doorgaande verkeer op de Westerdorpsstraat te ontmoedigen en zoveel mogelijk te leiden via de Kantemarsweg. Deze route om het centrum moet daarom ook als herkenbare route worden ingericht.

De markt moet weer een plek krijgen op het dorpsplein. In de huidige situatie staat de inrichting van de pleinen in dienst van de (ééndaagse) markt. Gevolg op de overige dagen is een leeg plein. De markt moet bij de herinrichting van het plein meer geïntegreerd worden op een gezellig plein. Dus verspreid tussen de pocket-parkjes. Belangrijk is dat de vrachtwagens van de marktkramen elders worden geparkeerd om ruimte op het plein te besparen ten gunste van een aantrekkelijke inrichting van het dorpsplein.

Manifestatieterrein

Het manifestatieterrein is in de loop der jaren veranderd. Van een groen park met ruimte voor manifestaties naar een groene voorziening met een omvangrijk parkeerterrein, dat geschikt is voor manifestaties. Er ligt echter geen integraal ruimtelijk ontwerp ten grondslag aan de huidige inrichting van het manifestatieterrein, en dat heeft z'n weerslag op hoe het terrein er nu bijligt. Een gemiste kans vinden we als visiegroep. We adviseren daarom om een nieuw integraal ontwerp op te stellen voor het gehele manifestatieterrein, waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om manifestaties te organiseren enerzijds en anderzijds -de dagen dat er geen manifestatie is- de parkeergelegenheid van de het centrum hier te waarborgen (parkeergelegenheid mag niet verminderen, vergroening van met name het parkeerterrein is echter wel een belangrijke opgave) én dat genoten kan worden van een mooi park in Hartje Hoevelaken.

De Stuw

De Stuw neemt een bijzondere plek in in het centrum van Hoevelaken. De Stuw is met haar functies nu al het maatschappelijke brandpunt voor Hoevelaken. En dat willen we graag verder versterken met het toevoegen van functies, zoals de bibliotheek en/of kunstzinnige instanties. En natuurlijk blijft De Stuw het dorpshuis van Hoevelaken.

3

4

De Stuw kampt echter met ruimtegebrek. Daarnaast is De Stuw naar de mening van de visiegroep nu niet meer echt een aantrekkelijk uitnodigend gebouw voor de inwoners van Hoevelaken. We zouden daarom De Stuw willen vernieuwen zodat De Stuw weer voor alle Hoevelakers in verschillende doelgroepen en leeftijden toegankelijk wordt. Wellicht kan dat door de huidige De Stuw in basis te gebruiken en te vergroten, totdat er een aantrekkelijk gebouw ontstaat, als kwalitatieve beelddrager voor het centrum van Hoevelaken. Transparantie van het gebouw waardoor de activiteiten in gebouw zichtbaar zijn, vinden we daarbij heel belangrijk.

5

Bebouwing

Naaft de openbare ruimte is natuurlijk het onderhoud en vernieuwing van de panden en gebouwde complexen in het centrum een erg belangrijk aspect voor de kwaliteitsbeleving van het centrum. Diverse panden staan leeg en zijn onaantrekkelijk in uitstraling, maar ook op het gebied van indeling of beschikbaar winkeloppervlak. Andere panden zijn (technisch) versleten. Dat vraagt ons inziens om ingrijpende maatregelen. We willen investeerders en eigenaren van de panden uitnodigen om investeringen te doen in de panden. Om een aantrekkelijk verdienmodel aan te bieden, willen we graag woningen boven

de winkels toevoegen. Dat biedt daarnaast sociale controle en levendigheid in het centrum. Deze woningen (één- en twee-persoonshuishoudens) zijn ons inziens uitermate geschikt voor starters en senioren (vrije sector; koop en huur), vanwege de ligging in het centrum en haar voorzieningen.

Om toekomstbestendigheid van het centrum van Hoevelaken goed te kunnen beschouwen in haar functioneren, naar omvang en samenstelling, is een distributie-planologisch onderzoek (DTNp, mei 2018) verricht. Bouwopgaven maken geen onderdeel uit van het onderzoek, maar er kunnen uit het onderzoek wel conclusies worden getrokken die gevolgen hebben voor de gebouwde omgeving.

In het onderzoek zijn, met het oog op landelijke en regionale trends in de detailhandel, de volgende conclusies getrokken:

- het centrum van Hoevelaken moet zich vooral richten op de dagelijkse boodschappen voor de lokale markt, aangevuld met enkele winkels in de niet-dagelijkse-sector;
- de trekkers van het centrum zijn de supermarkten (Lidl, Jumbo en Albert Heijn). Deze zijn in de huidige situatie goed verdeeld over het centrum;
- vermeerdering van het aantal beschikbare vierkante meters vloeroppervlak aan detailhandel is niet of heel beperkt aan de



De nieuwe Stuw? (referentiebeelden van een iconisch dorpshuis)



- orde. Dat geldt in zekere mate ook voor de supermarkten;
- er zijn kansen voor uitbreiding van het arsenaal aan horeca;
- een kans om het centrum aantrekkelijker te maken zit in het aantrekken van een breder programma, zoals bijvoorbeeld in de beauty-sector, de bibliotheek of baliefuncties van online-dienstverlening.

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met diverse eigenaren van vastgoed in het centrum van Hoevelaken. Daarbij kwam vooral een positieve grondhouding naar voren, met aandacht voor vernieuwing van gebouwen (uiteenlopend van verbouw tot sloop-nieuwbouw).

Kwadrant noordoost

Het pand waarin nu de Albert Heijn en de Blokker zijn gevestigd, is slecht onderhouden, staat voor een deel leeg en verloedert. De eigenaar van het pand waar de Albert Heijn in is gevestigd heeft te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in herontwikkeling. Op dit moment doet deze partij onderzoek naar de mogelijkheden (inclusief wonen boven de winkels). De wens van de visiegroep is dat de Albert Heijn meer zichtbaar wordt op het plein, en zich minder in de periferie bevindt, waardoor de wisselwerking tussen centrum (en haar detailhandel) en Albert Heijn wordt versterkt. In de visie trekken we daarom enerzijds het plein meer naar de Albert Heijn door, zodat er vanzelfsprekende looproutes ontstaan. En anderzijds wordt de voorgevel van Albert Heijn meer noordwaarts verplaatst, zodat de Albert Heijn zichtbaar wordt vanaf het plein (en ook de Kantemarsweg). Een beperkte vermeerdering van het vloeroppervlak is hierdoor denkbaar, maar geen doel op zich. In deze herontwikkeling ziet de visiegroep ook graag vernieuwing/ herinrichting van het verlengde van het Dokterspaadje, omdat deze sociaal onveilig wordt ervaren. Daarnaast willen we appartementen aan deze verbinding realiseren.

De expeditiehof blijft gehandhaafd. Deze moet nog beter gaan functioneren. De visiegroep wil dat de winkels aan De Brink ook hun opslag en expeditie aan de achterzijde van de winkel regelen zodat het plein aan de voorzijde netjes en representatief blijft.

Kwadrant noordwest

Ook de Lidl wil haar winkel graag herindelen, meer conform de

standaard van de keten. Als visiegroep zouden we dit graag willen faciliteren. Denkbaar is om de beperkte parkeervoorziening achter de Lidl en Le Maitre op te heffen, zodat de Lidl ruimte krijgt om de winkel te herindelen. Ook bestaan kansen om de zijde van de Westerdorpsstraat in het project te integreren. Het gehele gebied tussen Westerdorpsstraat en Kantemarsweg kan daardoor opnieuw beschouwd worden, waarbij wellicht horeca en in ieder geval nieuwe woningen boven de winkels kunnen worden toegevoegd. Doel is om een sterke dorpse uitstraling van de (nieuwe en mogelijk bestaande) bebouwing te realiseren. De hoek De Brink - Westerdorpsstraat kan daarbij tevens ingezet worden als meer sprekende hoek. Ook in dit noordwestelijke kwadrant is een beperkte vermeerdering van het vloeroppervlak van de supermarkt denkbaar, maar geen doel op zich. Liever zouden we de extra ontstane meters vloeroppervlak toewijzen aan horeca, functies die het centrum sterker maken of winkels die verhuizen van buiten het centrum naar de Westerdorpsstraat / De Brink. Anderzijds snappen wij als visiegroep dat als de Lidl een investering doet, een vermeerdering van het vloeroppervlak een sterke wens is. Dat kan, maar dus wel -naar aanleiding van het dpo-onderzoek- heel beperkt. Hoofddoel is vooral gericht op kwaliteitsverbetering.

Kwadrant zuidwest

Het kwadrant aan de zuidwestzijde van het centrum, met de supermarkt Jumbo, wordt door de visiegroep gewaardeerd. De winkels functioneren goed. We zouden als versterking van de hoek aan de Westerdorpsstraat - Wiekslag graag een functie willen, zodat deze hoek meer wordt verlevendigd. Dat kan bijvoorbeeld met horeca, een nieuwe entree van de Jumbo of een lunch/eet concept. Verder is het belangrijk dat de winkels aan de Westerdorpsstraat goed worden onderhouden. Dat geldt ook voor de winkels aan De Wiekslag. De Wiekslag heeft qua uitstraling nog een verbeteringslag nodig (zie bij 'beeldkwaliteit').

Kwadrant zuidoost

Het zuidoostelijk kwadrant kent een aantal ontwikkelingsopgaven, welke zeer belangrijk zijn voor de leefbaarheid en beleving van het centrum. De hoek van Timmer zou wat de visiegroep betreft een meer expressieve uitstraling mogen krijgen. Dit is immers de entree

aan de oostelijke zijde van het centrum. Aan de Westerdorpsstraat wordt de detailhandel gehandhaafd en aan de zijde van de Stoutenburgerlaan moet woningbouw plaatsvinden. Het is belangrijk dat nieuwe bebouwing aan de Westerdorpsstraat zich naadloos in het dorpse lint voegt.

Ook de hoek Westerdorpsstraat - De Wiekslag heeft een verbeterslag nodig. Hier willen we de hoek, net zoals de overige hoeken aan het plein, meer representatief en 'open' maken. Het plein wordt daarmee duidelijker en ruimer, zonder 'rare' hoeken. Dat betekent dat de kiosk moet wijken en de hoek van de horeca meer kwalitatieve uitstraling moet verkrijgen. Om het centrum te versterken zouden we graag zien dat de detailhandel alleen in het centrum gecentreerd wordt. Op de locaties waar voorheen detailhandel zat, zoals aan de overzijde van de Leeuweriklaan (Delfino), komt dan beschikbaar voor een woon- en/of zorgfunctie. Ook hier geldt dat de bebouwing aan De Wiekslag een verbeterslag nodig heeft (zie bij 'beeldkwaliteit').

Expeditieshoven

Elk kwadrant heeft één of meerdere expeditiehoven. Deze blijven in de structuur altijd behouden en moeten meer gebruikt worden. In de visie willen we de expeditiehoven netjes en herkenbaar inrichten, en afsluitbaar maken.

Parkeerterreinen

Zoals deels al geschreven onder punt 3 hebben de parkeerterreinen een kwaliteitsslag nodig. Ze zouden herkenbaar en eenduidig moeten worden ingericht en vergroening is daarbij een belangrijke opgave. Deze groene banen, die vanuit het oorspronkelijke cultuurlandschap zijn ontstaan, moeten worden versterkt en behouden. Ook de looproutes van de parkeervoorzieningen naar de Westerdorpsstraat en het centrale dorpsplein moeten goed worden beschouwd (uitstraling en veiligheid). Ons inziens is het belangrijk nader onderzoek te doen naar de parkeerbehoefte in het centrum. In beginsel is het doel om de parkeercapaciteit niet te verminderen. Om kwaliteit en de beoogde duidelijke looproutes te realiseren is echter wellicht ruimte nodig. Indien sprake is van te weinig ruimte om alle doelstellingen te halen, is vermindering van de capaciteit bespreekbaar, maar dan wel goed onderbouwd met een parkeeronderzoek.

Fietsparkeren

Overigens zien wij graag dat er geclusterde fietsparkeerplekken worden toegevoegd bij de entrees van het centrum (op de 'koppen' van het dorpsplein) en op de Westerdorpsstraat (in de straat en bij de oversteek van het plein), zodat de fietsbereikbaarheid wordt versterkt en het stallen van de fietsen netjes en overzichtelijk is geregeld. Dit betekent dat er in de Westerdorpsstraat enkele parkeerplekken voor auto's komen te vervallen. Op het plein is het toegestaan om te fietsen. Het plein wordt ingericht als Shared Space.

Beeldkwaliteit

De buitenruimte in het centrum willen we graag eenduidig, herkenbaar en kwalitatief inrichten. Mooie natuurlijke materialen met een warme uitstraling zijn daarbij heel belangrijk.

De Westerdorpsstraat is hier een mooi voorbeeld van. Deze dorpse inrichting willen we eigenlijk graag behouden en staat qua inrichtingsniveau model voor de rest van het centrum.

Het dorpsplein is in onze beleving van de Kantemarsweg tot aan de Leeuweriklaan van het zelfde warme materiaal. Dat geldt ook voor de oversteek bij de Westerdorpsstraat.

De pocket-parkjes op het plein moeten groen en met bomen worden ingericht en nodigen uit tot verblijf. Het straatmeubilair is ook eenduidig, uitnodigend en van een zelfde kleur voorzien.

De expeditieterreinen worden ook eenduidig en herkenbaar ingericht. Deze wijkt duidelijk af van de overige inrichting. De expeditieterreinen worden afgesloten met een (te openen) hek. Het hek heeft een dorpse, klassieke en robuuste uitstraling.



Pandsgewijze dorpse architectuur, met een open plint

De bebouwing van de kwadranten krijgt bij nieuw- en verbouw een meer dorpse uitstraling. We denken aan een pandsgewijze dorpse architectuur met afwisselende gevelindelingen. Dat hoeft niet klassiek, maar kan ook in een moderne vormtaal. De hoogte is dorpse en kleinschalig van formaat (vergelijkbaar met aanliggende bebouwing), geflankeerd door accenten op de hoekpunten (hoeken rond plein en entrees van het centrum). Deze accenten zijn vooral meer expressief en zijn eventueel beperkt hoger dan de overige bebouwing.

De bebouwing aan de Westerdorpsstraat wijkt qua geleding en massa af van de bebouwing aan de pleinen. De plinten met de detailhandel zijn open en uitnodigend van karakter (transparantie). De bebouwing aan de Westerdorpsstraat is daarentegen kleinschaliger dan op het plein.

De gevels van de supermarkten wenst de visiegroep open, transparant en uitnodigend. Dichtgeplakte raampartijen en gesloten gevels zijn niet gewenst. Juist de supermarkten kunnen hiermee een flinke slag slaan in het verbeteren van de uitstraling van het centrum!

Reclame-uitingen zijn ingetogen en wellicht is het fraai als dat binnen een bepaalde huisstijl wordt vormgegeven. Dit idee wordt verder uitgewerkt. Met uitstallingen en producten die buiten voor de gevel worden gestald wordt beperkt omgegaan. Terrassen bij de horeca worden toegejuicht (dat draagt bij aan levendigheid en gezelligheid van het centrum), maar blijven ondergeschikt aan het plein. Het plein moet open blijven, en niet dichtslippen met terrassen.

We willen de entrees van en belangrijke hoeken in het centrum ook in de gebouwde variant accentueren. Dat kan zowel met een speciale functie (bijvoorbeeld een broodjes-zaak) als expressie in de bebouwing (accent-bebouwing). Deze entrees zijn te vinden aan de Westerdorpsstraat (hoek Stoutenburgerlaan en hoek Van Lyndenlaan), aan de noordzijde van De Brink en de zuidzijde van De Wiekslag. Belangrijke hoeken in het centrum zijn rondom de oversteek van het plein over de Westerdorpsstraat, de ankerpunten in het centrum. Deze mogen qua expressiviteit extra benadrukt worden. De Stuw heeft een belangrijke positie als maatschappelijke publiekstrekker in het centrum. Dat komt bij voorkeur ook terug in de architectuur van het te vernieuwen pand. Het gebouw is daarmee

een smaakmaker in het centrum. Qua archetype valt te denken aan termen als markthal, huiskamer of minimaal dat bijzondere gebouw op het dorpsplein.

We vinden het belangrijk dat te zien is wat er binnen gebeurt en er verbinding is tussen de mensen binnen en buiten op het plein. Transparantie is daarmee wellicht de belangrijke opgave in de architectonische vernieuwing.

NB Themakaarten zoals groen, (fiets)parkeren, ontsluiting, functieverdeling (winkels), marktindeling, etc. worden in de definitieve visie opgenomen.

Variant

Het is wat ons betreft denkbaar om het parkeren aan de noordzijde van het centrum te clusteren (in het basisplan zijn er twee parkeerterreinen: het manifestatieterrein en voor de Albert Heijn). De parkeerplaatsen voor de Albert Heijn worden verplaatst naar het parkeerterrein op het manifestatieterrein. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid in de indeling van het centrum, en het plein voor de Albert Heijn wordt niet verstoord door (geparkeerde) auto's. Parkeren ten noorden van de Kantemarsweg, winkelen/verblijven ten zuiden daarvan. Dat vergt echter wel een investering: de Kantemarsweg moet worden verlegd tot langs het plein en het parkeerterrein op het manifestatieterrein moet worden vergroot. Er moet nader worden onderzocht of deze variant wenselijk is, en zo ja, of dit ook financieel haalbaar is.









4. PROJECTEN

Algemeen

De visie moet natuurlijk uiteindelijk werkelijkheid worden. Daarom hebben we als visiegroep een aantal concrete sleutelprojecten benoemd. Enerzijds gaat dat over projecten in de openbare ruimte, anderzijds over projecten in de gebouwde omgeving.

Het voordeel van de projecten in de openbare ruimte is dat de gemeente hier het voortouw in kan nemen, aangezien dit natuurlijk gronden zijn van de gemeente. Zoals in de visie al aangegeven is een eenduidige (her)inrichting van de pleinen een zeer belangrijk project, een duidelijke kwaliteitsimpuls. Dat kan een vliegwiel-effect hebben, waardoor andere projecten ook worden opgestart.

Maar we hebben als visiegroep niet overal grip op. Met name de projecten in de gebouwde omgeving (sloop-nieuwbouw-opgaven), zoals bijvoorbeeld het project rondom de herontwikkeling van het pand van de Albert Heijn / Blokker, hebben hun eigen dynamiek. *We nodigen de eigenaren uit om de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het centrum van Hoevelaken gezamenlijk een impuls te geven!*

We hebben daarom ook een aantal projecten benoemd waarvan wij denken dat hier herontwikkeling op haar plaats zou zijn. En die ook kansrijk zijn, aangezien we de afgelopen maanden diverse eigenaren van vastgoed in het centrum hebben gesproken, en een aantal belangrijke spelers heeft aangegeven open te staan voor herontwikkeling van hun bezit (mits er een verdienmodel onder hangt).

Daarvoor is uiteindelijk ook een beeldkwaliteitsplan nodig, zodat de beoogde kwaliteit gewaarborgd wordt. Daar gaan we de komende maanden aan werken.

Natuurlijk zijn er ook nog plekken die we nu nog niet als project hebben benoemd, waar we geen weet van mogelijke plannen hebben. Dat geeft niets, want, met de beschreven algemene (beeld-) kwaliteit in de hand, kunnen ook deze initiatieven een bijdrage leveren aan een aantrekkelijk en uitnodigend Hartje Hoevelaken.

Hiernaast vindt u de projecten die wij als visiegroep voor ons zien.

- or.01 Westerdorpsstraat
- or.02 Eenduidige inrichting plein(en)
- or.03 Oversteek plein
- or.04 Entree centrum(plein)
- or.05 Markt
- or.06 Doorgaand verkeer om centrum (Kantemarsweg)
- or.07 Manifestatieterrein
- or.08 Parkeerterrein noord
- or.09 Parkeerterrein Jumbo
- or.10 Herkenbare binnenplaatsen expeditie
- ont.01 Herontwikkeling kwadrant Noordoost
- ont.02 Herontwikkeling kwadrant Noordwest
- ont.03 De Stuw als centraal maatschappelijk brandpunt
- ont.04 Hoek / entree Westerdorpsstraat
- ont.05 Ontwikkeling woningbouw met mogelijk zorgfunctie
- ont.06 Herontwikkeling ankerpunt plein
- ont.07 In standhouding / onderhoud panden Westerdorpsstraat
- ont.08 In standhouding / onderhoud panden Brink
- ont.09 In standhouding / onderhoud panden Wiekslag

Projecten openbare ruimte



or. 01 Westerdorpsstraat

We willen als visiegroep graag de Westerdorpsstraat qua karakter en sfeer grotendeels laten zoals hij nu is. De straat is al eenduidig ingericht, en passend bij het historische karakter van het dorpslint.

Graag zouden we alleen wel de straat veiliger willen. Dat kan door de fietser in de straat prioriteit te geven en het doorgaande verkeer zo veel als mogelijk te weren. We willen daarom graag onderzoeken hoe we dit kunnen bewerkstelligen. Hierover wordt binnenkort verkeerskundig advies ingewonnen, waarbij tevens aandacht is voor de voetganger versus de uitstallingen, het fietsparkeren en het overzicht met betrekking tot groenonderhoud.



or. 02 Eenduidige inrichting plein(en)

Een belangrijk project binnen de visie is het éénduidig herinrichten van de beide pleinen. In de huidige situatie verschillen De Brink en De Wiekslag nogal van elkaar, qua sfeer en inrichting.

Door een vaste 'huisstijl' te kiezen gaan de pleinen meer bij elkaar horen en wordt het centrum van Hoevelaken beter herkenbaar. Doel is tevens om de inrichting van de pleinen te vergroenen en te verlevendigen. Dat betekent dat we graag meer plantsoenen in combinatie met zitelementen, solitaire boomgroepen en bijvoorbeeld een fontein zouden zien op de pleinen. Bij de inrichting van de pleinen moet ook rekening gehouden worden met fietsers op het plein (fietsen op plein is toegestaan).



or. 03 Oversteek plein

We willen de pleinen fysiek met elkaar verbinden, zodat één groot dorpsplein ontstaat met de beoogde eenduidige inrichting. Op het dorpsplein staan ontmoeten, winkelen en verblijven centraal.

Dat betekent dat het plein de Westerdorpsstraat via een brede doorgang 'oversteekt' en de Westerdorpsstraat even onderbreekt. De auto is op dat moment echt even te gast op het plein (shared-space) en andere vervoersmiddelen hebben voorrang op de auto.



or. 04 Entree centrum(plein)

Het centrum moet uitnodigend en duidelijk herkenbaar zijn. De entrees van het plein spelen daarbij een belangrijke rol.

Concreet betekent dat dat de huisstijl van de materialisering ook bij de entrees eenduidig en herkenbaar moet zijn toegepast. Tevens willen we de entrees -mede gezien de ambitie om de pleinen te vergroenen- accentueren met een groep bomen, zoals nu aan de zijde van De Wiekslag al het geval is.

Ook moet er bij de entrees aandacht zijn voor voldoende fietsparkeerplekken en een veilige oversteek van de Kantemarsweg naar de parkeervoorziening.



or. 05 Markt

De markt heeft natuurlijk ook een plek in het centrum, deze versterkt de aantrekkelijkheid van het centrum. De huidige inrichting van De Wiekslag staat echter nu ten dienste van deze markt. Dat betekent dat er één dag markt is en het plein gezellig is, maar ook dat er zes dagen een leeg, kleurloos plein rest. Dat willen we anders: we willen in de basis een gezellig dorpsplein dat ook prima functioneert als de markt er niet is. De opgave is om de markt te integreren in het nieuwe, speelse pleinontwerp. De markt moet daarom qua grootte iets inkrimpen, zonder dat er marktkramen per definitie verloren gaan, en meer verdeeld worden over het gehele dorpsplein. Dat kan door de vrachtwagens van de markt elders te parkeren (zoals op het manifestatieterein), en niet direct bij de kraam. Samen met de betrokkenen moet dit project verder worden geconcretiseerd.



or. 06 Doorgaand verkeer om centrum

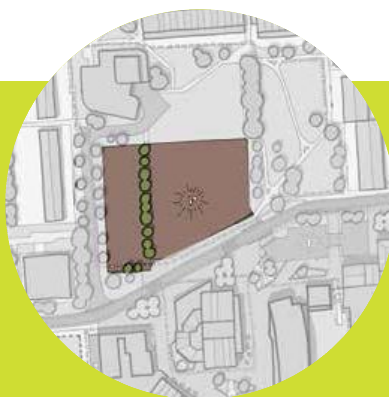
Doorgaand (sluip)verkeer willen we niet meer dwars door het centrum heen. Daarom moet ontmoedigd worden de Westerdorpsstraat te gebruiken als doorgaande route (zie or.01). het verkeer kan prima omgeleid worden via de Kantemarsweg, feitelijk functioneel al in gebruik als omleidingsroute. De infrastructuur is er dus eigenlijk al. De route voor het doorgaand verkeer is echter onvoldoende herkenbaar. De opgave is dan ook om de doorgaande route Westerdorpsstraat – Kantemarsweg – Oosterdorpsstraat een nieuwe inrichting te geven. Daarbij denken wij aan een eenduidige inrichting in het kader van herkenbaarheid en de kruispunten met aangrenzende straten in een voorrangssituatie te brengen, in verband met de noodzakelijke vlotte doorstroming (omrijden moet wel in tijd lonend zijn).



or. 07 Manifestatieterrein

Het manifestatieterrein was een groene ruimte in het dorp. Door steeds meer verharding is de groene ruimte steeds minder aantrekkelijk geworden. Het parkeerterrein en het omliggende groen moeten daarom een opknapbeurt krijgen, waaraan een integraal inrichtingsplan ten grondslag ligt.

Doel is een mooi park met daarin de ruimte voor manifestaties. Dat kan in de groenvoorziening of op het parkeerterrein. Het parkeerterrein moet daarom geschikt blijven als een plein waarop manifestaties kunnen worden georganiseerd.



or. 08 Parkeerterrein noord

Onderdeel van het manifestatieterrein is het parkeerterrein. Dit staat natuurlijk ten dienste als parkeergelegenheid voor het centrum en bijbehorende functies. Het terrein is echter ook onderdeel van het manifestatieterrein. Het is belangrijk dat bij herinrichting de parkeervoorziening ook geschikt is als een plein voor manifestaties. Vergroening van de parkeervoorziening is overigens in het kader van het beoogde integrale parkontwerp zeer wenselijk. De vergroening die nu al aanwezig is op het parkeerterrein moet versterkt worden en behouden blijven.



or. 09 Parkeerterrein Jumbo

Het parkeerterrein naast de Jumbo kent vooral een functionele inrichting. Qua aankleding en uitstraling kan het terrein een impuls gebruiken. Opgave is daarom om bij herinrichting de verblijfskwaliteit te verhogen. Dat kan bijvoorbeeld door de achterkanten van de omliggende woningen uit het zicht te halen, entree van de parkeervoorziening te verbeteren en de materialisering af te stemmen op de (nieuwe) huisstijl van het centrum van Hoevelaken.



or. 10 Herkenbare binnenplaatsen expeditie

De terreinen die worden gebruikt voor expeditie (expeditiehoven) willen we onttrekken aan het openbare deel van het centrum. Dat willen we doen door de expeditiehoven af te sluiten met beweegbare poorten. Ook is het belangrijk om de expeditiehoven eenduidig (en dus herkenbaar als expeditiehof) in te richten.

We willen niet meer dat ondernemers de voorzijde van de winkel gebruiken voor bevoorrading. Dat geeft namelijk een rommelige indruk vanwege het vrachtverkeer en het uitstallen van nieuwe voorraad in de openbare ruimte. Om dit te voorkomen zal de gemeente actief moeten optreden om de expeditiehoven daadwerkelijk in gebruik te krijgen.



Bekende, noodzakelijke en/of potentiële ontwikkelingslocaties



ont. 01 Herontwikkeling kwadrant Noordoost (Albert Heijn / Blokker)

Het pand waar nu de Albert Heijn en de Blokker in zijn gevestigd, is volgens de visiegroep aan een nieuwe inrichting toe en verdient een nieuwe ontwikkeling.

Concreet zien wij nieuwbouw voor ons, met op de begane grond de supermarkt en woningbouw boven de winkels. De oplossing van de extra parkeerdruk door de woningen zal ondergronds moeten worden gezocht. Het parkeerterrein bij de supermarkt wordt heringericht, waarbij expeditieverkeer wordt gescheiden van het reguliere autoverkeer. De inrichting voor de supermarkt krijgt een gelijke inrichting als het dorpsplein.



ont. 02 Herontwikkeling kwadrant Noordwest (Lidl / Le Maitre / ElectroWorld)

Ook de bebouwing aan de westzijde van De Brink is aan vervanging toe. Door herontwikkeling ontstaan hier nieuwe kansen voor de supermarkt, nieuwe detailhandel en eventueel horeca. Ook hier zien wij boven de winkels appartementen voor ons, met pandsgewijze dorpse architectuur.

Belangrijk is de hoek Brink-Westerdorpsstraat: deze hoek mag expressief worden vormgegeven als één van de vier 'ankerpunten' rondom de oversteek van het plein over de Westerdorpsstraat.



ont. 03 De Stuw als centraal maatschappelijk brandpunt

De Stuw is en blijft een centraal maatschappelijk brandpunt in het centrum van Hoevelaken. Zoals eerder beschreven willen we dit versterken door nieuwe aanvullende functies aan te trekken. We zien hier een duidelijke rol voor het bestuur van De Stuw en de gemeente. Project De Stuw is misschien wel de aanjager voor de rest van de (her)ontwikkeling van het centrum.

Qua gebouw zien we meer een expressief, transparant object voor ons. Daarbij mag ook enige hoogte worden opgezocht. Wellicht dat delen van de huidige Stuw geïntegreerd kunnen worden.



ont. 04 Hoek / entree Westerdorpsstraat (Timmer)

Wanneer op termijn de activiteiten van de firma Timmer worden beëindigd, ontstaat ruimte voor een herontwikkeling. Belangrijk aspect is de realisatie van een aantrekkelijke entree tot het centrum en de Westerdorpsstraat.

Doelstelling is een meer expressief gebouw op de hoek, welke de entree markeert. Aan de zijde van de Westerdorpsstraat is detailhandel te vinden met daarboven woningen (in een pandsgewijze architectuur), terwijl aan de zijde van de Stoutenbrugerlaan enkel nog woningen zijn terug te vinden.



ont. 05 Ontwikkeling woningbouw met mogelijk zorgfunctie (Delfino)

De ondernemer van de winkel op de hoek van de Leeuweriklaan en Nachtegaallaan (ook bekend als kledingwinkel Delfino) stopt haar activiteiten. Ook dit is weer een kans om het centrum van Hoevelaken te versterken, in dit geval om bij herontwikkeling op deze locatie geen detailhandel meer toe te staan, ter bevordering van een compact centrum.

Opgave is hier om woningbouw te ontwikkelen, waarbij een zorgfunctie / praktijkruimte aan de noordzijde van het gebouw op de begane grond eventueel denkbaar is.



ont. 06 Herontwikkeling ankerpunt plein (De Traa / Phoenix)

Om het plein te vergroten, zichtlijnen te versterken en de oversteek van het plein over de Westerdorpsstraat goed vorm te kunnen geven, ziet de visiegroep graag dat de huidige 'bewoner' van het paviljoen (makelaar) verhuist naar een winkelpand, zodat het paviljoen kan komen te vervallen en de gewenste openheid op het dorpsplein kan worden gerealiseerd.

Daarmee komt het horecapand van Phoenix wel in het zicht. De visiegroep wil graag de eigenaar overtuigen tot investeren in de uitstraling van het pand, aangezien dit ook weer een 'ankerpunt' aan het plein betreft. Uiteraard is er hier ruimte voor een nieuw terras op het plein.



**ont. 07 In standhouding / onderhoud panden
Westerdorpsstraat**

Naast de potentiële nieuwbouwprojecten blijft investeren in de te behouden panden noodzakelijk. De bestaande winkels en de bovenliggende woningen dragen in de Westerdorpsstraat bij aan de uitstraling van het dorpse lint.

Project is daarom om afspraken te maken over periodiek onderhoud en mogelijkserwijs over universele reclame-uitingen op de gevel, met het oog op een herkenbare eenduidige huisstijl voor het centrum van Hoevelaken. Tevens kunnen we ons als visiegroep voorstellen dat op de hoek van de Jumbo (ankerpunt) ook meer activiteit komt. Dat kan door een kleinschalige horecavoorziening toe te voegen of de entree van de Jumbo naar hier te verplaatsen.



**ont. 08 In standhouding / onderhoud panden
Brink**

Naast de potentiële nieuwbouwprojecten blijft investeren in de te behouden panden noodzakelijk, zo ook bij de bestaande winkels en de bovenliggende woningen aan De Brink.

Project is daarom om afspraken te maken over periodiek onderhoud, wijze van bevoorrading en mogelijkserwijs over universele reclame-uitingen op de gevel, met het oog op een herkenbare eenduidige huisstijl voor het centrum van Hoevelaken.



**ont. 09 In standhouding / onderhoud panden
Wiekslag**

Naast de potentiële nieuwbouwprojecten blijft investeren in de te behouden panden noodzakelijk, zo ook bij de bestaande winkels en de bovenliggende woningen aan De Wiekslag.

Project is daarom om afspraken te maken over de uitstraling van de winkelpanden, periodiek onderhoud, wijze van bevoorrading en mogelijkserwijs over universele reclame-uitingen op de gevel, met het oog op een herkenbare eenduidige huisstijl voor het centrum van Hoevelaken.





5. VERVOLG

Centrumvisie Hoevelaken > het vervolg > van droom naar daad

De Centrumvisie Hoevelaken geeft een toekomstbeeld van een gedroomd Hart van Hoevelaken. Nu de visie er is breekt een nieuwe fase aan waarin deze droom moet worden omgezet in concrete acties en interventies. Daarbij zullen alle betrokken partijen en organisaties inspanningen moeten gaan leveren opdat deze droom ook werkelijkheid wordt.

De visie voorziet reeds in een overzicht van alle door te voeren kwaliteitsverbeteringen. Een deel van de verbeteringen bevindt zich in de openbare ruimte en het andere deel heeft betrekking op panden en/of gebouwcomplexen van particulieren. Het is daarom goed aan alle betrokkenen duidelijkheid te verschaffen over hoe de realisatie van de visie vorm en inhoud krijgt.

Een visie is niet zomaar een plan dat direct omgezet kan worden in acties. Voor meer ingrijpende verbeteringen is het waarschijnlijk nodig het bestemmingsplan aan te passen. Voor meer bescheiden verbeteringen aan panden geldt dat deze waarschijnlijk binnen het geldend bestemmingsplan en welstandsnota mogelijk gemaakt kunnen worden. Voor de herinrichting van de openbare ruimte geldt dat ook deze plannen getoetst moeten worden op uitvoerbaarheid, beheer en dat bijvoorbeeld bij het aanpassen van de wegenstructuur een verkeersbesluit genomen dient te worden. De visie vormt bij het uitwerken van alle concrete plannen het belangrijkste vertrekpunt voor het realiseren van de beoogde integrale omgevingskwaliteit en samenhang van het centrum

Hoe wordt de Centrumvisie Hoevelaken werkelijkheid?

Alle verbeteringen en ingrepen zijn als de stukken van één grote puzzel

De Centrumvisie Hoevelaken zal als samenhangend toekomstbeeld in meerdere stappen en fasen werkelijkheid worden. De aard en omvang van de verandering maakt dat de visie is opgedeeld in verschillende projecten. De projecten zijn in de visie omschreven en zo weten de betrokken partijen hoe zij een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van de centrumvisie. Dat geldt zowel voor de projecten die betrekking hebben op de vernieuwing

en de verbetering van gebouwen als voor projecten die betrekking hebben op de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Naast gefaseerd en stapsgewijs realiseren ook versnellen daar waar kan

Het verbeteren en vernieuwen van gebouwen en gebouwcomplexen neemt altijd enige tijd in beslag. Daarbij geldt over het algemeen ook dat de inrichting van de openbare ruimte pas plaats vindt nadat de gebouwen zijn verbeterd of gerealiseerd. Dat betekent veelal dat zichtbare veranderingen in het centrum van Hoevelaken nog even op zich laten wachten. Dat is eigenlijk niet de bedoeling dus daar waar het kan zal zo spoedig mogelijk met het uitvoeren van (delen) van de centrumvisie gestart worden!

Dat betekent dat er voor de openbare ruimte herinrichtingsvoorstellen moeten worden opgesteld. De gemeente Nijkerk is hier de partij die het voortouw neemt.

Ten aanzien van de vernieuwing en verbetering van gebouwen zijn de vastgoedeigenaren aan zet. Bescheiden verbeteringen (lees: verbetering van panden die geen invloed hebben op de structuur van het centrum en plaats vinden binnen de grenzen van het eigendom) kunnen snel ter hand worden genomen.

Meer ingrijpende veranderingen (lees: verbeteringen en vernieuwing van een gebouw of meerdere gebouwen waar zo mogelijk ook sprake is van de verandering van de structuur van het centrum en/of er sprake is van verandering van de eigendomssituatie) worden als initiatief aan de gemeente Nijkerk kenbaar gemaakt, waarop de gemeente Nijkerk een specifieke kaderstelling voor het initiatief zal opstellen.

Geen vooraf bepaald beeldkwaliteitskader maar een maatwerk SPvE per initiatief

De gemeente Nijkerk stelt -in lijn met de centrumvisie en gebaseerd op het kenbaar gemaakte initiatief- een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op. Het SPvE geeft de kaders voor de voorgenomen ruimtelijk-functionele herontwikkeling weer. In het SPvE zijn concrete uitwerkingsregels opgenomen ten aanzien van

bouwvolume en -hoogte, hoe er wordt omgegaan met aspecten als bereikbaarheid en parkeren, representativiteit en beeldkwaliteit. Het SPvE vormt daarmee ook het kader voor een bestemmingsplanwijziging indien het initiatief wordt omgezet tot een bouwplan.

Inrichtingsplannen openbare ruimte prioriteren

De herinrichting van de openbare ruimte heeft vooral betrekking op drie beeldbepalende ruimten van het centrum van Hoevelaken. Deze zijn de Westerdorpsstraat, Het Dorpsplein (samenstel van Wiekslag en De Brink) en het Manifestatieterrein gelegen aan de Kantemarsweg. De (her)inrichting van de openbare ruimte zal wellicht niet in één jaar kunnen plaatsvinden. De achtergrond hiervan is dat de investeringskosten erg hoog zijn. Het is dan ook belangrijk te prioriteren. Daarbij lijkt de meeste aandacht uit te gaan naar de herinrichting van zuidelijk deel van Het Plein (lees: Wiekslag), de oversteek over de Westerdorpsstraat en het aanbrengen van bescheiden verbeteringen aan de Westerdorpsstraat.

Het herinrichten van de openbare ruimte van noordelijk deel van het Plein is echter pas goed mogelijk als er meer duidelijkheid is over de plannen van de vastgoedeigenaren en De Stuw. Als deze duidelijkheid uitblijft dan kan slechts een deel van de buitenruimte worden heringericht. Voorgesteld wordt een brede strook langs de gebouwen nog niet opnieuw in te richten. Deze inrichting volgt vervolgens nadat de gebouwen een opwaardering of verbetering hebben gekregen.

Voor de (gedeeltelijke) herinrichting van de Westerdorpsstraat geldt dat er eerst duidelijkheid dient te zijn wat de uitgangspunten zijn voor een toekomstvaste (her)inrichting van de Westerdorpsstraat en een duurzame verkeersstructuur rondom centrum Hoevelaken.

Hiertoe zal specialistisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Nadat inzicht is verkregen in de (on)mogelijkheden kan een herinrichtingsvoorstel in voorbereiding worden genomen.

De Stuw als (zelfstandig) project met hoge prioriteit aanmerken

De Stuw is een belangrijke (zo niet onmisbare) voorziening binnen de gemeenschap van Hoevelaken. Sinds vijf jaar wordt er gedacht en gesproken over de verbreding van functies en organisaties in De Stuw. Dit heeft vooralsnog niet tot concrete acties geleid.

De herontwikkeling/herprogrammering van De Stuw kent een belangrijke organisatorische en huisvestingsopgave. Deze toont zich als een zelfstandig project binnen de Centrumvisie Hoevelaken. Daarom wordt voorgesteld de nieuwe of vernieuwde De Stuw als zelfstandig project met een hoge prioriteit aan te merken, waarbij de visiegroep de hoop heeft dat dit project op korte termijn van start kan gaan. Binnen dit project staat het concreet maken van het plan (organisatie en gebouwvorm) centraal.



Visiegroep

HOEVELAKEN CENTRUM

Deelnemers visiegroep Hoevelaken Centrum

Voorzitter | Dirk Bakhuizen

Ondernemers | René Leliveld | Dennis Toebast | Henk van Altena |
Bas Berens | Gerard van Straalen | Marloes Willemsen

Bewoners | Mylène Kerstiëns | Ben Haasdijk | Domien Overkamp |
Nico Steketee | Henriëtte Pasman

Kerken | Gerda Kammeijer | Jac. van Hoeijen | Mart Geelhoed

De Stuw | Dibe van Arnhem | Onno Bresjer

Bibliotheek | Roel Zuidhof

Jeugd | Robert den Hartog

Ondersteuning vanuit de gemeente Nijkerk | Erik Praas



SAB Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam
www.sab.nl

Projectnummer | 170609

Oktober 2018

Projectteam | Arnold Meijer | Frank Maas | Ellen van Graas