# Omgevingsvisie Stedelijk Gebied

## *Een gebiedseigen verhaal voor de Wijkse kernen*

*Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek*

**VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD**

6 JULI 2021

ONZE OMGEVINGSVISIE
MAKEN WE SAMEN

gemeente Wijk bij Duurstede

BUREAU NIEUWE GRACHT

# Inhoudsopgave

## HOOFDRAPPORT


SAMENVATTING 04

01. INLEIDING 07

02. GEBIEDSWAARDEN EN RUIMTELIJKE KWALITEITEN 13

03. OVERKOEPELENDE OPGAVEN 23

04. UITDAGINGEN IN DE KERNEN 27

05. RICHTINGGEVENDE HOOFDKEUZES 37

06. TOEKOMSTBEELDEN ANNO 2030 43

07. OP WEG NAAR UITVOERING 59

COLOFON 65


## BIJLAGEN

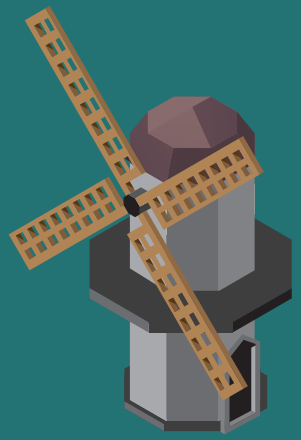

B1. KERNEN ATLAS

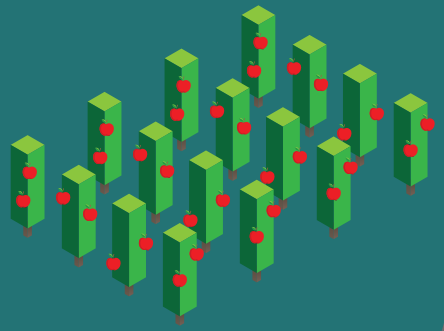
B2. BEELDVERSLAG PARTICIPATIERONDE 1

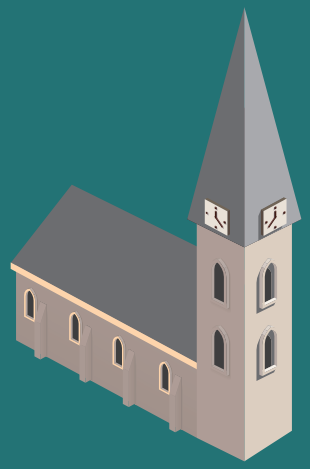
B3. BEELDVERSLAG PARTICIPATIERONDE 2

B4. NOTITIE M.E.R.-PLICHT

B5. ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE







# Samenvatting

**In de Omgevingsvisie laten we zien hoe de stad Wijk bij Duurstede en de dorpen Cothen en Langbroek er over 10 jaar uit kunnen zien. Wat is nodig om de voorzieningen in de dorpen en wijken te houden? Waar kunnen tussen nu en 2030 nieuwe huizen worden gebouwd? En voor welke mensen worden die huizen dan gebouwd?**

**We kiezen er bijvoorbeeld voor om vooral te bouwen voor oudere mensen en jonge starters. Dat zijn groepen die nu moeilijk een woning kunnen vinden. Ze zijn vooral op zoek naar een kleine, goedkopere woning. We zullen in de komende 10 jaar dus vooral proberen om voor deze doelgroepen te bouwen. Het liefst in de buurt van winkels, de huisarts of een bushalte.**

**De meeste mensen die nu in Langbroek en Cothen wonen, vinden het belangrijk dat het dorp niet te veel verandert. Dat geldt eigenlijk ook voor de mensen die nu in de stad Wijk bij Duurstede wonen. Toch kunnen er in de komende 10 jaar best dingen veranderen bij u in de buurt. Bijvoorbeeld omdat er meer ruimte moet worden gemaakt voor het opvangen van regenwater in de wijk. Zodat er geen wateroverlast is na een harde regenbui. Of omdat er meer ruimte nodig is voor fietsers op straat. Of voor een speeltuin in de buurt.**

**Hoe zorgen we er samen voor dat u zich prettig, veilig en vertrouwd blijft voelen in uw eigen dorp of woonbuurt? Daar proberen we in deze Omgevingsvisie antwoord op te geven.**

## Hoe ziet Wijk bij Duurstede eruit in 2030?

In de stad Wijk bij Duurstede moeten ongeveer 1.000 woningen worden gebouwd tot het jaar 2030. Die nieuwe huizen zijn vooral bedoeld voor ouderen en jongeren die nu al in Wijk wonen. Zodat deze groepen inwoners ook in de toekomst in de stad kunnen (blijven) wonen in een moderne, kleinere woning.

In de eengezinshuizen die zij achterlaten, kunnen dan weer jonge gezinnen gaan wonen. Zo zorgt nieuwbouw voor ‘doorstroming’ in de stad. Het bouwen van nieuwe huizen hoeft dus niet te betekenen dat er veel nieuwe mensen bij komen in de stad. We bouwen vooral voor de eigen bevolking.

We willen niet dat de stad wordt volgebouwd. We vinden het juist belangrijk dat Wijk een groene stad blijft met genoeg ruimte om te spelen, sporten, wandelen of te genieten van de natuur om ons heen. We kiezen dus voor groen in de stad. Maar dat betekent dat er ook buiten de stad ruimte moet worden gevonden voor nieuwe woningen. Of die ruimte er is, gaan we onderzoeken in De Geer III en Zuidwijk. En voor nieuwe bedrijven gaan we dat onderzoeken op het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven.

We willen voorrang geven aan de fiets in de stad. Dat betekent dat er goede en veilige fietsroutes moeten komen naar de belangrijkste bestemmingen in de stad. Zoals bijvoorbeeld scholen, sportclubs, winkels en andere ontmoetingsplekken. Vanuit de buurt zijn er ook goede en veilige wandelroutes nodig naar die plekken. Ook voor oudere mensen of mensen met een beperking, een rolstoel of een scootmobiel.

In woonwijken is aandacht voor veilig autoverkeer en parkeren op straat. Zo geldt in alle woongebieden in principe een maximale snelheid van 30 km/uur. Ook willen we graag meer aandacht voor oplaadpunten voor elektrische auto's en deelauto's in de wijk.

Om er voor te zorgen dat we zuiniger omgaan met energie, worden openbare gebouwen in Wijk bij Duurstede goed geisoleerd. Als het mogelijk is, dan worden er ook zonnepanelen op daken geplaatst. Inwoners en ondernemers kunnen dat ook zelf doen bij hun eigen huis of bedrijf. Zo zorgen we met zijn allen voor een duurzame toekomst voor Wijk bij Duurstede.

## Hoe ziet Cothen eruit in 2030?

In Cothen is in de komende 10 jaar ongeveer behoefte aan zo'n 20 nieuwe woningen per jaar. We zien te weinig mogelijkheden om al die nieuwe woningen in het dorp te bouwen. Er zijn wel een paar plekken waar in de toekomst misschien ruimte is voor kleinschalige nieuwbouw. Bijvoorbeeld als bedrijven uit het dorp willen gaan verhuizen. Dan kunnen op die vrijkomende plekken enkele nieuwe huizen worden gebouwd. Daarover moet dan wel eerst worden gesproken met de ondernemers uit het dorp en met de omwonenden uit de buurt.

Een andere mogelijkheid is de huidige plek van 't Dorpshuys. Ook daar kan in de toekomst misschien nieuwbouw komen. Er kunnen dan bijvoorbeeld voorzieningen en activiteiten voor ouderen en jongeren worden samengebracht, of winkels uit het dorp. Ook de weekmarkt vindt hier plaats. Zo ontstaat een vernieuwd en levendig dorpshart midden in Cothen.

Net als in Wijk bij Duurstede, willen we ook in Cothen niet dat alle groene plekken worden volgebouwd. Dat past niet bij het groene gezicht van het dorp. Ook hier gaan we daarom onderzoeken waar het dorp het beste kan worden uitgebreid.

We willen dat eerst gaan bekijken aan de oostzijde van het dorp. We denken dat dit gebied het beste aansluit bij de manier waarop Cothen door de jaren heen gegroeid is. Maar dat moet eerst nog goed worden uitgezocht en afgestemd met de grondeigenaren, omwonenden uit de buurt en initiatiefnemers aan de oostrand van Cothen. Er wordt dan ook gekeken naar de Groenewoudseweg. Veel mensen geven aan dat die weg te onveilig is om langs te fietsen en wandelen.

We willen ook dat er meer wandelroutes worden aangelegd rondom het dorp. Of korte stukjes, die nu nog ontbreken. Zodat je vanuit de woonbuurt een compleet rondje om het dorp heen kunt lopen. Met bankjes om uit te rusten of om te genieten van het uitzicht over het landschap of de Kromme Rijn. Dat moeten we natuurlijk eerst goed overleggen met de grondeigenaren.

## Hoe ziet Langbroek eruit in 2030?

In Langbroek is in de komende 10 jaar ongeveer behoefte aan zo'n 10 nieuwe woningen per jaar. Dat gaat dus om kleinere aantallen dan in Cothen en Wijk bij Duurstede. Maar er is ook minder ruimte om te bouwen in het dorp. Er zijn wel twee bouwlocaties die eerder al eens in beeld zijn geweest: De Boomgaard II en het volkstuincomplex. We willen dus eerst gaan onderzoeken of deze locaties geschikt zijn voor woningbouw.

Net als in Cothen zijn de nieuwe woningen vooral bedoeld voor ouderen en jonge starters uit het dorp. Ook in Langbroek gaat het dus met name om kleinere woningen voor alleenstaanden en mensen die met twee personen in één huis wonen. Die woningen moeten wel goed passen bij de rest van het dorp. Dus bijvoorbeeld geen hoogbouw.

Een belangrijk punt dat de komende jaren aangepakt moet worden in Langbroek is de verkeersoverlast van de N227 in het dorp. Het gaat dan bijvoorbeeld om enkele onveilige oversteekpunten voor fietsers en geluidshinder bij woningen die vlak langs de doorgaande weg staan. Omdat het een provinciale weg is, gebeurt dit in goed overleg met de provincie Utrecht.

Ook willen we de (dwars)verbindingen vanuit het dorp naar het buitengebied verbeteren voor wandelaars. Bijvoorbeeld door klompenpaden toe te staan over een weiland of door een bruggetje aan te leggen over een sloot. Daarvoor moeten de grondeigenaren dan natuurlijk wel eerst toestemming geven. Dat vraagt dus om overleg.

## Hoe gaan we dat allemaal bereiken?

In deze Omgevingsvisie leest u hoe we de toekomstbeelden voor 2030 in Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek willen bereiken. Waar moeten we dan allemaal rekening mee houden? Welke keuzes moeten er worden gemaakt? Welke onderzoeken moeten er eerst nog worden gedaan? En welke partijen gaan de visie straks uitvoeren? We nodigen u van harte uit om dit samen met de gemeente op te pakken!

**De luchtfoto toont de gemeente Wijk bij Duurstede en de drie kernen binnen de gemeentegrens: Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Met een cirkel is indicatief aangegeven dat we bij het opstellen van de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied ook hebben gekeken naar het gebied rondom de kernen.**

# Inleiding

**De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied is de opvolger van de huidige Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 (vastgesteld 2 februari 2010). In de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied schetsen we voor de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn. De Omgevingsvisie zet de koers uit voor de drie Wijkse kernen voor de komende 10 jaar. Met deze visie spelen we in op ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en uitdagingen die op de kernen in de gemeente afkomen.**

## Waarom een Omgevingsvisie Stedelijk Gebied?

In de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt, staat dat elke gemeente een Omgevingsvisie moet opstellen voor het hele eigen grondgebied. In 2017 hebben we voor het buitengebied van onze gemeente al een Omgevingsvisie opgesteld in samenwerking met de buurgemeenten Houten en Bunnik: de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (vastgesteld 18 april 2017). Deze Omgevingsvisie Stedelijk Gebied beperkt zich daarom tot het bebouwde gebied van de drie kernen binnen de gemeente: Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek.

In de Omgevingsvisie verschaffen we duidelijkheid aan onze inwoners, het bedrijfsleven, lokale belangenorganisaties en andere stakeholders over wat op hoofdlijnen de gemeentelijke visie is voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren. Voor de belangrijkste opgaven en uitdagingen maken we richtinggevende hoofdkeuzes voor de toekomst.

Daarmee zetten we de koers uit op weg naar 2030, met een doorkijk naar 2040. We plaatsen als het ware een stip op de horizon en schetsen een beeld van de weg die daar naartoe leidt.

## Wat is een Omgevingsvisie?

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de strategische hoofdkeuzes van het beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Het is geen gedetailleerd plan, maar beschrijft de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid in de (verre) toekomst. Maar het gaat in een Omgevingsvisie nadrukkelijk om meer dan alleen ruimtelijke omgevingsaspecten. Zo beschrijven we in deze Omgevingsvisie ook hoe we de fysieke leefomgeving in de kernen zo willen inrichten, dat maatschappelijke opgaven - bijvoorbeeld op het terrein van gezondheid en het sociale domein - in de komende jaren kunnen worden gerealiseerd.

## Een uitnodiging voor initiatieven

Met de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied geven we op een uitnodigende manier richting aan de opgaven en uitdagingen voor de toekomst in de drie Wijkse kernen. Als gemeente werken we de komende jaren samen met onze partners aan de realisatie van die opgaven en uitdagingen. We bepalen samen met de inwoners, de ondernemers en andere stakeholders wat kansrijke initiatieven zijn om verder uitvoering te geven aan de visie.

# Regionale samenhang

**De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied sluit aan bij regionale vraagstukken en ambities. De gemeentelijke Omgevingsvisie is daarom afgestemd met actuele visies en verkenningen van de provincie en regio die eerder dit jaar zijn verschenen: de Provinciale Omgevingsvisie en het Contour Integraal Ruimtelijk Perspectief.**

## Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

In de POVI (Ontwerp, maart 2020) staan de ambities en beleidskeuzes voor zeven beleidsthema's waarmee de provincie Utrecht richting geeft aan de ontwikkeling en bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving:

1. stad en land gezond;
2. klimaatbestendig en waterrobuust;
3. duurzame energie;
4. vitale steden en dorpen;
5. duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de POVI heeft de provincie een gebiedsgerichte uitwerking gemaakt voor de regio U16. Hierover wordt het volgende geschreven: "In het Kromme Rijngebied heeft de landbouw een belangrijke positie. Het Kromme Rijngebied kent goede productieomstandigheden voor met name de fruitteelt. De Langbroekerwetering is een cultuurhistorisch waardevol gebied met diverse landgoederen en buitenplaatsen, waar landbouw en natuur duurzaam samengaan. De rivieren Lek/Neder Rijn en de Kromme Rijn hebben in dit gebied voor de variatie gezorgd. Je vindt er de uiterwaarden waar de natuur en de rivier de ruimte krijgen, de oeverwallen en dijken waar de meeste bebouwing en veel fruitteelt te vinden is en de lage komgronden die meestal in gebruik zijn als grasland. Het rivierengebied is aantrekkelijk voor (water)recreatie."

Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking hanteert de POVI de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

## Contour Integraal Ruimtelijk Perspectief

'Gezond leven in een stedelijk regio voor iedereen' is het overkoepelende en samenbindende thema van het Contour Integraal Ruimtelijk Perspectief (U16, maart 2020). Dit perspectief voor de regio bevat een aantal ruimtelijke principes voor een gezonde ruimtelijke inrichting:

1. Realiseer voldoende, kwalitatief hoogwaardige, groenblauwe ruimte, die voor iedereen toegankelijk is;
2. Geef prioriteit aan lopen, fietsen en openbaar vervoer, stimuleer bewegen en beperk het vervuilende goederen- en personenvervoer;
3. Pas inrichting en gebruik van de ruimte aan op de eisen vanuit klimaatverandering en energietransitie en borg gezondheid en veiligheid daarbij. Verminder door de inrichting de milieubelasting op gevoelige bestemmingen;
4. Zet in op een landbouwtransitie met minder negatieve en meer positieve effecten op gezondheid;
5. Zorg voor een ruimtelijke inrichting waarin iedereen mee kan doen en ontwikkel nieuwe woonconcepten gericht op bevorderen van sociale cohesie;
6. Zet ook bij circulaire economie en in de bouw/bouwconcepten gezondheid centraal.

In het Contour Integraal Ruimtelijk Perspectief zijn de volgende ambities geformuleerd voor de gemeente Wijk bij Duurstede: "Wijk bij Duurstede wil een aantrekkelijke en vitale gemeente zijn in Utrechtse regio bestaande uit een leefbare stad en vitaal platteland. Om dit te realiseren dient het woonprogramma te worden afgestemd op de woonbehoefte met in het bijzonder aandacht voor jongeren en ouderen. In Wijk zijn mogelijkheden voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het verder vergroenen en verzachten van de stadsrand met het gericht toevoegen van woningen in relatie tot groen met respect voor cultuurhistorische waarden. Ook kan de betekenis van Wijk bij Duurstede als bron van de Kromme Rijn verder worden versterkt door meer gebruik te maken van recreatieve mogelijkheden. Ten slotte is er ruimte voor beperkte uitbreiding van lokale bedrijven."

In het Contour Integraal Ruimtelijk Perspectief zijn per gemeente woningaantallen opgenomen. Voor de gemeente Wijk bij Duurstede gaat het om respectievelijk 850 woningen (bestaande plancapaciteit tot 2030) en 1.400 woningen (opties na 2030). Hiermee kan Wijk bij Duurstede een bijdrage leveren aan de totale regionale woningbouwopgave tot het jaar 2040. De Wijkse nieuwbouwopgave is met name van belang om de kernen vitaal en dynamisch te houden. In de 'Verstedelijkingsstrategie op hoofdlijnen' wordt dit verder uitgewerkt voor de regio U16.

## Belangrijke opgaven en uitdagingen

De kernen in de gemeente Wijk bij Duurstede staan de komende jaren voor een aantal belangrijke opgaven en uitdagingen. De oude dorpskernen van Cothen en Langbroek en de historische binnenstad van Wijk bij Duurstede moeten vitaal en levendig blijven. Er dient voldoende aanbod te zijn van - op de toekomstige vraag afgestemde - voorzieningen. Het aanbod van winkel-, sport-, recreatie-, welzijn- en zorgvoorzieningen in de wijken en buurten moet in stand worden gehouden. En er moet aandacht zijn voor de economische ontwikkeling van bedrijven. Lokale ondernemers krijgen de ruimte om op de huidige locatie (of elders binnen de gemeentegrenzen) uit te breiden en hun bedrijf te verduurzamen. Bestaande en nieuwe buurten worden verder ontwikkeld tot gezonde, duurzame en gemêleerde woongebieden. Dit leidt tot een gezonde, leefbare en inclusieve leefomgeving, waar het voor iedereen prettig wonen en verblijven is. Op wijk- en buurtniveau is goede zorg voorhanden voor alle inwoners. En er is voldoende nieuwe aanwas om het levendige verenigingsleven in de stad en dorpen in stand te houden.

De realisatie van deze opgaven zorgt ervoor dat de kernen gezond, leefbaar, krachtig en vitaal blijven. Voldoende geschikte woonruimte voor jong en oud zorgt er bovendien voor dat de kernen ook in de toekomst aantrekkelijk en prettig zijn om te wonen, werken en recreëren.

In de Omgevingsvisie geven we op hoofdlijnen aan welke keuzes nodig zijn om de belangrijkste opgaven en uitdagingen te realiseren. Bij de verdere uitvoering van het gemeentelijk beleid wordt daar nader invulling aan gegeven.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de gebiedswaarden en ruimtelijke kwaliteiten van de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Hierbij is gebruik gemaakt van alle informatie die tijdens meedenksessies en gesprekstafels in de kernen en gesprekken op straat is opgehaald bij bewoners, ondernemers en stakeholders.

In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 benoemen we de belangrijkste algemene opgaven en gebiedsspecifieke uitdagingen voor de toekomst van de kernen. Deze opgaven en uitdagingen sluiten aan bij de beleidsdoelen en ambities die in gemeentelijk en regionaal verband zijn geformuleerd.

In hoofdstuk 5 geven we aan welke richtinggevende hoofdkeuzes zijn gemaakt, om op hoofdlijnen invulling te geven aan de belangrijkste opgaven en uitdagingen in de kernen. In hoofdstuk 6 beschrijven we wat daarvan de consequenties zijn voor de drie Wijkse kernen. Dat doen we door een integraal toekomstbeeld te schetsen voor Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek in het jaar 2030, met een doorkijk naar 2040.

In hoofdstuk 7 beschrijven we hoe verder invulling wordt gegeven aan de realisatie van de visie. Ook beschrijven we welke partijen daarbij betrokken zijn en welke rol voor de gemeente is weggelegd bij de uitvoering van de visie. Daarmee nodigen we bewoners, ondernemers en stakeholders uit om samen met ons in de komende jaren aan de slag te gaan!

Naast dit hoofdrapport zijn diverse achterliggende documenten opgesteld. Deze zijn als separate bijlagen bij de Omgevingsvisie gevoegd.

+

+

+

*Overzicht van de bouwstenen voor de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied.*

## Kernen Atlas

In de Kernen Atlas zijn de (sectorale) beleidsdoelen en ambities vastgelegd. Hiervoor is een beleidsinventarisatie uitgevoerd van het ruimtelijk beleid van de gemeente, regio (U10/U16) en de provincie Utrecht. De Kernen Atlas bevat daarnaast voor elke kern een ruimtelijke analyse op het gebied van archeologie, cultuurhistorie, groen, water, natuur, verkeer, wonen, economie, voorzieningen, recreatie, leefbaarheid, milieu, klimaat en duurzaamheid. De Kernen Atlas vormt bijlage 1 van de Omgevingsvisie.

## Samen met de omgeving

De Omgevingswet gaat uit van brede maatschappelijke betrokkenheid bij het opstellen van de Omgevingsvisie. Er is in de afgelopen maanden dan ook een uitgebreid participatieproces doorlopen, waarbij aansluiting is gezocht bij de verschillende betrokkenheidsprofielen van de diverse bewoners en doelgroepen binnen de gemeente. Vanaf de start in januari 2020 hebben we in elke kern spontane gesprekken op straat gevoerd, huis-aan-huis flyers verstuurd, online vragenlijsten afgenomen, een interactieve projectwebsite gepubliceerd, meedenksessies en gesprekstafels georganiseerd met betrokken bewoners in de kernen, evenals fysieke bijeenkomsten en online videogesprekken met vertegenwoordigers van lokale belangenpartijen en andere stakeholders. Vanwege de bijzondere periode van corona, waarin de Omgevingsvisie grotendeels tot stand is gekomen, zijn participatiebijeenkomsten soms anders verlopen dan gepland. Toch hebben we er alles aan gedaan om - met inachtneming van de coronamaatregelen - iedereen de kans te bieden om (fysiek en/of online) deel te nemen aan het proces.

Alle opgehaalde informatie is vastgelegd in een beeldverslag van participatieronde 1 (februari 2020) en participatieronde 2 (september 2020). Beide beeldverslagen zijn als bijlage 2 en 3 bij de Omgevingsvisie gevoegd. Daarnaast zijn er gedurende het proces twee tussentijdse werkdocumenten opgesteld die in april en september 2020 zijn voorgelegd aan de gemeenteraad (voorbespreking).

Het schema op pagina 10 geeft een overzicht van alle bouwstenen die zijn gebruikt bij het opstellen van de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied.

## Beoordeling van de m.e.r.-plichtigheid

Omdat de Omgevingsvisie kaderstellend is voor toekomstige ontwikkelingen of beleid is het belangrijk om de impact op de leefomgeving mee te wegen. De wetgever heeft aangegeven in welke gevallen een Omgevingsvisie m.e.r.-plichtig is en wanneer kan worden volstaan met een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Voor de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied is een beoordeling van de m.e.r.-plichtigheid uitgevoerd. Deze notitie is als bijlage 4 toegevoegd.

## Van Ontwerp naar vaststelling

De Ontwerp Omgevingsvisie voor het stedelijk gebied van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek is in november 2020 voorgelegd aan het College van B&W en op 2 februari 2021 aan de gemeenteraad (voorbespreking). Nadat de Ontwerp Omgevingsvisie op 16 februari 2021 is vastgesteld, is de visie vanaf eind februari tot begin april 2021 ter inzage gelegd voor bewoners, ondernemers en stakeholders. Vaststelling van de visie heeft plaatsgevonden op 6 juli 2021.

# Gebiedswaarden en ruimtelijke kwaliteiten

**In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste gebiedswaarden en ruimtelijke kwaliteiten in de drie Wijkse kernen. We hebben hiervoor input gevraagd tijdens meedenksessies en gesprekken op straat. Daarnaast hebben veel mensen een online vragenlijst ingevuld. In totaal hebben meer dan 1.000 inwoners uit Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek antwoord gegeven op de vraag waar zij trots op zijn in hun eigen kern en wat dus zeker behouden moet blijven in de toekomst.**

## De drie Wijkse kernen: samenhang én eigenheid

In 2017 hebben we in het kader van de verkenning Toekomstblik de identiteit van de drie kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede kernachtig beschreven. We hebben toen niet alleen gekeken naar wat elke kern eigen maakt, maar ook naar de overeenkomsten die er zijn. In gesprek met inwoners, het bedrijfsleven en maatschappelijke partners kwamen de volgende kernwaarden naar voren.

> "De drie kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede hebben ieder hun eigen karakter, maar vormen samen onze mooie gemeente, waar het fijn is om te wonen. We hebben veel waardering voor onze mooie, groene, landelijke, veilige en gezonde leefomgeving. De ruimte tussen de Wijkse kernen draagt bij aan het behoud van de eigenheid in de kernen."

> "De huidige grootte past bij ons, we kennen elkaar nog. Qua voorzieningen en dynamiek vullen we elkaar mooi aan. De belangrijkste voorzieningen hebben we binnen de kernen of binnen handbereik. Van oudsher, door onze ligging, zijn we op onszelf aangewezen."
>
> "We liggen aan het 'einde van de weg' en we zijn 'maar een kleine gemeente'. Dit heeft gemaakt dat we in grote mate zelfredzaam (willen) zijn en niet graag iets van onze zelfstandigheid afstaan. We doen dingen graag zelf en lossen problemen het liefst zelf op. Daarin zijn we betrokken bij elkaar en bereid om klaar te staan voor onze buren."
>
> (Bron: Toekomstblik, 2017)

We bouwen in deze Omgevingsvisie voort op de hiervoor beschreven gemeenschappelijke kernwaarden van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. De Wijkse kernen hebben binnen die kernwaarden elk hun eigen kwaliteit en een duidelijke eigen identiteit. Cothen en Langbroek zijn nog échte dorpen met een landelijk karakter. Het agrarische karakter is nog altijd goed 'voelbaar' in de dorpskernen. Wijk bij Duurstede is een stad, maar met een groen en rustig karakter.

De bewoners waarderen de woonkwaliteiten van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Het is er prettig en rustig wonen. Het Kromme Rijngebied en de Langbroekerwetering bieden een aantrekkelijke, groene omgeving om te fietsen

en te wandelen, met vele historische plekken om te bezoeken. Het cultuurhistorisch erfgoed is belangrijk voor de identiteit van de kernen. Rust, landschap en erfgoed hebben dan ook een grote aantrekkelingskracht voor de inwoners en bezoekers van de gemeente Wijk bij Duurstede.

**“Wijk bij Duurstede biedt een rustige woonomgeving en ligt een beetje in de periferie. En dat moet vooral zo blijven.”**

*Stakeholdersbijeenkomst, juli 2020*

De zelfredzaamheid in de drie Wijkse kernen is groot: “we doen het hier samen.” Dat komt onder andere tot uiting in het hechte en uitgebreide verenigingsleven in de stad en de dorpen. In de stad en in beide dorpen is ook veel ondernemerszin.

### Ruimtelijke kwaliteiten in de kernen

Uit de onderzoeken en gesprekken die ten grondslag hebben gelegen aan ToekomstBlik (2017) en de gesprekken en online vragenlijsten die we in 2020 voor de Omgevingsvisie hebben uitgevoerd, is een goed beeld ontstaan van de ruimtelijke kwaliteiten in de Wijkse kernen. Die gebiedskwaliteiten zijn voor een belangrijk deel verbonden met de historie van de drie kernen. Onderwerpen die veel zijn genoemd, zijn bijvoorbeeld de kerken en de brink in Cothen en Langroek, het kasteel en de Markt in Wijk bij Duurstede en de molen in Wijk en Cothen. Ook ‘groen’ is vaak genoemd als een belangrijke gebiedskwaliteit in en rond de kernen (o.a. landgoederen, fruit en boomgaarden, kasteelpark, rivier, uiterwaarden en de dijk).

Daarnaast is de ligging aan het water voor veel inwoners van grote waarde voor de stad en de dorpen. Het gaat dan o.a. om de stadshaven, het rivierfront, het sluizencomplex, de Kromme Rijn en de Langbroekerwetering.

We hebben de ruimtelijke gebiedskwaliteiten op de volgende pagina’s per kern vastgelegd op een kaart, voorzien van een korte toelichting.

### Gebiedswaarden

Er zijn ook gebiedswaarden die niet zo zeer ruimtelijk zijn verbonden met bepaalde plekken in de kernen, maar die wel belangrijk zijn als algemene typering van de kern. Het gaat dan bijvoorbeeld om gedeelde sociale en maatschappelijke waarden. Zo gebruiken inwoners van Cothen en Langbroek vaak het woord ‘rustig’ om hun kern te omschrijven, terwijl inwoners van Wijk bij Duurstede vaker kiezen voor het woord ‘gezellig’. Daarnaast zijn de woorden ‘prachtig, prettig en gemoedelijk’ vaak gebruikt om de eigen kern te beschrijven. Een gedeelde gebiedswaarde binnen alle Wijkse kernen is ‘leefbaarheid’. Op de vraag “Welke onderwerpen vindt u het belangrijkst?” eindigt ‘leefbaarheid’ in alle drie de kernen dan ook in de top drie.

Een andere gebiedswaarde die in alle kernen overtuigend naar voren komt, is ‘tevredenheid’ over de eigen kern. De inwoners zijn over het algemeen heel tevreden over het wonen in hun kern. De inwoners van Cothen zijn gemiddeld het meest tevreden: 92% van de inwoners van Cothen geeft aan (zeer) tevreden te zijn over het wonen in hun buurt, ten opzichte van 83% in Langbroek en 84% in Wijk bij Duurstede.

### Waar bent u trots op en moet behouden blijven?

Behoud van de rustige woonkwaliteiten, het groene karakter, de gemoedelijke sfeer in prettige en leefbare wijken en vitale dorpen wordt belangrijk gevonden. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente Wijk bij Duurstede. De specifieke kwaliteiten van elke kern afzonderlijk, zijn hierna achtereenvolgens beschreven voor Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Dit geeft antwoord op de vraag: “Waar bent u trots op en moet dus behouden blijven in uw kern?” Deze vraag stelden we aan mensen tijdens gesprekken op straat, aan gesprekstafels tijdens meedenksessies in de kernen en in een online vragenlijst.

# Wijk bij Duurstede

*"Waar bent u trots op en moet dus behouden blijven in Wijk bij Duurstede?"*

## Historische binnenstad aan de rivier

Het historische stadsgezicht en de uitstraling van de oude binnenstad, met het kasteel en het kasteelpark, vormen unieke waarden in Wijk bij Duurstede. Met de bijzondere ligging aan het groene buitengebied en aan de rivier heeft de stad 'goud' in handen. Het waterfront aan de Lekdijk vormt een bijzondere kwaliteit die breed wordt gewaardeerd door bewoners en bezoekers van de stad. Daarnaast herbergt Wijk bij Duurstede nog een aantal andere 'parels' waaronder de beide kerken en de molen (monumentale gebouwen), de Markt, Mazijk en de Singel ronde de oude binnenstad.

## Fraaie landschappen rondom de stad

De groene omgeving van Wijk bij Duurstede is waardevol, zowel op het gebied van landschap en natuur als op het gebied van cultuurhistorie. Het Kromme Rijngebied wordt als 'een prachtig gebied om te zien' omschreven en biedt een mooi uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug. Het gebied vormt, met de aanwezige klompenpaden en het Kromme Rijnpad, ook een aantrekkelijk wandelgebied vanuit de stad. Aan de zuidzijde vormen de rivieren, de uiterwaarden en het Amsterdam-Rijnkanaal, met hoge dijken en weidse vergezichten, een imposant waterrijk gebied. De rustige en groene omgeving met veel ruimte biedt voor de inwoners van Wijk een hoog gewaardeerd woon- en leefklimaat.

## Groen in de stad

Er is veel groen in de stad, zoals het Stadspark, de Hordenboomgaard, Dorestadpark en de kinderboerderij. Daarnaast dragen (buurt)parkjes, speelterreinen, volkstuinen, wadi's en de aanwezigheid van volwassen bomen en hagen in de wijken bij aan een groene uitstraling van de stad. Bewoners dragen ook zelf graag een steentje bij als het gaat om het vergroenen van de stad. Zo doet de wijk Noorderwaard mee aan de actie Steenbreek. Dergelijke initiatieven worden door de Wijkse bevolking erg gewaardeerd.

**"In Wijk zijn veel mooie bomen en groene hagen, waardoor de stad een prettige groene uitstraling heeft."**

*Meedenksessie in Wijk bij Duurstede, februari 2020*

De Kromme Rijn vormt een fraaie groene stadsrand met goede recreatieve mogelijkheden (wandelen, fietsen, vissen, tuinieren). De brede groene stadsrand aan de westkant van de stad vormt voor de aangrenzende woonwijken een groene afscherming voor het verkeer van de N229. Deze groene buffer is voor veel wijkbewoners waardevol. Het groen dat aanwezig is in de stad draagt naast rust en ruimte (belevingswaarde) ook bij aan ontmoeting, gezondheid en leefbaarheid (maatschappelijke waarde).

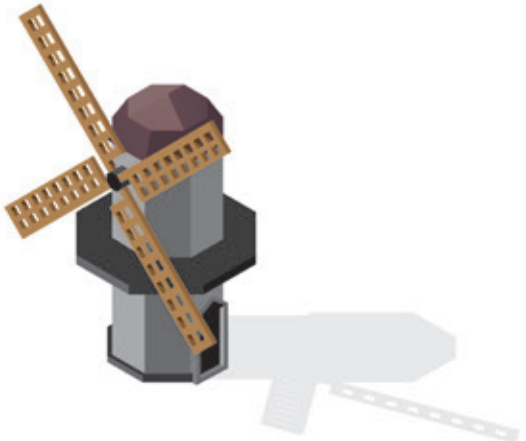
## Winkels en voorzieningen

De winkelvoorzieningen in de stad zijn van een goed niveau. Bewoners vinden dat er voldoende supermarkten en winkels in de (binnen)stad zijn.

# Wijk bij Duurstede

*gebiedskwaliteiten in de kern*

- kerk
- Markt
- voorzieningen
- molen
- Kasteel(park) Duurstede
- Singel
- stadshaven
- Nederrijn-Lek
- Amsterdam-Rijnkanaal
- dijk
- Kromme Rijn
- Kromme Rijnzone
- groene (buurt)parkjes en speelterreinen
- fruit en boomgaarden
- groen en agrarisch karakter stadsrand
- sportpark Mariënhoeve
- openbaar vervoer verbinding
- kleine fiets- en wandelafstanden
- recreatieve verbindingen (richting buitengebied)
- skatepark



Het Calypso Theater aan de Markt wordt breed gewaardeerd als een bijzondere voorziening voor de stad, met een goede programmering. Het Revius Lyceum biedt middelbaar onderwijs in een kleinschalige en veilige omgeving.

Het sportpark Mariënhoeve biedt uitgebreide voorzieningen en is goed toegankelijk voor mindervalide inwoners. Maatschappelijke voorzieningen, zoals de basisscholen en het Ewoud en Elisabeth Gasthuis, vormen belangrijke ontmoetingsplekken in de wijk voor verschillende generaties. Bovendien dragen deze voorzieningen bij aan de sociale cohesie in de buurt en wijk. De meeste voorzieningen liggen op fiets- en wandelafstand. De huidige omvang van de stad wordt door veel inwoners positief gewaardeerd: 'een kleine, gezellige stad.'

### Levendigheid in de stad

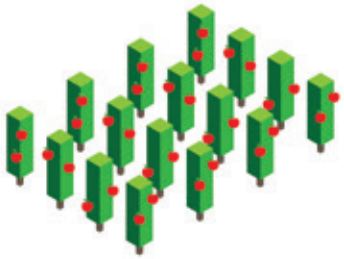
In Wijk bij Duurstede wordt op het gebied van muziek, cultuur en sport een groot aantal festiviteiten en evenementen georganiseerd, zoals o.a. het Cultureel Rondje. Wijk wordt dan ook gekenmerkt als een vitale stad waar genoeg te ondernemen is voor jong en oud.

> **"Er worden hier veel festiviteiten en activiteiten georganiseerd voor alle leeftijden. Wijk leeft!"**
>
> *Meedenksessie in Wijk bij Duurstede, februari 2020*

### Goed verbonden met de regio

Wijk bij Duurstede is door de min of meer geïsoleerde ligging in het netwerk van snelwegen en spoorlijnen een eindpunt. Het verkeer in Wijk bij Duurstede is daarom onverwegend bestemmingsverkeer. Dat wordt gezien als een

- kerk
- Brink
- voorzieningen
- molen
- Kasteel Rhijnestein
- Kromme Rijn
- Kromme Rijnzone
- groene (buurt)parkjes en speelterreinen
- truit en boomgaarden
- groen en agrarisch karakter dorpsrand
- sportpark
- karakteristiek dorpsgezicht
- recreatieve verbindingen (naar buitengebied)



kwaliteit. Voor het bereiken van voorzieningen buiten de stad zijn de bewoners aangewezen op de provinciale wegen en op goede (snel)fiets- en openbaar vervoer verbindingen (bus) met Utrecht en Amersfoort.

# Cothen

*"Waar bent u trots op en moet dus behouden blijven in Cothen?"*

## Dorpse kwaliteiten

In Cothen wordt veel waarde gehecht aan het kleinschalige dorpse karakter van de kern. De dorpse kwaliteiten zijn voor een belangrijk deel verbonden met herkenbare plekken en gebouwen in het dorp, zoals de Brink, de molen, de Rooms Katholieke Kerk, de Sint Agneskerk en de begraafplaats. Ook Kasteel Rhijnestein en de bijbehorende kasteeltuin vormen kenmerkende plekken aan de rand van het dorp. Het karakteristieke dorpsgezicht van Cothen vormt voor veel bewoners een vertrouwd beeld.

**"Je moet in Cothen overal kunnen zien en voelen dat je in een dorp bent."**

*Meedenksessie in Cothen, januari 2020*

## Een groen dorp in een groene omgeving

Cothen is een groen dorp in een groene omgeving. In de kern zijn verschillende kleine buurtparkjes en speelterreinen te vinden waaraan veel waarde wordt gehecht. De groenstrook langs de Rijnsloot aan de zuidelijke rand van het dorp wordt door veel bewoners als prettig

ervaren. Het wandelpad dat hier doorheen loopt draagt daar aan bij. En ook al is het groen niet altijd in de buurt zelf aanwezig, het is wel altijd dichtbij. Het agrarisch buitengebied met fruit en boomgaarden draagt daar zeker aan bij. Het agrarische karakter is dan ook sterk verbonden met het dorp en nog 'voelbaar' in de kern.

**"De groene identiteit van de Wijkse kernen dient terug te komen in de openbare ruimte. Ik denk bijvoorbeeld aan de fruitbomen in Cothen."**

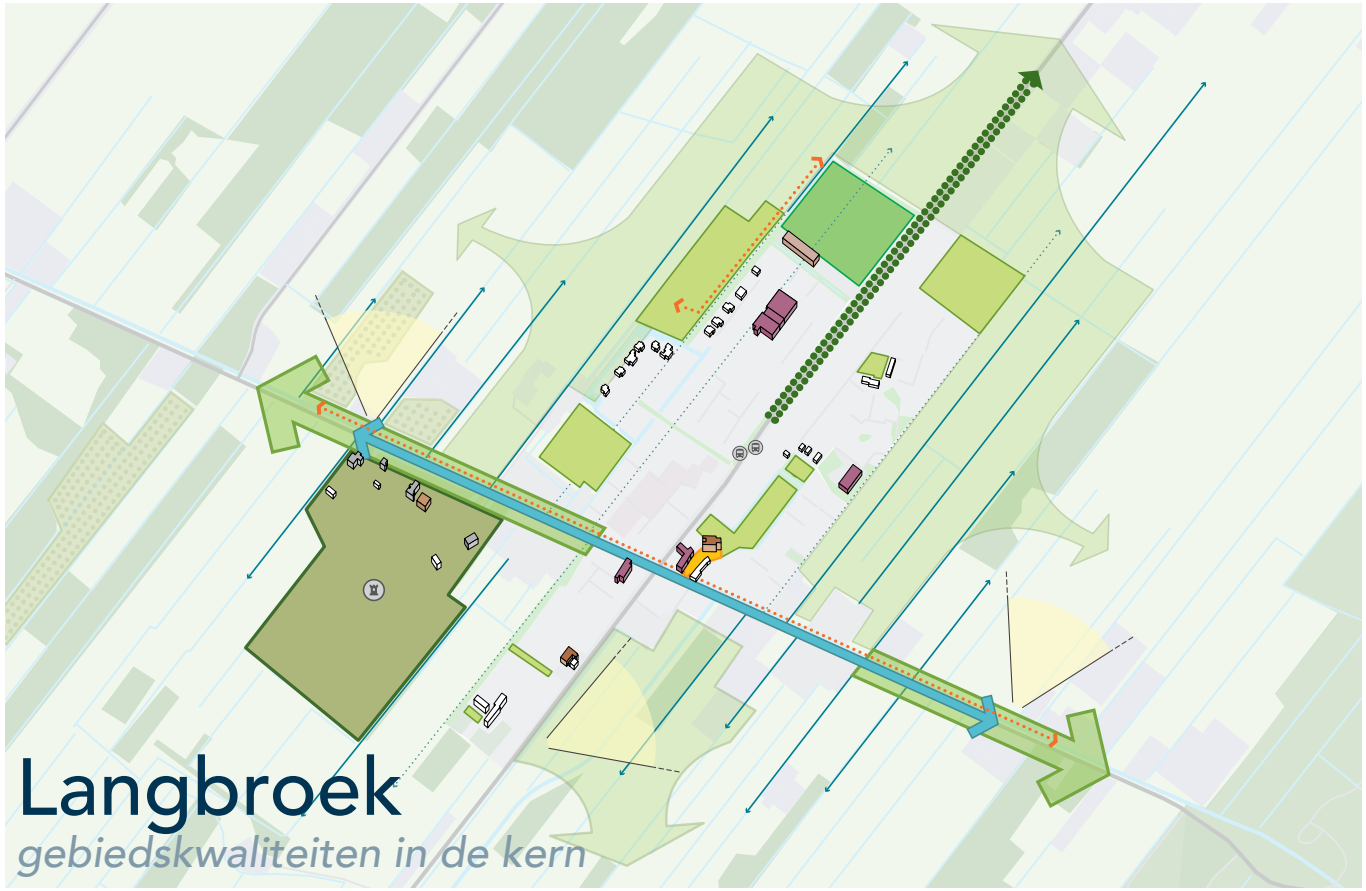
*Stakeholdersbijeenkomst, juli 2020*

### Ligging aan de rivier

De Kromme Rijn vormt een bijzondere kwaliteit voor Cothen. Het dorp is ontstaan op de hoger gelegen stroomrug en de dorpsbebouwing concentreerde zich eeuwenlang langs enkele oude wegen op de oever van de rivier. Toch is de Kromme Rijn op dit moment een nogal verscholen kwaliteit. Het dorp heeft zich op veel plekken met de rug naar het water toegekeerd.

### Voorzieningen in het dorp

Het huidige voorzieningenaanbod is belangrijk voor de Cothenaren. De kleine supermarkt en buurtwinkels worden als belangrijk gezien en fungeren bovendien als ontmoetingsplekken in het dorp. De scholen, het sportpark en de overige voorzieningen hebben om diezelfde reden grote waarde voor het dorp. Dat geldt zeker ook voor het Dorpshuys. Vroeger was de sociale functie van het Dorpshuys overigens groter dan nu. Toen fungeerde het voor veel bewoners van het dorp als hét activiteitencentrum.




- kerk(en)
- Brink
- voorzieningen
- Kasteel Lunenburg
- Langbroekerwetering
- Langbroekerdijk
- copelandschap
- groene (buurt)parkjes en speelterreinen
- bomenrij langs Doornseweg
- fruit en boomgaarden
- groen en agrarisch karakter dorpsrand
- sportpark
- dorpsgezicht
- recreatieve verbindingen (naar buitengebied)

### Hechte, sociale en zelfraadzame gemeenschap

De dorpsgemeenschap van Cothen is van oudsher hecht, zelfredzaam en ondernemend. Dit komt o.a. tot uiting in een groot aantal particuliere initiatieven en de vele vrijwilligers in het dorp. Bijvoorbeeld bij de voorzieningen in het dorp (o.a. de sportverenigingen) en bij het groenbeheer. Er zijn ook typisch Cothense dorpstradities, zoals de kerstwandeling en het carnaval, die de saamhorigheid versterken. Ook in sociaal-maatschappelijke zin is Cothen dus een écht dorp.

# Langbroek

*"Waar bent u trots op en moet dus behouden blijven in Langbroek?"*

### Het dorpse en agrarische karakter

Het dorpse en agrarische karakter zijn net als in Cothen kenmerkend voor Langbroek. Ook Langbroekers noemen hun kern een écht dorp. Het is er stil en rustig. "Zondag, rustdag" wordt in Langbroek nog altijd erg op prijs gesteld. In het dorp woont een mooie verscheidenheid aan mensen, zowel Langbroekers die al generaties lang in het dorp wonen als mensen die van buiten naar het dorp zijn gekomen. Bewoners benadrukken de saamhorigheid in het dorp. Men kent elkaar en begroet elkaar op straat.

**"In Langbroek zijn we er voor elkaar. We houden rekening met elkaar en hebben respect voor iedereen."**

*Meedenksessie in Langbroek, februari 2020*

## Karakteristieke onderdelen in het dorp

De dorpse kwaliteiten komen o.a. tot uitdrukking in enkele kenmerkende gebouwen en bijzondere plekken in het dorp, zoals de Brink, de beide kerken en de Langbroekerwetering (beschermd dorpsgezicht). Deze karakteristieke onderdelen van het dorp worden hoog gewaardeerd door de bewoners van Langbroek. Het kleinschalige dorpssilhouet, met een groene en agrarische uitstraling, zorgt voor een aantrekkelijk aanzicht vanuit de omgeving. Het authentieke, landelijke karakter en het fraaie dorpsgezicht vanuit de omgeving worden met name aan de zuidoostzijde van het dorp hoog gewaardeerd.

**"De nieuwbouwwijk is mooi geworden en heeft ook echt dorpse kwaliteiten!"**

*Meedenksessie in Langbroek, februari 2020*

## Zicht op fraai landschap

Rondom het dorp ligt een cultuurhistorisch waardevol ontginningenlandschap met een afwisseling van open weilanden en rechte sloten (copelandschap), landgoederen (Lunenburg en Sandenburg) en een groot aantal bosvakken. Vanuit het dorp en de Langbroekerdijk is er weids uitzicht op de Utrechtse Heuvelrug en Cothen.

## Groen in en rondom het dorp

De fraaie omgeving van het dorp nodigt uit om te wandelen (klompenpaden) en fietsen en trekt veel recreanten aan. De groene (buurt) parkjes en speelplekken in het dorp nodigen uit tot bewegen en de bankjes en zitplaatsen worden, vooral door ouderen, goed benut.

De fraaie bomenrijen langs de Doornseweg geven de entree van het dorp vanuit Doorn een karakteristieke groene uitstraling.

### Voorzieningen in het dorp

Langbroek beschikt als kleinste van de drie Wijkse kernen over de nodige basisvoorzieningen, o.a. op het gebied van (thuis)zorg, onderwijs en sport. Dit wordt door de dorpsbewoners zeer op prijs gesteld. Het dorpshuis dient als belangrijk activiteiten- en ontmoetingscentrum. Bovendien vinden bewoners het fijn dat er nog een kleine buurtsuper in het dorp aanwezig is, evenals verschillende kleine bedrijfjes en middenstanders (kappers, ijswinkel, snackbar, restaurant, fysiotherapie/fitness, fournituren/wol, tuincentrum, etc).

# Overkoepelende opgaven

**De Omgevingsvisie voor het stedelijk gebiedgeeft invulling aan de belangrijkste opgaven en uitdagingen voor de komende 10 tot 20 jaar in Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Daarbij spelen we in op lokale, gebiedsspecifieke kansen en knelpunten die naar voren zijn gekomen tijdens participatiebijeenkomsten in de drie kernen. Maar er zijn ook meer algemene beleidsopgaven die een rol spelen in het hele bebouwde gebied van de gemeente. Deze grote, overkoepelende opgaven benoemen we in dit hoofdstuk.**

*"Wat zijn overkoepelende opgaven voor de drie kernen in de gemeente Wijk bij Duurstede?"*

Achter de overkoepelende opgaven gaan vaak grote ruimtelijke vraagstukken en/of brede maatschappelijke veranderingen schuil. Denk bijvoorbeeld aan vergrijzing, migratie, klimaatverandering of het terugdringen van het aantal mensen met problematische schulden. Niet altijd leiden die grote vraagstukken en opgaven tot een tastbare ruimtelijke verandering of een concrete fysieke ingreep in een van de kernen.

Er zijn maatschappelijke opgaven die op het eerste gezicht weinig of geen relatie lijken te hebben met de fysieke leefomgeving. Denk bijvoorbeeld aan onderwerpen als eenzaamheid of geestelijke gezondheid. In deze Omgevingsvisie leggen we waar mogelijk een koppeling tussen de grote opgaven uit het sociale en het ruimtelijke domein. En daarbij proberen we een zo concreet mogelijke ruimtelijke vertaling te maken.

Zo kan een gezonde omgeving met veel groen, speelplekken, wandelpaden en bankjes ook de sociale cohesie in een dorp of wijk bevorderen, ontmoetingen tussen buurtbewoners stimuleren en daarmee een gunstige uitwerking hebben op eenzaamheid of de geestelijke gezondheid.

Op grond van de uitgevoerde beleidsinventarisatie en ruimtelijke analyses van de drie kernen (zie Kernen Atlas, bijlage 1) hebben we de grootste opgaven voor het bebouwd gebied in de komende decennia benoemd. Deze overkoepelende opgaven sluiten aan bij de (sectorale) gemeentelijke beleidsdoelen en bij de regionale ambities die o.a. in het REP en de POVI zijn vastgelegd. Voor de drie Wijkse kernen gaat het om de volgende overkoepelende opgaven, nu en in de toekomst:

- realiseren van betaalbare woningen voor ouderen en starters;
- energietransitie en verduurzaming van de gebouwde omgeving;
- tegengaan van hittestress en wateroverlast (klimaatadaptatie);
- vernieuwing van verouderde wijken en buurten;
- verbeteren van de regionale bereikbaarheid;
- behoud van voorzieningen;
- milieu en kwaliteit van de leefomgeving (bodemverontreiniging, grondwaterkwaliteit, geluidshinder, luchtkwaliteit);
- inclusieve kernen (waarbij iedereen erbij hoort);
- gezond leven voor iedereen.

*Schematisch overzicht van de overkoepelende opgaven voor het bebouwde gebied in de kernen. Deze algemene opgaven hebben in de meeste gevallen betrekking op het gehele bebouwde gebied. De aanduidingen op de kaart zijn indicatief.*

### Betaalbare woningen voor ouderen en starters

De toenemende vergrijzing in de gemeente vraagt om geschikte nieuwbouw voor ouderen, vooral in de nabijheid van voorzieningen. In de kernen dient daarom aandacht te worden besteed aan de realisatie van betaalbare, levensloopbestendige woningen en buurten waar alle generaties zich thuis voelen. Bijvoorbeeld door het creëren van goede looproutes naar de belangrijkste ontmoetingsplekken en voorzieningen in de buurt (winkels, huisarts, apotheek e.d.) met voldoende rustplekken onderweg. Of door na te denken over nieuwe woon-zorgconcepten, die gericht zijn op ontmoeting, zelfredzaamheid en gemeenschappelijke voorzieningen.

Jongeren vertrekken na de middelbare school vaak weg uit de gemeente. Tegelijkertijd komen steeds meer jonge gezinnen in Wijk bij Duurstede wonen. Daarvoor is niet altijd geschikte woonruimte beschikbaar. Daarom moeten er meer betaalbare woningen worden gebouwd, die gericht zijn op starters en jonge gezinnen. Daarbij moeten ook de energiekosten worden meegenomen, want dan kan een duurdere energieneutrale woning uiteindelijk toch goedkoper blijken te zijn. Daarnaast wil de gemeente meedenken over manieren om dit soort woningen ook na de eerste verkoop betaalbaar te houden.

Het vinden van geschikte bouwlocaties voor de beoogde doelgroepen vormt een belangrijke opgave voor de Omgevingsvisie. Betaalbare woningen voor ouderen en jonge starters brengen de doorstroming op gang en dienen daarom zowel op inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties prioriteit te krijgen. Een besluit van de provincie Utrecht (Provinciale Staten, 29 januari 2020) biedt hierbij de mogelijkheid om in kleine kernen onder voorwaarden maximaal 50 woningen te bouwen, aansluitend aan de bestaande kern. Dit om de leefbaarheid van de kleine kernen in stand te houden. Daarnaast sluit deze overkoepelende opgave aan bij een raadsbrede motie (Motie ‘Snel betaalbare woningen’, 26 maart 2019) om er voor te zorgen dat er snel betaalbare woningen bijkomen in de gemeente, voor een brede doelgroep van jonge starters tot senioren.

### Verduurzaming van de gebouwde omgeving

In het coalitieakkoord ‘Denken, Durven, Daadkracht!’ heeft de gemeente in 2018 als doel gesteld dat de hele gemeente in 2030 energieneutraal is en 16% duurzame energie opwekt per 2023 (de huidige raadsperiode). Het stedelijk gebied in de kernen kan een wezenlijke bijdrage leveren aan besparing van energie en transitie naar meer duurzame vormen van energie-opwekking. Bijvoorbeeld door zonnepanelen op zoveel mogelijk daken te leggen. Nieuwe bouwwerken moeten gasloos en tenminste energieneutraal ontworpen en gebouwd worden. Duurzame energie kan in het bebouwd gebied lokaal worden opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen, warmtepompen, geothermie of waterkrachtprojecten.

### Klimaatopgave in bebouwd gebied: tegengaan hittestress en wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de kernen moet meer ruimte worden gecreëerd voor water, groen en bomen en minder verharding. Toekomstige nieuwbouw in de kernen dient te worden gecombineerd met klimaatadaptieve maatregelen om hittestress te verminderen en wateroverlast tegen te gaan. Dit vraagt om een integrale aanpak. Waarbij mensen ook zelf worden gestimuleerd om minder verharding aan te brengen in hun eigen tuin, of om gevels te laten begroeien met planten.

### Vernieuwing van verouderde woonbuurten

Met name in de oudere woonbuurten (jaren ’60) in de stad en beide dorpen is de woningvoorraad en de openbare ruimte de komende jaren aan vernieuwing toe. Woningen en (delen van) woonbuurten dienen te worden opgeknapt en geschikt te worden gemaakt voor de toekomstige woonvraag. Vernieuwing biedt dan tevens kansen voor verduurzaming (gasloos, zonnepanelen, wijkwarmte-systeem, bodemenergie, etc.) en voor het klimaatbestendig inrichten van het bebouwde gebied. Zo kan bij deze herstructureringsopgave meer ruimte worden gecreëerd voor waterberging, het tegengaan van wateroverlast en meer groen in de wijk (hittestress).

In Wijk bij Duurstede komt met name de eerste schil rond het centrum (De Engk, Frankenhof en De Heul) in aanmerking voor herstructurering. In deze stadswijken liggen ook kansen om op kleine schaal meer functiemenging toe te staan met combinaties van wonen, werken en voorzieningen in de buurt. Gezien de nabijheid van het stadscentrum lenen verschillende locaties binnen deze wijken zich vooral voor het realiseren van ouderenwoningen.

### Verbeteren regionale bereikbaarheid

Vanwege de ligging van Wijk bij Duurstede vraagt de regionale bereikbaarheid om blijvende aandacht. De verkeersdruk op de N229 en N227, en met name de aansluiting van de provinciale wegen op de A12, vormen een knelpunt dat in

regionaal verband dient te worden aangepakt. Duurzame alternatieven voor het autoverkeer binnen de regio, zoals hoogwaardig openbaar vervoer richting Utrecht en Amersfoort, goede (snel)fietsroutes en mogelijkheden voor transport via het water hebben daarom de voorkeur en dienen nader te worden onderzocht.

### Behoud van voorzieningen

Van oudsher vormt zelfredzaamheid in alle drie de Wijkse kernen een kracht. Niet alle voorzieningen en stedelijke functies hoeven echter per se in elke kern aanwezig te zijn. We gaan indien nodig op zoek naar mogelijkheden om samen te werken en elkaar te versterken. Dit geldt in de toekomst bijvoorbeeld voor bedrijventerreinen, stedelijke voorzieningen (zwembad, onderwijs, zorg) of sportaccommodaties.

Deze overkoepelende opgave sluit op gemeentelijk niveau aan bij de strategische keuze 'zelfbewust samenwerken', zoals die in ToekomstBlik op regionale schaal is geformuleerd: "Wij zien dat binnen de regio steeds meer gezocht wordt naar mogelijkheden om samen te werken en elkaar te versterken. Van oudsher is onze zelfredzaamheid een kracht. Tegelijkertijd zien we dat we niet alles zelf kunnen of moeten willen kunnen." (bron: Toekomstblik, 2017).

### Milieu en kwaliteit van de leefomgeving

Geluidshinder, bodemkwaliteit, grondwaterkwaliteit en luchtkwaliteit vormen belangrijke generieke opgaven voor de kwaliteit van de leefomgeving in de kernen. In de hele gemeente wordt al voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Aan de WHO-advieswaarden wordt deels voldaan, alleen voor zeer fijn stof (PM2,5) wordt daar niet aan voldaan. In 2030 zit de concentratie van zeer fijn stof echter rond de advieswaarde van het WHO (10 ug/$m^3$). Wij overwegen of we aansluiten bij het Schone Lucht akkoord (SLA). Vanuit de Samenwerkingsagenda Gezonde Lucht communiceren we actief inzake stookoverlast van houtkachels en korven. Beleid voor houtstook van vrijkomend snoeihout wordt in 2021 herzien met als uitgangspunt van een jamits naar een nee-tenzij regime.

Voor geluid willen we in de Omgevingsvisie met name voor nieuwe uitbreidingen hogere ambities gaan stellen dan wettelijk noodzakelijk is. Een hogere ambitie draagt bij aan de leefkwaliteit van de toekomstige bewoners en sluit bovendien aan bij het karakter van de Wijkse kernen, die als 'rustig woongebied' worden getypeerd. Dat heeft uiteraard ook gevolgen voor de stedenbouwkundige inrichting van uitbreidingsplannen in de kernen.

### Inclusieve kernen (waarbij iedereen erbij hoort)

De inwoners van de gemeente geven aan dat het in de kernen fijn wonen is voor alle leeftijden. Meedoen en elkaar ontmoeten kenmerkt dan ook de gemeente Wijk bij Duurstede. Dat is echter niet voor iedereen weggelegd. Niet iedereen redt het op eigen kracht. Het is daarom belangrijk om een inclusieve samenleving te creëren, waarin iedereen mee moet kunnen doen. Dat geldt van jong tot oud, voor kwetsbare inwoners, maar ook andere inwoners die zich prima redden.

Deze overkoepelende opgave sluit aan bij de eerder genoemde sociaal-maatschappelijke waarden die in alle kernen aanwezig zijn, zoals een sterke sociale cohesie en gemeenschapszin en de grote mate van zelfredzaamheid van de bewoners in de kernen.

### Gezond leven voor iedereen

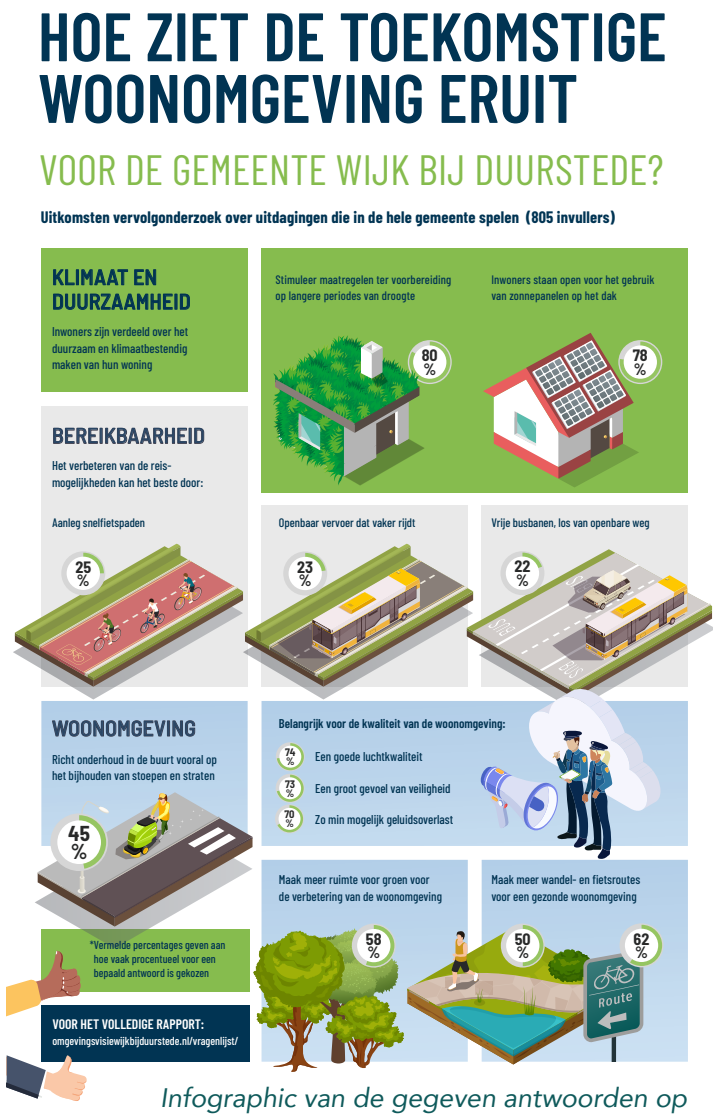
Gezond leven, nu en in de toekomst, is belangrijk voor alle inwoners van de gemeente Wijk bij Duurstede. We zetten daarom in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied in op gezonde kernen met gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving. (Positieve) gezondheid staat centraal in de Maatschappelijke Agenda (beleidskader voor het sociaal domein) en in alles wat we doen binnen de gemeente. In het lokale preventieakkoord Wij(k) Gezond wordt met veel verschillende partners gewerkt aan de thema's genotmiddelen, overgewicht en mentale gezondheid. In Ons Sportakkoord is onder andere aandacht voor bewegen in de openbare ruimte en vitale sportaanbieders. Dit sluit perfect aan bij het regionale beleid. Onder de noemer 'Gezond Stedelijk Leven' wordt daar invulling aan gegeven in U10 en U16-verband. Zo vormt 'gezond leven in een stedelijke regio voor iedereen' het overkoepelende en samenbindende thema van het Integraal Ruimtelijk Perspectief. En ook in de Provinciale Omgevingsvisie loopt 'een gezonde en veilige leefomgeving' als een rode draad door het beleid.

# Uitdagingen in de kernen

**In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste uitdagingen voor de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied in de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Deze uitdagingen zijn bij bewoners, ondernemers, stakeholders en belangenorganisaties opgehaald tijdens de eerste participatieronde in januari en februari 2020. Tijdens de tweede participatieronde (juni/juli 2020) zijn verdiepende gesprekken gevoerd over de belangrijkste uitdagingen.**

In beide participatierondes is veel informatie opgehaald over wat de bewoners, het bedrijfsleven, belangenorganisaties en andere lokale partijen belangrijk vinden voor de toekomst van hun eigen kern. Die informatie is gebruikt om voor elke kern uitdagingen te formuleren voor de komende 10 tot 20 jaar. In dit hoofdstuk zijn deze uitdagingen puntsgewijs per kern aangegeven.

Meer achtergrondinformatie over de inbreng van bewoners, ondernemers, belangenpartijen en andere stakeholders is te vinden in de beeldverslagen van de beide participatierondes (bijlage 2 en 3) en de onderzoeksrapporten die zijn opgesteld naar aanleiding van de online vragenlijsten. Daarvan zijn ook infographics gemaakt. Die infographics geven (voor de hele gemeente en voor elke kern afzonderlijk) in één oogopslag een overzicht van de gegeven antwoorden op vragen over de belangrijkste uitdagingen in de kernen.



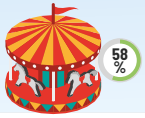

*Infographic van de gegeven antwoorden op vragen over de belangrijkste uitdagingen voor de hele gemeente Wijk bij Duurstede.*

# HOE ZIEN WIJKENAREN
## HUN TOEKOMSTIGE WOONOMGEVING?

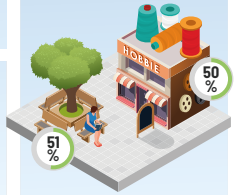
**Uitkomsten vervolgonderzoek (580 invullers)**

### BINNENSTAD
Maak de binnenstad aantrekkelijker:

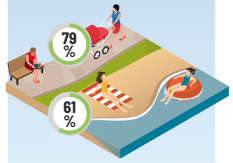
Aantal evenementen is precies genoeg



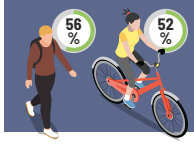

Meer plekken voor ontspanning en meer winkels




Meer wandelmogelijkheden langs het water en een zwemstrand dichtbij de stad




### VERKEER EN BEREIKBAARHEID
Geef meer ruimte aan voetgangers en fietsers




### GROEN EN LANDSCHAP
Belangrijke doelen van groen in de stad zijn: De groene uitstraling

Meer verkoeling in de zomer

### WONEN EN BEDRIJVEN
Inwoners zijn verdeeld:

Bouw nieuwe woningen in de Geer III

Bouw nieuwe woningen in de Geer III en Zuidwijk

Inwoners zijn verdeeld over het verzamelen van bedrijven uit Wijk, Cothen en Langbroek naar Broekweg/ Langshaven

*Vermelde percentages geven aan hoe vaak procentueel voor een bepaald antwoord is gekozen

**VOOR HET VOLLEDIGE RAPPORT:**
omgevingsvisiewijkbijduurstede.nl/vragenlijst/

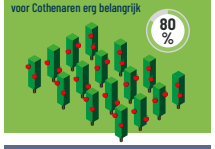
# HOE ZIEN COTHENAREN
## HUN TOEKOMSTIGE WOONOMGEVING?

**Uitkomsten vervolgonderzoek (118 invullers)**

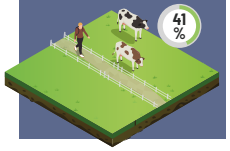
### VERKEER
Handhaaf op te hard rijden

Vracht- en agrarisch verkeer niet door het dorp

### GROEN EN LANDSCHAP
Groene uitstraling van de dorpskern is voor Cothenaren erg belangrijk



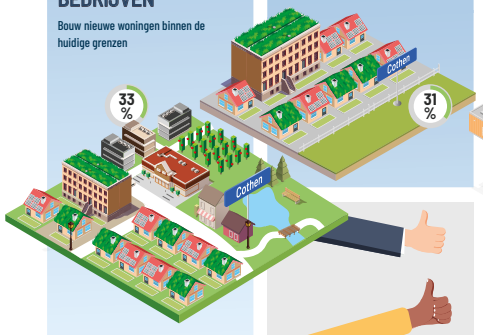

### RECREATIE EN VOORZIENINGEN
Maak klompenpaden in de weilanden




Waardering voor de fietsroutes langs landgoederen en de Kromme Rijn

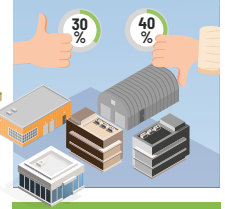
Maak wandelroutes naar landgoederen

### WONEN EN BEDRIJVEN
Bouw nieuwe woningen binnen de huidige grenzen




Bouw nieuwe woningen aan de rand van Cothen

Verdeeldheid over het verplaatsen van bedrijven uit de kern Cothen




*Vermelde percentages geven aan hoe vaak procentueel voor een bepaald antwoord is gekozen

**VOOR HET VOLLEDIGE RAPPORT:**
omgevingsvisiewijkbijduurstede.nl/vragenlijst/

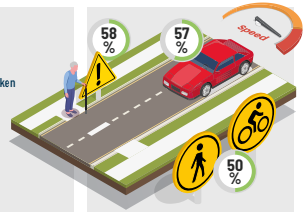
# HOE ZIEN LANGBROEKERS
## HUN TOEKOMSTIGE WOONOMGEVING?

**Uitkomsten vervolgonderzoek (90 invullers)**

### VERKEER
Meest last van gevaar om provinciale weg over te steken

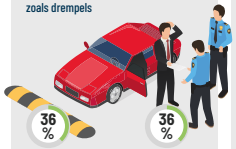
Auto's die te hard rijden

Onveiligheid voor fietsers en wandelaars



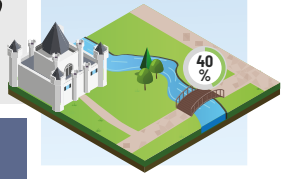

### GROEN EN LANDSCHAP
Geef veel aandacht aan groen, groene uitstraling is belangrijk

Zet in op handhaving op auto's die te hard rijden
Plaats meer verkeersremmers, zoals drempels




Vracht- en agrarisch verkeer alleen via de hoofdweg

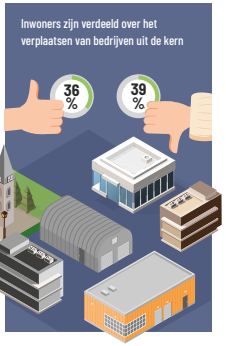
### RECREATIE EN VOORZIENINGEN
Leg dwarsverbindingen aan tussen landgoederen en wandelpaden




Creëer meer mogelijkheden om te wandelen en te fietsen

### WONEN EN BEDRIJVEN
Bouw nieuwe woningen binnen de huidige grenzen

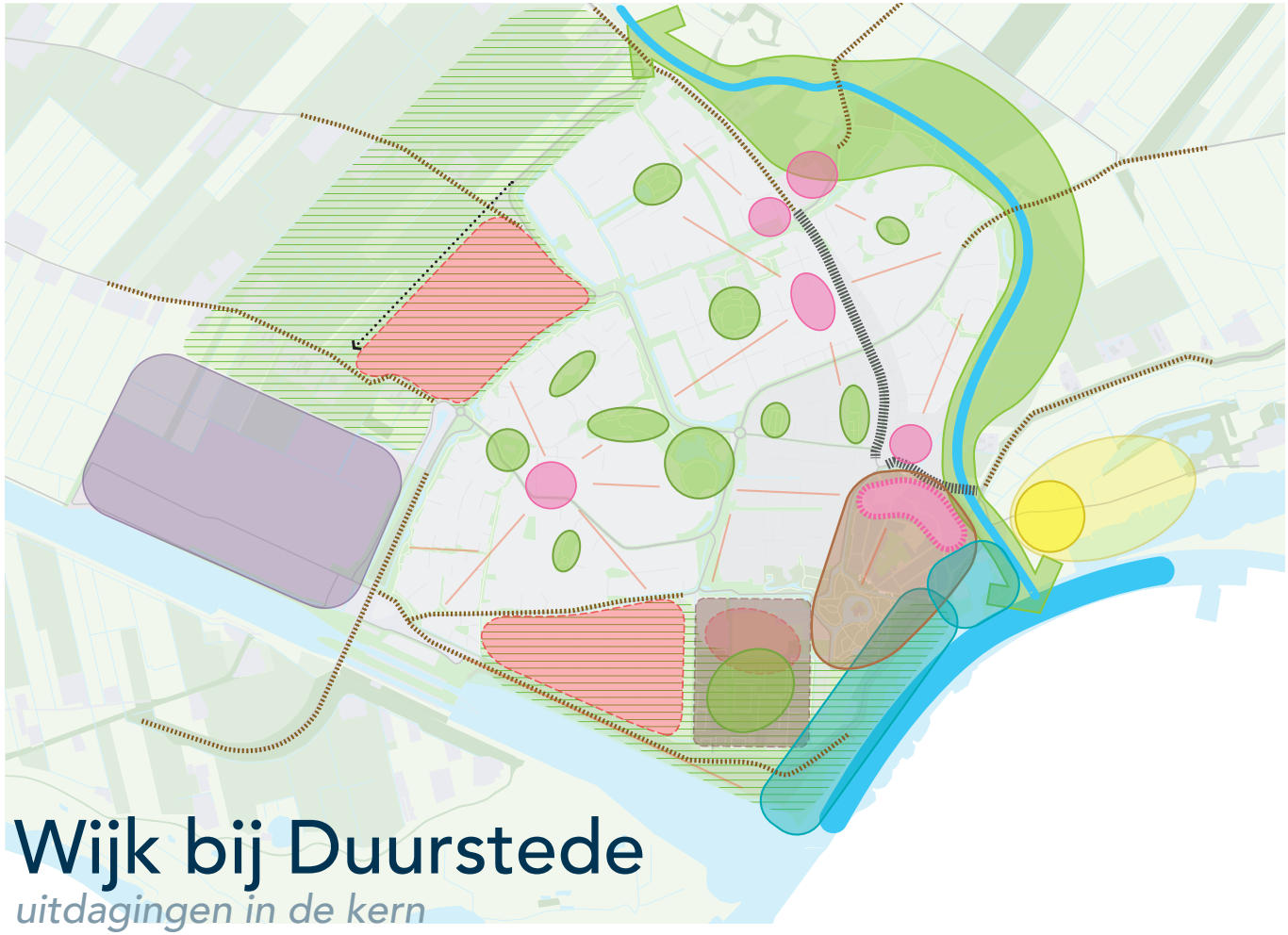
Inwoners zijn verdeeld over het verplaatsen van bedrijven uit de kern




*Vermelde percentages geven aan hoe vaak procentueel voor een bepaald antwoord is gekozen

**VOOR HET VOLLEDIGE RAPPORT:**
omgevingsvisiewijkbijduurstede.nl/vragenlijst/

*Infographics van de gegeven antwoorden op vragen over de belangrijkste uitdagingen voor de kernen Wijk bij Duurstede (links), Cothen (midden) en Langbroek (rechts).*




# Wijk bij Duurstede

*"Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst in Wijk bij Duurstede?"*

## Woningbouw in De Geer III / Zuidwijk

Er is in de stad Wijk bij Duurstede behoefte aan tenminste 100 nieuwe woningen per jaar. Hiervoor zijn twee grotere locaties in beeld: De Geer III en Zuidwijk. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om de mogelijkheden van De Geer III eerst te onderzoeken. Maar dat betekent niet dat Zuidwijk al is afgevallen als keuze. In de keuze tussen beide locaties spelen verschillende onderdelen een rol. Zo bekijkt de gemeente de ontsluitingsmogelijkheden voor autoverkeer, fiets en openbaar vervoer uitgebreid. Dat geldt ook voor de ligging ten opzichte van de binnenstad en de wijkcentra. Ook wordt onderzocht hoe het nieuwe woongebied het beste in het landschap past. De cultuurhistorische en archeologische waarden en de water- en bodemgesteldheid worden ook in kaart gebracht.

**"Woningbouw moet niet alleen gaan om de aantallen, maar vooral om de kwaliteit die je in Wijk bij Duurstede wilt realiseren."**

*Stakeholdersbijeenkomst, juli 2020*

## Park Mariënhoeve / gemeentewerf

Het oostelijk deel van de locatie Zuidwijk (tussen het Kasteelpark en sportpark Mariënhoeve) kan binnen de keuze tussen de potentiële woningbouwlocaties Zuidwijk en De Geer III als een afzonderlijke ontwikkeling worden gezien.

Als de gemeentewerf wordt verplaatst naar bedrijventerrein Broekweg/Langshaven biedt de vrijkomende locatie ruimte om woningen te bouwen, dichtbij de voorzieningen in de binnenstad. Het gebied ten oosten van de gemeentewerf is om dezelfde reden geschikt als woningbouwlocatie. De omliggende groene functies in het gebied (zoals het kasteelpark, sportpark, de volkstuinen en fruitpercelen) bieden mogelijkheden voor een parkachtige invulling met een historische, groene uitstraling. Nieuwe woningen kunnen op deze bijzondere locatie duurzaam worden ingepast in een groene omgeving. Park Mariënhoeve krijgt daardoor nog meer betekenis voor de stad.

**“Waar kun je elkaar nog tegen het lijf lopen in Wijk? Ontmoeting zou op meer plekken gestimuleerd moeten worden.”**

*Gesprekstafel in Wijk bij Duurstede, juli 2020*

### Bedrijventerrein Broekweg/Langshaven

Het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven moet ook in de toekomst duurzaam blijven functioneren en inspelen op de behoefte van ondernemers. Op het terrein dient daarom voldoende ruimte te zijn voor uitbreiding van bestaande bedrijven, herplaatsing van bedrijven uit de Wijkse kernen en voor nieuwe vestiging van nieuwe bedrijven. Uitbreiding van het terrein is daarom gewenst. Om de precieze uitbreidingsbehoefte in beeld te krijgen, worden zowel op provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau ramingen gemaakt van de omvang en het type ruimtevraag.

Uitgangspunt is een zo duurzaam mogelijk ingericht bedrijventerrein. De duurzaamheidsopgave richt zich vooral op decentrale energieopwekking met zonnepanelen op daken en energiebesparing. Daarnaast moeten ‘klimaatadaptieve’ maatregelen worden getroffen om wateroverlast en hittestress op het bedrijventerrein tegen te gaan.

### Korte Singel / Walplantsoen

De verkeersproblemen, hoge parkeerdruk en het vrachtverkeer voor het laden/lossen op de Korte Singel en het Walplantsoen vragen om een complete aanpak. Voor de lange termijn dienen oplossingsrichtingen te worden onderzocht, zoals het omleiden van bezoekers van de binnenstad via alternatieve routes en herinrichting van het wegprofiel met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Daarbij zal de verplaatsing van het parkeerterrein van het Walplantsoen naar een alternatieve locatie als mogelijkheid worden onderzocht. Daardoor kan het historische profiel met water en groen weer worden teruggebracht.

### Lunenburgerwaard / Gravenbol

In de Lunenburgerwaard en Gravenbol worden goede kansen gezien om het contact tussen de stad en de rivier te versterken. Er ligt een grote landelijke opgave om de dijken veiliger te maken. Daarbij kan dan worden ingezet op een complete ontwikkeling, gericht op natuur, (watergebonden) recreatie en toerisme met een heldere verdeling. De zijde van de stad biedt vooral mogelijkheden voor (waterrijke) recreatie dichtbij de binnenstad, meer naar het oosten ligt de aandacht vooral op struinnatuur en extensieve recreatie in de uiterwaarden van de rivier. Aan de stadszijde kan bijvoorbeeld een dagrecreatieterrein gecombineerd worden met kleinschalige (seizoensgebonden) horeca aan het water. Door de recreatieve ontwikkeling mogen geen significante effecten optreden op de uiterwaarden van de Neder-Rijn (Natura2000).

### Stadshaven en rivierfront

De verblijfskwaliteit en toeristische mogelijkheden van de rivierzijde van de binnenstad kunnen worden verbeterd. Op het gebied van recreatie en toerisme liggen er met name kansen in de oude Stadshaven. Riviercruises kunnen meer gebruik maken van de haven, zodat er meer bezoekers en dagjesmensen vanaf het water naar de binnenstad toe komen. Vanaf de kade kunnen aantrekkelijke wandelroutes worden aangelegd naar de binnenstad. De stadshaven biedt meer kansen voor de organisatie van kleinschalige toeristische activiteiten en evenementen, passend bij de maat en het authentieke karakter van de haven en de stad. De recreatieve ontwikkeling van het rivierfront van Wijk levert meerwaarde op voor natuur, klimaat en biodiversiteit. Daarbij mogen geen significante effecten optreden op de uiterwaarden van de Neder-Rijn (Natura2000-gebied).

### Bruisende binnenstad

Het vormt een uitdaging om het (toeristisch) economisch karakter van de Wijkse binnenstad verder te versterken. En om de invulling van het centrum nog beter af te stemmen op toerisme en het aantrekken van dagjesmensen. Behoud van bijzondere winkels en de organisatie van festiviteiten en evenementen die passen bij het karakter van de oude binnenstad dragen hier aan bij. Dit levert ook een economische impuls voor de middenstand en horeca. Het cultuurhistorische karakter is belangrijk voor de

identiteit van de binnenstad. De oude historische gebouwen, straten en pleinen vormen dan ook een belangrijke toeristische trekker, evenals de ligging aan de rivier.

### Langs de oevers van de Kromme Rijn

De Kromme Rijn vormt op dit moment een duidelijke en harde begrenzing van de stad. De rivier stroomt hier langs de bebouwde kom van de stad in een brede groenstrook met wandel- en fietspaden, vissteigers, volkstuintjes en enkele bruggen en sluizen die behoren tot het historisch erfgoed van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De overzijde van de rivier kent vooral agrarisch grondgebruik met plaatselijk (agrarische) natuurwaarden. Hoewel er geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien in dit gebied voor de korte termijn, is het wel verstandig om na te denken over de gewenste ontwikkeling van deze stadsrandzone voor de lange termijn.

### Groen in en rondom de stad

Groen in en rondom de stad zorgt voor een prettig woonklimaat en geeft de stad een groene uitstraling. Parken, groenstroken, volkstuinen, sportveldjes en speelplekken in de wijken bieden ruimte voor ontmoeting en beweging. Het vele groen in de stad draagt ook bij aan klimaatadaptatie (beperken opwarming, vermindering hittestress, meer waterberging) en verbetering van het aantal verschillende soorten planten en dieren in het stedelijk gebied (biodiversiteit).

Bij toekomstige woonwijken en nieuwbouwprojecten in en aan de rand van de stad kan openbaar groen rond de bebouwing een belangrijke bijdrage leveren aan het woon- en leefklimaat in de wijk. Ook geveltuintjes, groene daken en groene gevels van de gebouwen kunnen bijdragen aan vergroening van de stad. Zo kunnen bewoners en ondernemers ook zelf een rol spelen. Door bestaand en nieuw openbaar groen in de stad zo veel mogelijk aaneen te schakelen, kan een samenhangende groenstructuur ontstaan.

### Aantrekkelijke, veilige en toegankelijke wandel- en fietsroutes door de stad

Om te stimuleren dat zo veel mogelijk mensen met de fiets of te voet naar voorzieningen gaan, zijn goede en veilige fiets- en wandelroutes heel belangrijk. Speciale aandacht gaat uit naar routes voor langzaam verkeer vanuit de wijken naar de binnenstad, maar ook naar de belangrijkste voorzieningencentra in de wijken, de scholen en sportpark Mariënhoeve.

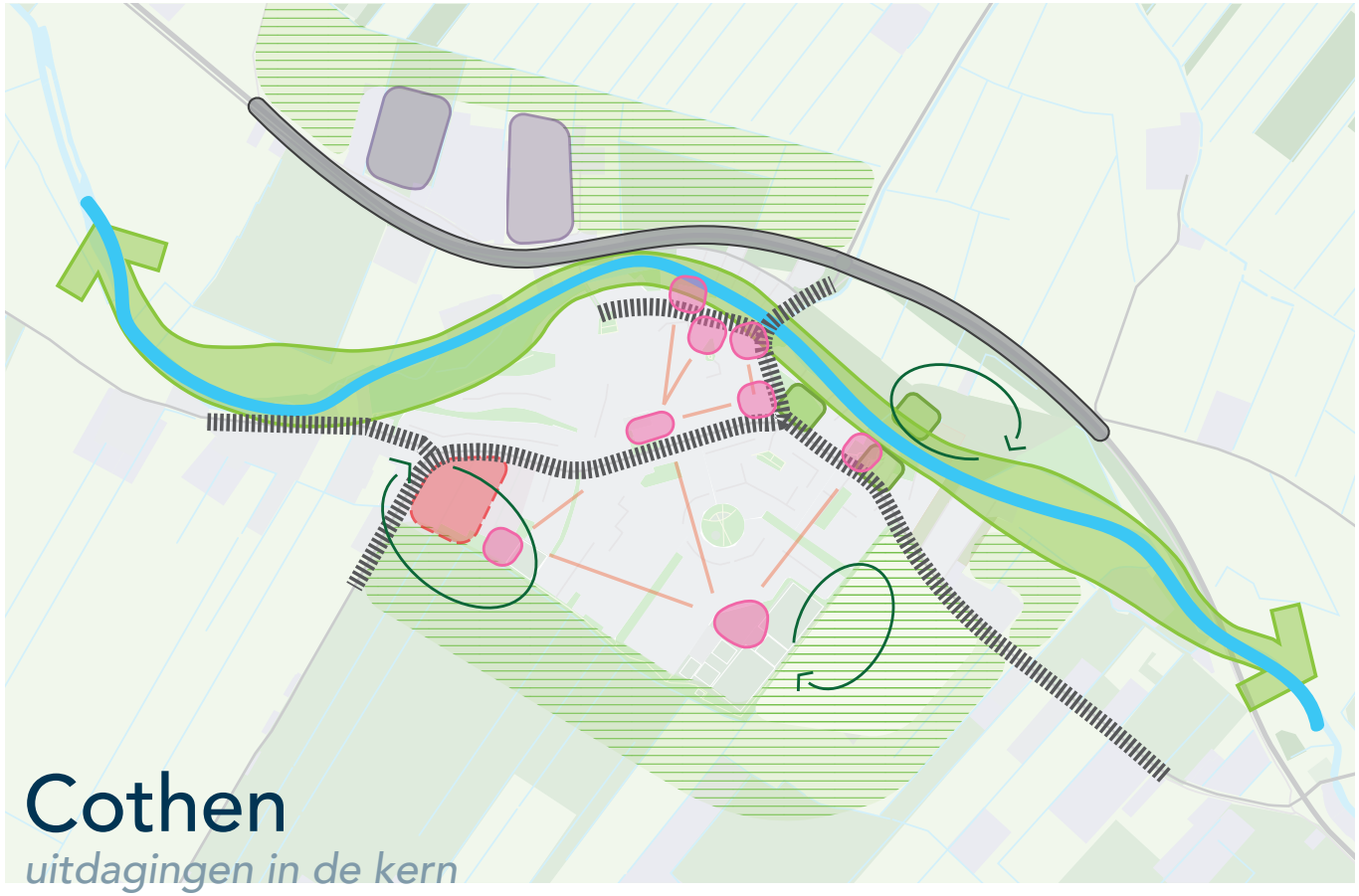
**“Alle voorzieningen in de stad zijn hier op fiets- en wandelafstand.”**

*Meedenksessie in Wijk bij Duurstede, februari 2020*

Er moet vooral worden gekeken naar de verbetering van de aansluitingen tussen routes onderling, veilige oversteekplaatsen, toegankelijkheid voor mindervaliden en een straatprofiel dat voldoende ruimte biedt voor fietsers en voetgangers, ook met een rollator of scootmobiel. Ook de kwaliteit van de voorzieningencentra zelf dient op peil te worden gehouden. Dat geldt zowel voor de bebouwing als voor de openbare ruimte.

### Stadsentrees en toegangswegen van de stad

Belangrijke toegangswegen zoals de Zandweg,




clusteren van voorzieningen in de kern

verkenning van in- en uitbreidingslocaties

onderzoek naar verplaatsing bedrijven

verkeersoverlast / oversteekbaarheid N229

verkeersveiligheid in de kern

ontbrekende schakels in het padennetwerk

groene rand rond het dorp

een samenhangend recreatief netwerk

relatie versterken tussen dorp en Kromme Rijn

de Romeinenbaan, Boterslootweg en de Lek-dijk-Oost, worden het meest gebruikt om de stad Wijk bij Duurstede binnen te komen. De gemeente wil graag dat de uitstraling van deze wegen past bij Wijk. Dit vraagt om een herkenbare uitstraling met duidelijke inrichtingsprincipes. Buiten de stad dient het landelijke karakter behouden te blijven. Daarom mag er niet te veel bebouwing worden toegestaan langs de uitvalswegen in het buitengebied. In de stad zelf verdient met name de Zandweg aandacht. Het gaat dan met name om een aantal onveilige kruispunten (Revius, Frankenweg/Nieuweweg, Steenstraat). Voor deze plekken moet een nieuwe en veilige inrichting worden bedacht.

# Cothen

*"Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst in Cothen?"*

## Verkenning van in- en uitbreidingslocaties

In Cothen is de vraag naar woningen gemiddeld 20 per jaar. Die vraag is vooral gericht op ouderen en starters op de woningmarkt. De huidige bouwlocaties (die opgenomen zijn in de Structuurvisie 2020) bieden hiervoor niet genoeg ruimte. Er moeten dus nieuwe plekken worden gevonden voor woningbouw om aan de vraag te kunnen voldoen. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding op vrijkomende locaties in het dorp en naar vernieuwing van woningen in de oudere buurten. Die mogelijkheden zijn echter beperkt. Er wordt daarom ook gekeken waar op termijn uitbreiding kan plaatsvinden. Bij nieuwbouw wordt gelet op behoud van de dorpse kwaliteiten.

**“Inbreiden mag niet ten koste gaan van de groene stukjes in het dorp.”**

*Gesprekstafel in Cothen, juli 2020*

### Onderzoek naar verplaatsing van bedrijven

Het huidige bedrijventerrein aan de Willem Alexanderweg/Bredeweg is verouderd en alleen door de kern bereikbaar. Dat leidt tot verkeersoverlast in het dorp. De mogelijkheden voor verplaatsing van de bedrijvigheid vanuit de kern naar een nieuw te ontwikkelen terrein aan de N229 (Stefanusterrein) zijn daarom verkend. De plannen blijken vooralsnog echter financieel niet haalbaar te zijn. Met enkele grondeigenaren op het huidige bedrijventerrein in het dorp wil de gemeente verder praten om te onderzoeken of op kleinere schaal toch nog woningbouw mogelijk is. Verplaatsing van bedrijven zou op de vrijkomende locatie van het huidige bedrijventerrein kansen bieden voor woningbouw.

**“Als de bedrijven op termijn worden verplaatst uit het dorp, dan zou daar een woonhofje met kleine, betaalbare woningen en gemeenschappelijk groen kunnen worden gerealiseerd.”**

*Meedenksessie in Cothen, januari 2020*

### Clusteren van voorzieningen in de dorpskern

Behoud van voorzieningen is voor veel bewoners van Cothen van belang. Zoals winkels in het dorp, de scholen, sportverenigingen en de ouderenzorg. Veel voorzieningen liggen nu verspreid door de kern. Door ze dichter bij elkaar te plaatsen, kan versnippering worden tegengegaan. Dit zou bij voorbeeld in multi-functionele gebouwen kunnen, op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in het dorp. Zo ontstaat een overzichtelijk aantal voorzieningenclusters binnen de dorpskern. Op de vrijkomende locaties ontstaat dan ruimte voor wonen, groen of waterberging. Welke gebouwen en plekken in aanmerking komen voor het bij elkaar brengen van voorzieningen moet nog worden onderzocht. Het Dorpshuys is een mogelijke locatie, maar ook een sportkantine, schoolgebouw of de kerk kunnen in aanmerking komen.

### Verkeersoverlast / oversteekbaarheid N229

Het vele autoverkeer en de hoge rijsnelheid op de N229 leiden tot verkeersoverlast, geluidshinder en onveilige situaties. Daarnaast is het gevaarlijk om met de fiets of te voet over te moeten steken (richting bushalte of bedrijven aan overzijde van de N229) op de provinciale weg waar overwegend 80 km/uur gereden mag worden. Dit vraagt om verkeers- of inrichtingsmaatregelen. Het zou bijvoorbeeld gewenst zijn om oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers beter zichtbaar te maken. Het ter plekke verlagen van de snelheid naar 60 km/uur of het voorkomen van het gelijkvloers kruisen van de verschillende verkeersstromen draagt hier ook aan bij. De provincie is wegbeheerder en beslist uiteindelijk over verkeersmaatregelen op de N229. We zijn bereid om met de provincie in overleg te gaan over verkeersveiligheid rondom de N229 en specifiek de ontsluiting van het bedrijventerrein bij Cothen, zonder daarbij vooruit te willen lopen op eventuele oplossingen.

### Verkeersveiligheid in de kern

In Cothen liggen aantrekkelijke fiets- en wandelroutes in en langs de kern. Het routenetwerk

nodigt uit om te bewegen en zet aan tot gezond gedrag. Maar de langzaam verkeersroutes sluiten niet overal aan op het omliggende buitengebied. Ze zijn ook niet altijd veilig vanwege de combinatie met auto- en vrachtverkeer. Dat geldt met name voor de hoofdwegen binnen de dorpskern. Het fietspad langs de Groenewoudseweg ligt er slecht bij, waardoor het onveilig is voor fietsverkeer. Het is wenselijk om naar het gehele wegprofiel te kijken, zodat de verkeersveiligheid voor fietsers wordt verbeterd.

### Ontbrekende schakels in padennetwerk

In het wandelpadennetwerk ontbreken enkele verbindingen, waardoor het niet mogelijk is om een 'ommetje' te maken vanuit het dorp. Voorbeelden daarvan zijn o.a. het onderbroken wandelpad langs de Rijnsloot, waar je om het bedrijventerrein heen moet lopen om richting de Kromme Rijn te gaan. Of de wandelroute over Kasteel Rhijnestein, waar het voetpad op het landgoed stopt en vervolgens langs de provinciale weg verder gaat. Door enkele verbindingen toe te voegen, ontstaat een compleet routenetwerk dat kansen biedt voor verschillende korte en langere wandelingen rond het dorp. Hiermee kan beweging worden gestimuleerd en wordt actief bijgedragen aan een gezonde leefomgeving voor de inwoners van Cothen.

**"Het is hoog tijd voor verandering: niet meer alle ruimte geven aan de auto, maar voorrang voor de fietsers en voetgangers in het dorp."**

*Gesprekstafel in Cothen, juli 2020*

### Een samenhangend recreatief netwerk

De recreatieve en toeristische betekenis van het dorp kan worden versterkt. Plekken die zich daarvoor lenen zijn o.a. de Brink, de molen, het sluizencomplex aan de Kromme Rijn, de boomgaard en Kasteel Rhijnestein. Dit zijn vanuit recreatief oogpunt allemaal waardevolle plekken in het dorp, maar het zijn tegelijkertijd ook nogal verscholen plekken. De betekenis voor het dorp kan worden verbeterd, bijvoorbeeld door de plekken toegankelijker te maken voor publiek en er dorpsactiviteiten en kleinschalige evenementen te organiseren. Die zullen vooral gericht zijn op de eigen dorpsbewoners, maar trekken ook dagjesmensen aan. Door een verbinding te maken met het Toeristisch Overstappunt (TOP) ten oosten van de dorpskern (parkeerplaats, restaurant, startpunt voor fietsers en wandelaars) kan een samenhangend recreatief netwerk worden ontwikkeld. Binnen het dorp kunnen daar dan bestaande horecavoorzieningen, zit- en speelplekken en andere ontmoetingsplekken aan worden gekoppeld.

### Groene rand rond het dorp

Aan de rand van Cothen kan het bestaande groen beter worden benut. Op sommige plekken kan het openbaar groen ook verder worden uitgebreid. Zo ontstaat meer ruimte om te wandelen en fietsen, of voor ontmoeting aan de rand van het dorp. Er kan een mooie, groene overgang worden gemaakt van de woonbuurten naar het omliggende landschap. Zo'n stevige groene dorpsrand biedt mogelijkheden voor (groene) recreatie en ontspanning dichtbij huis, in de gezonde buitenlucht. Er kunnen ook aantrekkelijke verblijfsplekken in het groen worden gemaakt. De dorpsrand vormt zo een groene buffer voor mogelijke nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, zoals bijvoorbeeld een initiatief voor een zonneveld of nieuwe woningbouw aan de rand van het dorp.

### Relatie versterken tussen dorp en Kromme Rijn

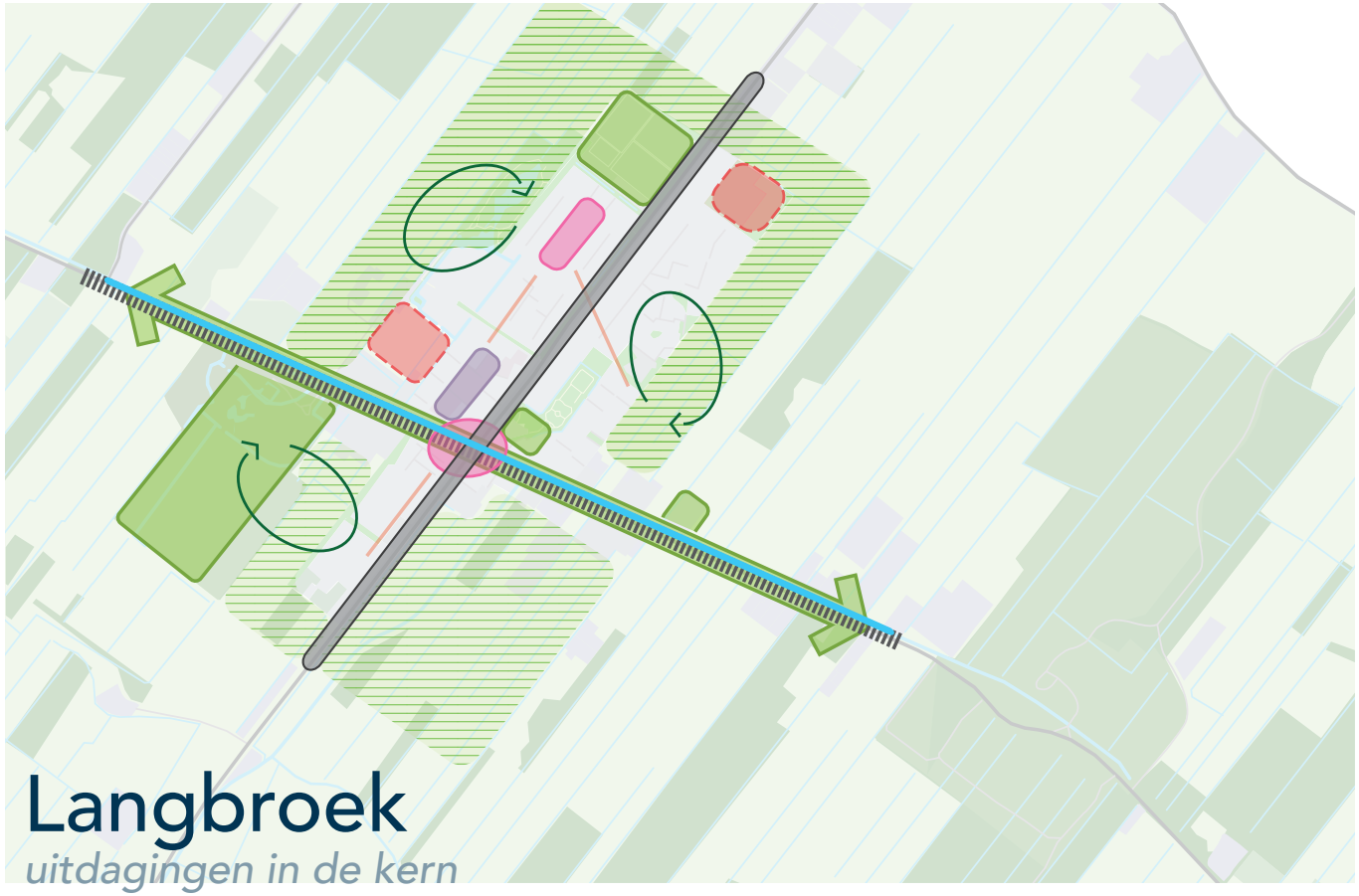
De Kromme Rijn vormt in Cothen een bijna verscholen kwaliteit. Het water is slechts op enkele plekken zichtbaar. De samenhang tussen het dorp, de rivier en zijn oevers zou weer versterkt mogen worden. Met nieuwe wandelroutes en verblijfsplekken aan het water kan de zichtbaarheid en relatie worden verstevigd. Daarmee kan de Kromme Rijn een belangrijk onderdeel worden binnen het groene en recreatieve netwerk.

# Langbroek

*"Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst in Langbroek?"*

### Behoud van voorzieningen in de dorpskern

Veel dorpsvoorzieningen in Langbroek liggen bij het Dorpshuis (o.a. school, bibliotheek, fysiotherapie en sport). Verder zijn er ook nog een aantal winkels en horecavoorzieningen rond het kruispunt van de Langbroekerdijk en aan de Doornseweg/Cotherweg. Voor sommige voorzieningen zijn de inwoners van het dorp aangewezen op de nabijgelegen dorpen, zoals bijvoorbeeld de supermarkt in Doorn. Of op verder weg gelegen voorzieningen in de stad of regio. Het is belangrijk dat de aanwezige dorpsvoorzieningen overeind worden gehouden. Hiermee blijft het basisniveau van voorzieningen




- behoud van voorzieningen in de kern
- zoekruimte voor woningbouw
- bedrijventerrein Margrietlaan
- verkeersbarrière en oversteekbaarheid N227
- verkeersveiligheid in de kern
- aantrekkelijke dorps-ommetjes
- groene dorpsranden
- een samenhangend recreatieve hoofdstructuur
- Langbroekerwetering en Langbroekerdijk

in het dorp in stand. Daarnaast zorgen voorzieningen in het dorp voor een versterking van de sociale samenhang in de gemeenschap.

### Verkeersbarrière en oversteekbaarheid N227

De Cotherweg/Doornseweg (N227) is een drukke provinciale weg dwars door de kern. De weg vormt hierdoor een verkeersbarrière in het dorp. Dit leidt op een aantal plekken tot knelpunten (met name op de kruispunten met de Langbroekerdijk en de Julianalaan). De oversteekbaarheid voor fietsers is op enkele plekken onduidelijk en daardoor onveilig. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt omdat de route ook een belangrijke fietsroute is richting Doorn (o.a. voor scholieren van Revius) en het station in Maarn. De stroom van auto's door het dorp zorgt ook voor lokale milieu- en leefbaarheidsproblemen, zoals geluidshinder voor woningen die dicht bij de provinciale weg staan. De N227 is in beheer bij de provincie. Dit vraagt dan ook om een gezamenlijke aanpak van de problematiek.

### Zoekruimte voor woningbouw

De vraag naar woningen in Langbroek is voor de komende 10 jaar ongeveer 10 woningen per jaar. Die vraag is vooral gericht op in verhouding kleine woningen voor ouderen en jonge starters in het dorp. In de Structuurvisie 2020 zijn het volkstuinencomplex en De Boomgaard II al genoemd als mogelijke bouwlocaties. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere locaties in het dorp die op termijn vrij kunnen komen, zoals bijvoorbeeld de locatie van de gymzaal aan de Weidedreef. Bij elkaar bieden deze plekken in de komende jaren niet genoeg ruimte voor alle gevraagde woningen. Dat betekent dat nagedacht moet

worden over een nieuwe uitbreidingslocatie voor Langbroek. De verkeersontsluiting, behoud van het landelijke karakter van de dorpsrand en het uitzicht op het open landschap vragen dan om bijzondere aandacht.

**“De toenemende vraag naar appartementen betekent ook dat nagedacht moet worden over de (maximale) bouwhoogte in de dorpen. Wat vinden we nog ‘dorps’?”**

*Stakeholdersbijeenkomst, juli 2020*

### Bedrijventerrein Margrietlaan

In Langbroek zijn verschillende bedrijven actief, zoals enkele aannemersbedrijven, een tuincentrum en een schilder. Een aantal bedrijven zijn gevestigd aan de Margrietlaan. In overleg met de zittende ondernemers wordt verkend wat de toekomst is van de huidige bedrijfsfuncties op die locatie. Is er voldoende toekomstperspectief voor de bedrijven op hun huidige plek? Willen en kunnen zij hier verder uitbreiden? Zijn er knelpunten in verband met de omliggende woningen (bijvoorbeeld verkeersoverlast, geluidshinder of milieuproblemen). En is er ook nagedacht om het bedrijf in de toekomst misschien uit de dorpskern te verplaatsen, bijvoorbeeld naar het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven in Wijk bij Duurstede?

### Aantrekkelijke dorps-ommetjes

Er ontbreken goede en aantrekkelijke recreatieve wandelroutes in en rondom het dorp. Met name dwarsverbindingen vanuit het dorp naar het omliggende landschap worden vaak gemist. Hierdoor kunnen er geen rondjes worden gelopen vanuit de woonbuurt naar het aangrenzende buitengebied. Die ‘dorps-ommetjes’ zijn juist belangrijk voor bewoners.

**“Vroeger liepen er meer routes vanuit het dorp naar het buitengebied en de landgoederen. Nu moet je vaak over de weg lopen en dat is gevaarlijk.”**

*Gesprekstafel in Langbroek, juli 2020*

Korte en langere wandelingen stimuleren de activiteit van de bewoners in het dorp en bevorderen een goede gezondheid. Langs de wandelroutes kunnen zitplekken worden ingericht, of speel- en sporttoestellen worden geplaatst. Zo krijgen de routes nog meer betekenis voor jong en oud.

### Een samenhangende recreatieve hoofdstructuur

De groene en recreatieve plekken in Langbroek liggen nogal verspreid in het dorp. Ze sluiten ook niet optimaal op elkaar aan. Door slimme combinaties te maken tussen wandel- en fietsroutes, groene plekken en de aanwezige horecagelegenheden, sportvoorzieningen en dorpsevenementen ontstaat een samenhangende groen- en recreatiestructuur. Zo’n groene recreatiestructuur heeft vooral betekenis voor de inwoners van het dorp, maar ook bezoekers kunnen hier gebruik van maken. De Langbroekerdijk/Langbroekerwetering verbindt het groene recreatienetwerk met de omgeving. Via deze route kunnen ook de landgoederen Sandenburg en Lunenburg op de recreatieve hoofdstructuur worden aangehaakt.

### Groene dorpsranden

De dorpsranden van Langbroek hebben een open en landelijke uitstraling. Met name aan de zuidoostzijde van het dorp en langs de Langbroekerwetering vormt het authentieke, landelijke dorpsgezicht een bijzondere kwaliteit. Op de overgang van het dorp naar het buitengebied kunnen in de toekomst verschillende ontwikkelingen gaan spelen, die van invloed zijn op het aanzien van de groene dorpsranden. Denk bijvoorbeeld aan de intensivering van de landbouw of aan mogelijke uitbreidingslocaties voor wonen aan de rand van het dorp. Dit vraagt dus om een zorgvuldige landschappelijke inpassing met bijzondere aandacht voor behoud van het groene karakter.

Aan de rand van het dorp ligt ook een aantal bedrijfsfuncties. De uitstraling van deze bedrijven past niet overal goed bij het kleinschalige, agrarische en groene karakter van de dorpsrand. Het leidt in sommige gevallen ook tot zwaar vrachtverkeer op de wegen door het dorp en in het buitengebied. Dat zorgt met name op de Langbroekerdijk voor verkeersonveilige situaties, vanwege het recreatieve verkeer op deze weg.

**“Meer groen in het dorp zou welkom zijn.”**

*Gesprekstafel in Langbroek, juli 2020*

# Richtinggevende hoofdkeuzes

**In dit hoofdstuk benoemen we de belangrijkste hoofdkeuzes voor de toekomst van de Wijkse kernen. Daarmee geven we invulling aan de overkoepelende opgaven en de belangrijkste uitdagingen die in de vorige twee hoofdstukken zijn geformuleerd. Met de richtinggevende hoofdkeuzes zetten we als gemeente op hoofdlijnen de koers uit voor de fysieke leefomgeving in de drie Wijkse kernen voor de komende 10 jaar.**

## Verantwoording van de gemaakte keuzes

Uit de opgaven en uitdagingen voor de kernen hebben we in totaal negen richtinggevende hoofdkeuzes voor de fysieke leefomgeving afgeleid. We hebben hiervoor input gebruikt uit de meedenksessies en gesprekken met bewoners, ondernemers en stakeholders, de ruimtelijke analyses en inventarisatie van het gemeentelijk en regionaal beleid en de online vragenlijsten.

De hoofdkeuzes zijn besproken in een voorbespreking met de gemeenteraad en voorgelegd aan bewoners, ondernemers en stakeholders. De negen richtinggevende hoofdkeuzes doen in onze ogen recht aan alle inbreng vanuit het participatieproces en aan de uitkomsten van de beleidsinventarisatie en de uitgevoerde ruimtelijke analyse van de kernen. Die inbreng is gebundeld in de Kernen Atlas (bijlage 1) en de beeldverslagen van de twee participatierondes (bijlage 2 en 3).

De hoofdkeuzes hebben betrekking op de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving:

- wonen;
- gezonde leefomgeving;
- voorzieningen;
- groen, water en recreatie;
- economie en ondernemen;
- binnenstad en toerisme;
- verkeer en vervoer;
- duurzaamheid en klimaat;
- milieu en leefkwaliteit.

Voor elk aspect van de fysieke leefomgeving benoemen we de hoofdkeuze en voorzien die van een nadere onderbouwing. We geven bij die hoofdkeuzes op hoofdlijnen aan wat de consequenties van de keuze zijn voor de kernen. Het bevorderen van de gezondheid loopt hierbij als een rode draad door de gemaakte keuzes. Gezond leven voor iedereen staat dan ook centraal bij het realiseren van de negen hoofdkeuzes. We streven daarbij naar “gezonde kernen”. In het volgende hoofdstuk vertalen we dit naar een integraal toekomstbeeld voor elke kern.

## Wonen

### Hoofdkeuze 1: We geven prioriteit aan de bouw van betaalbare woningen die vooral gericht zijn op ouderen en jonge starters.

In de Wijkse kernen worden de komende jaren met name betaalbare woningen gebouwd voor

# RICHTINGGEVENDE HOOFDKEUZES

Hoofdkeuze 1: We geven prioriteit aan de bouw van betaalbare woningen die vooral gericht zijn op ouderen en jonge starters.

Hoofdkeuze 2: We kiezen voor gezond leven met behoud en versterking van het unieke groene karakter en rustige, leefbare en inclusieve woongebieden in de Wijkse kernen.

Hoofdkeuze 3: We kiezen voor een duurzame instandhouding van de aanwezige voorzieningen in de kernen door voorzieningen te clusteren op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in de kern.

Hoofdkeuze 4: We investeren in het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid en creëren meer ruimte voor - en samenhang tussen - groene gebieden in en rondom de kernen.

Hoofdkeuze 5: We kiezen voor economische ontwikkeling en behoud van werkgelegenheid in de gemeente. Grote en/of overlast gevende bedrijven uit de kleine(re) kernen en het buitengebied verhuizen naar bedrijventerrein Broekweg/Langshaven.

Hoofdkeuze 6: We stemmen de invulling van de binnenstad beter af op toerisme en het aantrekken van dagjesmensen.

Hoofdkeuze 7: We geven in de kernen ruim baan aan de fiets (en stimuleren daarmee gezond gedrag en duurzame mobiliteit).

Hoofdkeuze 8: Het (bebouwd) gebied in de kernen levert een wezenlijke bijdrage aan een energieneutraal en klimaatbestendig Wijk bij Duurstede.

Hoofdkeuze 9: Voor geluid stellen we in nieuwe uitbreidingen en bij initiatieven hogere ambities dan wettelijk noodzakelijk is, mits dit leidt tot een optimaal en haalbaar plan.

ouderen en jonge starters. Deze doelgroepen zijn vooral op zoek naar kleinere wooneenheden met voorzieningen in de buurt. Nieuwbouw in de kernen dient daar in te voorzien.

Er wordt in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding op vrijkomende locaties in de wijken en dorpen, en naar vernieuwing van woningen in de oudere buurten. Maar ook op uitbreidingslocaties krijgt de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren en senioren prioriteit. Daarbij wordt ingezet op de realisatie van levensloopbestendige woningen en nieuwe woonconcepten die wonen en zorg integreren.

### Gezonde leefomgeving

**Hoofdkeuze 2: We kiezen voor gezond leven met behoud en versterking van het unieke groene karakter en rustige, leefbare en inclusieve woongebieden in de Wijkse kernen.**

Het leven in de kernen en in de nieuwe woon- en werkgebieden speelt zich af in een gezonde en groene leefomgeving. Nieuwe woningbouwlocaties worden ruim opgezet met veel ruimte voor groen en water. Het groen in de wijk nodigt uit om te bewegen en biedt ruimte aan ontmoetingsplekken voor jong en oud in de gezonde buitenlucht. We kiezen er daarom voor om de binnenstedelijke en 'binnendorpse' woningbouwcapaciteit in Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek niet ten volle te benutten. De aanwezige groene (woon)kwaliteiten in de kernen laten dat niet toe. We verkennen daarom ook uitbreidingslocaties buiten de rode contour.

### Voorzieningen

**Hoofdkeuze 3: We kiezen voor een duurzame instandhouding van de aanwezige voorzieningen in de kernen door voorzieningen te clusteren op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in de kern.**

Deze keuze leidt tot een concentratie van voorzieningen op een (of meer) centrale plek(ken) binnen de kern. Voorzieningen liggen bij voorkeur op loopafstand voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Sommige bestaande voorzieningen moeten hierdoor worden verplaatst. De voorzieningenclusters in de wijk of buurt bieden ruimte aan verschillende combinaties van functies (onderwijs/zorg/cultuur/winkels/wonen/etc.). De voorzieningencentra fungeren als sociale ontmoetingsplek voor alle wijkbewoners. De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte sluit aan bij de wensen van de verschillende gebruikersgroepen in de buurt. Vanuit de omliggende woonbuurten leiden logische en veilige fiets- en looproutes naar de voorzieningencentra die daardoor voor iedereen goed toegankelijk zijn.

### Groen, water en recreatie

**Hoofdkeuze 4: We investeren in het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid en creëren meer ruimte voor - en samenhang tussen - groene gebieden in en rondom de kernen.**

Deze keuze vraagt om aanvullingen in het wandelpadennetwerk. Door nu nog ontbrekende schakels toe te voegen kunnen complete 'ommetjes' door en langs het groen worden gecreëerd vanuit de eigen woonbuurt. Door vergroening van straten, openbare ruimtes, tuinen en gebouwen wordt meer ruimte gegeven aan groen in de kernen. Bestaande groene plekken in de kern worden duurzaam in stand gehouden en zorgvuldig beheerd, dat is belangrijk voor het groene karakter van de dorpen en wijken. Vergroening van de openbare ruimte draagt bij aan verkoeling (hittestress) in de stad en dorpen en biedt meer ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen in het bebouwde gebied (o.a. waterberging).

### Economie en ondernemen

**Hoofdkeuze 5: We kiezen voor economische ontwikkeling en behoud van werkgelegenheid in de gemeente. Grote en/of overlast gevende bedrijven uit de kleine(re) kernen en het buitengebied verhuizen naar bedrijventerrein Broekweg/Langshaven.**

Deze keuze vraagt om een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven. Voor de (zeer) lange termijn is daar voldoende uitbreidingsruimte beschikbaar in noordwestelijke richting. Hiermee creëren we ruimte voor ondernemers die er voor kiezen om vanuit de kernen (of het buitengebied) naar Broekweg/Langshaven te verhuizen. Uitbreiding van het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven dient in samenhang te worden beschouwd met een adequate verkeersontsluiting. Daarnaast zal rekening moeten worden gehouden met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije omgeving, zoals de potentiële woningbouwlocatie De Geer III, een initiatief voor een zonneveld en de aanwezige fruitteelt en agrarische bebouwing in het buitengebied. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is daarbij een vereiste. Het gaat kortom om een integrale oplossing voor werken, verkeer, wonen, groen, recreatie en duurzame energie.

### Binnenstad en toerisme

**Hoofdkeuze 6: We stemmen de invulling van de binnenstad beter af op toerisme en het aantrekken van dagjesmensen.**

Deze keuze leidt tot een concentratie van het kernwinkelgebied rondom de Markt. Om leegstand te voorkomen, concentreren we het winkelgebied op een kleiner oppervlak. In een aantrekkelijk en compact stadscentrum bieden we ruimte aan een goede mix van winkels, horeca, recreatie, toerisme en wonen. De organisatie van kleinschalige festiviteiten en evenementen draagt bij aan de levendigheid, maar moet passen bij het historische karakter van de binnenstad. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de unieke ligging aan het water. Met een autoluwe inrichting van de binnenstad en parkeren aan de rand van het centrum zorgen we voor een prettig verblijfsklimaat en stellen we de voetganger centraal.

### Verkeer en vervoer

**Hoofdkeuze 7: We geven in de kernen ruim baan aan de fiets (en stimuleren daarmee gezond gedrag en duurzame mobiliteit).**

Deze keuze leidt tot de inrichting van fietsvriendelijke en autoluwe woonwijken, met een goed, veilig en logisch fietsnetwerk. Langs drukke hoofdwegen creëren we waar mogelijk ruimte voor brede (vrijliggende) fietspaden. Veilige en prettige fietsroutes leiden vanuit de woonbuurten naar belangrijke (fiets)bestemmingen zoals scholen, zorgvoorzieningen, winkels en sportverenigingen. Bij plekken die door veel fietsers worden bezocht, zorgen we voor goede en voldoende fietsenstallingen. We sluiten de fietsroutes in de kernen goed aan op het (snel)fietsroutenetwerk in het buitengebied. Daarmee bieden we een gezond en duurzaam alternatief voor het autoverkeer op het regionale wegennet. Hoewel met deze hoofdkeuze prioriteit wordt gelegd bij de fietsers, verdient het autoverkeer en parkeren in de woonwijken ook aandacht. Ook daarbij staan rustige en veilige woonwijken voorop.

### Duurzaamheid en klimaat

**Hoofdkeuze 8: Het (bebouwd) gebied in de kernen levert een wezenlijke bijdrage aan een energieneutraal en klimaatbestendig Wijk bij Duurstede.**

De gemeente Wijk bij Duurstede wil in 2030 energieneutraal zijn. Dit doen we in een aantal stappen tot we in 2050 bijna geen $CO_2$ meer uitstoten. In de kernen richten we ons in eerste instantie op beperking van de warmtevraag en na-isolatie van bestaande gebouwen. De volgende stappen bestaan uit bijna energieneutrale nieuwbouw (BENG), Nul op de Meter (NOM) en energieleverende gebouwen. Duurzame energie-opwekking vindt in het (bebouwd) gebied

van de kernen vooral plaats door zonnepanelen op daken van gebouwen. De ruimte op daken is echter onvoldoende, daarom biedt de gemeente ook ruimte voor zonnevelden in het buitengebied. Hittestress wordt tegengegaan door in de kernen zo veel mogelijk groen te behouden en te realiseren. Groene gebieden en buitenruimtes worden zodanig ingericht dat na een hevige bui het regenwater kan worden opgevangen. Bewoners en bedrijven worden gestimuleerd om hun gebouwen, tuinen en bedrijfspercelen te vergroenen.

### Milieu en leefkwaliteit

**Hoofdkeuze 9: Voor geluid stellen we in nieuwe uitbreidingen en bij initiatieven hogere ambities dan wettelijk noodzakelijk is, mits dit leidt tot een optimaal en haalbaar plan.**

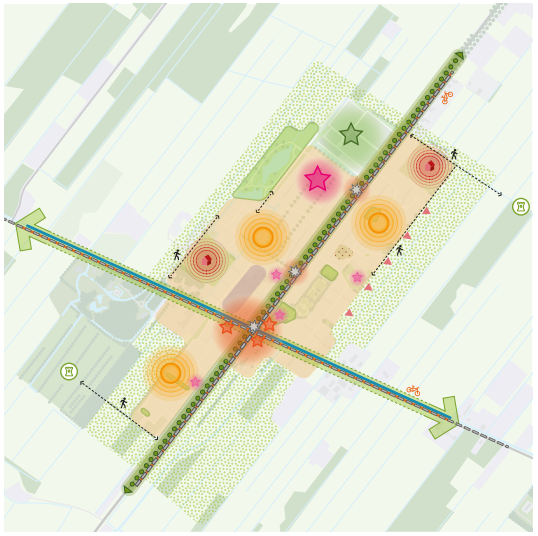
Goede geluidskwaliteit draagt bij aan de leefkwaliteit en gezondheid van de toekomstige bewoners en sluit bovendien aan bij het karakter van de Wijkse kernen, die als 'rustig woongebied' worden getypeerd. Dat willen we voor de toekomst behouden.

Bij gebiedsontwikkelingen is toepassing van bronmaatregelen bij bijvoorbeeld verkeerswegen (zoals stil asfalt) of bedrijfsmatige activiteiten het uitgangspunt. Na een integrale afweging van verschillende hoofdopgaven (bijvoorbeeld groen en wonen) kan, met toepassing van een maatwerkvoorziening een goede leefkwaliteit gewaarborgd worden. Onder voorwaarden kan gebruik gemaakt worden van de bandbreedte die vanuit wettelijke kaders geboden wordt.

Ook voor bedrijfsmatige activiteiten in of nabij woongebieden streven wij voor geluid een hoge ambitie na.

Hoge geluidsambities kunnen gevolgen hebben voor de stedenbouwkundige inrichting van uitbreidingsplannen in de kernen en voor bedrijventerreinen. Vanwege de milieukwaliteit zouden geluidszones in een nieuw woongebied in de toekomst bijvoorbeeld op ruime afstand van de weg kunnen komen te liggen. Dat wegen we dan af tegen het groen en het aantal of de betaalbaarheid van woningen in de wijk. Uiteraard dient ook de financiële haalbaarheid van het plan daarbij te worden meegenomen.

Soms kan het niet anders dan gebruik te maken van de afwegingsruimte die de wet ons biedt omdat alleen dan een optimaal of financieel haalbaar plan kan worden gerealiseerd. Om een goed woon- en leefklimaat te verzekeren, zetten wij het al vastgestelde beleid voor hogere waarden voort.



# Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek

*Toekomstbeelden 2030*

*Zie pagina 44 en verder voor toelichting en legenda.*

# Toekomstbeelden

**Dit hoofdstuk bevat voor elke kern een indicatief toekomstbeeld voor het jaar 2030 (met een doorkijk naar 2040). Per kern is op hoofdlijnen beschreven wat nodig is om het gewenste toekomstbeeld te realiseren.**

## Een samenhangend toekomstbeeld

Met de toekomstbeelden voor Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek schetsen we voor elke kern een samenhangend beeld voor de lange termijn. We brengen lokale, gebiedsspecifieke opgaven en concrete uitdagingen in de kern waar mogelijk samen met de grote ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken voor de toekomst. Behoud van de authentieke gebiedswaarden en versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten staan daarbij voorop.

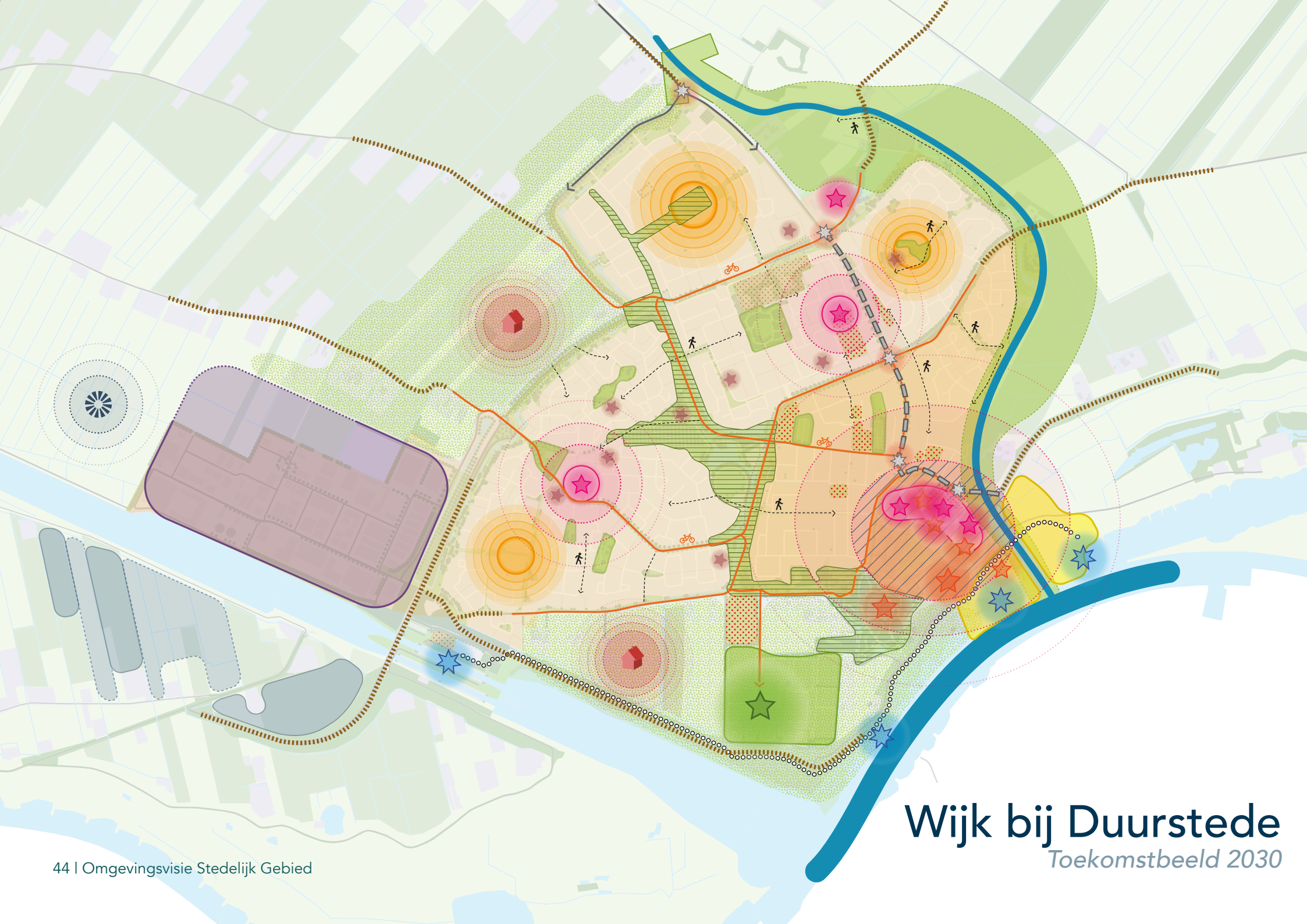
In de toekomstbeelden hebben we de opgaven, uitdagingen en hoofdkeuzes met elkaar in verband gebracht en gecombineerd. Het leidt in veel gevallen tot integrale oplossingen. Dat is nodig om de huidige ruimtelijke en maatschappelijke vraagstukken met elkaar te verbinden. Deze integrale manier van denken gaat ervan uit dat we de opgaven van alle kanten bekijken en keuzes voorstellen die meerdere problemen kunnen oplossen. We kiezen bijvoorbeeld voor de aanleg van aantrekkelijke fiets- en wandelpaden, die aanzetten tot gezond gedrag en beweging. Hiermee wordt de ruimtebehoefte voor auto's in de kernen verminderd, zodat er meer ruimte beschikbaar komt voor spelen, ontmoeten, groen en andere gewenste functies.

# ... anno 2030

**Wijk bij Duurstede** is anno 2030 een prettige woonstad. Behoud en versterking van de rustige en groene woonkwaliteit staan centraal in het toekomstbeeld. De stad heeft veel moois te bieden: rijke cultuurhistorie, een levendige binnenstad en een indrukwekkend rivierfront. De verblijfskwaliteit en toeristische waarde van de stad aan het water zijn versterkt. In gezonde woongebieden is ruim baan gegeven aan de fiets, meer ruimte voor groen en water en een duurzame en klimaatbestendige inrichting. Voldoende geschikte woonruimte voor jong en oud zorgt er voor dat de stad ook in de toekomst aantrekkelijk en prettig is om te wonen, werken en recreëren.

**Cothen** is en blijft een prettig, rustig en groen dorp voor jong en oud. Voorzieningen zijn geclusterd op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in het dorp. Recreatieve verbindingen met en langs de Kromme Rijn zijn versterkt en ook op andere plekken zijn nu nog ontbrekende groene schakels ingevuld. Zo zijn aantrekkelijke ommetjes en gezonde verbindingen ontstaan met het buitengebied. In de dorpskern is meer ruimte gegeven aan fietsers en wandelaars. Nieuwbouwlocaties aan de rand van de kern dragen bij aan een duurzame en klimaatbestendige ontwikkeling en een gezonde leefomgeving.

**Langbroek** behoudt het karakter van een klein, agrarisch dorp. Nieuwe ontwikkelingen zijn bescheiden en erop gericht het dorpse en landelijke karakter duurzaam in stand te houden. De relatie met het agrarische landschap en nabijgelegen landgoederen zijn versterkt, o.a. door klompenpaden in het buitengebied te herstellen. Verkeersknelpunten en onveilige oversteekplekken (N227) voor fietsers zijn aangepakt. Kleinschalige nieuwbouwlocaties aan de rand van het dorp hebben het groene, landelijke karakter van Langbroek weten te behouden.



# Wijk bij Duurstede

*Toekomstbeeld 2030*

# Legenda

**wonen**

- inbreiding en herstructurering wonen
  *locaties o.b.v. Structuurvisie 2020*
- inbreiding en herstructurering wonen (nader te onderzoeken)
  *aanvullende woningbouwlocaties (indicatief)*
- uitbreidingslocaties voor wonen (nader te onderzoeken)
  *De Geer III / Zuidwijk*

**voorzieningen**

- voorzieningen in binnenstad en wijkcentra
  *winkels, zorg en welzijn, ontmoeting*
- cultuurhistorie en evenementen
  *kunst en cultuur, horeca, uitgaan en festiviteiten*
- sportvoorzieningen park Mariënhoeve
  *sporten en vrije tijd in een groene omgeving*
- onderwijs in de wijk
  *duurzaam toekomstperspectief voor huisvesting scholen*

**groen, water en recreatie**

- versterken contact met het water
  *Kromme Rijn, Neder-Rijn/Lek en Amsterdam-Rijnkanaal*
- samenhangende groenstructuur in de stad
  *koppeling bestaand groen in centrale groenzone*
- in stand houden groene stadsrand
  *landschappelijke uitstraling van (nieuwe) woongebieden*
- recreatieve ontwikkeling van het rivierfront
  *knooppunten voor groen, water, recreatie en cultuurhistorie*

**ondernemen en toerisme**

- verduurzaming en uitbreiding bedrijventerrein
  *ruimte voor ondernemen op Broekweg-Langshaven*
- toeristische verblijfsplekken aan het water
  *versterken van het contact tussen stad en rivier*

**duurzaamheid**

- zonneveld
  *vergund of in voorbereiding*
- initiatief voor zonneveld
  *op wachtlijst*

**verkeer en vervoer**

- aanpakken verkeersknelpunten
  *drukke stadsentrees en onveilige kruispunten*
- verbeteren verkeersveiligheid op fiets- en wandelroutes
  *hoofdroutes naar binnenstad, voorzieningencentra en buitengebied*
- fijnmazig padennetwerk in de wijken
  *stimuleren gezondheid, beweging en ontmoetingen in de wijk*
- parkeren aan de rand van het centrum
  *duidelijke bewegwijzering en wandelroutes naar het centrum*

**overkoepelende opgaven**

- algemene opgaven in het hele bebouwde gebied

# Toekomstbeeld Wijk bij Duurstede

**Wijk bij Duurstede is een prettige woonstad (17.625 inwoners in de stad op 1 januari 2020) in een fraaie landschappelijke omgeving. De stad ligt in de luwte van de stedelijke regio Utrecht, maar heeft vrijwel alle belangrijke voorzieningen in de buurt. Behoud en versterking van de rustige en groene woonkwaliteit staat centraal in het Wijkse toekomstbeeld voor 2030. De stad heeft veel moois te bieden met een rijke cultuurhistorie, een levendige binnenstad en een indrukwekkend rivierfront. Het winkel- en horecagebied is aantrekkelijk, de verblijfskwaliteit wordt verder versterkt.**

## Versterken van het contact met het water

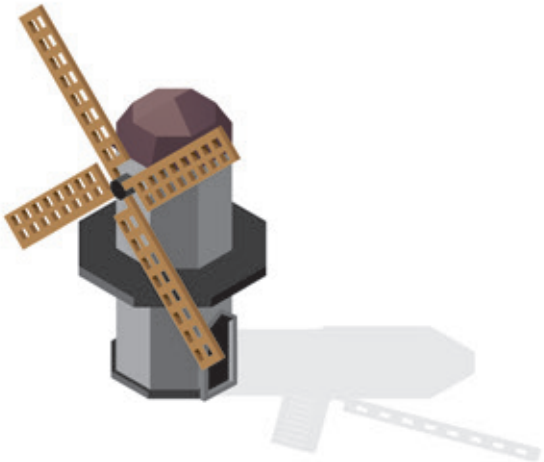
In de komende 10 jaar wordt het contact tussen de stad en het omliggende water van de Kromme Rijn, Neder-Rijn/Lek en het Amsterdam-Rijnkanaal versterkt. De Kromme Rijn wordt beter beleefbaar gemaakt door ontbrekende schakels in de wandel- en fietsroute langs de oevers in te vullen. Dit moet op een natuurinclusieve manier gebeuren. Waar mogelijk worden nieuwe groene kwaliteiten toegevoegd. Met de regio worden afspraken gemaakt om de Kromme Rijn verder te ontwikkelen als een doorgaande recreatieve drager vanaf de binnenstad van Wijk bij Duurstede tot in Utrecht. De Kromme Rijn is en blijft de landschappelijke overgang van de stad naar het omliggende landschap. Aan de overzijde van de rivier vindt dus geen verstedelijking plaats. Wel kan de recreatieve toegankelijkheid van de oevers worden verbeterd. Het rivierfront van Wijk wordt recreatief verder ontwikkeld. Hierdoor mogen echter geen significante effecten optreden op de uiterwaarden van de Neder-Rijn (Natura2000). Bestaande routes langs het water worden uitgebouwd tot een kralensnoer met bijzondere toeristische verblijfsplekken. Zo kan in de toekomst een fraaie stadswandeling worden gemaakt langs het water, vanaf de kop van de Lunenburgerwaard, via de vernieuwde stadshaven en het rivierfront, naar 't Wijkse Veer, het Kasteelpark en Park Mariënhoeve tot aan het sluizencomplex in het Amsterdam-Rijnkanaal.

## Vrij baan voor fietsers en voetgangers

Wijk bij Duurstede is een compacte stad. De afstand vanaf de stadsrand tot aan de Markt komt nergens boven de twee kilometer uit, een ideale maat voor fietsers en voetgangers. Het gebruik van de fiets wordt dan ook verder gestimuleerd. Dat is niet alleen gezond, maar biedt ook meer ruimte voor groen, spelen en ontmoeting in het Wijkse straatbeeld.

De binnenstad is alleen met de auto bereikbaar voor bewoners en bevoorrading, bezoekers parkeren op (loop)afstand. Er worden in het stadscentrum autovrije voetgangersgebieden ingesteld. In de eerste schil rond de binnenstad - het gebied tussen het centrum en de Frankenweg/Nieuweweg en de Middelweg Oost - krijgt de fiets ruim baan. De auto is er te gast. Waar mogelijk worden drukke verkeerswegen en gevaarlijke kruispunten aangepakt of heringericht. Ook in de woongebieden in de tweede en derde schil is de auto te gast. Voetgangers en fietsers

FLORIAN



staan centraal in de wijk. De woongebieden zijn ingericht als 30 km-zone en voorzien van een fijnmazig padennetwerk met veilige en logische wandel- en fietsroutes en speel- en ontmoetingsplekken. Hiermee worden bewoners gestimuleerd om meer te bewegen.

### Parkeren aan de rand van het centrum

Autoverkeer richting de binnenstad wordt via een bewegwijzerde route zo veel mogelijk om de stad heen geleid en afgevangen op parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum, gekoppeld aan aantrekkelijke wandelroutes naar de binnenstad. De parkeergarage onder de Albert Heijn (Steenstraat) vervult al zo'n functie. Dit wordt aangevuld met nieuwe parkeervoorzieningen aan de rand van het centrum. Hiermee kan de druk op parkeren in de binnenstad worden verminderd en kan daar ruimte worden gecreëerd voor een autoluwe herinrichting met aandacht voor cultuurhistorie en groen. In het centrum komt meer ruimte voor fietsparkeren aan de rand van het winkelgebied. Door in en naar het centrum meer nadruk te leggen op wandelen en fietsen wordt gezond gedrag gestimuleerd.

### Levendige binnenstad met een rijke historie

De binnenstad heeft een goede mix van winkels, toerisme, recreatie en wonen. Het winkelaanbod is vooral gericht op bijzondere winkels en speciaalzaken, naast een regulier aanbod van dagelijkse voorzieningen voor de bewoners van het centrum en de omliggende buurten. Wijk heeft daarmee betekenis als winkelstad voor alle inwoners van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek en is bovendien aantrekkelijk voor bezoekers. Het historische erfgoed vormt een belangrijke toeristische trekker, evenals de ligging aan de rivier. De invulling van het centrum kan nog wel beter worden afgestemd op toerisme en het aantrekken van dagjesmensen. Behoud van winkels en de organisatie van kleinschalige festiviteiten en evenementen die passen bij het karakter van de oude binnenstad dragen hier aan bij. Het levert ook een economische impuls voor de middenstand en horeca met toeristen, terrassen, monumentale bezienswaardigheden, aantrekkelijke aanloopstraten en verbindingen naar de rivier en haven. Het winkelgebied wordt geconcentreerd in een aantrekkelijk verblijfsgebied met de Markt als centrale ontmoetingsruimte. De aanloopstraten hebben een gemengd karakter met bijzondere winkels, galeries en kleinschalige horeca. De Omgevingsvisie sluit hiermee aan bij de gemeentelijke Visie Binnenstad (mei 2017).

### Betaalbaar wonen voor jong en oud

In Wijk bij Duurstede is een totale woningvraag voorzien van circa 1.000 woningen tot 2030. Ook na 2030 zal er nog steeds een sterke behoefte zijn aan woningen binnen Wijk bij Duurstede en de regio Utrecht. Daarbij zal de gemeente Wijk bij Duurstede aansluiten bij de gezamenlijke aanpak van de U10 en de provincie. Er bestaat met name behoefte aan betaalbare woningen voor jonge starters en ouderen. Zij zijn vooral op zoek naar kleinere wooneenheden, bij voorkeur dicht bij voorzieningen. Als ouderen doorstromen naar zo'n kleinere woning komt een eengezinswoning voor jonge gezinnen vrij.

In de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 zijn verschillende inbreidingslocaties aangegeven. Een groot deel daarvan is inmiddels ingevuld met voornamelijk appartementen en/of stadswoningen. De resterende inbreidingslocaties zijn in

de Omgevingsvisie overgenomen. In aanvulling op de locaties die indicatief zijn overgenomen uit de Structuurvisie 2020, maakt de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied ook nieuwe binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkelingen mogelijk. Een aantal van deze potentiële bouwlocaties is in het Toekomstbeeld 2030 indicatief in kaart gebracht. Er dient echter nog nader onderzoek te worden gedaan naar de haalbaarheid van deze ontwikkelingen. In de toekomst kunnen hier ook nog nieuwe inbreidings- en/of herstructeringslocaties aan worden toegevoegd.

Bij nieuwbouw wordt ingezet op het realiseren van eigentijdse woonvormen waar in de komende jaren veel vraag naar zal zijn. Het gaat dan om meergeneratie-woningen met gemeenschappelijke ruimtes of een woonhof, of combinaties van woningen voor jongeren en ouderen met voorzieningen. Ook bij herstructurering van oude delen van de stad zijn er kansen voor het realiseren van dergelijke woonvormen. Zo kunnen verouderde woningtypen worden vervangen door levensloopbestendige woningen.

Bij de realisatie van woningbouw op de nog resterende inbreidings- en herstructureringslocaties wordt bijzondere aandacht besteed aan het toevoegen van meer groen, ruimte voor waterberging en energieopwekking. Dit biedt kansen voor groene en blauwe daktuinen, zonnepanelen op daken of groene gevels en grote (dak)terrassen of balkons met bomen. Zo wordt ook op gebouwniveau bijgedragen aan een duurzame en klimaatbestendige stad. En kunnen typisch 'Wijkse' woongebieden worden gerealiseerd.

### Groene woonkwaliteiten versterken

Het centrale uitgangspunt is om te verdichten in de bestaande bebouwde omgeving, daar waar het mogelijk en verantwoord is. Maar inbreiden mag niet ten koste gaan van de groene woonkwaliteiten van Wijk. Sterker nog, bij nieuwbouw dienen juist groene kwaliteiten te worden toegevoegd. De binnenstedelijke bouwcapaciteit van Wijk bij Duurstede wordt hierdoor beperkt. Mede daarom wordt naast het ontwikkelen van locaties binnen de kern ook gekeken naar uitbreidingslocaties. Mogelijke uitbreidingslocatie zijn De Geer III en/of Zuidwijk. Voor beide locaties wordt een stedenbouwkundige haalbaarheidsanalyse uitgevoerd die inzicht moet geven in de (on)mogelijkheden voor nieuwbouw op de betreffende locaties.

Voor de uitbreidingslocaties wordt uitgegaan van de realisatie van kleinere wooneenheden in een ruim opgezet, landschappelijk woongebied. Dat betekent dat ook op de nader te onderzoeken nieuwbouwlocaties De Geer III en/of Zuidwijk gezocht zal worden naar nieuwe, compacte woonvormen in een riante groene setting, die aansluiten bij de specifieke vraag van met name jonge starters en ouderen. Voor de locatie Zuidwijk wordt voorgesteld om het terrein van de gemeentewerf in elk geval te ontwikkelen voor kleinschalig wonen dichtbij het centrum in combinatie met andere functies, zoals bijvoorbeeld een stads- of zorgboerderij. Wellicht kunnen ook de aangrenzende percelen ten oosten van de gemeentewerf bij deze ontwikkeling worden betrokken. Zo kan een aantrekkelijk woongebied worden gerealiseerd in een parkachtige omgeving, grenzend aan het Stadspark, het Kasteelpark en Park Mariënhoeve.

Of het nu gaat om inbreiding of uitbreiding, in alle gevallen dient de ontwikkeling van nieuwe woningen bij te dragen aan versterking van de groene woonkwaliteiten van Wijk bij Duurstede als geheel. Wijk zet daarom in op bijzondere woonvormen op zo veel mogelijk in- en uitbreidingslocaties. Woonvormen die groene kwaliteiten toevoegen aan het bestaande groen dat al in de stad aanwezig is en aansluiten bij de unieke historie van Wijk (fruit, rivier, kasteel, etc.). Daarbij wordt ingezet op een natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling.

### Verbindend groen in de stad

Het groen in de stad kan beter worden benut. Door middel van aantrekkelijke en veilige wandel- en fietsroutes vanuit de omliggende wijken kan de toegankelijkheid van het groen worden verbeterd (ook voor mensen met een beperking) en wordt gezond gedrag gestimuleerd. De verschillende groengebieden kunnen ook beter met elkaar worden verbonden. Zo wordt toegewerkt naar een samenhangende groenstructuur in de stad met een grote recreatieve gebruikswaarde voor bewoners. Het biedt ruimte voor ontmoeting en zorgt voor inclusieve woonbuurten en meer sociale cohesie in de wijk.

Ook voor planten en dieren heeft het verbinden van groene plekken in de wijken meerwaarde. Hiermee wordt de biodiversiteit in de stad vergroot. Een belangrijke samenhangende groenstructuur wordt gevormd door de bestaande groengebieden vanaf het Kasteelpark tot aan de Romeinenbaan/Geerweg met elkaar te verbinden. Zo wordt een centrale groenzone gerealiseerd, dwars door de stad, die ruimte biedt voor ontmoeting, recreatie, sport, buiten spelen, waterberging, $CO_2$-opname en verkoeling bij hitte.

### Voorzieningen in de buurt

Mede door de overzichtelijke omvang van de stad zijn de stedelijke voorzieningen in Wijk voor iedereen goed bereikbaar. Naast de binnenstad vormen de verschillende wijk- en buurtcentra de belangrijkste clusters van voorzieningen (supermarkt, buurtwinkels, zorg, gezondheid, openbaar vervoer) voor de wijkbewoners. Het zijn belangrijke ontmoetingsplekken in de wijk. Dit kan verder worden versterkt door bijvoorbeeld ook onderwijs, culturele en welzijnsvoorzieningen te combineren op deze locaties.

Onderwijshuisvesting is aan verandering onderhevig. Scholen kunnen worden samengevoegd en uitgebreid. Waar mogelijk wordt gekeken waar meervoudig ruimtegebruik op een verantwoorde manier mogelijk is. Dit zal nog worden uitgewerkt in een integrale visie op onderwijshuisvesting.

Door nieuwe woningen toe te voegen, kan het voorzieningenniveau in de buurt- en wijkcentra in stand worden gehouden. Waar mogelijk worden nieuwe (ouderen)woningen rondom de voorzieningen gerealiseerd. De openbare ruimte nodigt uit om te worden gebruikt en biedt kansen voor spontane ontmoetingen. De voorzieningencentra in de wijken zijn met de fiets en te voet goed bereikbaar vanuit de omliggende woongebieden, ook voor mensen die minder goed ter been zijn.

### Uitbreiding en verduurzaming bedrijventerrein Broekweg/Langshaven

De gemeentewerf wordt verplaatst naar bedrijventerrein Broekweg/Langshaven. Mede daarom wordt het bedrijventerrein aan de noordzijde uitgebreid. Een verdere uitbreiding van Broekweg-Noord voor de langere termijn is voorzien aan de noordwestzijde. Daarbij dient voldoende afstand te worden gehouden tot de Wijkersloot. Deze randzone houdt een groene uitstraling met agrarisch grondgebruik (fruitpercelen). De uitbreiding van het bedrijventerrein stemmen wij af binnen de regionale programmeringsafspraken met omliggende gemeenten en de provincie.

Op het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven willen we (vraaggericht) de ruimtevraag van bedrijven faciliteren om werkgelegenheid in de gemeente te behouden. Het terrein is bedoeld voor de doorgroei van MKB-bedrijven en opvang van de (vervangings)vraag van bedrijven uit Cothen en Langbroek, die te groot zijn geworden voor de bedrijventerreinen in het dorp (of daar hinder veroorzaken). Ook bedrijven uit het buitengebied kunnen worden verplaatst naar Broekweg/Langshaven. Daarnaast biedt het terrein plaats aan nieuwe bedrijven die van meerwaarde zijn of passen bij Wijk bij Duurstede. Het gaat dan om bedrijven met personeel in Wijk of bedrijven die gebruik maken van de ligging langs het kanaal.

Meer werkgelegenheid voor inwoners in Wijk draagt op die manier ook bij aan vermindering van de woon-werkpendel over de N229 en N227. Verdere verduurzaming en vernieuwing van het bedrijventerrein zorgt er voor dat Broekweg/Langshaven ook in de toekomst een vitaal en toekomstbestendig werkgebied blijft. Daarbij zal ook moeten worden gekeken naar de ontsluiting van het bedrijventerrein richting de N229.

### Een duurzame en klimaatbestendige stad

Vergroening en verduurzaming van de stad gaan hand in hand met het vergroten van de mogelijkheden voor waterberging en het tegengaan van hittestress. Daarnaast worden de mogelijkheden voor vergroening van de openbare ruimte en in particuliere tuinen zoveel mogelijk benut. Opwekking van duurzame energie vindt in het stedelijk gebied vooral plaats via zonnepanelen op daken. Buiten de stad worden diverse initiatieven gerealiseerd voor zonnevelden die bijdragen aan een duurzame energie-opwekking.

Alle nieuwe woningen moeten per 1 januari 2021 voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Per project kan gekeken worden in hoeverre het wenselijk is om voor Nul op de Meter te gaan (NOM) of energieleverend te worden. Particuliere woningeigenaren en ondernemers worden zo veel mogelijk gestimuleerd om hun panden goed te isoleren en hun eigen energie op te wekken. Het aantal openbare laadpalen voor auto's wordt in de wijken fors uitgebreid om het elektrisch rijden aantrekkelijker te maken. Ook het aantal deelauto's zal in de komende jaren worden uitgebreid. Zo kan schone mobiliteit een bijdrage leveren aan de duurzame stad.

# Cothen

*Toekomstbeeld 2030*

## Legenda

**wonen**

- inbreiding en herstructurering wonen (nader te onderzoeken)
  *woningbouwlocaties (indicatief) binnen de rode contour*
- ontwikkeling gemengd woon-werkgebied
  *dorps wonen en kleinschalige bedrijvigheid (tot milieucategorie 2)*
- uitbreidingsrichting voor wonen
  *zoekrichting (indicatief) voor woningbouw op langere termijn*

**voorzieningen**

- cluster van voorzieningen
  *zorg, onderwijs, gezondheid en ontmoeting*
- cluster van voorzieningen
  *kunst en cultuur, onderwijs, religie*
- cluster van voorzieningen
  *sport en vrije tijd, beweging, kinderopvang*
- behoud overige voorzieningen in het dorp
  *dorpswinkels, kleinschalige horeca*

**groen, water en recreatie**

- versterken groen en recreatie in en rond het dorp
  *behoud en versterken groene en recreatieve kwaliteiten*
- in stand houden landelijk karakter
  *groene dorpsrand met een agrarische uitstraling*
- verbinding met en langs de Kromme Rijn
  *verbeteren toegankelijkheid oevers*

**ondernemen**

- ten noorden van de provinciale weg (N229)
  *vestiging biovergister en Van Vliet Kastanjehout*
- kwaliteitsimpuls bedrijvigheid langs N229
  *verbetering van de landschappelijke inpassing van het terrein*

**duurzaamheid**

- zonneveld aan de rand van het dorp
  *vergund*

**verkeer en vervoer**

- verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers
  *Dorpsstraat, Willem Alexanderweg en Groenewoudseweg*
- invullen ontbrekende schakels in het padennetwerk
  *creëren dorps-ommetjes vanuit de woonbuurten*

**overkoepelende opgaven**

- algemene opgaven in het hele bebouwde gebied

# Toekomstbeeld Cothen

**Bewoners van Cothen hechten sterk aan de dorpse kwaliteiten en het kleinschalige, groene karakter van het dorp. Het is er prettig en rustig wonen (2.785 inwoners in de dorpskern op 1 januari 2020) en de belangrijkste voorzieningen zijn in het dorp aanwezig. Bij toekomstige ontwikkelingen staat behoud van de dorpse en groene karakteristiek voorop. Zo blijft Cothen ook op lange termijn aantrekkelijk als een groen woondorp met goede verbindingen naar de stad en het buitengebied.**

## Clusters van voorzieningen in het dorp

Cothen heeft een relatief compleet aanbod van voorzieningen met o.a. een supermarkt, bakker, cafetaria, huisartsenpraktijk, diverse sportverenigingen, een dorpshuis en een geldautomaat. Die voorzieningen kunnen de komende jaren onder druk komen te staan. Dat komt onder meer omdat de voorzieningen nogal verspreid liggen in het dorp en veel voorzieningen en dorpsactiviteiten met behulp van (vaak oudere) vrijwilligers overeind worden gehouden. Voor een duurzame instandhouding van de aanwezige voorzieningen is het daarom raadzaam om de aanwezige voorzieningen op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in het dorp te clusteren. Zo kunnen de voorzieningen profiteren van elkaars nabijheid en ontstaan kansen voor synergie, samenwerking en een efficiënte bedrijfsvoering.

De locatie van ‘t Dorpshuys van Cothen wordt vernieuwd en biedt op termijn ruimte voor ontmoeting, sociale activiteiten, zorg, gezondheid, welzijn en wonen. Voorzieningen met een accent op sport en beweging, vrije tijd, jeugd en kinderopvang worden geconcentreerd bij het sportpark. En het gebied rond de R.K.-kerk en Carolusschool biedt ruimte voor een cluster van voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur, religie en onderwijs. Mocht de kerk op termijn vrijkomen, vanwege dalend kerkbezoek, dan kan het gebouw een (gedeeltelijk) nieuwe bestemming krijgen die daarbij aansluit (bijvoorbeeld als expositieruimte of podium voor culturele verenigingen). Niet alle voorzieningen hoeven te worden ondergebracht in één van de drie clusters. Zo liggen de dorpswinkels en kleinschalige horecavoorzieningen weliswaar verspreid in het dorp, maar langs herkenbare historische routes en bovendien goed bereikbaar vanuit de omliggende woonbuurten. In de toekomst kan een concentratie van de winkelvoorzieningen op een meer centraal gelegen plek in het dorp worden overwogen. Hiervoor lijkt de locatie van ‘t Dorpshuys dan het meest geschikt.

## Ruimte voor woningbouw in het dorp

De vraag naar woningen spitst zich in Cothen vooral toe op jonge starters en gezinnen. Daarnaast dient er voldoende woningaanbod te zijn voor ouderen die ook in de toekomst graag in het dorp willen blijven wonen. De totale vraag naar woningen bedraagt in de komende tien jaar circa 200 woningen en is vooral gericht op kleinere huishoudens. Hiervoor dient geschikte ruimte te worden gevonden op locaties in en/of aan de randen van het dorp.

Ten eerste kan het braakliggende deel van het bedrijventerrein aan de Willem Alexanderweg worden bebouwd (Schoonderwoerd-locatie). Voor enkele bedrijven op het bedrijventerrein biedt verhuizing naar Broekweg/Langshaven in Wijk bij Duurstede op termijn ruimte voor verdere groei. Daardoor ontstaat op het huidige bedrijventerrein ruimte voor de realisatie van nieuwe woningen. Zo ontstaat gefaseerd in de tijd een gemengd woon-werkgebied voor jong en oud, met dorpse karakteristieken, veel groen en goede, veilige wandel- en fietsroutes richting de dorpskern en het buitengebied. De resterende, kleinschalige bedrijvigheid (tot milieucategorie 2) zorgt voor levendigheid in de wijk.

Ook de eerder genoemde clusters van voorzieningen in het dorp, die de komende jaren zullen worden (her)ontwikkeld, bieden ruimte voor nieuwbouw van woningen. Zo kan bij de vernieuwing van 't Dorpshuys woningbouw voor ouderen worden toegevoegd in combinatie met zorgvoorzieningen (en op termijn wellicht ook winkels). Ook op andere plekken in het dorp kan de komende jaren eigentijdse woningbouw worden gerealiseerd. Mogelijke inbreidingslocaties in het dorp zijn indicatief aangegeven op de kaart van het Toekomstbeeld 2030 van Cothen.

De inbreidingslocaties in Cothen zijn over het algemeen echter beperkt van omvang en het aantal woningen dat er kan worden toegevoegd aan de woningvoorraad is dan ook beperkt. Daarbij speelt ook mee dat inbreiding niet ten koste mag gaan van de aanwezige dorpse en groene kwaliteiten van Cothen. Hoewel de aantallen wellicht beperkt zijn, is herstructurering van verouderde delen van het dorp belangrijk voor de verbetering van de leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit van het dorp.

### Uitbreidingsrichting oostwaarts

Doordat de kwantitatieve mogelijkheden voor inbreiding in de dorpskern van Cothen relatief beperkt zijn, kunnen niet alle benodigde (200) woningen in de komende 10 jaar binnen de huidige dorpsgrenzen worden gerealiseerd. Er wordt in het kader van de Omgevingsvisie daarom ook gekeken naar uitbreiding van het dorpsgebied. Een oostwaartse uitbreidingsrichting lijkt daarbij het meest voor de hand te liggen.

Een ontwikkeling in oostelijke richting sluit aan bij de historische groei van het dorp, op de zuidelijke oeverwal van de Kromme Rijn. De mogelijkheden om een (of meer) kleinschalige bouwlocatie(s) te ontwikkelen op de zuidelijke oeverwal van de Kromme Rijn zullen nader worden verkend. Potentiële bouwlocaties lijken daarbij vooral te liggen tussen de Groenewoudseweg en de Kromme Rijn en/of in het agrarisch landschap ten zuiden van de Groenewoudseweg. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande functies aan de rand van het dorp, het huidige agrarische grondgebruik en de kansen voor woningbouw op de lange termijn.

### Ruimte voor ondernemen

Cothen is niet alleen een dorp waar wordt gewoond, er wordt ook gewerkt. In het dorp zijn van oudsher diverse ambachtelijke bedrijven gevestigd, met name in de sectoren bouw en aannemerij, de agrarische sector, hoveniers, etc. Behoud van deze kleinschalige bedrijvigheid sluit aan bij het gewenste toekomstbeeld voor het dorp. Bedrijven met grote loodsen, opslag en/of zwaar transport horen echter niet thuis in het dorp. Zij dienen bij voorkeur te worden verplaatst naar een bedrijfslocatie buiten het dorp.

Het Stefanusterrein valt vooralsnog af als uitbreidingslocatie voor (de verplaatsing van) bedrijven uit het dorp. Bedrijventerrein Broekweg/Langshaven biedt hiervoor op termijn vestigingsruimte binnen de gemeente. Aan de noordzijde van de N229 zal wel ruimte worden geboden aan een biovergister en de vestiging van het bedrijf Van Vliet Kastanjehout. Daarbij zal de landschappelijke inpassing van het terrein worden verbeterd. Hiermee krijgt de entree van het dorp een fraaiere, groene aanblik. Wellicht kunnen daar in de toekomst ook nog enkele groen-recreatieve functies aan worden toegevoegd die passen bij het afwisselende landschap van de Kromme Rijn.

### Verbinding met en langs de Kromme Rijn

De historische relatie tussen het dorp en de Kromme Rijn is in de loop der jaren grotendeels verloren gegaan. Waar mogelijk wordt het contact met de rivier hersteld. De groene kwaliteiten van de Kromme Rijn worden verbeterd en op een aantal markante plekken worden openbaar toegankelijke plekken gemaakt met verblijfskwaliteit aan het water, zoals een zitgelegenheid of een vissteiger. Zo wordt de Kromme Rijn beter zichtbaar en recreatief toegankelijk gemaakt voor bewoners en bezoekers van het dorp.

Door enkele schakels toe te voegen aan het recreatieve routenetwerk ontstaat een doorgaand wandelpad langs de Kromme Rijn met hier en daar een inprikker tot aan het water. Zo kan er straks worden gewandeld vanaf Kasteel Rhijnestein en de Beukenlaan, via de Kerkweg

naar het sluizencomplex, met een bruggetje over de rivier en verder naar het Kersenpaadje tot in de uiterwaarden van de Kromme Rijn. Het wensbeeld is een volledige recreatieve route langs de Kromme Rijn, van Wijk bij Duurstede tot Utrecht, zowel over water als te voet en op de fiets. Daarmee kan de Kromme Rijn in regionaal verband verder worden gepromoot als een van de recreatieve hoofddragers in het landschap en kan ook Cothen zich vanuit toeristisch oogpunt beter profileren. Ook de voorzieningen in het dorp kunnen daarvan profiteren.

### Groen en recreatie in en rond het dorp

Het contact tussen het dorp en het omliggende landschap wordt versterkt. Zo kan het wandelpad langs het sportpark (aan de oost- en zuidrand van het dorp) bij de herontwikkeling van het bedrijventerrein verder worden doorgetrokken in westelijke richting. Als deze ontbrekende schakel wordt ingevuld, ontstaat een compleet wandelrondje rond het dorp.

Kleine ommetjes rond het dorp stimuleren gezond gedrag. Door langs de wandelroutes enkele bankjes te plaatsen en speelgelegenheden aan te leggen, vormen zij tevens belangrijke ontmoetingsplekken voor bewoners. Daarmee wordt de sociale cohesie in het dorp versterkt.

Ook in het dorp zelf worden de groene en recreatieve kwaliteiten versterkt. Bijvoorbeeld door herstel van de laanbeplanting langs de Willem Alexanderweg en het toevoegen van groen bij nieuwbouw en herstructurering in het dorp. Daarnaast draagt de duurzame instandhouding van karakteristiek groen in het dorp (o.a. laanbeplanting, fruitbomen en boomgaarden) bij aan het behoud van de groene kwaliteiten van Cothen.

### Verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers

Op een aantal wegen in het dorp dient de verkeersveiligheid te worden verbeterd. Het gaat dan met name om (delen van) de Dorpsstraat, Willem Alexanderweg en Groenewoudseweg. Er kunnen bijvoorbeeld snelheidsremmende maatregelen worden overwogen. Binnen de bebouwde kom is 30 km/uur de norm.

Fietsen en wandelen wordt gestimuleerd om het autogebruik in het dorp terug te dringen. Door op de wegen in het dorp meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers wordt ingezet op duurzame mobiliteit en wordt gezond gedrag bevorderd. Bij een eventuele herinrichting van het wegprofiel staat behoud van de aanwezige bomen en laanbeplanting langs de wegen in het dorp voorop, zodat het groene karakter van Cothen overeind blijft.

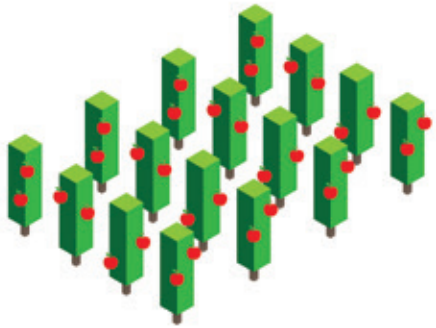
### Verduurzaming van de bebouwde omgeving

Zoals elke kern in de gemeente staat ook Cothen voor de belangrijke opgave om de bebouwde omgeving te verduurzamen en klimaatbestendig in te richten. Dat betekent dat de warmtevraag van bestaande woningen, openbare gebouwen en bedrijfspanden in de komende jaren zoveel mogelijk wordt beperkt. Waar mogelijk pakt de gemeente dit zelf op, bijvoorbeeld door zonnepanelen aan te brengen op de daken van publieke gebouwen (school, sporthal, etc.). Maar ook particuliere woningeigenaren, ondernemers en woningcorporaties dragen een steentje bij. Alle nieuwe woningen moeten per 1 januari 2021 voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Per project kan gekeken worden in hoeverre het wenselijk is om voor Nul op de Meter (NOM) of energieleverend te gaan.

Er valt veel te winnen op het gebied van vergroening en het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. Hierdoor moet ook extra ruimte ontstaan voor waterberging. Door minder verharding toe te passen, kan bij hevige regenval water op straat worden opgevangen, dat daarna zo veel mogelijk kan infiltreren in de bodem. Een groenere woon- en leefomgeving blijft bovendien veel koeler tijdens warme dagen.

### Initiatief voor een zonneveld

Aan de zuidrand van het dorp is een initiatief ingediend voor de aanleg van een zonneveld. Dit zonneveld is inmiddels vergund. Deze ontwikkeling draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, maar ligt gevoelig bij inwoners uit het dorp. Een goede landschappelijke inpassing van het zonneveld vormt dan ook een belangrijke vereiste. Daarbij kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij het vele fruit in de omgeving van het dorp. Daarnaast kan een koppeling worden gemaakt met de eerder genoemde groen-recreatieve verbindingen aan de rand van het dorp, waardoor Cothen beter wordt verbonden met de omgeving.



# Toekomstbeeld Langbroek

**Langbroek is ontstaan rond de kruising van de Doornseweg/Cotherweg en de Langbroekerdijk en is in de loop der tijd uitgegroeid tot een dorp met 1.665 inwoners binnen de dorpskern (1 januari 2020). De lange ontginningslijnen van het onderliggende landschap zijn nog altijd goed herkenbaar in en rond het dorp. Behoud van de dorpse identiteit en de landelijke kwaliteiten zijn ook op lange termijn bepalend voor Langbroek. Langbroek wil herkenbaar blijven als een kleine, agrarische dorpskern. Dat wil niet zeggen dat alles er altijd moet blijven zoals het nu is. Maar nieuwe ontwikkelingen zijn bescheiden en er op gericht om het dorpse en landelijke karakter duurzaam in stand te houden.**

## Ruimte voor wonen in het dorp

Voor Langbroek is een woningvraag voorzien van zo'n 100 woningen tot 2030. Ook in Langbroek komt deze vraag met name van jonge starters en ouderen die op zoek zijn naar een relatief bescheiden, kleine(re) woning. Om het kleinschalige karakter en de landelijke uitstraling van het dorp en het omliggende agrarische landschap zo goed mogelijk te behouden, gaat inbreiden voor uitbreiden. Maar aan inbreiding zitten nadrukkelijk grenzen. De groene kwaliteiten en kleinschalige opzet van de dorpskern moeten overeind blijven. Het instandhouden van kleine grasveldjes, weilandjes en groene dorpsranden hoort daar bij. Er is dus slechts op beperkte schaal inbreiding mogelijk op enkele kleinere locaties, zoals de oude gymzaal aan de Weidedreef.

Behoud van het groene, landelijke karakter van Langbroek vormt ook een belangrijk punt bij mogelijke nieuwbouwlocaties aan de rand van het dorp (De Boomgaard II en/of het volkstuincomplex). De geschiktheid van beide locaties voor woningbouw zal nader worden onderzocht.

## Uitbreidingsruimte op langere termijn

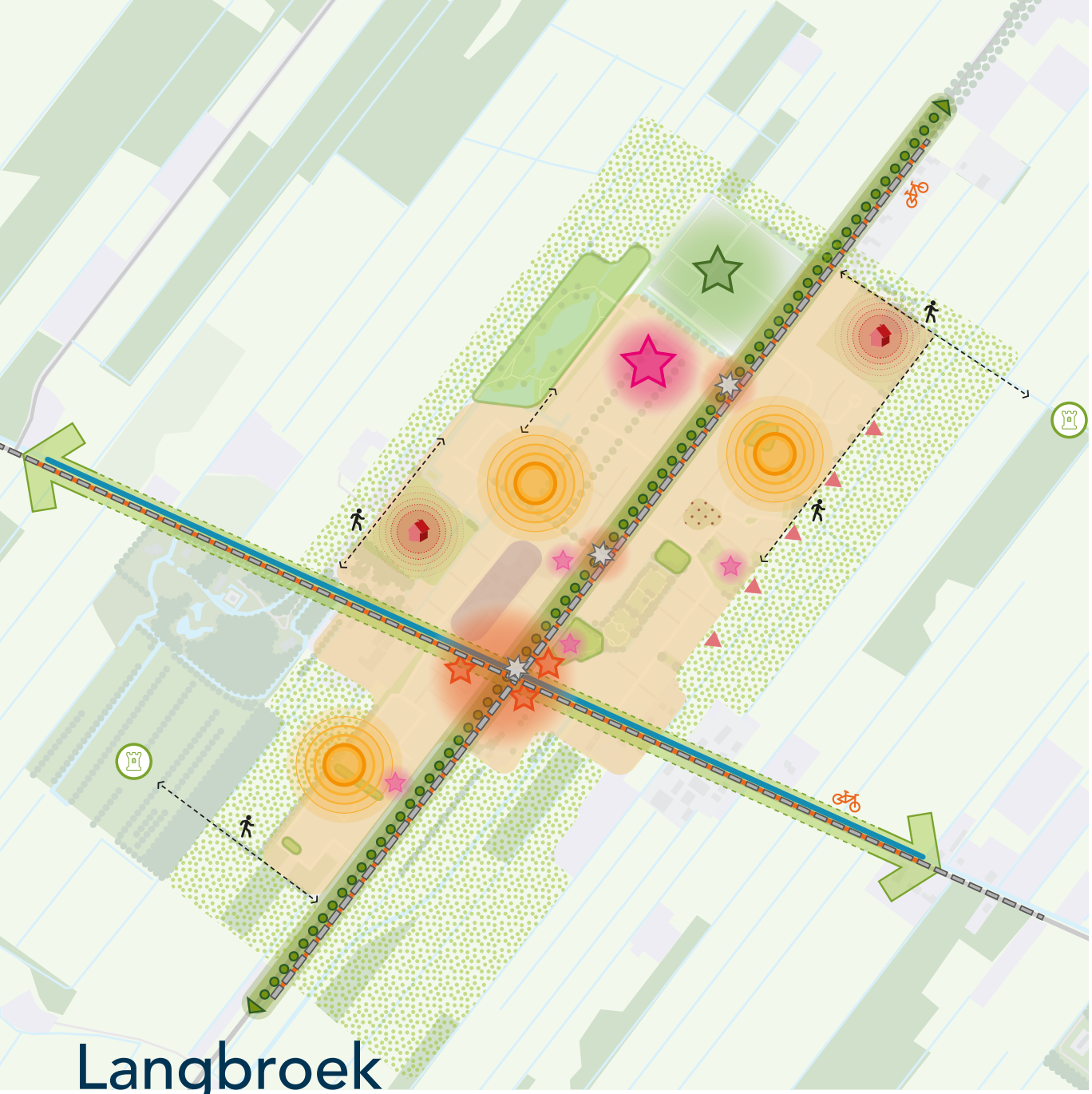
Bij elkaar leveren de genoemde inbreidings- en nieuwbouwlocaties naar verwachting onvoldoende capaciteit om de totale woningvraag tot 2030 te kunnen huisvesten. Voor de woningbouwopgave op de wat langere termijn dient daarom ook te worden gekeken naar een verdere uitbreiding van het dorp. Mogelijke in- en uitbreidingslocaties in Langbroek zijn indicatief aangeduid op de kaart van het Toekomstbeeld 2030. Dit vraagt om nader onderzoek.

## Toekomstperspectief voor bedrijven

Op termijn is aan de Margrietlaan wellicht beperkte woningbouw mogelijk, mits de daar gevestigde bedrijven besluiten te stoppen of verhuizen naar een andere bedrijfslocatie binnen de gemeente met meer ontwikkelruimte. Broekweg/Langshaven is dan de aangewezen plek. Met de ondernemers van de Margrietlaan wordt besproken welk toekomstperspectief zij zien voor hun onderneming in de dorpskern.

## Ommetjes in en om het dorp

Het open landschap, de landgoederen en kastelen langs de Langbroekerwetering vormen een fraai uitloopgebied en trekken veel recreanten



# Langbroek

*Toekomstbeeld 2030*

## Legenda

**wonen**

- inbreiding en herstructurering wonen (nader te onderzoeken)
  *woningbouwlocaties (inidicatief) binnen de rode contour*
- uitbreidingslocaties voor wonen (nader te onderzoeken)
  *De Boomgaard II / volkstuincomplex*
- uitbreidingsrichting voor wonen
  *zoekrichting (indicatief) voor woningbouw op langere termijn*

**voorzieningen**

- concentratie van dorpsvoorzieningen rond dorpshuis
  *zorg, onderwijs, gezondheid en ontmoeting*
- voorzieningen in oude dorpshart rond kruising
  *kleinschalige recreatie, horeca en streektoerisme*
- behoud overige voorzieningen in het dorp
  *dorpswinkels, kerken en scholen*
- voorzieningen op sportaccommodatie
  *sportverenigingen*

**groen, water en recreatie**

- versterken groene kwaliteiten in het dorp
  *laanbeplanting, parkjes en Langbroekerwetering*
- in stand houden landelijk karakter
  *groene dorpsrand met een agrarische uitstraling*

**ondernemen**

- toekomstperspectief bedrijven
  *Margrietlaan*

**verkeer en vervoer**

- aanpakken verkeersknelpunten N227
  *onveilige aansluitingen en oversteekplekken voor fietsers en voetgangers*
- verbeteren verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers
  *Cotherweg/Doornseweg (N227) en Langbroekerdijk*
- invullen ontbrekende schakels in het padennetwerk
  *creëren dorps-ommetjes vanuit de woonbuurten*

**overkoepelende opgaven**

vanuit de omgeving. Bovendien zijn de bossen van de Utrechtse Heuvelrug en de Kromme Rijn dichtbij. Vanuit het dorp starten verschillende kasteelroutes van circa 5 tot 7 km. Wat kleinere ommetjes in en om het dorp zijn er echter weinig. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw aan de rand van het dorp wordt daarom ook ingezet op het aanleggen van wandelpaden en het invullen van nu nog ontbrekende schakels in het padennetwerk. Daardoor moet het voor bewoners mogelijk worden om verschillende ommetjes te maken vanuit de eigen woonbuurt. Dit bevordert gezond gedrag dichtbij huis. Er kunnen bijvoorbeeld klompenpaden worden aangelegd door de weilanden richting landgoed Sandenburg en Lunenburg, of richting de Langbroekerdijk. Met de grondeigenaren in de omgeving van het dorp zal worden besproken of klompenpaden over hun private terrein kunnen worden opengesteld.

### Groene kwaliteiten versterken

Ook in het dorp zelf kunnen de groene kwaliteiten worden versterkt. Bijvoorbeeld door laanbomen toe te voegen in de berm van de N227. In het noordelijk deel (Doornseweg) zijn al bomen aanwezig of aangeplant, maar met name in het zuidelijk deel van het dorp kan de laanbeplanting verder worden uitgebouwd, zodat een doorgaand groen lint ontstaat. Het karakteristieke dorpsgezicht van het agrarische lint langs de Langbroekerwetering, met vrijstaande bebouwing, water langs de weg en bruggetjes naar de percelen, dient in stand te worden gehouden.

Het instandhouden en waar mogelijk toevoegen van zo veel mogelijk groen en bomen draagt bij aan de klimaatopgaven (verkoeling, waterberging) in het dorp. Bij nieuwbouwplannen zal dan ook ruimte worden gereserveerd voor groen en water in het openbaar gebied. Dat sluit goed aan bij het kenmerkende landelijke karakter van Langbroek.

### Voorzieningen in het dorp

De meeste dorpsvoorzieningen voor de bewoners van Langbroek zijn geconcentreerd rondom Dorpshuis De Toekomst. Dit multifunctionele gebouw biedt plaats aan zorg, onderwijs, sport en ontmoeting (o.a. basisschool, fysiotherapie, fitness, bibliotheek). De winkels en horecavoorzieningen zijn vooral te vinden in het oude dorpshart, rond de kruising van de Langbroekerdijk en de Cotherweg/Doornseweg (o.a. restaurant, cafetaria, versmarkt, ijs & koek). Daarmee richt het oude deel van het dorp zich vooral op kleinschalige recreatie en streektoerisme. Dit kan worden versterkt door de verblijfskwaliteit van het oude dorpshart te verbeteren. Bijvoorbeeld door een aantrekkelijke zitgelegenheid toe te voegen aan de Langbroekerwetering voor inwoners uit het dorp en recreanten uit de omgeving.

### Verkeersveiligheid staat voorop

De Doornseweg/Cotherweg (N227) vormt een belangrijke historische lijn in het dorp Langbroek. Langs deze weg is het dorp in de loop der tijd uitgegroeid. Door het toenemende autoverkeer vormt de provinciale weg inmiddels een forse verkeersbarrière in het dorp, met overlast voor aanwonenden (geluidshinder en fijnstof). Knelpunten op het gebied van veiligheid zijn er met name bij de kruisingen en verkeersaansluitingen vanuit de omliggende woonbuurten. De aansluitingen met de Prins Clausdreef, Julianalaan en de kruising met de Langbroekerdijk verdienen bijzondere aandacht. Voor recreanten en schoolgaande jeugd vormt de parallelweg langs de N227 een belangrijke fietsroute. Waar mogelijk worden onveilige verkeerspunten aangepakt. Verkeerskundige inrichtingsmaatregelen moeten worden afgestemd met de provincie Utrecht, de wegbeheerder van de provinciale weg.

De verkeersveiligheid en de uitstraling van de wegen in het dorp worden verbeterd. Bijvoorbeeld door de wegen groener in te richten en de rijbaan (visueel) te versmallen. Zo kan de snelheid van het autoverkeer worden teruggebracht en neemt de geluidshinder af in de dorpskern.

### Verduurzaming van de bebouwde omgeving

Ook in Langbroek moet de bebouwde omgeving verduurzamen en klimaatbestendig worden ingericht. Van bestaande woningen en andere gebouwen in het dorp wordt de warmtevraag zoveel mogelijk beperkt door na-isolatie. Dit is de eerste stap om uiteindelijk te komen tot een aardgasvrije gebouwde omgeving. Particuliere woningeigenaren en ondernemers in het dorp dragen een steentje bij. Belangrijk is dat de verduurzamingsopgave niet ten koste mag gaan van het authentieke, landelijke karakter van het dorp. Dit vraagt om kleinschalige ingrepen met een zorgvuldige uitvoering en een goede landschappelijke inpassing.

# Op weg naar uitvoering

**Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan de uitvoering van de Omgevingsvisie. We geven aan welke partijen daarbij betrokken zijn en wat de verschillende rollen van de gemeente zijn. Daarnaast leggen we vast hoe we omgaan met initiatieven vanuit de samenleving. Om de belangrijkste keuzes uit de Omgevingsvisie concreet te maken, geven we een overzicht van sleutelprojecten. Dat zijn projecten die cruciaal zijn voor het realiseren van de geschetste toekomstbeelden voor 2030. Hiermee gaan we als gemeente graag samen met stakeholders, bewoners en ondernemers aan de slag!**

## Uitnodiging voor initiatieven

Deze Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld voor de kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede. Het gaat daarbij om de belangrijkste keuzes op hoofdlijnen. Binnen die hoofdkeuzes is ruimte voor nadere uitwerking en een groot aantal, uiteenlopende projecten. Dit zijn projecten waarmee de gemeente uitvoering kan geven aan haar beleid voor de fysieke leefomgeving. Dat kan gaan om lopend beleid, maar ook om nieuw gemeentelijk beleid dat in de komende jaren wordt ontwikkeld. Verder zijn er ook beleidsstukken die naar aanleiding van deze Omgevingsvisie geactualiseerd moeten worden en/of actueel gehouden moeten worden. De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied legt hiervoor de basis.

De gemeente kan en wil de uitvoering van alle bijbehorende projecten en maatregelen niet alleen oppakken. Deze visie is daarom tegelijkertijd een uitnodiging aan de samenleving: aan stakeholders, bewoners en bedrijven.

Die uitnodiging houdt in dat ook andere partijen dan de gemeente met initiatieven kunnen komen. Daarmee zetten we de werkwijze die we bij het opstellen van deze visie hebben gehanteerd door. Dat betekent dat we als gemeente ook in de toekomst graag de samenwerking zoeken. Maar ook samenwerkingsverbanden tussen burgers, belangengroepen en andere (markt)partijen zijn uiteraard mogelijk. Zo werken we samen aan de toekomst van Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede.

## Omgevingsvisie als afwegingskader

Bij elk nieuw initiatief zal de gemeente een afweging maken. Deze Omgevingsvisie helpt bij het maken van die afweging. De hoofdvraag is steeds of een initiatief bijdraagt aan het behouden en versterken van de unieke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. Vervolgens moet een initiatief aansluiten bij de hoofdlijnen en hoofdkeuzes uit deze visie. Daarnaast toetsen we of andere belangen niet worden geschaad en of het initiatief voldoet aan de wettelijke eisen op het gebied van milieu, veiligheid, natuur, bodem, water, etc. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan heeft de gemeente in beginsel een positieve grondhouding ten aanzien van het initiatief.

## een afwegingskader voor initiatieven

### Identiteit en ruimtelijke kwaliteit

*Draagt een initiatief bij aan het behouden en versterken van de unieke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede, Cothen, Langbroek? In de Omgevingsvisie worden de huidige en gewenste identiteit en ruimtelijke kwaliteit per kern beschreven.*

### Richtinggevende hoofdkeuzes

*Sluit een initiatief aan op of versterkt het de richtinggevende hoofdkeuzes uit de Omgevingsvisie?*

### Andere belangen

*Schaadt een initiatief geen andere belangen (bijvoorbeeld binnen andere hoofdkeuzes)?*

### Wetten & regels

*Voldoet een initiatief aan wettelijke eisen en regels, bijvoorbeeld op het gebied van milieu, veiligheid, natuur, bodem, water, etc?*

*Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan heeft de gemeente in beginsel een positieve grondhouding ten aanzien van een initiatief.*

### Voorbeeld

*Initiatieven die leiden tot betaalbare woningen voor starters en ouderen zijn op basis van deze Omgevingsvisie van harte welkom. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan een urgente woningbehoefte in de kernen. Maar niet als door uitvoering ervan de dorpse kwaliteiten van Cothen en Langbroek, of de groene kwaliteiten van Wijk bij Duurstede worden aangetast. Er wordt dus altijd een zorgvuldige, integrale afweging gemaakt tussen verschillende belangen. Zo is elk initiatief gericht op maatwerk.*

### Mogelijke rollen van de gemeente

De gemeente kan verschillende rollen vervullen bij de uitwerking en uitvoering van een initiatief of project. Dat is afhankelijk van het soort initiatief of project. In de meest actieve rol is de gemeente zelf initiatiefnemer én uitvoerder. In de minst actieve rol is de gemeente vooral een toeschouwer die toetst of een initiatief voldoet aan de eisen en regels. Daar tussenin zitten nog andere mogelijke rollen zoals opdrachtgever, regisseur, co-producent of supporter (zie kader: participatiematrix en rollen gemeente).

De gemeente maakt per project of initiatief de afweging welke rol het meest geschikt is. Daarbij speelt ook mee dat altijd gezocht wordt naar een zo breed mogelijk draagvlak bij de uitvoering van projecten. De achterliggende gedachte is dat initiatieven die breed worden gedragen ook een grotere kans van slagen hebben.

### Participatiematrix en rollen gemeente

In de 'participatiematrix' van de gemeente worden de volgende rollen omschreven:

*Zelfpresterend/uitvoerend:* Niemand anders dan de gemeente kan het doen, want er is geen (geschikt) alternatief en er is een dringende noodzaak of sprake van een wettelijke verplichting.

*Opdrachtgever:* De gemeente heeft een duidelijke verantwoordelijkheid en wil invloed hebben en voorwaarden stellen en heeft zo grip op de inhoud (het 'wat'). Derden gaan binnen deze voorwaarden over de wijze van uitvoering (het 'hoe'). Er is sprake van een hiërarchische verhouding (vanuit de gemeente bezien is haar positie altijd bovengeschikt) en/of een opdrachtgever/opdrachtnemer-relatie.

*Regisseur:* De gemeente bepaalt welke ambitie zij heeft en welke grenzen hier aan zitten (beleidskaders) en bepaalt zo het systeem waarbinnen de spelers (andere partijen) het spel kunnen spelen. Die andere partijen voeren het proces ('het hoe') en bepalen de inhoud ('het wat'). De gemeente beoordeelt of het spel binnen de kaders gespeeld wordt en past wanneer nodig kaders aan.

**Participatiematrix en rollen gemeente**

*Co-producent:* De gemeente heeft de wens dat bepaald beleid of een activiteit van de grond komt en de realisatie daarvan doet ze vanuit een gelijkgestelde positie in samenwerking met andere partijen. Deze gelijkgestelde positie moet door alle partijen geaccepteerd en geborgd worden. Het initiatief kan van buiten komen of van binnenuit.

*Supporter:* Anderen bepalen doelen en context. De gemeente is supporter en beweegt mee omdat zij het belang ziet van het maatschappelijk effect of hierop wordt aangesproken. Er zijn geen tegenstrijdigheden met wettelijke of gemeentelijke kaders. Dit kan door de inzet van positie of middelen (capaciteit, kennis of geld). De inzet van de gemeente mag niet leiden tot een langdurige afhankelijkheidsrelatie. De verhouding gemeente - ander (instelling, inwoner,…) kan diffuus zijn, maar is vanuit de gemeente bezien ondergeschikt.

*Toeschouwer:* De gemeente heeft geen verantwoordelijkheid voor het onderwerp. De gemeente zet dus geen middelen in, bepaalt geen resultaten en voert geen invloed uit op andere partijen. Dit kan alleen als het zo geaccepteerd wordt door de omgeving.

## Sleutelprojecten

In hoofdstuk 5 hebben we 9 richtinggevende hoofdkeuzes benoemd. Deze keuzes zetten de koers uit voor de toekomstige ontwikkeling van gezonde kernen in de periode tot 2030. Ze hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

1. Wonen
2. Gezonde leefomgeving
3. Voorzieningen
4. Groen, water en recreatie
5. Economie en ondernemen
6. Binnenstad en toerisme
7. Verkeer en vervoer
8. Duurzaamheid en klimaat
9. Milieu en leefkwaliteit

Projecten die cruciaal zijn voor het realiseren van deze negen hoofdkeuzes (en daarmee bijdragen aan de uitvoering van de Omgevingsvisie) noemen we ‘sleutelprojecten’. Voor elke hoofdkeuze is tenminste één sleutelproject benoemd. Maar het kunnen er ook meer zijn (zie de tabel op de volgende pagina’s). Vanwege het maatschappelijk belang van de sleutelprojecten zal de gemeente altijd betrokken zijn bij het realiseren ervan. De manier waarop kan variëren. Concrete uitwerking vindt verder plaats in de plannen.

| Sleutelproject | Opgave / uitdaging | Betrokken partijen | Rol van gemeente |
|---|---|---|---|
| 1. Wonen | | | |
| 1.1 Haalbaarheidsanalyse De Geer III / Zuidwijk | Onderzoek naar de meest geschikte locatie(s) om ten minste 250 tot 1.250 woningen te realiseren met een woningbouwprogramma dat voor tenminste 50% gericht is op starters en ouderen. | Gemeente, provincie, GGD, adviesbureau, stakeholders, inwoners | Opdrachtgever |
| 1.2 Stedenbouwkundige verkenning uitbreidingslocaties Langbroek | Onderzoek naar de geschiktheid van de locaties De Boomgaard II en/of het volkstuincomplex voor woningbouw en de gewenste uitbreidingsrichting op langere termijn. | Gemeente, provincie, GGD, adviesbureau, stakeholders, inwoners | Opdrachtgever |
| 1.3 Integrale verkenning oostelijke dorpsrand Cothen | Ondersteunen en helpen van grondeigenaren en initiatiefnemers bij het ontwikkelen van plannen voor woningbouw met kwaliteit, mits goed aansluitend op zowel het dorp als omliggend agrarisch gebied en passend in de gemeentelijke en provinciale doelstellingen (o.a. betaalbaar en duurzaam bouwen). | Gemeente, provincie, GGD, grondeigenaren, initiatiefnemers | Regisseur |
| 2. Gezonde leefomgeving | | | |
| 2.1 Inclusieve wijken voor GGZ-ers ontwikkelen | Inclusiviteit rond GGZ-inwoners opzetten in bepaalde wijken. | Woningcorporaties, Stichting Binding, ervaringsdeskundigen, Wijk-GGD-er, zorgaanbieders | Regisseur |
| 2.2 Fysieke en sociale veiligheid voor kwetsbare inwoners verbeteren | Kwetsbare inwoners in staat stellen zo lang mogelijk gezond en veilig thuis te wonen. | Gemeente, casemanagers dementie, woningcorporaties, Stichting Binding, VRU | Co-producent |
| 3. Voorzieningen | | | |
| 3.1 Herontwikkeling locatie 't Dorpshuys Cothen | Cluster voor voorzieningen op de huidige plek van het dorpshuis met o.a. zorg, ruimte voor ontmoeting, winkels en (senioren) appartementen. | Huidige eigenaar vastgoed, huidige en toekomstige gebruikers, private ontwikkelaar, gemeente, GGD, VRU | n.t.b. |
| 4. Groen, water en recreatie | | | |
| 4.1 Realiseren van natuurinclusieve ommetjes in Cothen en Langbroek | Aanleg van onverharde wandelpaden en invullen van nu nog ontbrekende schakels in het padennetwerk. | Gemeente, provincie, particuliere grondeigenaren, Routebureau Utrecht | Regisseur |

| Sleutelproject | Opgave / uitdaging | Betrokken partijen | Rol van gemeente |
|---|---|---|---|
| 4.2 Erfgoedvisie | We erkennen de bijzondere cultuurhistorische waarden van onze kernen en het omliggende landschap en willen deze waar nodig herstellen en versterken. Een logisch vervolg op de Cultuurhistorische Waardenkaart is daarom het opstellen van een Erfgoedvisie voor de gemeente. | Gemeente, adviesbureau, erfgoedgemeenschappen, inwoners | Opdrachtgever |
| 4.3 Natuurinclusief bouwen | Vergroten van de biodiversiteit in de kernen. Gemeente heeft een ontheffing aangevraagd voor de Wet Natuurbescherming van provincie Utrecht onder voorwaarden natuurinclusief te bouwen. Dit legt de gemeente ook particulieren op bij vergunning aanvragen. | Gemeente, provincie, GGD, woningbouwverenigingen, inwoners en vrijwilligers | Co-producent / Supporter |
| 5. Economie en ondernemen | | | |
| 5.1 Uitbreiding en verduurzaming van bedrijventerrein Broekweg/Langshaven (fase 1) | Uitleg en uitgifte van nieuwe bedrijfskavels voor MKB. Bestaand vastgoed en ruimte op het bedrijventerrein 'up-to-date' maken. Aanpakken van verouderd vastgoed. Zorgvuldig ruimtegebruik. | Ondernemers, gemeente, provincie, OMU, GGD, VRU | Regisseur / Supporter |
| 6. Binnenstad en toerisme | | | |
| 6.1 Prettig en toeristisch Wijk | Herinrichting van de binnenstad met aandacht voor cultuurhistorie en groen. Hiermee zorgen we voor een prettig verblijfsklimaat en stellen we de voetganger centraal. | Gemeente, inwoners en ondernemers binnenstad, VRU | Regisseur / Supporter |
| 6.2 Waterfront Wijk-Haven | Vernieuwde stadshaven en rivierfront van het historisch stadscentrum van Wijk bij Duurstede. Randvoorwaarde is dat bij de ontwikkeling van het rivierfront geen significante effecten op Natura2000-gebied optreden en het bovendien een meerwaarde voor natuur, klimaat en biodiversiteit oplevert. | Particulier initiatief, provincie, GGD | Regisseur / Supporter |
| 7. Verkeer en vervoer | | | |
| 7.1 Versterken fietsstructuur in Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek (voorrang voor de fiets) | Bevorderen van het gebruik van de fiets door het realiseren van directe en veilige fietsroutes. | Gemeente, provincie (subsidieverstrekker) | Opdrachtgever |
| 8. Duurzaamheid en klimaat | | | |
| 8.1 Aardgasvrij maken van woningen | In elke wijk worden plannen gemaakt hoe de wijk van het aardgas gehaald kan worden. Dit wordt samen met bewoners gedaan. | Gemeente, inwoners, ondernemers, woningbouwvereniging en andere stakeholders, GGD, VRU | Regisseur |

| Sleutelproject | Opgave / uitdaging | Betrokken partijen | Rol van gemeente |
|---|---|---|---|
| 8.2 Klimaatadaptatie | Uitvoering Water- en Rioleringsplan. Vergroening van de woonomgeving, waterberging, voorkomen hittestress. Klimaatadaptief maken van de openbare ruimte. | Gemeente, provincie, inwoners, ondernemers, VNMW, HDSR, GGD, VRU | Regisseur / Zelfpresterend |
| 9. Milieu en leefkwaliteit | | | |
| 9.1 Geluidscontour bedrijventerrein Broekweg | Inzicht krijgen in geluidsproductie van bedrijventerrein Broekweg door het opstellen van een geluidscontouren-kaart voor het bedrijventerrein. | ODRU en adviesbureau | Opdrachtgever |
| 9.2 Hogere ambities voor geluid bij bouwplannen | Toepassen en actueel houden van huidige beleidsregels hogere grenswaarden en deze integreren in toekomstige Omgevingsplannen. | ODRU en adviesbureau | Opdrachtgever |

### Van visie naar uitvoering

In de fase na de vaststelling van de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied geven we nader invulling aan de uitvoeringsstrategie. Ook daarbij betrekken we de stakeholders, bewoners en ondernemers in de kernen. We leggen dan de volgende vragen voor:

- Hoe wilt u zélf betrokken worden bij het vervolgproces van de visie?
- Welke rol ziet u voor uzelf weggelegd bij de uitvoering van de visie?

Deze vragen komen ook aan de orde in de 'Handreiking Participatie' die onderdeel is van het project 'werkprocessen' binnen het programma Omgevingswet. Hier geven we de komende periode verder invulling aan.

### Nota Grondbeleid

Gemeenten beschikken over een gereedschapskist met financiële en juridische instrumenten, die ingezet kunnen worden bij de uitvoering van ruimtelijke projecten. In de Nota Grondbeleid worden keuzes gemaakt over hoe de gemeente Wijk bij Duurstede die instrumenten wil inzetten. De Nota Grondbeleid is vastgesteld op 16 juni 2020. Vanaf dat moment vormt de Nota Grondbeleid het kader voor het uitvoeren van het gemeentelijk grondbeleid.

Het voeren van grondbeleid is geen doel op zich. Het grondbeleid is voor de gemeente ondersteunend aan het halen van doelen op andere beleidsterreinen zoals wonen, economie, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. De manier waarop wij deelnemen aan de grondmarkt, welke instrumenten wij daarbij inzetten en hoe wij daar verantwoording over afleggen, kan helpen de doelen op andere beleidsterreinen zo efficiënt mogelijk te halen.

De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor een actief grondbeleid als uitgangspunt. Dit uitgangspunt is bepalend voor de inzet van het financiële en juridische instrumentarium uit de gereedschapskist. Bij actief grondbeleid zijn met name de regiemogelijkheden groter. Dit is een belangrijke overweging in de keuze voor actief grondbeleid. Ook het feit dat door de gemeente in het verleden al succesvol actief grondbeleid is gevoerd, is bepalend voor deze keuze. Er is in het verleden bijvoorbeeld grond aangekocht en succesvol uitgegeven aan bedrijven. Bovendien zijn, als gevolg van het actieve grondbeleid, positieve resultaten uit diverse grondexploitaties in het verleden ingezet om gewenste maatschappelijke ontwikkelingen met een negatief resultaat te kunnen realiseren.

Hoewel actief grondbeleid het uitgangspunt is, kan het zijn dat deze vorm van grondbeleid niet in alle gevallen mogelijk of wenselijk is. Een goed voorbeeld hiervan is als een grondeigenaar de gewenste ontwikkeling zelf wil realiseren en hiertoe ook in staat is. We beseffen dus dat de omstandigheden aanleiding kunnen geven om met tussenvormen te werken, die tussen het actieve grondbeleid en het faciliterende grondbeleid in liggen. De keuze voor actief grondbeleid geeft echter richting aan de inzet van de financiële en juridische instrumenten. Hoe we dat doen, is verder uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

# COLOFON

De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied voor de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek is opgesteld door Bureau Nieuwe Gracht uit Utrecht in opdracht van de gemeente Wijk bij Duurstede. In een uitgebreid participatieproces zijn bewoners, ondernemers en belangenorganisaties betrokken bij de totstandkoming van de visie. De visie is opgesteld in samenwerking met een ambtelijke projectgroep.

## PROJECTGROEP

- Ernest Bressers
- Mieke Berrens
- Coosje Bakker
- Miriam Bensmann
- Marije van den Broek
- Marijke Buisman
- Wim Cats (namens ODRU)
- Channa Cohen Stuart
- Wouter Das
- Bram de Deugd
- Edwin van Dorp
- Martin Hardijzer
- Ruud Horijon (namens ODRU)
- Annelies Klein
- Maarten Kylstra
- Wendy Norg
- Jorike Olde Loohuis
- Monique Prinsen
- Georgia de Poorter
- Jan Rademaker
- Alina van Riet
- Freddy Scherpenzeel
- Sara Sprong
- Erik Tolboom
- Gijs Venema
- Martine van der Woude
- Marius Zweedijk

## STUURGROEP

- Hans Marchal (wethouder)
- Karolijn van den Heuvel
- Pieter Zwaan

## BUREAU NIEUWE GRACHT

- Robert Arends
- Veerle Merk
- Jan Willem Tap

Utrecht, 6 juli 2021

### Verantwoording beeldmateriaal

Alle kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen, zijn vervaardigd door Bureau Nieuwe Gracht. De infographics zijn gemaakt door dtp- en ontwerpstudio Flair Design uit Wijk bij Duurstede. De luchtfoto's op pagina 2 en 12 zijn 'stills' uit de film 'Stadswandeling Wijk bij Duurstede' van de VVV Kromme Rijnstreek. De overige foto's in het document zijn gemaakt door Jetske van Dorp of afkomstig uit het foto-archief van de gemeente en Bureau Nieuwe Gracht.

gemeente Wijk bij Duurstede

BUREAU NIEUWE GRACHT