



**IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

**HAGESTEIN, DORPSWOONVISIE**

**20 DECEMBER 2023  
22460-R**



## **INTERACTIEVE PDF**

Dit Adobe-PDF document bevat de volgende interactieve functies:

## **INHOUDSOPGAVE**

De inhoudsopgave in dit document is aanklikbaar.

Wanneer op een onderdeel wordt geklikt, wordt naar de desbetreffende locatie in het document gesprongen.

IN OPDRACHT VAN

VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN

**IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>	FYSIEKE OMGEVING .....	28
AANLEIDING .....	4	HOOGTELIKKING EN WATER .....	28
DOEL VAN DE DORPSWOONVISIE .....	4	KLIMAAT .....	28
SCOPE VAN DE DORPSWOONVISIE .....	5	SAMENHANGEND DUURZAAMHEIDSBELEID .....	29
TOTSTANDKOMING VAN DE VISIE .....		<b>3. IN GESPREK MET HET DORP</b>	<b>30</b>
LEESWIJZER .....	5	BEWONERSAVONDEN .....	30
<b>2. INVENTARISATIE &amp; ANALYSE</b>	<b>7</b>	GESPREKKEN MET HET DORP .....	30
PROVINCIAAL BELEID .....	7	RESULTAAT INSPRAAK BEWONERSAVONDEN .....	32
OMGEVINGSVISIE UTRECHT & INTERIM OMGEVINGSVERORDENING .....	7	CONCLUSIE .....	32
GEMEENTELIJK BELEID .....	9	<b>4. VISIE</b>	<b>33</b>
ONTWERP OMGEVINGSVISIE VIJFHEERENLANDEN .....	9	ZORGVULDIGE AFRONDING VAN HET DORP EN HELDERE OVERGANG	
WOONBELEID .....	10	MET HET GROEN .....	33
<b>WONEN &amp; DEMOGRAFIE</b> .....	<b>11</b>	VEILIGE, AUTOLUWE VERKEERSVERBINDINGEN .....	33
HUIDIGE SITUATIE WONINGMARKT .....	11	GOEDE BEREIKBAARHEID VAN VOORZIENINGEN .....	34
DEMOGRAFIE .....	11	VERGROENEN VAN DE OPENBARE RUIMTE .....	34
<b>ONTWIKKELING VAN HAGESTEIN</b> .....	<b>13</b>	MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE .....	35
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING .....	14	AFWEGINGSMATRIX .....	35
BELEID OP DE CULTUURHISTORIE .....	15	WONINGBOUW .....	37
<b>HET LANDSCHAP</b> .....	<b>17</b>	INFRASTRUCTUUR .....	37
LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR .....	17	KWALITEITSIMPULS OPENBARE RUIMTE .....	37
DE LANDSCHAPSVISIE .....	18	<b>BIJLAGEN</b>	<b>38</b>
<b>MOBILITEIT</b> .....	<b>19</b>	1   PARTICIPATIEVERSLAG .....	39
HUIDIGE SITUATIE .....	19	RODE DRAAD VAN DE EERSTE AVONDEN .....	41
MOBILITEITSVISIE .....	20	VERVOLG NA TWEE BEWONERSAVONDEN .....	42
<b>LEEFBAARHEID EN VITALITEIT</b> .....	<b>21</b>	2   UITNODIGINGEN BEWONERSAVONDEN .....	44
VOORZIENINGEN .....	21	3   NIEUWSBRIEVEN .....	45
GEZONDHEIDSBELEID .....	23		
<b>ECONOMIE</b> .....	<b>24</b>		
ECONOMISCHE VISIE .....	24		
<b>OPENBARE RUIMTE &amp; INRICHTING</b> .....	<b>25</b>		
HUIDIGE BEELD EN KARAKTER .....	25		
GROENSTRUCTUURVISIE .....	27		

# 1. INLEIDING

## AANLEIDING

Het dorp Hagestein is een van de 16 kernen in de gemeente Vijfheerenlanden. Met zo'n 1500 inwoners ligt het ingeklemd tussen de rivier de Lek en de A27, ten oosten van Vianen. De omgeving van Hagestein verandert in een rap tempo met de bouw van de nieuwe woonwijk Hoef en Haag, de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Gaasperwaard 1 en 2 en de realisering van THV2, een tijdelijke basisschool en kinderopvang voor de kinderen uit Hagestein en Hoef en Haag. De nieuwste ontwikkeling is de realisering van Gaasperwaard 3, een regionaal bedrijventerrein aansluitend op de huidige al bestaande bedrijventerreinen.

Al deze ontwikkelingen zijn niet zonder gevolgen voor Hagestein. Het verkeer neemt toe en de leefbaarheid van dit kleine dorp komt steeds verder onder druk te staan. Binnen de context van een veranderende omgeving is het de vraag hoe Hagestein zich als dorp kan en wil ontwikkelen. De gemeente heeft samen met de bewoners van Hagestein een dorpswoonvisie opgesteld, die weloverwogen richting moet geven aan de toekomst van Hagestein. Daarbij staat een aantal vraagstukken centraal:

- Waar moet woningbouw plaatsvinden;
- Waar komt de ontwikkeling van een nieuwe school en kinderopvang al dan niet in samenhang met de vernieuwing van het dorpshuis en gymzaal.

Het bieden van ruimte aan de bouw van nieuwe woningen in kleine kernen ziet de gemeente als een belangrijke opgave om de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen te behouden en waar nodig te verbeteren, ook in Hagestein.

In het coalitieakkoord schrijft het huidige college de woningbehoefte in de kleine kernen te ondersteunen door de realisatie toe te staan van 50 woningen in ieder dorp. De provincie biedt met de kleine kernenregeling hieraan ruimte. Uitgangspunt voor zowel de gemeente als de provincie is dat de woningbouw kwalitatief bijdraagt aan het behoud of de verbetering van de vitaliteit van het dorp.

OBS Meester Vos moet vervangen worden. Dit is aanleiding voor het dorpsinitiatief, waarin een aantal maatschappelijke partners, zoals het dorpshuis de Biezen, OBS Meester Vos, kinderdagverblijf en BSO zijn verenigd, om na te denken over de toekomst van Hagestein en of het huidige dorpshuis met gymzaal ook ondergebracht zou kunnen samen met de school in een nieuw op te richten MFC. In mei 2022 heeft het dorpsinitiatief deze plannen gepresenteerd aan de gemeente, college en raad.

Een nieuw multifunctioneel centrum en woningbouw is bepalend voor de toekomst van Hagestein, maar het dorp heeft vele andere kwaliteiten die moeten worden beschermd, behouden of benut. Deze dorpswoonvisie laat zien hoe de toekomstige ontwikkelingen, inclusief de woningbouw en het multifunctionele centrum passen binnen de huidige ruimtelijke kenmerken, de sociaal maatschappelijke structuur, de economie, het omliggende landschap én het karakter van het dorp.

De Gemeente Vijfheerenlanden stelt deze dorpswoonvisie op, omdat het belangrijk is dat Hagestein een vitaal en verbonden dorp is, nu en in de toekomst. De dorpswoonvisie laat zien welke ontwikkelingen het dorp hiervoor nodig heeft. De ontwikkeling van een MFC en de

woningbouw moeten passen bij het dorp, bijdragen aan de kwaliteiten en inspelen op de behoefte. Er wordt gezocht naar een samenwerking met initiatiefnemers, inwoners en de corporatie Lekstede Wonen. De dorpswoonvisie biedt een toetsingskader om te bepalen of initiatieven passen bij de beoogde ontwikkeling van het dorp en zorgen voor een vitale toekomst.

## DOEL VAN DE DORPSWOONVISIE

Hoe de toekomst er precies uit ziet weten we niet. Wel zijn er ideeën over hoe de gemeente de toekomst van Hagestein voor zich ziet en wat goed past bij Hagestein. De dorpswoonvisie moet helpen om dichterbij de toekomst te komen die voor bewoners voor ogen staat. De visie doet dat door richting en antwoord te geven op de vragen: hoe zal het dorp zich ontwikkelen en welke keuzes moeten er de komende jaren worden gemaakt om tot die toekomst te komen?

In een op te stellen dorpswoonvisie wordt samen met de bewoners van het dorp een breed toekomstperspectief geschetst voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp en wordt bepaald hoe de realisering van de opgaven bijdragen aan de vitaliteit van het dorp. Met de bewoners van het dorp zal de bredere opgave op ruimtelijk, maar ook op sociaal-maatschappelijk vlak bepaald worden en wordt er gekeken naar hoe de ruimtelijk-fysieke component bij kan dragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het dorp. Dit landt in een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van het dorp, waar naast woningbouw en het multifunctionele centrum ook andere ruimtelijke opgaven een plek krijgen. De dorpswoonvisie laat zien op welke manier en op welke plekken woningbouw goed ingepast kan worden.



Initiatieven die bijdragen aan de toekomst van Hagestein worden aan de hand van de dorpswoonvisie gestimuleerd, maar ook ingekaderd. Deze initiatieven kunnen vanuit verschillende hoeken komen, bijvoorbeeld vanuit de gemeente, maar ook vanuit de samenleving en inwoners van het dorp. De visie geeft richting aan de ontwikkelingen en op welke manier initiatieven hierbij passen. Dit creëert duidelijkheid voor het maken van afwegingen en keuzes. Op die manier kan iedereen die betrokken is in de leefomgeving geïnspireerd worden en ideeën waar maken die passen bij deze dorpswoonvisie.

#### SCOPE VAN DE DORPSWOONVISIE

De provincie heeft een regeling in de Interim Omgevingsverordening (IOV) opgenomen voor de eenmalige uitbreiding van de kleine kernen met 50 woningen. Hagestein behoort tot de kleine kernen waarop deze regeling van toepassing is. De regeling is het kader waarbinnen deze dorpswoonvisie tot stand komt. Achtergrond van deze regeling is dat met de uitbreiding van 50 woningen binnen het dorp geen grootschalige ontsluitingsvraagstukken aan de orde zijn en dus relatief gemakkelijk gerealiseerd kan worden. Dat betekent dat in deze dorpswoonvisie niet wordt uitgegaan van aanleg van grootschalige nieuwe infrastructuur, maar dat de ontwikkelingen plaats moeten vinden binnen de huidige infrastructuur. Uiteraard wordt wel gekeken hoe bestaande verbindingen verbeterd kunnen worden.

Deze regeling staat niet op zichzelf, maar moet gezien worden in relatie met het kernrandzonebeleid van de provincie. Bij uitbreiding wordt er immers een nieuwe kernrandzone gecreëerd. Dat betekent dat de uitbreiding qua schaal en aard moet passen bij het karakter van het

dorp, en ruimtelijk én landschappelijk goed inpasbaar moet zijn. Met andere woorden: het landschap en de overgang van bebouwing naar landschap vraagt aandacht. In deze dorpswoonvisie gaat wordt gezocht naar de kernkwaliteit van het dorp en omliggende landschap, en hoe die nieuwe kernrandzone vormgegeven kan worden.

In ruimtelijke zin is de kern Hagestein een kleine zelfstandige kern, losstaand van Hoef en Haag, waarop de vitaliteitsregeling en het kernrandzonebeleid van de provincie Utrecht van toepassing is. Er is in eerste instantie slechts een uitbreiding van 50 woningen mogelijk. Voor wat betreft de voorzieningen zijn Hoef en Haag en Hagestein geen losstaande kernen. Mensen uit Hoef en Haag maken gebruik van voorzieningen in Hagestein en omgekeerd. Deze dorpswoonvisie heeft alleen betrekking op Hagestein. Daar waar het voor het begrip van de visie noodzakelijk is, wordt breder gekeken.

#### TOTSTANDKOMING VAN DE VISIE

De dorpswoonvisie gaat over het (toekomstige) leven in Hagestein. De visie is in een participatieproces met bewoners en maatschappelijke partners en organisaties opgesteld. De waardevolle kennis van deze partijen is gebruikt als input voor de visie.

Het betrekken van alle mensen, maatschappelijke partners en organisaties wordt participatie genoemd. De participatie rond deze dorpswoonvisie is in verschillende stappen verlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met verschillende maatschappelijke partners en organisaties die een belangrijke rol hebben in en voor het dorp. Daarnaast hebben bewoners hun visie op de toekomst

van Hagestein kunnen geven tijdens verschillende bewonersbijeenkomsten. Deze inbreng is samen met de analyse, het beleid wat op dit moment van kracht is en onderzoeken vertaald naar de dorpswoonvisie.

#### LEESWIJZER

Vertrekpunten voor de dorpswoonvisie zijn de ontwikkeling van woningbouw en een multifunctioneel centrum. Om tot een visie te komen wordt in hoofdstuk 2 eerst ingegaan op de huidige opbouw, kwaliteiten en karakteristieken van Hagestein. Er wordt gekeken naar het dorp vanuit de historische ontwikkeling, er is een ruimtelijke en landschappelijke analyse van de huidige situatie gedaan en er wordt ingegaan op de demografie binnen het dorp. Daarnaast wordt het gemeentelijk en provinciaal beleid per thema beschreven. Het is belangrijk om rekening te houden met alle beleidskaders en contouren binnen het dorp en in de directe omgeving.

Vervolgens zijn er aan de hand van een aantal vooraf opgestelde ontwikkelingsrichtingen gesprekken gevoerd met de inwoners, maatschappelijke partners en organisaties in Hagestein. Tijdens meerdere participatie avonden konden zij meedenken over de huidige staat van het dorp en hoe zij de toekomst van het dorp voor zich zien. Het proces en de resultaten van dit traject worden beschreven in hoofdstuk 3.

De bevindingen uit de analyse en resultaten van het participatieproces vormen de uitgangspunten van de dorpswoonvisie die wordt beschreven in hoofdstuk 4. Verschillende thema's worden toegelicht en er wordt een beeld geschetst over hoe de toekomst van Hagestein eruit kan komen te zien.





Vianen

A27

Hoef & Haag

Ossenwaard

Honswijkerplas

Gaasperwaard 2

Recreatieplas Everstein

Kasteelterrein

Lek

A2

Gaasperwaard 1

Hagesteinse Bos

Hagestein

Honswijkerwaarden

Gaasperwaard 3

Ligging van Hagestein in de omgeving



## 2. INVENTARISATIE & ANALYSE

### PROVINCIAAL BELEID

#### OMGEVINGSVISIE UTRECHT & INTERIM OMGEVINGSVERORDENING

De provincie Utrecht staat de komende jaren voor de opgave 100.000 woningen te bouwen om te kunnen voldoen aan de vraag. Hoe ze dat gaat doen en welke leidende principes daarbij gehanteerd worden is vastgelegd in de omgevingsvisie met de daarbij behorende regels opgenomen in de interim omgevingsverordening. Om tot een locatie voor nieuwe verstedelijking te komen hanteert de provincie de volgende principes:

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

In aanvulling hierop biedt de provincie ruimte aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het **stedelijk gebied** om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Tot voor kort boden de provinciale regels weinig mogelijkheden voor kleine kernen om woningen te bouwen aan de randen van gemeenten. Er is echter een grote behoefte aan nieuwe woningen. Daarom vroegen de Provinciale Staten het college van Gedeputeerde Staten (GS) om te kijken naar uitbreidingsmogelijkheden voor gemeenten. De Gedeputeerde Staten komen hier nu

aan tegemoet. Kleine kernen mogen onder voorwaarden maximaal 50 woningen bouwen aansluitend aan de bestaande kern. Dit om de leefbaarheid van kleine kernen in stand te houden.

Regels t.a.v. uitbreiding woningbouw zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

#### *Kernrandzone*

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de kernrandzone kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten;
- De verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt, met uitzondering van windenergie en zonnevelden, in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur;
- Tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd;
- Omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Deze voorwaarden zullen in een bestemmingsplan moeten worden uiteengezet en onderbouwd.

De provincie erkent dat de vitaliteit in kleine kernen vaak

onder druk staat, voorzieningen dreigen weg te vallen, bevolking vergrijsd en de jeugd weg trekt, al dan niet gedwongen. Er ontstaat een soort vicieuze cirkel waardoor de vitaliteit het dorp steeds verder afneemt. Hiervoor heeft de provincie de vitaliteitsregeling in het leven geroepen. Deze regeling geeft ruimte aan het dorp om eenmalig met 50 woningen uit te breiden. Voor deze dorpen geldt ook dat in eerste instantie ingezet moet worden op binnenstedelijke/binnendorpse verdichting. Daar waar geen binnendorpse verdichting mogelijk is, kan de kern eenmalig met 50 woningen uitbreiden. Deze uitbreiding is wel aan regels gebonden:

- de eenmalige uitbreiding tot 50 woningen is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
- aangetoond is dat niet binnen de kern in de behoefte voorzien kan worden;
- de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied, waarbij deze qua aard en omvang past bij de kern;
- de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
- de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone;
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Voorwaarden voor deze eenmalige uitbreiding is dat de locatie valt binnen de kaders van het zoekgebied voor eenmalige uitbreiding. Het bestemmingsplan zal een motivering van genoemde voorwaarden moeten bevatten naast een beeldkwaliteitsparagraaf.



Hagestein is een kleine kern die valt onder de vitaliteitsregeling en mag dus eenmalig onder de hierboven genoemde voorwaarden uitbreiden. Deze dorpswoonvisie toont de afwegingen die gemaakt zijn voor de eenmalige uitbreiding met 50 woningen en hoe de vitaliteit van Hagestein volgens deze visie het best gewaarborgd kan worden.



*Dorpsstraat, Stuwstraat, Gasperdenstraat en Achterweg in Hagestein*

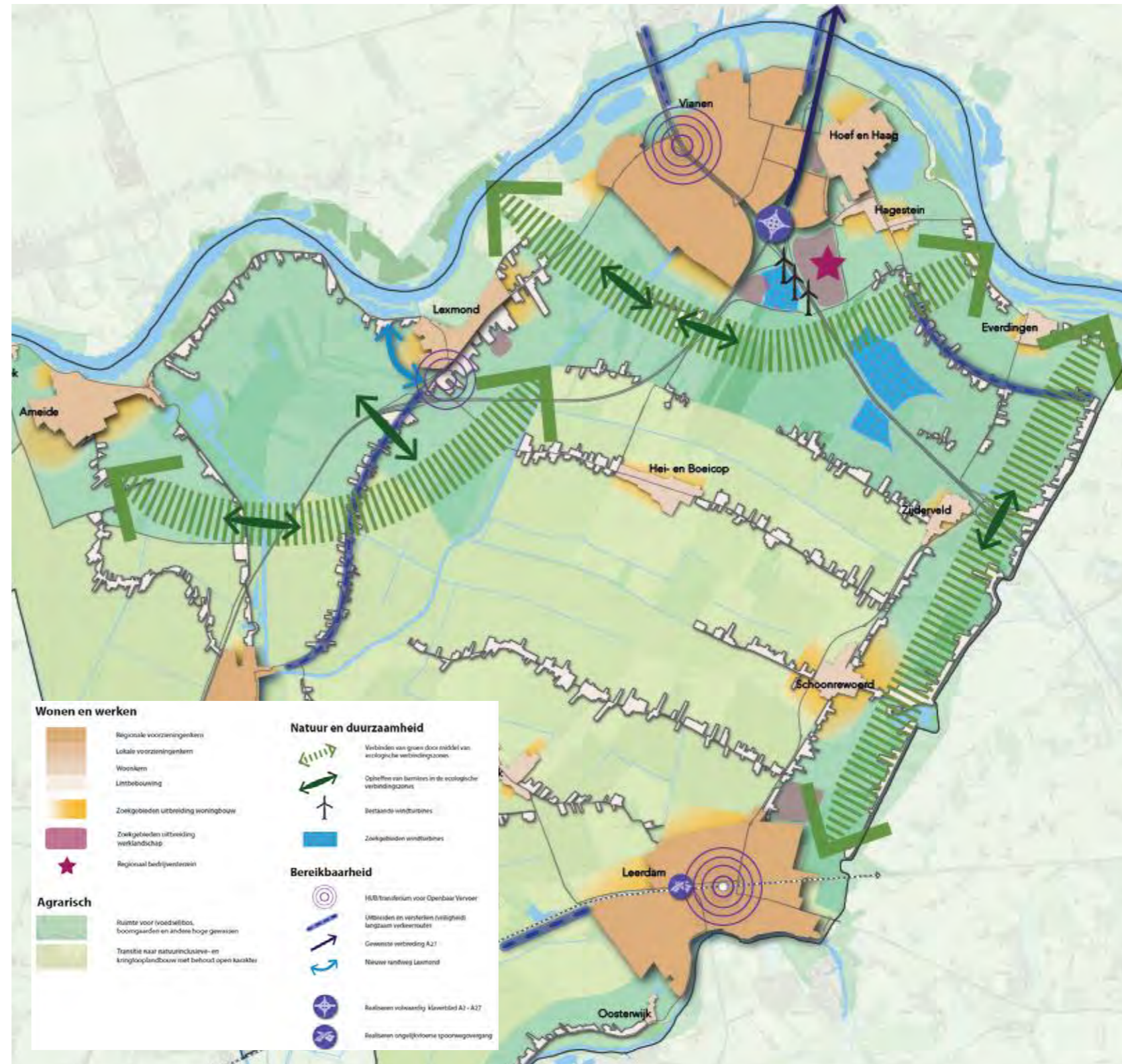


## GEMEENTELIJK BELEID

### ONTWERP OMGEVINGSVISIE VIJFHEERENLANDEN

In het ontwerp omgevingsvisie beschrijft de gemeente Vijfheerenlanden de kaders voor nieuw beleid en nieuwe ontwikkelingen. Het is een integrale visie voor de ruimtelijke toekomst van de gemeente, waarin veel disciplines zijn verwerkt, zowel uit het sociale als het fysieke domein. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat.

De omgevingsvisie van gemeente Vijfheerenlanden laat zien wat de gemeente belangrijk vindt voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over de toekomst van dorpen en steden en van het buitengebied. De visie richt zich op mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook op een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. Het is dus een integrale visie die breder kijkt dan alleen vanuit de (klassieke) ruimtelijke ordening. Het ontwerp omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente Vijfheerenlanden de toekomst voor zich ziet, met een vooruitzicht tot 2040.



Visiekaart gemeente Vijfheerenlande



## WOONBELEID

### *Woonvisie Vijfheerenlande*

De Woonvisie Vijfheerenlanden, vastgesteld in 2020, heeft als ondertitel 'Samen sterk, met eigenheid en diversiteit'.

Met de uitgezette beleidslijnen in de woonvisie wordt goed wonen beoogd voor iedereen in Vijfheerenlanden.

Woonwensen en woningbehoefte van alle inwoners moeten zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen mogelijk worden gemaakt.

De kerngedachte van de woonvisie is het bouwen naar de lokale behoefte van de verschillende kernen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Kleine kernen. In deze kernen wordt bouwen voor de autonome groei en de eigen behoefte toegestaan. Daarbij gaat het om gemiddeld enkele woningen per jaar. Hagestein behoort tot de groep van kleine kernen.
- De verzorgingskernen Lexmond, Meerkerk, Ameide en Schoonrewoerd. Daar kan gebouwd worden naar de behoefte van en voor alle bewoners van binnen en buiten de kern.
- De stedelijke kernen Vianen en Leerdam. Voor deze kernen ziet de gemeente naast bouwen voor de eigen behoefte mogelijkheden om bij te dragen aan de regionale opgave. Deze bijdrage betreft indicatief een percentage van circa 10% van het huidige inwoneraantal, ofwel een aantal van circa 800 woningen per kern in de periode tot 2040.

Voor alle kernen geldt dat uitbreiding gewenst is.

Niet alleen vanwege de vraag vanuit de eigen kern of Vijfheerenlanden, maar vooral ook om de kernen op

de lange termijn vitaal te houden en woningtypen toe te voegen, waarvan er nu te weinig aanwezig zijn. De inwoners van de verschillende kernen hebben een groot belang bij de vitaliteit van de gemeenschap en daarvoor is het bouwen van woningen, het vergroten van de woningvoorraad van essentieel belang. De vitaliteit wordt het beste gediend met een juiste mix van doelgroepen. Bij het toevoegen van woningen is het belangrijk om uit te gaan van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad én de demografische ontwikkelingen.

### *Uitvoeringsnotitie woningbouw 2022-2025*

In de uitvoeringsnotitie heeft de gemeente Vijfheerenlanden de beleidslijnen uit de woonvisie geactualiseerd. Per kern is een gekwantificeerde en kwalitatieve uitwerking gemaakt.

De gemeente kiest bij gebiedsontwikkeling voor een betaalbaarheidsnorm van 67%.

Kleinschalige ontwikkelingen in bestaand 'stedelijk' of gebouwd gebied hebben in het algemeen een andere financiële dynamiek dan de grote. Hoewel ook hier het streven is om een zo groot mogelijk aandeel betaalbaar te bouwen, ligt het niet in de rede om uit te gaan van een aandeel betaalbaar van 2/3. In die gevallen wordt het aandeel betaalbaar gesteld op 50% en daarbinnen het segment sociale huur op 30%. Het basis woningbouw programma voor gebouwd gebied bij projecten van meer dan 10 woningen wordt daarmee als volgt:

Categorie	Percentage
Sociale huur	30%
Sociale koop	5%
Middeldure huur of koop	15%
Dure huur of koop	50%

Bij kleinere plannen is maatwerk, zowel in ruimtelijke als in financiële zin nog meer nodig.

Voor Hagestein, waarbij het in eerste aanleg gaat om een uitbreiding van de woningvoorraad met 50 woningen, wordt 50% in de betaalbare categorie gehanteerd.

## WONEN & DEMOGRAFIE

### HUIDIGE SITUATIE WONINGMARKT

Op basis van de achterliggende cijfers behorende bij de uitvoeringnotitie wonen kan worden geconstateerd dat de gemeente Vijfheerenlanden een positief migratiesaldo heeft dat nog steeds stijgt. Met name Vianen en Hoef en Haag hebben een aantrekkende werking op huishoudens uit Utrecht en Nieuwegein. Deze woondruk uit het Utrechtse heeft zijn weerslag op het functioneren van de woningmarkt in Hagestein.

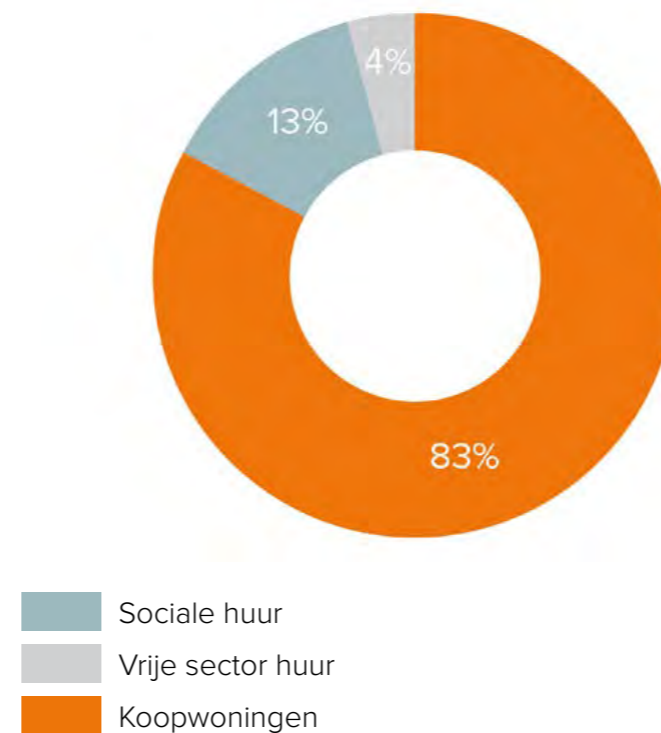
Hagestein heeft, volgens het achterliggende factsheet dat behoort bij de uitvoeringsnotitie wonen, 586 woningen. De laatste toevoeging dateert van eind 2022, waarbij 13 appartementen en één twee-onder-één kap woning aan de woningvoorraad zijn toegevoegd.

Het grootste deel bestaat uit grondgebonden gezinswoningen, slechts 1% bestaat uit een gelijkvloerse niet grondgebonden woning. Bijna 83% is een koopwoning, veelal in de duurdere sector. Slechts 7% van de bestaande koopwoningen heeft een waarde van minder dan € 355.000,-. In de nieuwbouw is dat met 3% nog lager. De gemiddelde verkoopprijs in Hagestein ligt met € 454.235,- (peiljaar 1 januari 2022) boven de gemiddelde verkoopprijs in Vianen.

De markt van vrijstaande woningen laat een zeer ontspannen beeld zien, terwijl in de overige sectoren de woningmarkt zeer gespannen is. Dat betekent dat de vraag veel groter is dan het aanbod.

De woningcorporatie heeft 78 woningen in haar bezit, 13% van het totale aanbod. Daarmee ligt het aanbod in de sociale huursector onder het streef aantal van 30%. De vraag naar sociale huurwoningen in Hagestein is groot, wat blijkt uit het aantal ingeschrevenen voor een huurwoning en het aantal reacties op een vrijkomende huurwoning. Het grootste deel van de ingeschrevenen zijn 1- en 2 persoonshuishoudens, tussen de 25 en 65 jaar. De corporatie heeft plannen om haar bezit te renoveren en te verduurzamen, waardoor ze meer eigentijdse woningen met een gunstig energielabel op de markt kunnen zetten.

Verdeling woonvoorraad in de huidige woningmarkt



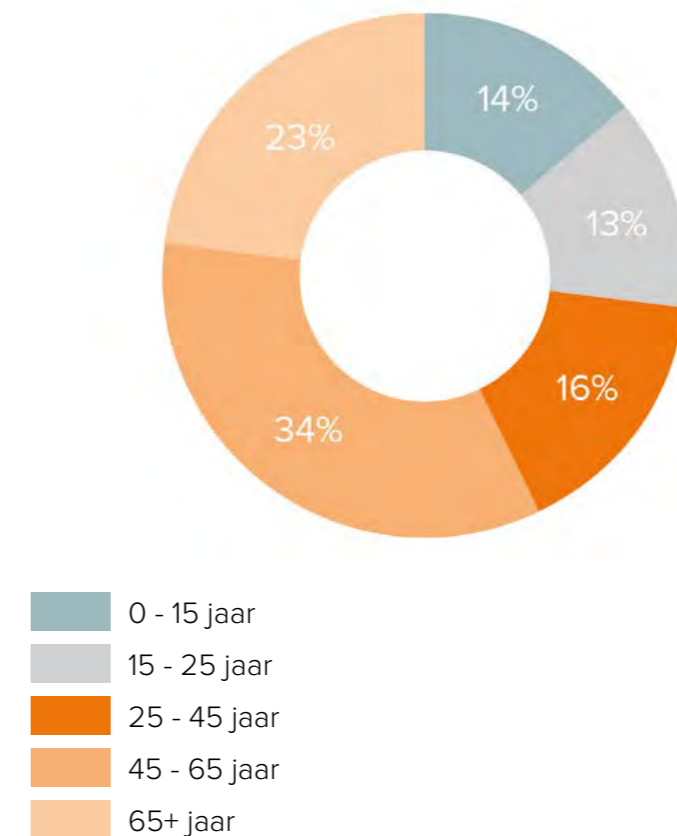
Bron: AlleCijfers Statistieken Hagestein, peiljaar 1 januari 2022.

## DEMOGRAFIE

Hagestein heeft ongeveer 1465 inwoners. De leeftijdsopbouw in Hagestein wijkt af van het gemiddelde in Vijfheerenlanden. Met name de midden categorieën tussen de 30 en 55 jaar zijn ondervertegenwoordigd, veelal gezinnen met kinderen.

De groei van Hagestein is moeilijk te voorspellen, aangezien in de CBS statistieken Hoef en Haag tot het grondgebied van Hagestein behoort. Daardoor zijn de prognosecijfers voor Hagestein vertekend. Analoog aan andere kleine woonkernen is de verwachting dat het aantal huishoudens iets zal groeien de komende jaren.

Demografische gegevens naar leeftijden in Hagestein



Bron: AlleCijfers Statistieken Hagestein, peiljaar 1 januari 2023.







## ONTWIKKELING VAN HAGESTEIN

Hagestein, dat vroeger Gasperden heette, ligt in het rivierengebied waar de stroomruggen en oeverwallen het bewoningspatroon sterk hebben bepaald. Hagestein ontwikkelde zich in aanvng als een langgerekte nederzetting op een stroomrug van de Gaasp. Een duidelijk kenmerk voor deze ontwikkeling is het stelstel van evenwijdig aan elkaar lopende wegen, die aan één of aan beide uiteinden gevorkt op elkaar aantakken. In Hagestein is deze structuur goed terug te zien bij de Dorpsstraat en Achterweg, waarbij de aansluiting zich aan de westzijde bevindt. Langs de Dorpsstraat stonden toen enkele boerderijen en de parochiekerk, die kort na 1108 was gesticht.

De stichting van het kasteel Hagestein is bepalend voor de geschiedenis van het kleine Gasperden. Halverwege de veertiende eeuw kwam dit kasteel in handen van Jan IV van Arkel, die typerend voor de toenmalige stedenpolitiek,

het dorp uitlegde als stad en stadsrechten verleende. Zijn opvolger liet in de noordwesthoek van de stadsuitleg een nieuw kasteel bouwen. Dit betrof een groot rechthoekig terrein ten noorden van de Dorpsstaat, dat omgeven werd door een gracht. In 1405, tijdens de Arkelse oorlogen werd het kasteel evenals het prille stadje verwoest.

In het kleine Hagestein bleef de bebouwing vervolgens eeuwenlang beperkt tot het lint langs de Dorpsstraat en op enkele boerderijen na stond er ook aan de Achterweg een lange tijd weinig bebouwing. Vanaf begin negentiende eeuw kwamen er wat woningen langs de Lange Dreef bij en stonden er twee boerderijen aan de Biezenweg. Deze situatie bleef tot ongeveer 1900 onveranderd en ook in de volgende decennia groeide het dorp niet hard. Er vond namelijk alleen aan het bebouwingslint langs de Dorpsstraat enige verdichting plaats en aan de Lange Dreef werden enkele woningen gebouwd. In 1930 verrees het nieuwe gemeentehuis en

in de omgeving van de kerk werden enkele woningen gerealiseerd. Pas in de vroeg-naoorlogse periode werd een eerste kleine dorpsuitbreiding gerealiseerd aan de zuidzijde van de Dorpsstraat en dit werd begin jaren '70 opgevolgd met een tweede uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Vervolgens werden midden jaren '80 en '90 de gezinswoningen in de omgeving van het Laantje gebouwd in een orthogonaal stratenplan. Rond 2000 werd het dorpsgebied van Hagestein door een uitbreiding aan de Maatgraaf en Vogelenzangseweg gekoppeld aan het bebouwingslint van de Nijensteinsweg en in 2009 ontstond een nieuw buurtje bij de Poort. In deze periode werd ook gestart met de bouw van industrieterrein Gaasperwaard ten westen van Hagestein. Daarna volgde nog enkele kleine ontwikkelingen binnen het dorp. Vanaf 2016 is de bouw gestart van Hoef en Haag. Een nieuw dorp in het noorden van Hagestein waarvan een groot deel al is bewoond, maar waar uiteindelijk 1800 woningen komen.



1850

De dorpskern als lintbebouwing op een oude stroomrug langs de oude rivier Gaasp.

1965

De eerste uitbreiding van Hagestein vond plaats. Daarnaast is de A27 aangelegd met zand uit de oude stroomrug waardoor recreatieplas Everstein is ontstaan.

1984

Ten zuiden van de Achterweg en in de omgeving van het Laantje volgen ontwikkelingen zich op in een orthogonaal stratenpatroon.

2000

Planmatige uitbreiding van woonwijken vanaf de jaren '80, dit gaat gepaard met de bouw van de OBS Meester Vos.

2021

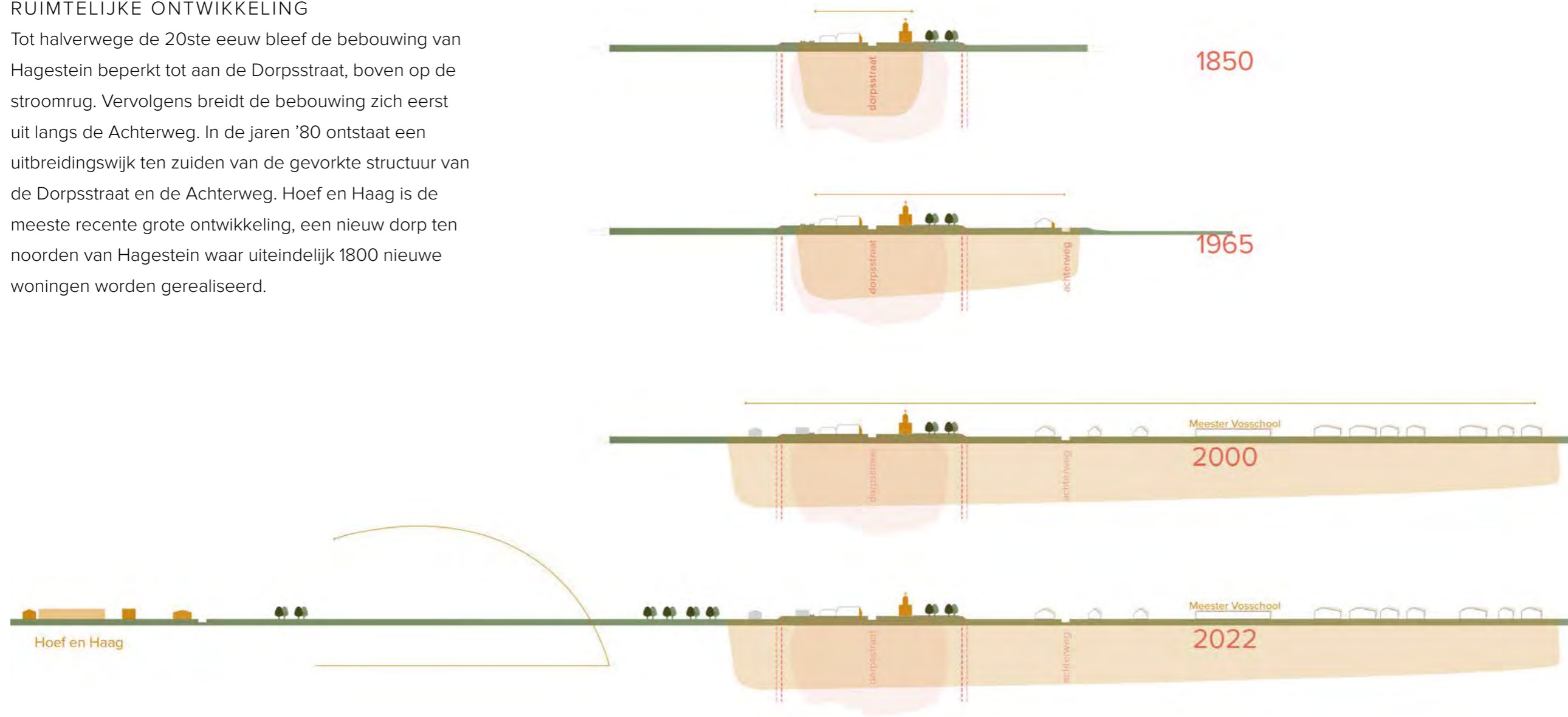
Verdere uitbreiding van de woonwijken, de nieuwe ontwikkeling Hoef en Haag en het bedrijventerrein ten westen van de dorpskern.

## ANALYSE



## RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Tot halverwege de 20ste eeuw bleef de bebouwing van Hagestein beperkt tot aan de Dorpsstraat, boven op de stroomrug. Vervolgens breidt de bebouwing zich eerst uit langs de Achterweg. In de jaren '80 ontstaat een uitbreidingswijk ten zuiden van de gevorkte structuur van de Dorpsstraat en de Achterweg. Hoef en Haag is de meeste recente grote ontwikkeling, een nieuw dorp ten noorden van Hagestein waar uiteindelijk 1800 nieuwe woningen worden gerealiseerd.



## BELEID OP DE CULTUURHISTORIE

Binnen de gemeente Vijfheerenlanden komt de ruimtelijke kwaliteit vaak voort uit historische ontwikkelingen. Veel dorpen hebben, zeker in de kernen, zoveel mogelijk historisch-ruimtelijke kwaliteiten behouden. Daarnaast is de relatie van de dorpen met het omliggende landschap vaak sterk. De gemeente Vijfheerenlanden is hiermee, en met het werelderfgoed, rijk aan veel waardevol erfgoed. Op cultuurhistorische waardenkaarten is de ruimtelijke kwaliteit inzichtelijk gemaakt. Deze kaarten vormen een inhoudelijke cultuurhistorische onderlegger voor toekomstig beleid op het gebied van ruimte, erfgoed, toerisme en educatie. Om het dorpse karakter te waarborgen, is het bij de ontwikkeling van in- en uitbreidingsprojecten belangrijk om de inhoud van deze kaarten te inventariseren.

De inventarisatie en waardering op de waardenkaart is grofweg op te delen in:

- Historisch cultuurlandschap (waaronder de veenontginningen);
- Landschapselementen (waaronder historische groenstructuren);
- Historische bouwkunst en stedenbouw (waaronder historische stedenbouw / ensembles).

### Historisch cultuurlandschap

Op hoofdlijnen is het grondgebied van de gemeente Vijfheerenlanden op te delen in drie grote landschaps categorieën, de oeverwalontginningen, de veenontginningen en de uiterwaarden. Deze ontginningsblokken en de bijbehorende ontginningsrichtingen zijn nog goed zichtbaar.

Hagestein bevindt zich zoals eerder beschreven op een stroomrug tussen meerdere polders die gekarakteriseerd kunnen worden als oeverwalontginningen.

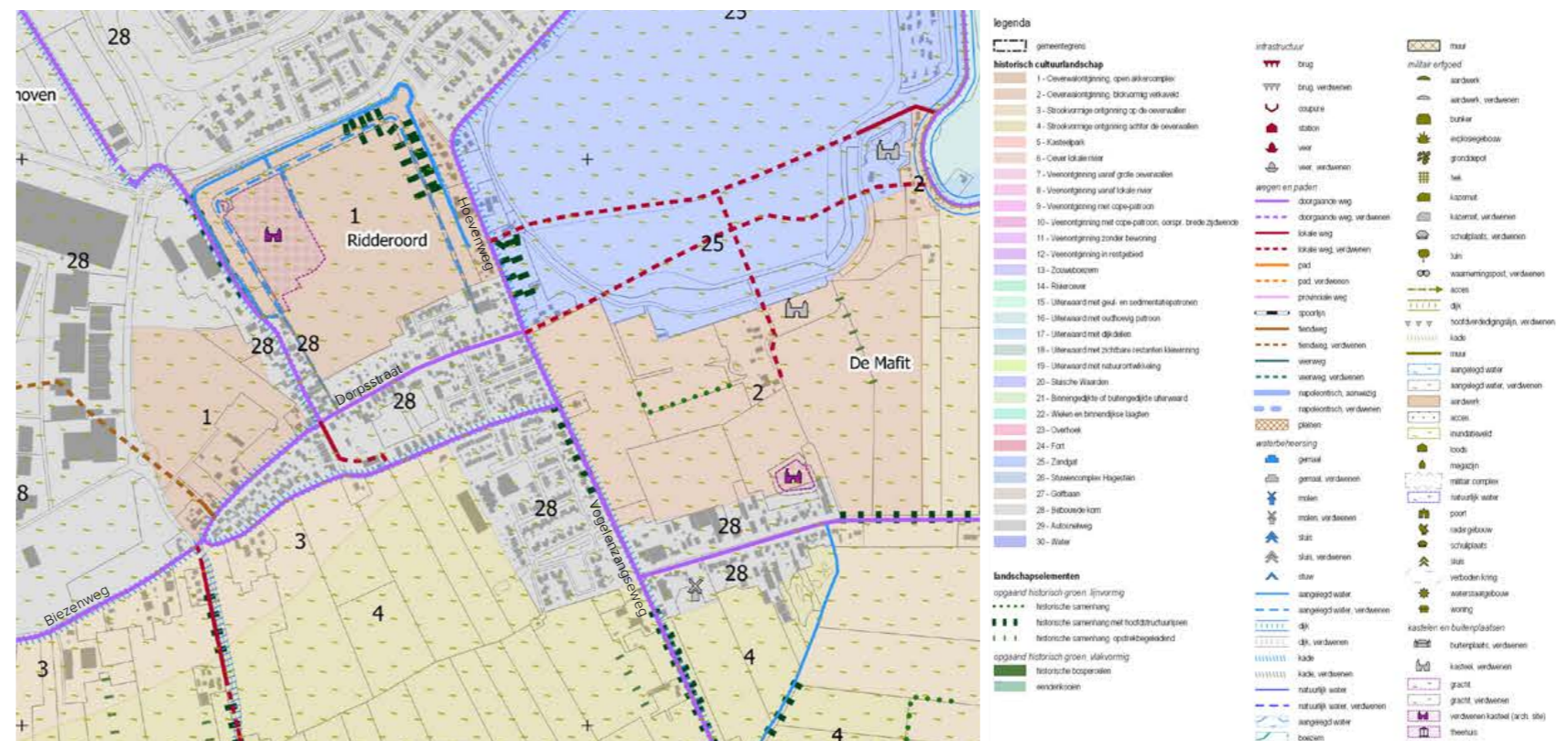
Er zijn een aantal ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd over de omgang met de landschappen bij een nieuwe uitbreiding aan de rand van het dorp:

- Sloten(structuur) als belangrijkste drager van de landschapsstructuur behouden;
- Perceelsrandbegroeiing behouden, herplanten of op een andere manier de verkavelingsstructuur accentueren;
- Nieuwe bebouwing aan laten sluiten bij de bebouwde kommen.

### Landschapselementen

Het historische karakter van boomgaarden komt niet zozeer naar voren door kaartvergelijking met historische kaarten, maar veel meer door de aard van de fruitbomen. Vrijwel alle hoogstamboomgaarden zijn te beoordelen als historische kwaliteit.

In Hagestein wordt de hoogstam boomgaard ten oosten van de Hoevenweg gewaardeerd met cultuurhistorische waarde. Daarnaast is in de omgevingseffectrapportage 2023 (OER) beschreven dat het oude kasteelterrein een AMK terrein betreft (opgenomen in de landelijke Archeologische Monumenten Kaart) en heeft daarmee hoge archeologische waarden. Het gebied van het kasteelterrein heeft ook hoge cultuurhistorische waarden en is daardoor uitgesloten van ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, 'Inventarisatie historisch cultuurlandschap'.



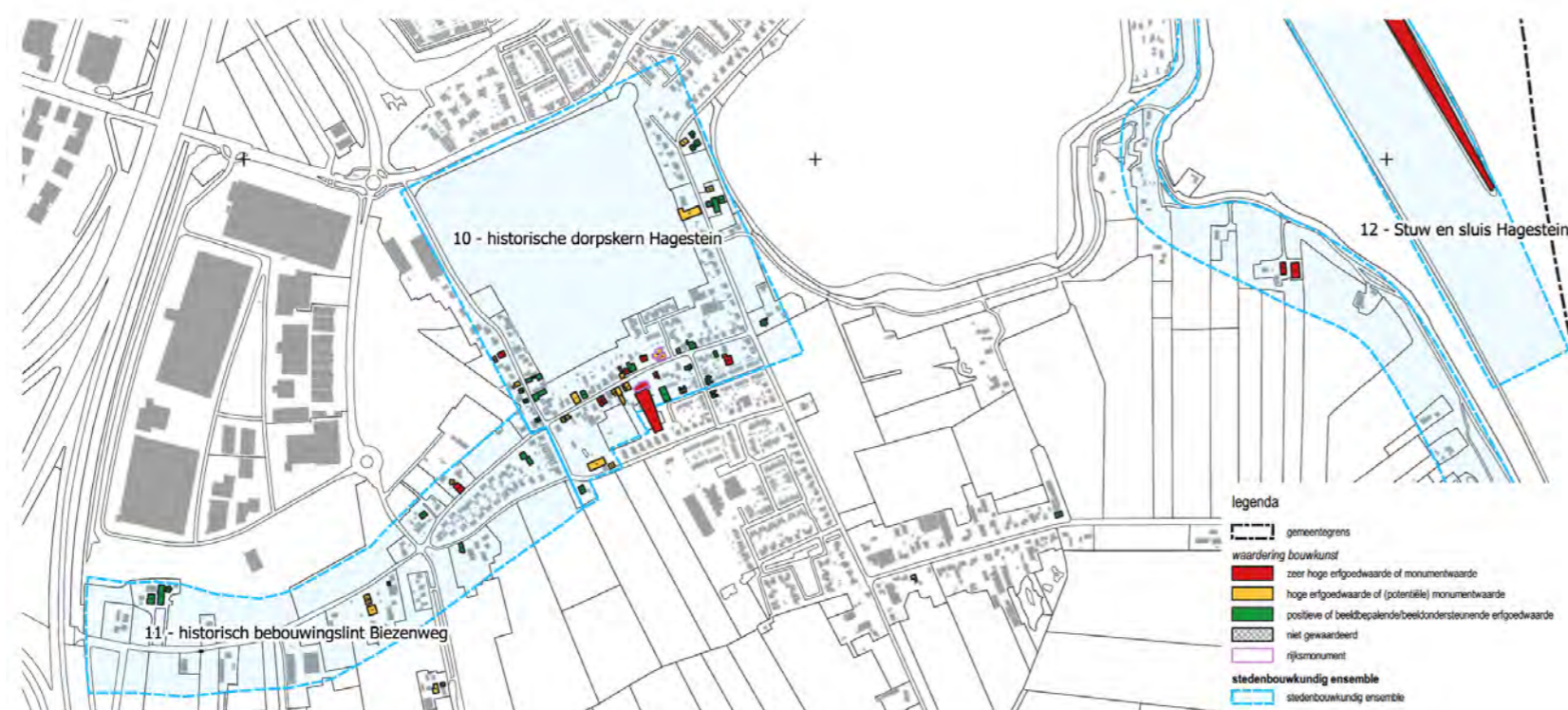
### Historische bouwkunst en stedenbouw

Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen, stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten en monumentale kunst in de openbare ruimte.

De kern van Hagestein valt onder de kernen met een "zeer hoge cultuurhistorische waarde". Dit betekent dat de historische situatie in de dorpskern gaaf en goed herkenbaar is en kan hierdoor als relatief zeldzaam worden beschouwd. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundige ensemble weergegeven. Dit is een duidelijke weerslag van een belangrijke fase in de historische ontwikkeling van Hagestein en daarmee ook gemeente Vijfheerenlanden.

In de dorpskern is een ensemble van historische woonhuizen, boerderijen, kerk met entourage en andere artefacten. Dit is voornamelijk langs de Dorpsstraat, de hoofd-as in de nederzetting. Er is sprake van bebouwing met een opvallende en gave samenhang in schaal, korrelgrootte, traditionele bouwvormen en -typen en materiaalgebruik, ingebed in een bijzondere en kenmerkende historische nederzettingsstructuur.

Daarnaast is het bebouwingslint langs de Biezenweg in het westelijk deel van Hagestein onderdeel van de historische nederzettingsstructuur. Hier is deels nog historische (agrarische) bebouwing, die ondanks jongere ontwikkelingen en invullingen als ensemble redelijk herkenbaar is.



Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart, 'Waardering historische bouwkunst en stedenbouw'



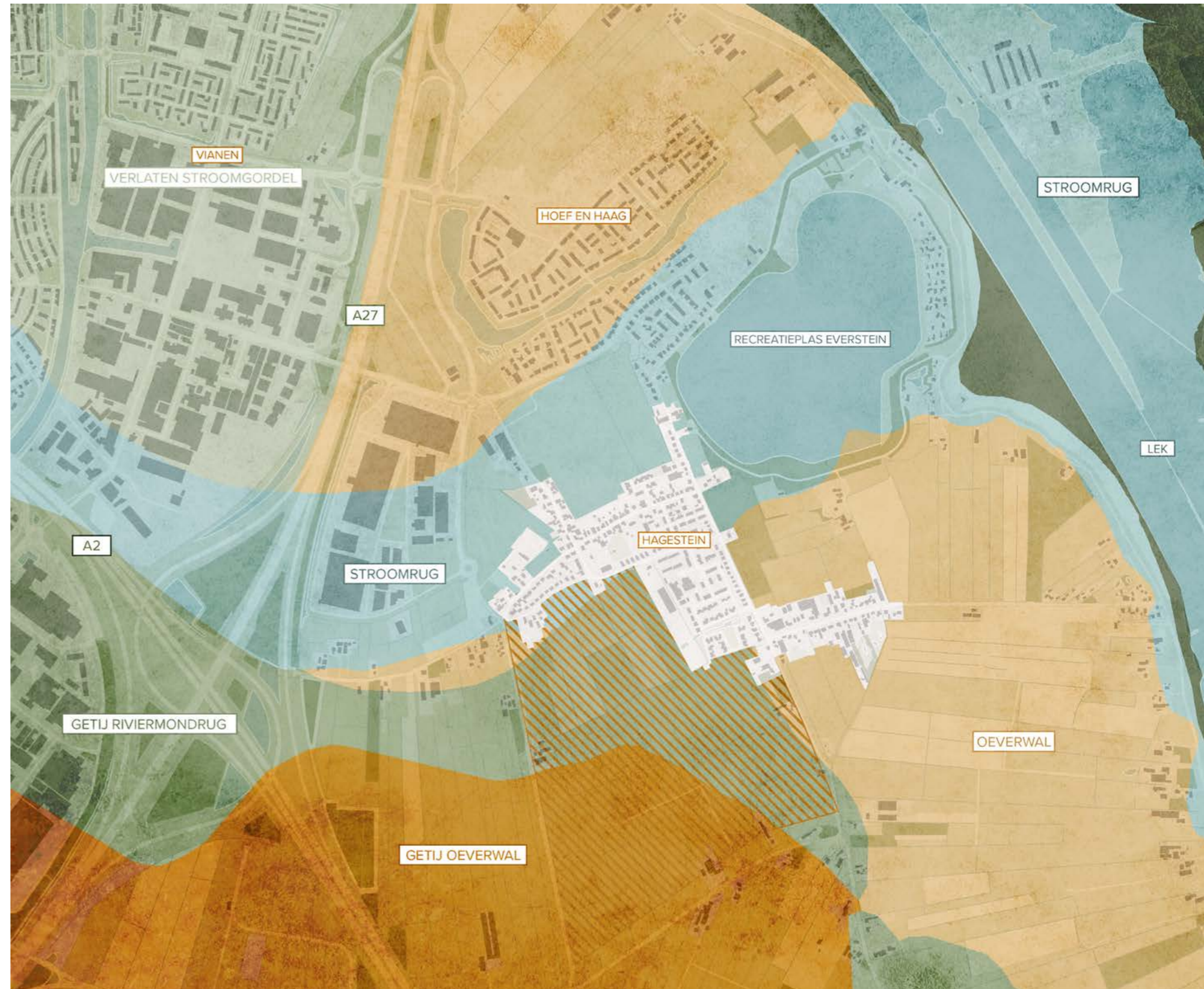
Zicht vanaf de Lange Dreef. Het oorspronkelijke akkerland is grotendeels vervangen door grasland, maar de karakteristieke openheid is gebleven



## HET LANDSCHAP

### LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Hagestein is gelegen op een stroomrug, een overblijfsel van het riviertje de Gaasp en het heeft een gehaakte wegenstructuur die is gevormd door de Dorpsstraat en de Achterweg. Dit is kenmerkend voor vroege kernen gelegen op een stroomrug in het rivierengebied. Ten noordoosten van Hagestein ligt recreatieplas Everstein, met daar omheen het Hagesteinse Bos. Op de plek van de recreatieplas lag eerst de stroomrug van Hagestein. Later is het zand van de stroomrug gebruikt voor de aanleg van de A27, waarna recreatieplas Everstein is aangelegd. Ten noordwesten van Hagestein ligt bedrijventerrein Gaasperwaard. Het vroegere kasteelterrein is herkenbaar en ligt tussen Hagestein en de nieuwe ontwikkeling Hoef en Haag.





## DE LANDSCHAPSVISIE

De gemeente Vijfheerenlanden staat voor grote opgaven op het gebied van doorontwikkeling van de landbouw, bodemdaling, toekomstbestendig waterbeheer, energietransitie, recreatie en biodiversiteit.

De gemeente wil zijn gebied ontwikkelen naar een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig landschap en hiervoor is de 'Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040' opgesteld. Deze landschapsvisie heeft als doel richting te geven aan alle ontwikkelingen in het buitengebied. Een zestal thematische principes en uitgangspunten vormen de basis voor de visie:

- sterke, toekomstbestendige landbouw;
- robuuste en gevarieerde natuur;
- klimaatbestendig en robuust;
- energie uit het gebied;
- ruimte voor recreatie;
- het landschap ontsloten.

De thematische principes en uitgangspunten zijn integraal uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden met een eigen karakter. Samen vormen de deelgebieden het landschappelijk raamwerk dat de basis is voor toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied. Hagestein behoort tot het deelgebied 'stroomruggen' in combinatie met de 'stads- en dorpsranden'.

### Stroomruggen

Hagestein is onderdeel van de stroomruggen die zich

binnendijks langs de Lek bevinden. Ze worden gekenmerkt door een kleinschalig en afwisselend landschap met een mozaïek van akkers, weiden, bosschages en boomgaarden. Op de stroomrug bij Hagestein bevindt zich recreatieplas Everstein waar dagrecreatie mogelijk is.

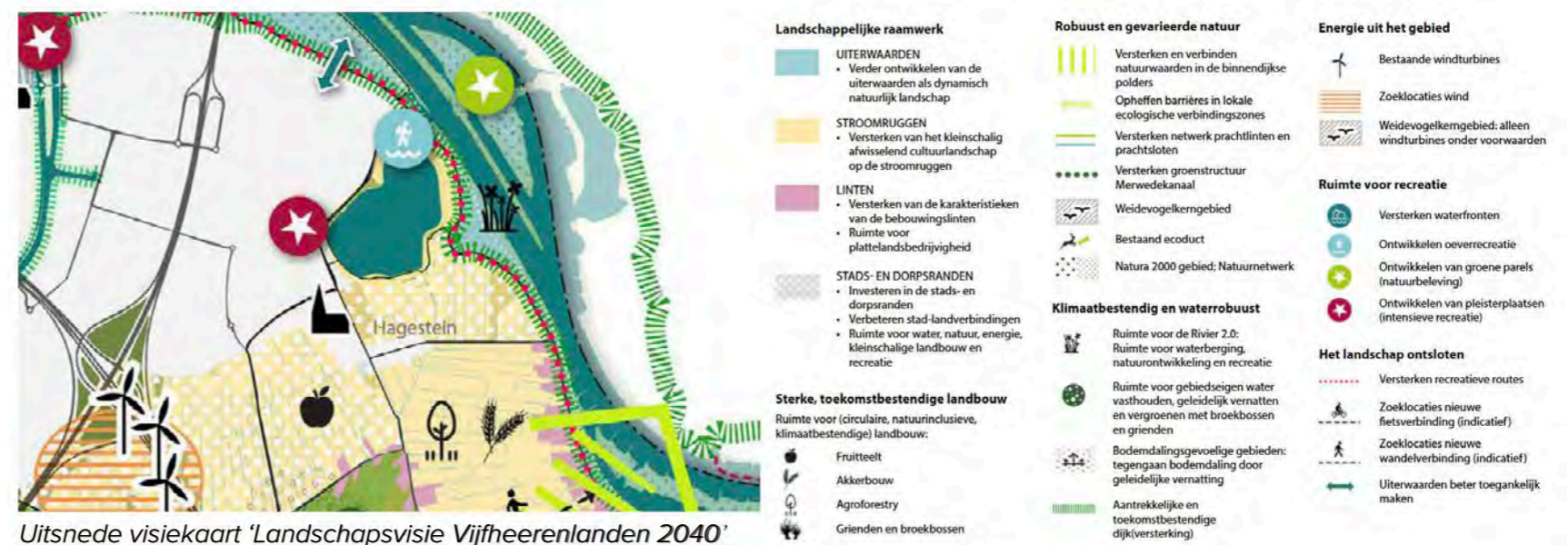
In alle gevallen van ontwikkeling is het belangrijk dat de landschappelijke en ecologische waarden ten minste behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. In Hagestein geldt dit voor het kleinschalige karakter dat zichtbaar is op de stroomruggen en de afwisseling van openheid en beslotenheid. Daarnaast is het van belang dat de bebouwing bij een nieuwe ontwikkeling met gebiedseigen erfbeplanting wordt ingepast.

### Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsranden vormen de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. De randen maken vaak visueel deel uit van het landelijke gebied, maar zijn belangrijk voor het leefmilieu van de kern van

dorpen. Daarnaast is de verblijfskwaliteit op deze plekken juist laag en liggen er kansen om die te verbeteren. Bij ontwikkelingen in de stads- en dorpsranden is het van belang dat deze bijdragen aan kwaliteitsverbetering en goed worden ingepast in het landschap. Een heldere overgang tussen het stedelijk woongebied en het buitengebied moet ontstaan of juist worden behouden.

In Hagestein liggen er kansen om de verbindingen tussen het buitengebied en de kernen te versterken, waardoor het landschap nog beter zichtbaar en ervaarbaar wordt gemaakt. Barrières voor fietsers en wandelaars worden hiervoor opgeheven. Om de inwoners te stimuleren naar buiten te gaan zal een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving worden gecreëerd. Verschillende ommetjes vanuit de kern van Hagestein richting het buitengebied zullen hieraan bijdragen. Vanuit de landschapsvisie is het gewenst dat deze ommetjes zoveel mogelijk langs de iconen en parels van de gemeente gaan, zoals bijvoorbeeld de voormalige kasteellocatie Huis Hagestein.





## MOBILITEIT

### HUIDIGE SITUATIE

Hagestein is gunstig gelegen ten opzichte van de A27 en daardoor goed aangesloten op het rijkswegennet. Binnen enkele minuten ben je op de snelweg. Dit zorgt er echter ook voor dat Hagestein regelmatig wordt gebruikt voor het sluipverkeer van de A27.

### AUTO- EN BUSVERKEER

De belangrijkste en meeste verkeersbewegingen binnen Hagestein zijn over de Biezenweg, Dorpsstraat en Vogelenzangseweg. Over deze route rijdt ook de bus, een belangrijke openbaar vervoersverbinding voor de inwoners van Hagestein. Er is op drie plekken de mogelijkheid om op de bus te stappen in de richting van Vianen en Culemborg.

### FIETS- EN WANDELROUTES

Het gebruik van de fiets of verplaatsen te voet moet worden gestimuleerd. De huidige inrichting van de openbare ruimte moedigt dit nog niet volledig aan. Richting de OBS Meester Vos ligt een vrijliggend fietspad en de Hoevenweg is ingericht als fietsstraat. Naast deze aanpassingen in de inrichting van wegen liggen er nog meer kansen ten aanzien van de verkeersveiligheid voor de fietsers en de voetgangers. De Dorpsstraat wordt door fietsers en voetgangers bijvoorbeeld als onprettig ervaren. Ook liggen er kansen om een nieuwe langzaamverkeersroute aan te leggen voor de verbinding met recreatieplas Everstein en een verbinding met Hoef en Haag.



Auto- en busverkeer



Fiets- en wandelroutes



## MOBILITEITSVISIE

In de gemeente Vijfheerenlanden is de 'Mobiliteitsvisie 2040' opgesteld, die een integrale visie op het verkeers- en vervoersbeleid beschrijft.

De visie richt zich op een duurzaam verkeers- en vervoerssysteem en streeft naar een optimaal netwerk voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Aan de hand van drie peilers, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid wordt ingegaan op de mobiliteitsvisie binnen de gemeente.

### *Bereikbaarheid*

- De bereikbaarheid van de kern van het dorp moet voor fietsers en voetgangers goed zijn. Dit wordt gedaan door de aanleg van langzaamverkeersverbindingen tussen de kern en snelfietspaden naar omliggende steden;
- Met het openbaar vervoer moeten de kernen, dus ook Hagestein, binnen de gemeente goed bereikbaar zijn. OV-lijnen tussen de hoofdkernen onderling en met het omliggende gebied zullen hiervoor zorgen. Er moet daarnaast aandacht worden besteed aan routes naar opstappunten toe, zodat iedereen gebruik kan maken van het OV-netwerk;
- Een goede doorstroming van de rijkswegen zal voorkomen dat er overlast wordt ervaren op het onderliggende wegennet. De kern van Hagestein en woningen zullen hierdoor goed met de auto bereikbaar zijn.

### *Leefbaarheid*

- Om de leefbaarheid binnen de gemeente en de dorpen te vergroten zal de overlast van auto-, vracht- en landbouwverkeer moeten verminderen.
- De kern van Hagestein moet goed met de auto bereikbaar blijven, maar zou juist ten behoeve van de leefbaarheid wel autoluwer gemaakt moeten worden. Daarbij is de locatie voor het nieuw te realiseren MFC bepalend. Het langzame verkeer (fiets en voetganger) en het gebruik van openbaar vervoer worden hierbij gestimuleerd, zodat de leefbaarheid verbeterd.

### *Verkeersveiligheid*

- Binnen de gemeente Vijfheerenlanden wordt ingezet op een veilige verkeersstructuur conform de eisen van Duurzaam Veilig Verkeer (DVV) en een veilige omgeving voor voetgangers en fietsers.



## LEEFBAARHEID EN VITALITEIT

### VOORZIENINGEN

In Hagestein zijn een aantal basisvoorzieningen: Dorpshuis de Biezen, OBS Meester Vos, Kinderdagverblijf Hagestein, de peuteropvang 't kleine Vosje, BSO Wijs, BSO VOS, het motormuseum, de brandweer en weekmarkt met een aantal kraampjes. Voor andere voorzieningen, zoals een supermarkt, moeten de inwoners van Hagestein naar het naastgelegen Hoef en Haag.

Naast de voorzieningen kent Hagestein sportverenigingen, sociaal maatschappelijke verenigingen en stichtingen, en een culturele vereniging. De sociale samenhang speelt een belangrijke rol binnen het dorp. Er worden namelijk verschillende activiteiten georganiseerd vanuit de verenigingen. De diversiteit aan voorzieningen die zorgen voor ontmoeting, ontspanning en vrijetijdsbesteding wordt gewaardeerd door de inwoners, maar zijn ook belangrijk voor de leefbaarheid binnen Hagestein.

Hagestein Vitaal is een sociaal maatschappelijke stichting die zich inzet voor het algemeen belang van het dorp. Ze proberen de leefbaarheid en vitaliteit te behouden en te verbeteren. De stichting probeert hierbij een brug te slaan tussen de gemeente en de inwoners van het dorp.

In Hoef en Haag zijn er onvoldoende voorzieningen zijn op het gebied van onderwijs, kinderopvang en sport, waardoor inwoners van Hoef en Haag de weg naar Hagestein weten te vinden waar deze voorzieningen wel aanwezig zijn. Zo zijn er twee kernen die elkaar aanvullen met betrekking tot de voorzieningen en ontstaat er een wederzijds belang

in de ruimtelijke en sociaal-economische ontwikkeling van Hagestein. Het meest concreet wordt het wederzijds belang bij de bouw van een nieuwe school en sportzaal.

Een groot deel van de kinderen op de OBS Meester Vos en de THV2 komt uit Hoef en Haag. De gemeente heeft besloten om de verouderde OBS Meester Vos te vervangen door nieuwbouw en daarvoor een plek te zoeken in Hagestein. In deze nieuwe school zal naast de school ook de BSO en kinderopvang een plek krijgen. In Hoef en Haag zelf zijn er onvoldoende ruimtelijke mogelijkheden om een dergelijke voorziening te bouwen. In de plannen zou ter vervanging van de huidige gymzaal ook een nieuwe gymzaal en dorps huis meegenomen worden.

Deze nieuwbouwplannen voor de school zijn aanleiding geweest voor stichting de Biezen, die eigenaar is van het dorps huis en de gymzaal, om te onderzoeken of zij kunnen participeren in deze nieuwbouw. In deze gedachte kan er een gebouw gerealiseerd worden met een multifunctioneel karakter, waar behalve school, BSO en kinderopvang ook ruimte is voor sport en ontmoeting.

Bij het ontwikkelen van het sportbeleid, is in september 2020 een rapportage opgesteld die inzicht geeft in de huidige en te verwachte toekomstige bezetting, van de binnensportaccommodaties in de gemeente Vijfheerenlanden. Uit dit rapport blijkt dat door de groei van het inwoneraantal, o.a. als gevolg van de ontwikkeling van Hoef en Haag, er in Vianen knelpunten (met name doordeweeks in de avonden) worden verwacht. Naar

verwachting groeien de sportverenigingen en komen er meer sportverenigingen bij. Voor deze groei is geen plek binnen de bestaande accommodaties in Vianen en is er beperkte mogelijkheid om uit te wijken naar Leerdam, waarbij de reisafstand (dit geldt ook voor Meerkerk), als belemmerend wordt ervaren.

Door nu een sportzaal te bouwen als onderdeel van het nieuw op te richten MFC kan zowel worden voorzien in de behoefte van het bewegingsonderwijs van de OBS Meester Vos als in de behoefte aan binnensportaccommodaties. Zo is het idee ontstaan voor een multifunctioneel centrum in Hagestein.

In ruimtelijk opzicht geeft dat wel een uitdaging. Wat is de meest geschikte plek binnen Hagestein voor een dergelijk MFC? Het MFC zou een nieuw hart van het dorp moeten vormen, maar tegelijkertijd goed bereikbaar moeten zijn voor mensen uit Hoef en Haag en zo weinig mogelijk overlast geven voor de bewoners van Hagestein.





Hoef en Haag

Recreatieplas Everstein

Kasteelterrein

Hoogstam boomgaard

Het Hagesteinse Bos

Boomgaard

Stal Bosgoed

Brandweer

Begraafplaats

Marktplein

Dorpshuis de Biezen

Motormuseum

Bedrijvigheid

OBS Meester Vosschool

De Stuurruiters

Bedrijventerrein Gaasperwaard

Voorzieningen in Hagestein

# ANALYSE



## GEZONDHEIDSBELEID

Met het 'Gezondheidsbeleid Vijfheerenlanden' streeft de gemeente Vijfheerenlanden naar een leefomgeving waar de inwoners mentaal en fysiek gezond opgroeien, waardoor zij zo lang mogelijk volwaardig kunnen functioneren in de samenleving. De kwaliteit en inrichting van de leefomgeving moet bijdragen aan een gezonde leefstijl.

Om tot die gezonde leefomgeving te komen zijn aan de hand van een aantal thema's doelstellingen opgesteld:

### ■ Aantrekkelijke fysieke en sociale omgeving

Een aantrekkelijke en groene leefomgeving moet uitnodigen tot beweging, sport, ontmoeting en sociaal-culturele activiteiten.

### ■ Rekening houden met gezondheidsverschillen

In wijken met een lage Sociaal Economische Score (SES) moet de gelegenheid zijn voor een gezonde leefstijl, en is het van belang dat kwetsbare inwoners voldoende gezondheidsvaardigheden en goede mogelijkheden voor participatie hebben.

### ■ Minder druk op jeugd en jong-volwassenen

De fysieke en mentale gezondheid van jongeren moet door een veilige, sociale omgeving worden beschermt. Deze omgeving zal hen vervolgens verleiden tot een gezonde leefstijl.

### ■ Vitaal oud worden

Het is belangrijk dat ouderen in de gemeente Vijfheerenlanden deel kunnen nemen aan het maatschappelijke leven, waarbij ze gezond en veilig bewegen in de eigen wijk en in/om de woning.

### ■ Laag rook-, alcohol en middelengebruik en een gezond gewicht

Binnen de gemeente moeten kinderen rookvrij kunnen opgroeien, wordt het gebruik van alcohol en middelen ontmoedigd, en wordt bewegen en gezonde voeding gestimuleerd. Kinderen, (jong-) volwassenen en ouderen krijgen hierdoor de mogelijkheid een gezond gewicht te ontwikkelen en/of behouden.

### ■ Positieve gezondheid

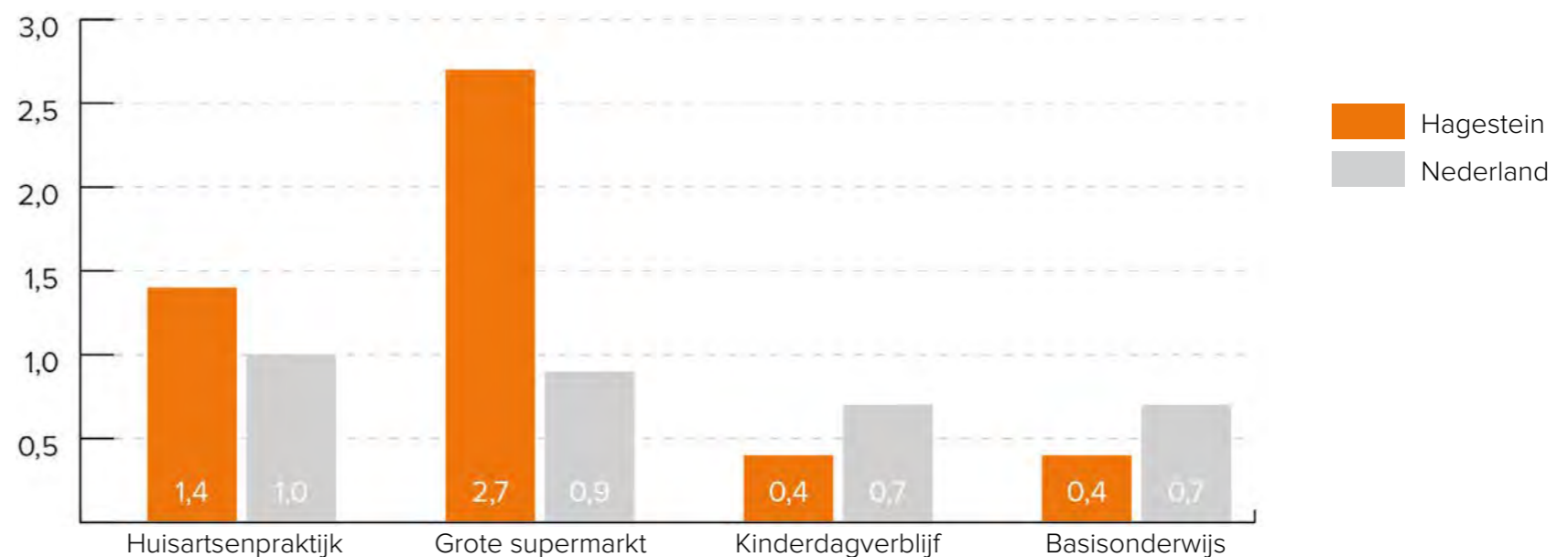
Een langjarig proces moet in de gemeente Vijfheerenlanden een positieve gezondheid bevorderen en beschermen. De gemeente, inwoners en maatschappelijke partners (in voornamelijk de zorg en welzijn sector) moeten hiervoor goed met elkaar samenwerken.

Met een leefomgeving die uitnodigt om te bewegen en ontmoeten wordt het voor mensen gemakkelijker gezond te leven. Een goede fietsverbinding zal er bijvoorbeeld

voor zorgen dat inwoners sneller de fiets pakken als de auto. Daarnaast is het een aantrekkelijke buitenruimte ook erg belangrijk. Inwoners gaan sneller naar buiten en komen elkaar tegen voor een praatje.

In Hagestein is de afstand tot een huisartsenpraktijk en grote supermarkt verder dan gemiddeld in Nederland. Daarentegen is er wel elke week de markt, waardoor inwoners een aantal basisbehoeften dicht bij de hand hebben. Voor een vitaal dorp is het belangrijk dat er in ieder geval een aantal dagelijkse voorzieningen in de dorpskern zijn en mensen hier lopend of met de fiets naar toe kunnen. Dit zorgt ervoor dat ze meer bewegen, maar ook voor zelfstandigheid. Senioren kunnen hierdoor langer zelf boodschappen blijven doen. Daarnaast is het voor kinderen en jongeren belangrijk dat zij voldoende plekken hebben om zich te bewegen en ontdekken. De sociale cohesie binnen Hagestein sterk, waardoor de inwoners zich betrokken voelen bij het dorp en ze sneller op pad gaan.

Afstand tot voorzieningen in kilometers



Afstand tot voorzieningen (bron: Kerncijfers wijken en buurten 2021, gewijzigd op 4 juli 2023)



## ECONOMIE

### ECONOMISCHE VISIE

Een sterke lokale economie is belangrijk voor het welzijn en welbevinden van de inwoners van een dorp. Daarnaast is het essentieel voor een aantrekkelijke leefomgeving. Kijkend naar de toekomst is door de gemeente Vijfheerenlanden de 'Economische visie 2022' opgesteld. De gemeente heeft de ambitie om toekomstbestendige werkgelegenheid te verkrijgen, behouden en te versterken. Dit wordt samen met de partners gedaan en hangt aan vijf thema's. Het samenhangende thema is hierbij Werkgelegenheid, gevoed met de volgende thema's:

- Trends & ontwikkelingen;
- Ruimte om te ondernemen;
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Samenwerken & faciliteren.

*Visie op het bedrijventerrein in relatie tot het dorp*  
Hagestein ligt in de driehoek A2/A27. Dit gebied is naast dat het belangrijk is als woongebied ook belangrijk voor bedrijven, al dan niet met een lokaal karakter. De bedrijventerreinen liggen gunstig ten opzichte van de snelwegen. Een groot deel van het grondgebied van het voormalige Hagestein wordt nu ingenomen door de bedrijventerreinen Gaasperwaard 1 en 2 en in de nabije toekomst wordt daar Gaasperwaard 3 aan toegevoegd.

Voor Hagestein betekent deze ontwikkeling een verdere inperking van het eens zo ruime en groene leefgebied voor de Hagesteiners met alle negatieve gevolgen die dat met zich meebrengt.

Voor Hagestein is het van belang om de ontwikkeling van het bedrijventerrein met voldoende aandacht voor het dorp Hagestein vorm te geven, met voldoende buffers tussen het dorp en het bedrijventerrein.



*Ambities voor een gezonde lokale economie*

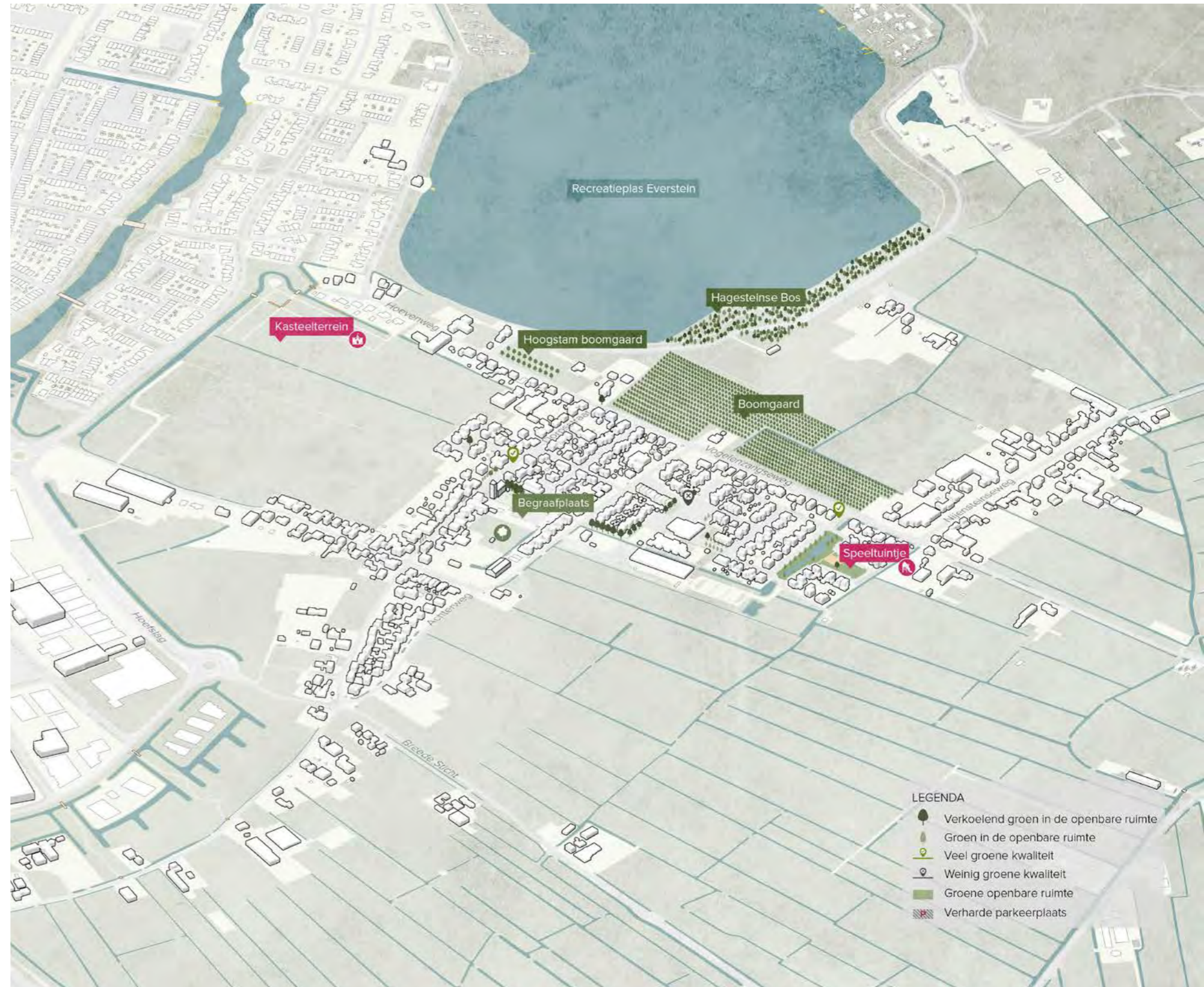


## OPENBARE RUIMTE & INRICHTING

### HUIDIGE BEELD EN KARAKTER

Het ruimtelijk beeld en karakter van Hagestein wordt in belangrijke mate bepaald door de Biezenweg, Dorpstraat en Vogelzangseweg. De inrichting van deze straten is herkenbaar en groen. Daarentegen is de wijk in het zuiden van Hagestein erg onoverzichtelijk en verhard. Er wordt veel geparkeerd in de straat, waardoor er een rommelig beeld ontstaat. Daarnaast is er een gering aantal speelplekken, waardoor kinderen weinig ruimte hebben om veilig buiten te spelen. Er liggen dus veel kansen voor een impuls van Hagestein zuid.

De directe omgeving van het dorp is met het kasteelterrein, boomgaard ten oosten van de Hoevenweg en Hagesteinse bos erg groen en heeft veel kwaliteit. De verbinding tussen deze plekken en het dorp kan nog sterker worden door te vergroenen binnen de kern van Hagestein.







Dorpsstraat



Het Laantje



Bongerd, dorpshuis de Biezen



Fietsverbinding naar de Achterweg



## GROENSTRUCTUURVISIE

De gemeente Vijfheerenlanden is rijk aan verscheidene groen gebieden en streeft naar een vitale, groene buitenruimte met een hoge leefbaarheid. Het groenblauwe netwerk dat aanwezig is, wordt gezien als het visitekaartje van de gemeente. Zowel het groen in het uitgestrekte buitengebied als het kleurrijke groen binnen de bebouwde kom zijn belangrijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte. In de 'Groenstructuurvisie' wordt ingegaan op de betekenis van al het groen in de buitenruimte. Aan de hand van verschillende kaders en uitgangspunten wordt richting gegeven aan het karakter en de uitstraling van het beoogde groenblauwe netwerk.

De gemeente staat voor de grote opgave om de openbare ruimte in te richten met het oog op de uitdagingen van deze tijd zoals klimaatverandering: meer extreme weersomstandigheden (piekbuien, droogte en hitte) en afnemende biodiversiteit.

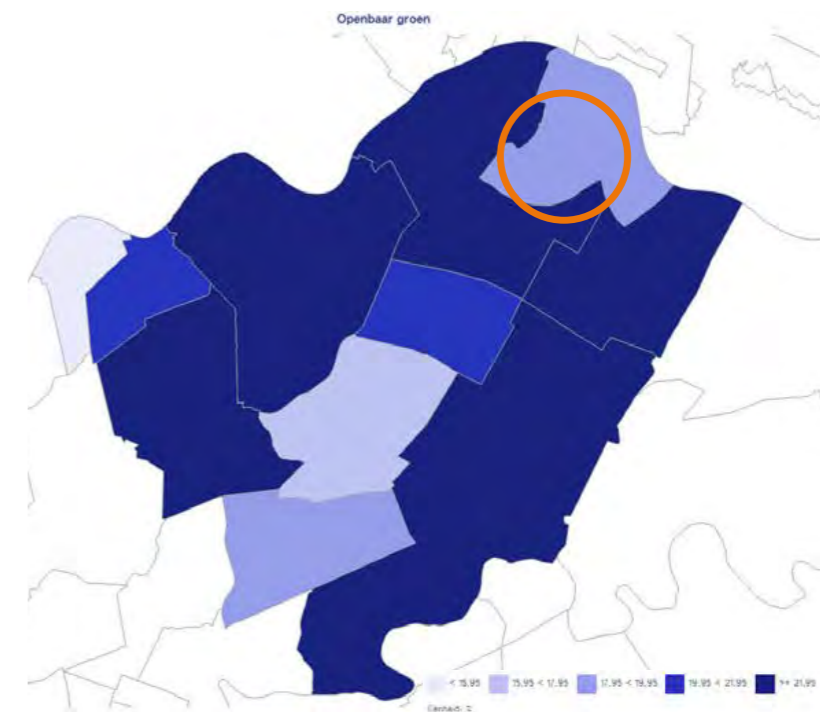
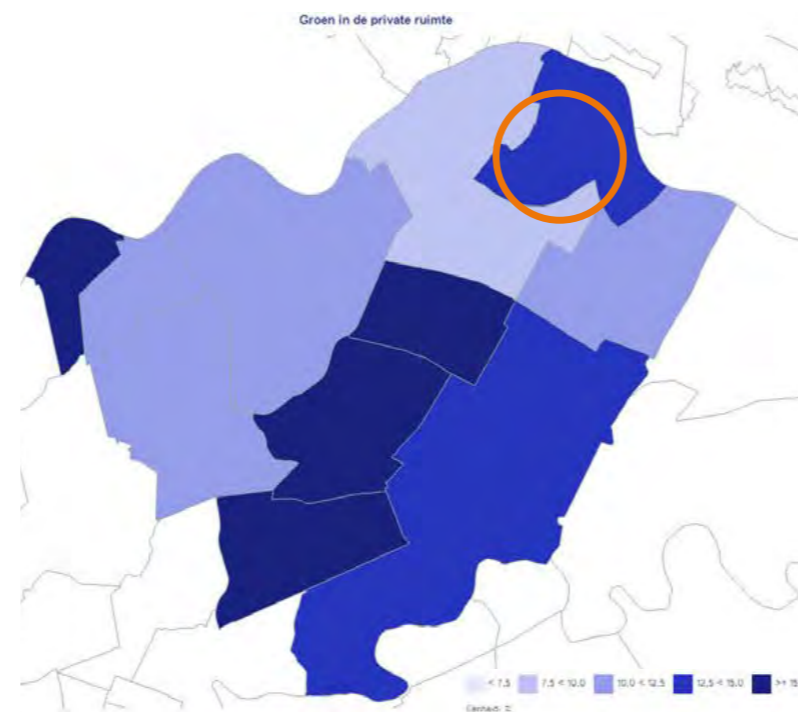
### *Samenspel van maatregelen*

Waar ingrepen in de openbare ruimte vaak locatiespecifiek zijn, gaat klimaatadaptatie en biodiversiteit juist over samenhang: het watersysteem en ecosysteem van het stedelijk weefsel zijn gebiedsoverstijgend en versterken elkaar. Het stedelijk gebied is een verzameling van biotopen: leefgebieden van mensen en dieren met eenzelfde ecologie zoals een oud centrum, groene uitbreidingswijk of bedrijventerrein. Deze biotopen zijn via aaneengesloten structuren (singels, parken, lanen, bermen) onderling verbonden met elkaar en vormen de verbinding tussen buitengebied en stads- of dorpskern.

Diverse en aaneengesloten groenblauwe structuren zorgen voor een veerkrachtige inrichting die optimaal functioneert voor mens en dier. Daarbij is ook variatie een groot goed: niet overal dezelfde inrichting, maar juist verschillen in natuurlijke of culturele gebieden, rijk aan gradiënten en verschillende lagen van beplanting zorgen voor een leefbare omgeving. De ontwikkeling van het stedelijk gebied gaat niet in één keer, maar bestaat juist uit individuele ontwikkelingen. Per ontwikkeling is het daarom noodzakelijk om te kijken naar de kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, en hoe de ecologie en waterhuishouding binnen de biotoop versterkt kan worden.

### *Welke kansen zijn er in Hagestein?*

Hagestein ligt op een stroomrug waarvan het kleinschalige karakter en de afwisseling van openheid en beslotenheid moet worden behouden en versterkt. Heel duidelijk in onderstaande afbeeldingen is te zien dat er binnen Hagestein weinig openbaar groen aanwezig is, maar wel veel groen in de private ruimte. Om het groenbeleid op te volgen is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkeling wordt gestuurd op het versterken van het groene geraamte in de openbare ruimte van het dorp. Hierbij is het belangrijk dat de buitenruimte wordt versterkt aan de hand van een klimaatrobuuste, biodiverse en toekomstbestendige (groene) inrichting. Voornamelijk in Hagestein Zuid liggen kansen om de openbare ruimte te vergroenen, waardoor de groenstructuur versterkt wordt.



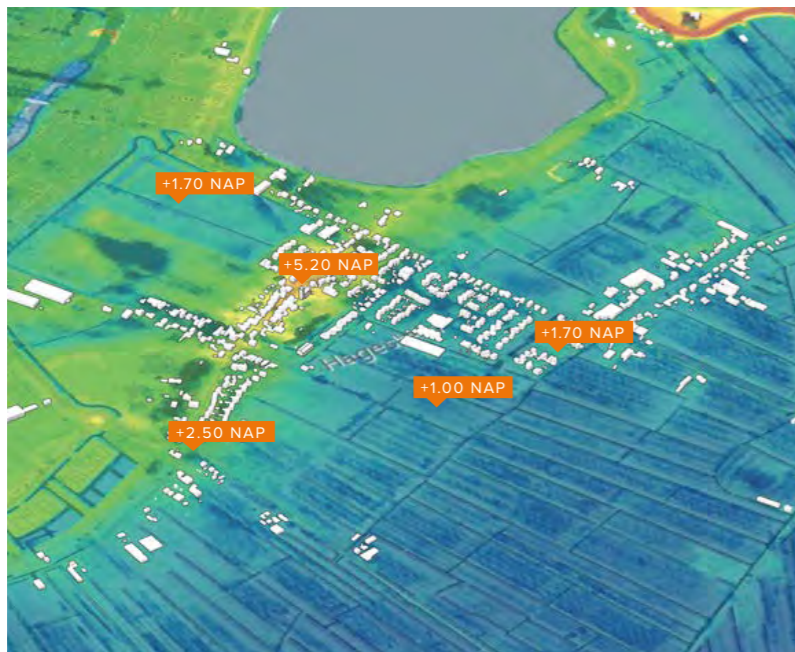
Groen in private ruimte en openbaar groen in percentage (bron: waarstaatjegemeente.nl)



## FYSIEKE OMGEVING

### HOOGTELIKKING EN WATER

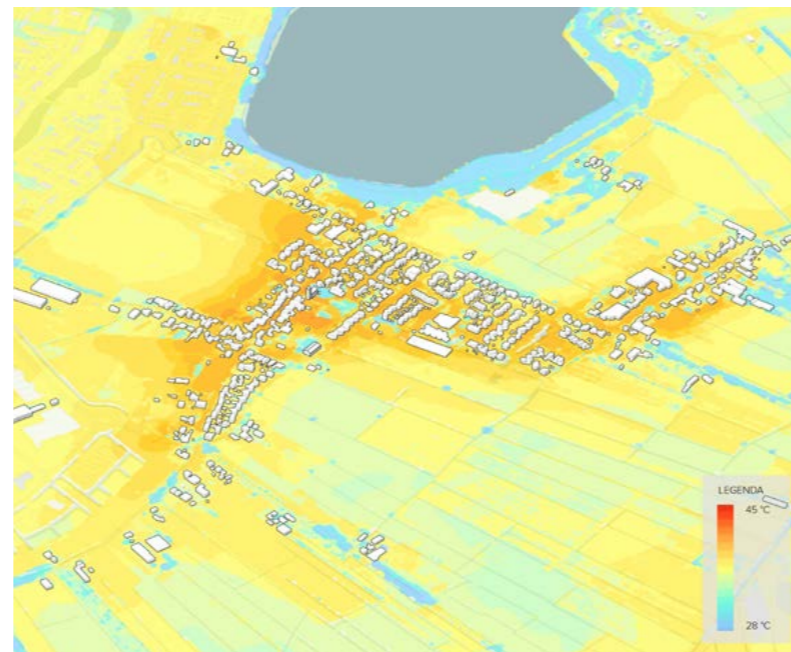
In Hagestein zijn de hoogteverschillen goed zichtbaar. De Dorpsstraat en Biezenweg liggen hoog op de stroomrug. Het zuidelijke deel van Hagestein ligt een stuk lager. Dit betekent dat op deze plekken ook de meeste wateroverlast zal zijn bij enorme piekbuien. Bij het ontwikkelen op de lager gelegen gebieden moet hier rekening mee worden gehouden. Maatregelen zijn nodig om de wateroverlast te beperken.



Hoogtes en wateroverlast bij piekbuien

### KLIMAAT

In Hagestein is een hoge mate van verharding en dakoppervlakken die warmte vasthouden. Op de warme momenten in het jaar koelen deze plekken minder goed af dan normaal en zorgen ervoor dat de gevoelstemperatuur hoog is. Op de plekken waar binnen het dorp bomen staan en water is, ligt de gevoelstemperatuur lager. Dit is duidelijk te zien bij de Nedereindse Plas, maar ook bij de kerk waar een aantal grote bomen zorgen voor veel schaduwwerking. Er liggen kansen om andere plekken van Hagestein te 'verkoelen' door de toevoeging van groene en blauwe structuren.



Gevoelstemperatuur op een hete zomerse dag



Grote bomen zorgen voor goede schaduwwerking op hete dagen



## SAMENHANGEND DUURZAAMHEIDSBELEID

In het 'Samenhangend Duurzaamheidsbeleid' wordt concreet invulling gegeven aan wat de gemeente Vijfheerenlanden op het gebied van duurzaamheid wil bereiken. Er worden doelen vertaald door het stellen van verschillende kaders en richtingen in onderlinge samenhang.

De gemeente Vijfheerenlanden ontwikkelt zich in balans met zijn omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met effecten op 'elders' en 'later'. Duurzaamheid gaat over de natuur als over de mens en economie. Het samenhangende beleidsplan biedt de fundering voor drie pijlers: 'Energie en verantwoord', 'Circulair en schoon' en 'Klimaatrobuust en biodivers'.

### *Energie en verantwoord*

De gemeente Vijfheerenlanden kiest ervoor om CO<sub>2</sub>-neutraal te worden. Dit betekent dat er niet meer energie wordt verbruikt, dan dat op een duurzame wijze wordt opgewekt. Deze ambitie sluit aan op de landelijke doelstelling en kan worden bereikt door een combinatie van energiebesparing, opwek van duurzame energie en compensatie van de CO<sub>2</sub> uitstoot. Uitgangspunt hierbij is dat klimaatverandering wordt tegengegaan en iedereen, nu en in de toekomst, beschikt over voldoende schone energie.

Om energie te besparen is het belangrijk dat er bewustwording ontstaat en inwoners geïnspireerd worden tot duurzaam gedrag. De gemeente continueert, en stimuleert projecten voor het opwekken van duurzame

energie. De energietransitie is een opgave van iedereen, waarbij samenwerking met partners binnen de gemeente noodzakelijk is om doelen te behalen.

### *Circulair en schoon*

Vijfheerenlanden wil stappen zetten naar een circulaire en schone gemeente. Grondstoffen raken namelijk op, er wordt (ongebruikt) afval weggegooid en er is veel luchtverontreiniging door vervoer van grondstoffen en materialen. De gemeente gaat zich hard inzetten om hier verandering in te brengen. Naast het stimuleren van circulaire economie, hergebruik en recycling van grondstoffen en reststromen bij bedrijven zal ook het huishoudelijk afval aandacht krijgen.

Naast dat de gemeente streeft naar een circulaire economie, staat Vijfheerenlanden ook voor een schone en veilige openbare ruimte. Hierbij is het van belang dat er geen plaats is voor zwerfafval. De gemeente neemt maatregelen om zwerfafval op straat en tijdens evenementen te voorkomen. Het stimuleren van het gebruik van elektrisch vervoer en de fiets is een mogelijkheid om duurzame en schone mobiliteit te bereiken.

### *Klimaatrobuust en biodivers*

Dat het klimaat aan het veranderen is, is geen nieuws meer. De laatste jaren zijn er veel meer periodes van droogte, hitte of extreme neerslag. Dit vraagt om aanpassingen in zowel de bebouwde omgeving als in het groene gedeelte van de gemeente. Vijfheerenlanden wil ook in de toekomst een veilige en leefbare gemeente zijn en streeft naar een

klimaatrobuuste omgeving met veel meer biodiversiteit.

De gemeente scoort in de groenindex laag op de lijst van groenste gemeente van Nederland. De groenindex geeft de groenheid aan binnen de bebouwde kom. Ook op het gebied van natuur en landschap scoort Vijfheerenlanden iets slechter dan vergelijkbare gemeenten. Er zijn verschillende ambities opgesteld om ook in de toekomst een leefbare gemeente te zijn. Zo streeft de gemeente ernaar dat bij alle activiteiten de bodem- en waterkwaliteit wordt verbeterd, de stikstof uitstoot wordt teruggebracht en de openbare ruimte klimaatrobuust wordt ingericht.

Herinrichting van verschillende woonkernen is hierbij hard nodig. Er wordt gekeken naar het verminderen van de verharding daar waar nodig en mogelijk. De ruimte die ontstaat wordt gebruikt voor vergroening en aanplanting van bomen om de hittestress terug te dringen. Daarnaast worden de bermten extensief beheert. Deze worden bezaaid met een bloemenmengsel dat vriendelijk is voor bestuivende insecten om zo de biodiversiteit te vergroten.



### 3. IN GESPREK MET HET DORP

Een belangrijke manier om inzicht te krijgen in het leven in en rondom Hagestein is het voeren van gesprekken met de inwoners, maatschappelijke partners en organisaties binnen het dorp. Tijdens meerdere avonden zijn gesprekken gevoerd met deze partijen over de huidige staat van het dorp en hoe zij de toekomst van het dorp voor zich zien.

#### DENK MEE OVER DE TOEKOMST VAN HAGESTEIN!

De gemeente Vijfheerenlanden is bezig met het opstellen van een dorps(woon)visie voor Hagestein. De eerste ideeën liggen klaar en zullen we op deze avond met u delen. Vervolgens gaan we graag met u als betrokkene rond de tafel.

**Denkt u met ons mee over de toekomst van Hagestein?**

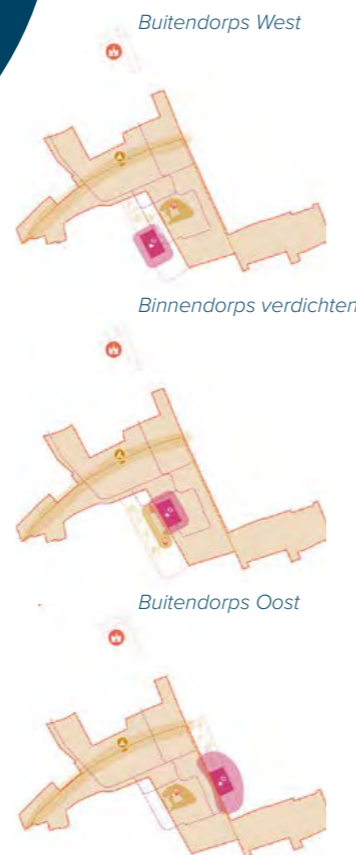
Datum | 08 november 2022

Tijd | Ontvangst vanaf 19.15 uur, start om 19.30 uur

Locatie | OBS Meester Vos, met na afloop een borrel in Dorpshuis de Biezen

*Uitnodiging voor de eerste bewonersavond*

VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



#### BEWONERSAVONDEN

Wat vinden de inwoners en organisaties van hun dorp? Hoe zien zij de toekomst voor zich? In eerste instantie zijn er gesprekken gevoerd tussen de gemeente Vijfheerenlanden en initiatiefgroep Hagestein Vitaal, OBS Meester Vos, dorpshuis de Biezen en de Stichting kinderopvang Vianen. Vervolgens werden tijdens de eerste bewonersavond, op dinsdag 8 november 2022, de eerste ideeën en scenario's over de toekomst van het dorp gepresenteerd. Hierbij stond voornamelijk de ontwikkeling van de dorpswoonvisie Hagestein centraal, waarbij onder meer werd gezocht naar een geschikte locatie voor een multifunctioneel accommodatie (MFC). Daarnaast moet de dorpswoonvisie antwoord geven op de vraag waar de toekomstige woningbouwbehoefte van het dorp het beste kan worden gerealiseerd. Helaas is deze avond niet naar wens verlopen en er bleek te weinig tijd om in kleinere groepen de discussie te voeren over de toekomst van Hagestein. Hierdoor is nog een tweede inloopmiddag- en avond georganiseerd op maandag 28 november 2022, zodat de inwoners nogmaals de gelegenheid kregen om een reactie te geven op de ideeën die gepresenteerd werden op de eerste bewonersavond.



*Veel belangstelling tijdens de bewonersavonden*

#### GESPREKKEN MET HET DORP

Op beide avonden werden drie ontwikkelingsrichtingen voor Hagestein voorgesteld:

- Buitendorps West (locatie van de tijdelijk school en het aangrenzende agrarische gebied);
- Binnendorps verdichten (rond de huidige locatie van dorpshuis de Biezen, OBS Meester Vos en gymzaal);
- Buitendorps Oost (aan de oostkant van de Vogelenzangseweg in het gebied 'de boomgaard').

Aan de aanwezigen op beide avonden werd de vraag gesteld welke argumenten belangrijk zijn in de afweging voor een ontwikkelingsrichting. Bovendien werd de mogelijkheid gegeven om eventuele alternatieve scenario's aan te dragen.

#### WAT VINDEN DE INWONERS?

Door de grote belangstelling op beide avonden zijn er uiteindelijk veel discussies gevoerd en argumenten benoemd. Voor alle drie ontwikkelingsrichtingen waren zowel positieve als negatieve argumenten.

#### *Buitendorps West*

Bij dit scenario zijn de minste voordelen benoemd. De inwoners zien hier veel knelpunten in de bereikbaarheid en veiligheid van het MFC. Ze zien deze variant namelijk enkel voor zich als er ook een nieuwe ontsluitingsweg door het weiland richting de Breede Sticht wordt gerealiseerd. Er is echter duidelijk gecommuniceerd dat deze niet past binnen de scope van de dorpswoonvisie.



### *Binnendorps verdichten*

De huidige kern van Hagestein als ontmoetingsplek wordt heel erg gewaardeerd. In een nieuwe ontwikkeling zien de bewoners en betrokkenen het hart graag terug komen in de vorm van bijvoorbeeld een volks- of pluktuin. Bewoners zien de kern van Hagestein graag vergroenen en dat er aandacht wordt besteed aan de klimaatveranderingen. Het binnendorpse scenario krijgt de voorkeur op het sociale vlak en de mogelijkheid om woningen toe te voegen binnen de rode contour. Een nieuw MFC op de huidige locatie van het dorps huis en school stuit op bezwaren t.a.v. bereikbaarheid en fasering.

### *Buitendorps Oost*

In het oosten van Hagestein zien de bewoners en betrokkenen de meeste mogelijkheden om het mobiliteitsvraagstuk te verbeteren. Overlast van verkeer naar het MFC door de bestaande buurten wordt beperkt. Daarnaast kan de connectie en verbinding met de groene omgeving worden gelegd. De relatie tussen het multifunctionele centrum en de recreatieplas wordt gezien als een mooie kans. De (fiets)verbinding tussen Hagestein en Hoef en Haag richting de nieuwe ontwikkeling is goed te realiseren.

Naast de drie ontwikkelingsrichtingen die vanuit de gemeente zijn aangedragen, kwam er tijdens de avonden een nieuwe potentiële locatie naar voren, namelijk de locatie van PSV de Stuwruiters met een verbinding vanaf de Hoefslag. Inwoners zien deze locatie als kans voor een betere verbinding met de auto vanuit Hoef en Haag, waardoor de Dorpsstraat en Biezenweg minder belast worden.



*Locatie PSV de Stuwruiters*

Uit beide bewonersavonden kwamen verschillende meningen naar voren, maar de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie in het oosten van Hagestein kwam het meest positief eruit. Samen met de locatie bij de Stuwruiters wordt deze verder onderzocht en meegenomen in de dorpswoonvisie. Alle argumenten vanuit de inwoners zijn meegenomen voor het verdere proces, maar het is onmogelijk om alle bewoners tevreden te stellen.



*Inwoners geven argumenten en voeren discussies over de ontwikkelingsrichtingen*



## RESULTAAT INSPRAAK BEWONERSAVONDEN

Tijdens een derde en laatste informatieavond werden de twee voorkeurslocaties, PSV de Stuwruiters en de locatie bij de Boomgaard, nog een keer op tafel gelegd. Inwoners mochten aangeven hoe ze deze plekken, maar ook de achterblijvende locaties (huidige plek van de school en dorpshuis) in de toekomst voor zich zien aan de hand van verschillende thema's. Daarnaast mochten ze meedenken over de invulling van het woningbouwprogramma.

### *Omvang van het woningbouwprogramma*

Woningbouw is een belangrijk thema voor de inwoners van Hagestein. De meningen over de omvang van het woningbouwprogramma zijn verdeeld. Er is een groep dat graag zo min mogelijk uitbreiding ziet, zodat het dorps karakter met rust en groen behouden blijft. Daarnaast is er een groep die juist wel een uitbreiding van Hagestein voor zich ziet met meer dan 50 woningen, zodat het aanbod van woningen groeit. Deze groep geeft namelijk aan dat er veel behoefte is aan meer woningen binnen het dorp.

### *Woningbouwprogramma naar doelgroepen*

Opvallend veel wordt er aangegeven dat er behoefte is naar kleinere en betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor alleenstaande jongeren, waar nu geen aanbod voor is binnen Hagestein. In mindere mate wordt aandacht gevraagd voor de doorstromers, de 40- en 50 jarigen.

### *Type en prijsklasse van het woningbouwprogramma*

De grootste groep inwoners vraagt naar woningen in de betaalbare prijsklasse (tot € 355.000,-) en een

mix van koop en huurwoningen. Er is nadrukkelijk wel behoefte aan huurwoningen voor starters, ouderen en jonge gezinnen. Als er gekeken wordt naar het type woningen, is er voornamelijk vraag naar grond gebonden eengezinswoningen, maar er is ook ruimte voor appartementen en gelijkvloerse woningen. Daarnaast zien de inwoners graag een voorrangsregeling bij woningtoewijzing voor de bewoners van Hagestein, Everdingen en Zijderveld in deze volgorde.

## CONCLUSIE

Uit alle bewonersavonden is geen duidelijke voorkeur gekomen voor een locatie van een nieuw multifunctioneel

centrum met woningbouw. De meningen binnen het dorp zijn erg verdeeld. Er zijn kansen beschreven en inwoners hebben uitspraken gedaan over het gewenste woningbouwprogramma. In de bijlagen is een uitgebreider verslag van de bewonersavonden terug te lezen.

De dorpswoonvisie gaat uit van twee mogelijke locaties voor de ontwikkeling van het multifunctionele centrum, bij de Stuwruiters en in de Boomgaard. Daarnaast wordt er invulling gegeven aan de huidige locatie van dorps huis de Biezen en OBS Meester Vos met woningbouw en een 'groene' ontmoetingsplek.





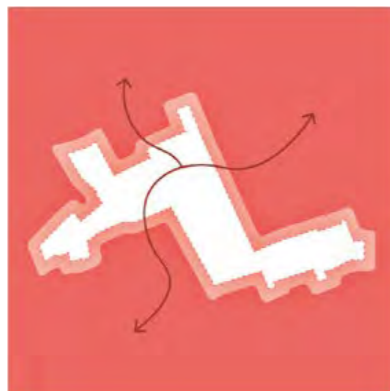
## 4. VISIE

### UITGANGSPUNTEN

De beleidsinventarisatie, ruimtelijke en landschappelijke analyse van het dorp en het participatietraject hebben verschillende inzichten gegeven. De resultaten uit dit traject vormen de uitgangspunten voor de dorpswoonvisie en worden hieronder per thema toegelicht.

### ZORGVULDIGE AFRONDING VAN HET DORP EN HELDERE OVERGANG MET HET GROEN

Hagestein is kenmerkend door zijn historische dorpskern met een kleinschalig en afwisselend landschap. Dit is de laatste jaren helaas steeds minder zichtbaar door de ontwikkelingen in de omgeving van het dorp waarbij verstedelijking oprukt. Bij toekomstige ontwikkelingen is het van belang dat de landschappelijke en ecologische waarden van het dorp worden behouden en waar mogelijk versterkt. Ontwikkelingen aan de dorpsrand moeten zorgvuldig wordt ingepast en vormgegeven, zodat deze bijdragen aan een heldere overgang naar het landschap. Dit vormt namelijk de groene buffer tussen de verstedelijking en het (nog bestaande) kenmerkende, groene buitengebied.



*Uitbreiden aan de dorpsrand met verbindingen naar het groene buitengebied*

### WONINGEN VOOR STARTERS EN SENIOREN

Door de druk van het groot aantal woningzoekenden in de omgeving Utrecht stijgen de prijzen in Hagestein sterk. Het aanbod van betaalbare en goedkope woningen is daardoor beperkt en van oudsher heeft het dorp weinig appartementen of nulredewoningen, waardoor met name jongeren en ouderen, de 1- en 2- persoonshuishoudens moeilijk een woningen kunnen vinden in Hagestein. Dit is duidelijk terug te zien in de resultaten van de bewonersavonden. De inwoners hebben aangegeven vooral behoefte te hebben aan kleinere en betaalbare woningen voor jongeren en ouderen, waarbij specifiek aandacht wordt gevraagd voor alleenstaande jongeren. Deze woningen kunnen zowel in de huur- als in de koopsector gevonden worden.

In deze dorpswoonvisie gaan we uit van een uitbreiding van 50 woningen. Daarmee valt deze mogelijke uitbreiding onder de vitaliteitsregeling van de provincie Utrecht. Hagestein is immers een kleine kern. Gezien het belang van met name betaalbare woningen is het zaak om het woningbouwprogramma zoveel mogelijk op één locatie te realiseren en niet te verdelen over een aantal locaties.

De woningmarkt in Hagestein staat onder druk. De vraag naar huurwoningen en koopwoningen is groter dan de vraag en prijzen liggen gemiddeld dan ook hoger dan in de rest van Vijfheerenlanden. In de uitvoeringsnotitie Wonen wordt dan ook een mogelijke uitbreiding van Hagestein met 150 woningen voorstelbaar geacht. Afgezien van het feit dat dit niet past in de vitaliteitregeling van de provincie zijn de bewoners verdeeld over dit vraagstuk. Er ligt een

relatie tussen Hoef en Haag, Vianen en Hagestein. Wordt Hagestein gezien als onderdeel van de verstedelijking van Vianen, waarbij Hagestein vastgroeit aan Vianen of moet het dorp op zich blijven? Bij dat laatste past geen grootschalige uitbreiding. In de dorpswoonvisie wordt een doorkijk gemaakt naar dat grotere scenario, waarbij we aantekenen dat de eerste 10 tot 15 jaren dat niet aan de orde is.



*Diversiteit in woningtypologieën en voornamelijk voor starters & senioren*

### VEILIGE, AUTOLUWE VERKEERSVERBINDINGEN

Binnen het dorp neemt de verkeersdruk door allerlei ontwikkelingen in de omgeving toe, waardoor de leefbaarheid ook verder onder druk komt te staan. De ambitie is om het autoverkeer te beperken en het dorp autoluw te maken, waarbij het gebruik van het openbaar vervoer, fietsen en wandelen zo veel mogelijk wordt gestimuleerd. Veilige langzaamverkeersverbindingen richting het nieuwe multifunctionele centrum en de omgeving moeten hier aan bijdragen.



## GOEDE BEREIKBAARHEID VAN VOORZIENINGEN

Om de leefbaarheid en vitaliteit binnen het dorp te behouden én te versterken is het belangrijk dat een aantal dagelijkse voorzieningen, zoals de school, dorps huis en weekmarkt in het dorp aanwezig blijven en de inwoners deze te voet of met de fiets kunnen bereiken. De routes naar deze voorzieningen toe moeten veilig en toegankelijk voor iedereen zijn. De inwoners van Hagestein zijn betrokken bij het dorp en waarderen de sociale cohesie. Ontmoeting zal worden gestimuleerd door de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum.



*Voetgangers en fietsers krijgen prioriteit*

## VERGROENEN VAN DE OPENBARE RUIJTE

De omgeving van Hagestein is met het kasteelterrein en recreatieplas Everstein groen omgeven. De komst van Hoef en Haag, en bedrijventerrein Gaasperwaard geeft inwoners het gevoel dat de groene omgeving steeds minder wordt. Het is dus van belang dat verbindingen naar de aanwezige groene structuren worden versterkt en het groene geraamte wordt uitgebreid.

Er liggen veel kansen ten aanzien van de openbare buitenruimte en inrichting van het dorp. De huidige openbare ruimte is erg verhard en er zijn weinig groene plekken. De buitenruimte kan aan de hand van een klimaatrobuuste, biodiverse en toekomstbestendige inrichting worden versterkt en bijdragen aan het groene geraamte. Daarnaast zien inwoners graag een groene ontmoetingsplek komen in het dorp en meer speelmogelijkheden voor verschillende leeftijdsgroepen. Dat zal uiteindelijk ook bijdragen aan de gezondheid van de inwoners en leefbaarheid van het dorp.



*Klimaatrobuuste, biodiverse en toekomstbestendige groenblauw geraamte*



## MULTIFUNCTIONELE ACCOMMODATIE

Naast de uitgangspunten die hierboven worden beschreven, wordt in deze dorpswoonvisie gezocht naar een locatie voor een multifunctionele accommodatie. De huidige OBS Meester Vos is toe aan een ruimere locatie en dorpshuis de Biezen, de kinderdagopvang en BSO gaan daar graag in mee. Hierdoor zal een nieuw multifunctioneel centrum worden ontwikkeld. Na de inventarisatie, analyses en participatie met het dorp zijn een tweetal locaties nog in beeld voor het multifunctionele centrum, namelijk:

- Locatie de Stuwruiters;
- Locatie De Boomgaard (ten oosten van de Vogelenzangseweg).

Om tot een weloverwogen keuze te komen voor een uiteindelijke locatie is een afwegingsmatrix opgesteld. De afwegingsmatrix maakt voor beide locaties de voor- en nadelen inzichtelijk.

## AFWEGINGSMATRIX

	Locatie de Stuwruiters	Locatie de Boomgaard
<b>Eigendom</b>	Particuliere eigenaar	Particuliere eigenaar
<b>Planologische kansen en risico's</b>	Bestemmingsplanwijziging nodig	Bestemmingsplanwijziging nodig
<b>Ruimtelijke kwaliteit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Het afmaken van het dorpslint aan de Biezenweg;</li> <li>■ Aandacht voor contouren vanuit de Gaasperwaard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Het MFC kan een verbinding leggen met de groene omgeving;</li> <li>■ Het MFC ligt centraler in het dorp.</li> </ul>
<b>Verkeersveiligheid en -ontsluiting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nieuwe verbinding vanaf de rotonde bij de Hoefslag, waardoor Hoef en Haag met de auto goed bereikbaar is en dit verkeer niet door Hagestein hoeft;</li> <li>■ Langzaamverkeersverbinding vanaf Biezenweg naar MFC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verkeersbewegingen vanuit Hoef en Haag gaan nog steeds door het dorp heen;</li> <li>■ De huidige fietsstraat vanuit Hoef en Haag ligt aan deze locatie, waardoor het fietsverkeer hier goed gebruik van kan blijven maken.</li> </ul>
<b>Relatie recreatief gebied</b>	Weinig relatie met de verblijfsrecreatie in de omgeving, waarbij het wel een directe groene omgeving heeft.	Aantrekkelijke ligging t.o.v. recreatieplas Everstein. De relatie tussen het MFC en de recreatie wordt versterkt.
<b>Financiële haalbaarheid</b>	Grotere financiële uitdaging dan de locatie in de boomgaard	Minder grote financiële uitdaging als de locatie bij de Stuwruiters



LEGENDA

-  Kwaliteitsimpuls openbare ruimte Hagestein Zuid
-  Mogelijke locatie multifunctioneel centrum
-  Woning ontwikkeling
-  Groene verbindingen
-  Groene hart van Hagestein
-  Marktlocatie
-  Gericht ontwerp tegen wateroverlast
-  Kasteelterrein
-  Fietsverbindingen
-  Wandelroute
-  Ontsluiting auto



VISIEKAART HAGESTEIN



## **WONINGBOUW**

Binnen Hagestein is er duidelijk behoefte naar kleinere, betaalbare woningen voor starters en senioren. Op dit moment is er namelijk weinig aanbod voor deze doelgroepen.

Door de verplaatsing van de OBS Meester Vos, het dorps huis en de gymzaal ontstaat er ruimte binnen de rode contour om woningen te ontwikkelen. Daarnaast wordt de locatie van de tijdelijke uitbreiding van de school, buiten de rode contour, in deze ontwikkeling betrokken. De verwachting is dat er op deze locatie ca. 50 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Wanneer er voor de multifunctionele accommodatie op de locatie van de Stuwruiters wordt gekozen, zal er aan de Biezenweg een beperkt aantal woningen gerealiseerd kunnen worden in de structuur van de bestaande lintbebouwing. Deze ontwikkeling zal echter in nauwe samenhang met het nieuwe MFC moeten worden vormgegeven, waarbij het karakter van en de relatie met het dorp gewaarborgd wordt.

Voor de lange termijn wordt gekeken naar een ontwikkeling in aansluiting op deze in/uitbreiding met 50 woningen. Een uitbreiding op lange termijn kan alleen als ook de infrastructuur wordt uitgebreid of aangepast.

## **INFRASTRUCTUUR**

### **AUTO EN BUS**

De verkeersafwikkeling binnen Hagestein is grotendeels afhankelijk van drie wegen: de Biezenweg, Dorpsstraat en Vogelenzangseweg. Deze wegen worden als druk en onveilig ervaren. Zeker gezien de toekomstige groei zal er naar oplossingen moeten worden gezocht om de veiligheid en capaciteit van de wegen te verbeteren en te borgen.

De inrichtingsmogelijkheden zijn beperkt, maar er zal worden onderzocht welke snelheid remmende elementen hier mogelijk zijn en hoe de oversteekbaarheid en veiligheid voor voornamelijk voetgangers en fietsers kan worden verbeterd.

De regionale busverbinding over de Dorpsstraat en Vogelenzangseweg blijft functioneren. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het dorp, doordat meerdere doelgroepen mobiel blijven.

### **WANDELEN EN FIETSEN**

Het wandel- en fietsnetwerk zal worden versterkt en uitgebreid. Dit wordt voornamelijk gedaan om het aantrekkelijker te maken de fiets te pakken of te gaan wandelen als alternatief voor de auto.

Het moet veilig en eenvoudig zijn om met de fiets of wandelend naar het multifunctionele centrum te bewegen.

De woongebieden worden op die manier gekoppeld aan elkaar, maar voornamelijk met het multifunctionele centrum, Hoef en Haag en recreatieplas Everstein.

Voor de bestaande fietsroute over de Vogelenzangseweg wordt onderzocht op welke manier deze veiliger en aantrekkelijker kan worden en daarmee nog meer het lokale en regionale fietsnetwerk kan versterken.

## **VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK**

Voor alle kansen die we voor de infrastructuur van Hagestein zien, geldt dat we deze in onderlinge samenhang nader onderzoeken en uitwerken.

## **KWALITEITSIMPULS OPENBARE RUIMTE**

Bij de herinrichting op de locatie van de huidige school en het dorps huis liggen veel kansen voor een kwaliteitsimpuls. Een groene ontmoetingsplek zorgt ervoor dat de inwoners elkaar kunnen opzoeken in een koele, groene omgeving. Belangrijk hierbij is een inrichting van de openbare ruimte met maatregelen tegen het veranderende klimaat. Voor het gehele dorp is deze verandering een voordeel, doordat er nu weinig openbaar groen aanwezig is zal deze plek voor veel inwoners een plek zijn om de schaduw en verkoeling op te zoeken. Daarnaast is het streven om de omgeving van de te ontwikkelen locaties groener in te richten, zodat er minder verhard oppervlak aanwezig is in het dorp.



## **BIJLAGEN**



## 1 | PARTICIPATIEVERSLAG

De dorpswoonvisie is onder andere samen met de inwoners van het dorp Hagestein tot stand gekomen. De animo om mee te denken was tijdens verschillende participatie avonden erg groot. Er zijn veel reacties gekomen vanuit de inwoners en betrokkenen van het dorp. Al deze input is uiteindelijk meegenomen in de ontwikkeling van de dorpswoonvisie.

In eerste instantie zijn er gesprekken gevoerd tussen de gemeente Vijfheerenlanden, initiatiefgroep Hagestein Vitaal, OBS Meester Vos, dorpshuis de Biezen en de Stichting kinderopvang Vianen. OBS Meester Vos wilt zo snel mogelijk naar een nieuwe locatie omdat er te weinig ruimte is. Voor de andere partijen liggen kansen om hierbij aan te sluiten en gezamenlijk een multifunctioneel centrum

te vormen. Om tot een weloverwogen locatiekeuze voor het MFC te komen, moet er eerst nagedacht worden over de toekomst van het gehele dorp.

Vanuit de gesprekken met de initiatiefgroep en de gemeente zijn een drietal denkrichtingen opgesteld, welke op dinsdag 8 november 2022 tijdens een eerste bewonersavond in de OBS Meester Vos zijn gepresenteerd aan de inwoners en betrokkenen van het dorp. Doel van deze avond was het informeren over de dorpswoonvisie, uitleg geven over de drie denkrichtingen en argumenten ophalen bij de verschillende denkrichtingen. De drie denkrichtingen werden onderverdeeld in de thema's sociaal, groen en bereikbaarheid waardoor de inwoners beter reactie konden geven op de verschillende onderwerpen.

Tijdens de presentatie bleek al snel dat de gemeente eerder in het proces een aantal steken heeft laten liggen. De bewoners werden overvallen met de drie locatiekeuzes en kregen het gevoel dat ze alsnog niet volledig mee mochten denken over een mogelijke locatie. Uiteindelijk is er toch nog wat tijd geweest om in kleinere groepen uiteen te gaan en de discussies te voeren over de toekomst van Hagestein, waarbij er behoorlijk wat input is opgehaald.

Helaas is deze avond niet volledig naar wens verlopen en heeft niet iedereen de mogelijkheid gekregen om een reactie te geven. Hierdoor is er op maandag 28 november 2022 een tweede inloopmiddag- en avond georganiseerd op, zodat de inwoners nogmaals de gelegenheid kregen om een reactie te geven op de ideeën die gepresenteerd werden op de eerste bewonersavond.






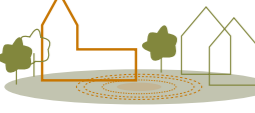
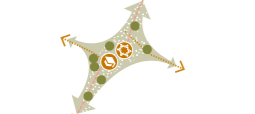





*Inwoners denken tijdens de eerste bewonersavond in de OBS Meester Vos mee over de toekomst van het dorp*



*Tijdens een tweede inloopmiddag- en avond krijgen in de gymzaal van het Dorpshuis wordt nogmaals de gelegenheid gegeven om een reactie te geven*



	Buitendorps West		Binnendorps	Buitendorps Oost	
<b>SOCIAAL 'ONS KENT ONS'</b>	1	2		1	2
 <p><b>Gevarieerd woningaanbod</b> voor diverse doelgroepen en vergroten aanbod levensloopbestendig</p>					
 <p><b>Gemeenschapsvorming</b> centraal gelegen en toegankelijke ontmoetingsplek</p>					
 <p><b>Toekomstbestendige ontwikkeling</b> gezamenlijke bouw dorpshuis en school</p>					
 <p><b>Buitenactiviteiten</b> groene, leerzame en veilige plek voor sport en spel</p>					
<b>GROEN 'RUST EN RUIMTE'</b>					
 <p><b>Gezonde leefomgeving</b> groen karakter dat uitnodigt tot bewegen en ontmoeten</p>					
 <p><b>Duurzame ontwikkeling</b> identiteit kern van Hagestein versterken</p>					
 <p>Directe verbinding <b>groen en natuur</b> met het multifunctioneel centrum</p>					
 <p><b>Klimaatbestendig</b> groen en natuurlijk buitengebied met plek voor versterken biodiversiteit</p>					
<b>VEILIG 'TOEGANKELIJK EN BEREIKBAAR'</b>					
 <p><b>Gezonde en duurzame mobiliteit</b> goede wandel- en fietsverbinding naar het multifunctioneel centrum</p>					
 <p><b>Open verbinding</b> veilige en toegankelijke verbinding naar de natuur</p>					

Schema met drie denkrichtingen dat is gepresenteerd tijdens de bewonersavonden en waar de aanwezigen op konden reageren. Om richting te geven aan de denkrichtingen zijn ze onderverdeeld in verschillende thema's.



## RODE DRAAD VAN DE EERSTE AVONDEN

Aan de aanwezigen op beide avonden werd de vraag gesteld welke argumenten belangrijk zijn in de afweging voor een ontwikkelingsrichting. Bovendien werd de mogelijkheid gegeven om eventuele alternatieve scenario's aan te dragen. Op onderstaande afbeeldingen zijn een kleine greep van alle reacties te zien.

### *Veilig, toegankelijk en bereikbaar*

Heel duidelijk op beide dagen kwam naar voren dat het verkeer het grootste hekelpunt is binnen het dorp. Inwoners ervaren veel overlast van het verkeer tijdens spitsuren. Kinderen worden dan naar school gebracht of bewoners vertrekken naar het werk in de richting van de snelweg, waardoor er veel beweging ontstaat. Daarnaast wordt het dorp vaak gebruikt als sluiproute van de A2 en A27 als op deze wegen file is. De ontwikkeling van nieuwe woningen en een MFC wordt door de verkeersoverlast in eerste instantie nog niet door iedereen positief ontvangen. De vraag heerst namelijk of de verkeersdruk

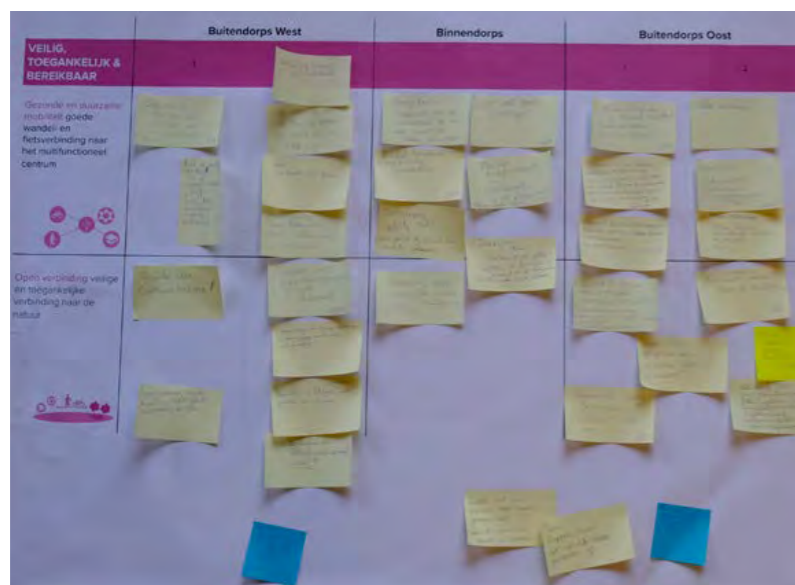
op het dorp dan niet nog groter wordt. Een nieuw MFC op de huidige locatie van het dorps huis en school stuit op bezwaren t.a.v. bereikbaarheid en fasering. Een ontwikkeling aan de westkant van Hagestein zien de inwoners wel voor zich, maar alleen in combinatie met een nieuwe verkeersverbinding vanaf de Breede Sticht. Vanuit de gemeente is bij deze opmerkingen duidelijk gecommuniceerd dat die verbinding niet past binnen de scope van de dorpswoonvisie. De meeste bewoners zien de ontwikkeling van een MFC, op basis van het verkeer, ten oosten van de Vogelenzangseweg (huidige boomgaard) wel zitten. De verkeersdruk zal namelijk in het zuiden van Hagestein iets afnemen. Bij een mogelijke ontwikkeling langs de Vogelenzangseweg liggen kansen voor een betere fietsverbinding.

Er is door verschillende inwoners ook een nieuwe locatie geïntroduceerd. Dit is de locatie op de huidige plek van de Stuwruiters. Het autoverkeer dat vanuit Hoef en Haag komt, voornamelijk de ouders die kinderen naar school brengen, komt hierbij niet meer door het dorp. Inwoners

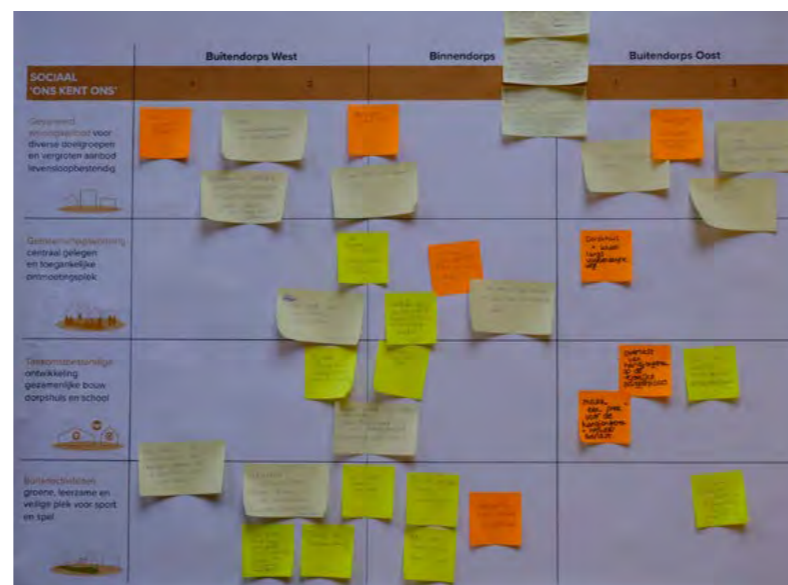
reageren positief op deze locatie als het gaat om de verkeerssituatie. De gemeente heeft laten weten dat deze locatie meegenomen wordt en verder wordt onderzocht.

### *Sociaal, 'ons kent ons'*

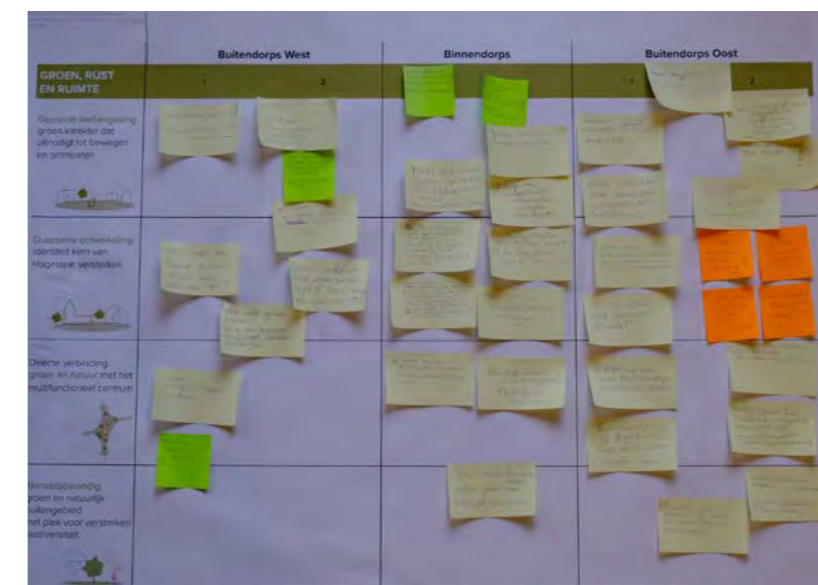
De huidige kern van Hagestein wordt als ontmoetingsplek ontzettend gewaardeerd. Het dorps huis, de gymzaal en de weekmarkt zijn namelijk voor iedereen goed bereikbaar. Daarnaast is het een plek waar de inwoners graag samen komen en er veel activiteiten worden georganiseerd. Deze locatie krijgt echt de voorkeur op het sociale vlak. Inwoners zien daarom bij een nieuwe ontwikkeling het 'hart' van Hagestein op een bepaalde manier graag terug komen. Bij de locatie ten oosten van de Vogelenzangseweg zien de inwoners niet veel meerwaarde op het sociale vlak. Het ligt namelijk iets verder voor de meeste inwoners, waardoor ze elkaar minder snel tegen komen. Op deze plek zien de inwoners wel kansen voor een goede verbinding met het recreatiegebied, waardoor mogelijkheden ontstaan voor meer diversiteit in recreatie en activiteiten in het groen.



Reacties op het thema 'veilig, toegankelijk en bereikbaar'



Reacties op het thema 'sociaal, ons kent ons'



Reacties op het thema 'groen, rust en ruimte'



### Groen, rust en ruimte

De inwoners van Hagestein hechten veel waarde aan de groene omgeving waarin ze wonen. De komst van Hoef en Haag, Gaasperwaard 1 en de toekomstige ontwikkelingen van Gaasperwaard 2 en 3 geeft hen echter het idee dat de groene omgeving wegvalt. Daarnaast is Hagestein behoorlijk verhard en is er weinig openbaar groen. Er zijn enkele speelplekken, maar de inwoners geven aan dat dit eigenlijk te weinig is. Ze zien daarom veel kansen voor de vergroening van het dorp. Bij een nieuwe ontwikkeling op de huidige locatie van het dorpshuis en de school zien de inwoners graag het 'hart' terugkomen op een groene manier, bijvoorbeeld in de vorm van een volks- of pluktuin. Bij het vergroenen van het dorp liggen er kansen ten aanzien van de klimaatveranderingen. Daarnaast kan de connectie en verbinding met de groene omgeving sterker worden gemaakt. De locatie ten oosten van Hagestein wordt hierbij gezien als een mooie plek voor het multifunctionele centrum door de relatie met de recreatieplas.

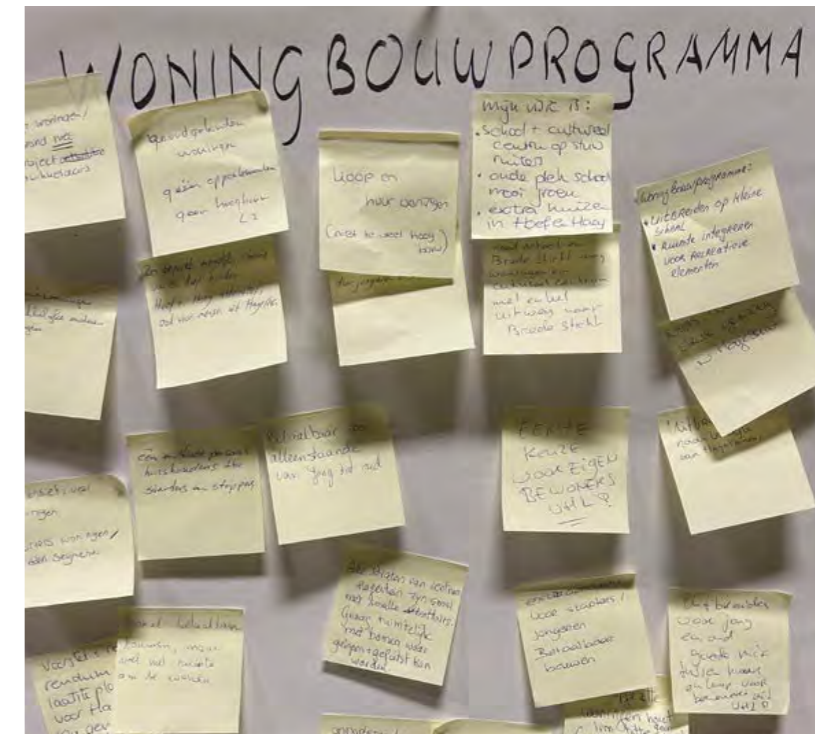
### VERVOLG NA TWEE BEWONERSAVONDEN

Na de eerste twee bewonersavonden zijn alle reacties en argumenten samengevat. Vervolgens zijn de reacties tegen elkaar afgewogen en is er gekeken naar welke locatie de meeste voorkeur heeft voor de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum. Uit beide avonden kwam de ontwikkeling in het oosten van Hagestein het meest positief eruit. Samen met de locatie bij de Stuwruiters werd deze locatie verder onderzocht en meegenomen in de dorpswoonvisie. Er zijn gesprekken gevoerd met de Stuwruiters en een kostenplaatje gemaakt.

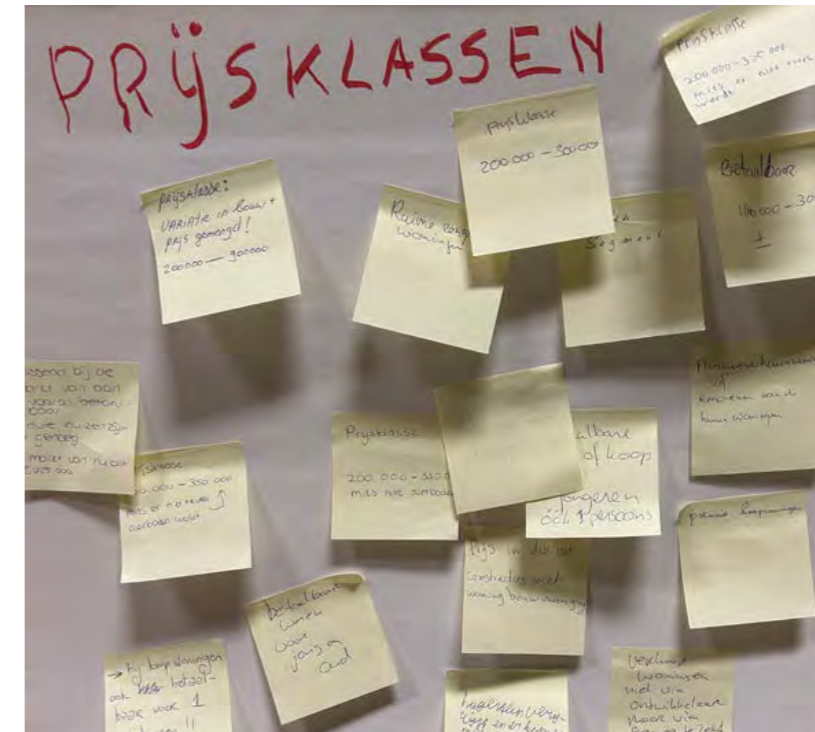
Tijdens een derde en laatste informatie avond werden de twee voorkeurslocaties, PSV de Stuwruiters en de locatie bij de Boomgaard, nog een keer op tafel gelegd. Inwoners mochten aangeven hoe ze deze plekken, maar ook de achterblijvende locaties (huidige plek van de school en dorpshuis) in de toekomst voor zich zien aan de hand van verschillende thema's. Daarnaast mochten ze meedenken over de invulling van het woningbouwprogramma. Ook tijdens deze avond was er veel animo en zijn tal van reacties gegeven, maar ook veel reacties die al tijdens de eerdere bewonersavond werden benoemd.

Uit deze avond bleek dat de meningen over de omvang van het woningbouwprogramma binnen het dorp zijn verdeeld. Er was opvallend veel behoefte naar kleinere, betaalbare woningen voor jongeren en ouderen. De grootste groep inwoners vraagt naar woningen in de betaalbare prijsklasse (tot € 355.000,-) en een mix van koop- en huurwoningen. Als er gekeken wordt naar het type woningen, is er voornamelijk vraag naar grond gebonden eengezinswoningen, maar er is ook ruimte voor appartementen en gelijkvloerse woningen.

Uit alle bewonersavonden is geen duidelijke voorkeur gekomen voor de locatie van een nieuw multifunctioneel centrum met woningbouw. Wel zijn er kansen beschreven en hebben de inwoners uitspraken gedaan over het woningbouwprogramma. Dit is ook de reden dat er nog twee locaties worden beschreven in de dorpswoonvisie. Verder onderzoek moet uitmaken welke locatie het meest geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw en een multifunctioneel centrum.



Reacties op het gewenste woningbouwprogramma



Reacties op de gewenste prijsklasse van het woningbouwprogramma



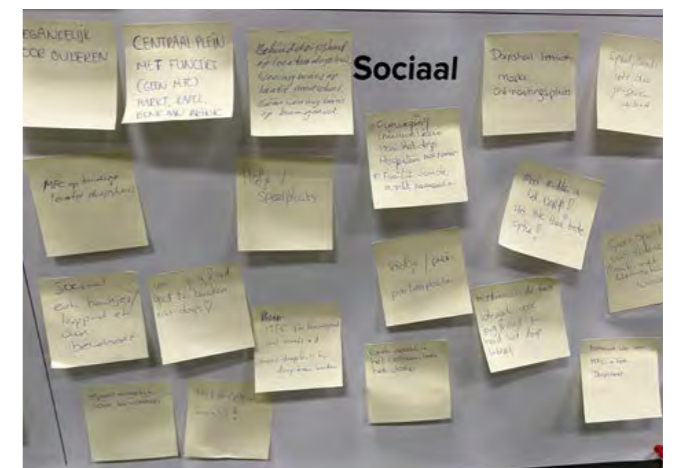
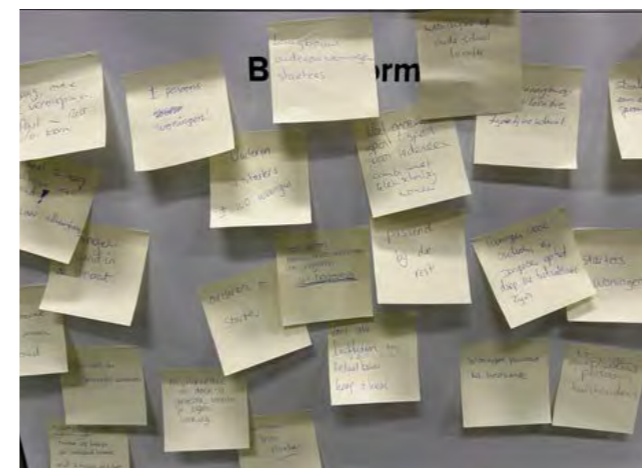
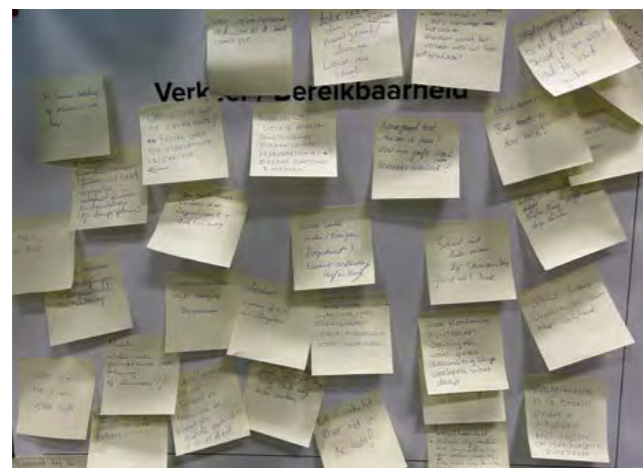
## Verkeer / Bereikbaarheid

## Groen

## Bouw vorm

## Sociaal

Schema waar de inwoners reactie konden geven op de wensen per locatie; de Stuwruiters, de Boomgaard en de huidige locatie van het dorpshuis en school





## 2 | UITNODIGINGEN BEWONERSAVONDEN

### Uitnodiging eerste bewonersavond

# DENK MEE OVER DE TOEKOMST VAN HAGESTEIN!

De gemeente Vijfheerenlanden is bezig met het opstellen van een dorps(woon)visie voor Hagestein. De eerste ideeën liggen klaar en zullen we op deze avond met u delen. Vervolgens gaan we graag met u als betrokkene rond de tafel.

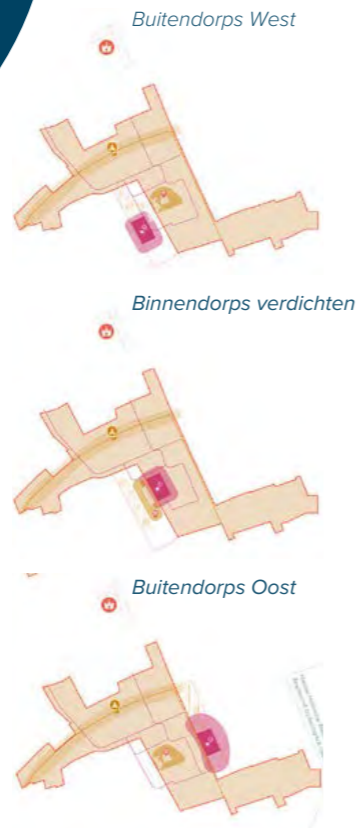
Denkt u met ons mee over de toekomst van Hagestein?

Datum | 08 november 2022

Tijd | Ontvangst vanaf 19.15 uur, start om 19.30 uur

Locatie | OBS Meester Vos, met na afloop een borrel in Dorpshuis de Biezen

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



### Uitnodiging tweede bewonersavond

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN

Aan de bewoner(s) van dit adres



Ons kenmerk : 608004  
Onderwerp : Vervolg op bewonersavond 8 november jl. Datum : 21 november 2022

Beste inwoner van Hagestein,

Op dinsdag 8 november heeft er in de Mr. Vosschool een bewonersavond plaatsgevonden over de dorps(woon)visie voor Hagestein. Deze avond is niet helemaal naar wens verlopen. De ruimte was te klein voor het aantal mensen en er bleek te weinig tijd om in kleinere groepen de discussie over de toekomst van Hagestein, te kunnen voortzetten. Mensen zijn daardoor voortijdig weggegaan en/of niet in de gelegenheid geweest om hun reactie te geven. Wij betreuren deze gang van zaken en willen iedereen die dat wil, alsnog in de gelegenheid stellen om een reactie te geven.

Op **maandag 28 november** kunt u uw reactie alsnog geven tijdens een inloop van **16.00 uur tot 20.00 uur in de gymzaal van het Dorpshuis De Biezen**.

#### Opzet van de inloop

Het is een inloop. U kunt tussen 16.00 uur en 20.00 uur vrij inlopen. Er wordt geen presentatie gegeven. Zoals op 8 november in verschillende lokalen verschillende thema's zijn besproken, zo richten we op 28 november verschillende tafels/hoeken in en hangen er liggen er posters waarop u uw reactie kunt geven. Bij iedere tafel/hoek zal een medewerker van de gemeente/Imoss staan, die het proces verder kan uitleggen en uw vragen kan beantwoorden.

#### Stukken downloaden

We hebben die avond gehoord dat er eigenlijk geen tijd was om je in het vraagstuk te kunnen verdiepen. We hebben daarom besloten om de stukken ter beschikking te stellen. U kunt deze stukken downloaden door de volgende link in uw browser te typen: <https://we.tl/t-2ftU1ZeZIO>.

Voor de mensen die niet beschikken over een computer liggen deze stukken ook bij het dorpshuis de Biezen en de Mr. Vosschool. U kunt daar een exemplaar meenemen. Uiteraard liggen er ook exemplaren op de avond zelf bij de tafels.

#### Wat vragen wij

Centraal in de dorps(woon)visie staat de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp en wat er nodig is om die vitaliteit en leefbaarheid te behouden c.q. te versterken. Imoss heeft drie ontwikkelrichtingen opgesteld. Binnen die ontwikkelrichtingen zijn er nog allerlei varianten te bedenken, maar het gaat in eerste instantie om die drie hoofdvarianten. Wij vragen u elk van deze varianten te beoordelen op een drietal thema's. Daarbij gaat het niet om een goed of slecht antwoord, maar vooral om de argumenten die u daarbij heeft.

#### Het vervolg

De gemeente zal samen met Imoss alle reacties van 8 en 28 november verzamelen en kijken of er een gemene deler is. Aan de hand daarvan zal een concept dorps(woon)visie worden opgesteld. Het Dorpsinitiatief met verschillende stakeholders is daarbij onze sparringpartner. Tenslotte zal de concept dorps(woon)visie met de bewoners besproken worden in een nieuwe bewonersbijeenkomst. Wanneer die zal plaatsvinden is nu niet bekend. Door deze tussenactie loopt het proces enigszins vertraging op. Op de planning hiervan komen we terug.

#### Tot slot

Wij hopen door deze tussenactie tegemoet te komen aan de wens van velen om toch een reactie te kunnen geven op de stukken. Wij zien u graag op 28 november in het dorpshuis. Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief kunt u contact opnemen met mevr. L. Hoorn via e-mail: [teamprojecten@vijfheerenlanden.nl](mailto:teamprojecten@vijfheerenlanden.nl).

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

Gonnie van den Dungen  
Projectleider Gebiedsontwikkeling  
Gemeente Vijfheerenlanden

### Uitnodiging derde bewonersavond

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN

Aan de inwoners van Hagestein



Ons kenmerk : 867494  
Onderwerp : Uitnodiging inloopbijeenkomst dorpswoonvisie Hagestein op 9 mei 2023 Datum : 24 april 2023

Beste inwoner van Hagestein,

Zoals u waarschijnlijk al weet, werken wij aan een dorpswoonvisie voor Hagestein, om nieuwe (betaalbare) woningen te kunnen bouwen. Op de bewonersavonden in november 2022 zijn denkrichtingen gepresenteerd en hebben bewoners een nieuw scenario voorgesteld. Nu zijn we toe aan een volgende stap. Omdat we daar uw mening en advies bij nodig hebben, organiseren we een inloopbijeenkomst.

Wanneer: Dinsdag 9 mei 2023  
Hoe laat: U kunt binnenlopen van 16:30 uur tot 21:00 uur  
Waar: Dorpshuis "De Biezen" Bongerd 4 in Hagestein

#### Waarom een inloopbijeenkomst?

We willen graag met u in gesprek gaan over de alternatieve locaties voor het Multifunctioneel Centrum (MFC) met dorpshuis, school, sportzaal, kinderdagverblijf en naschoolse opvang, en de mogelijke woningbouwlocaties. Wat vindt u belangrijk bij de ontwikkeling van deze locaties? Wat zijn de (on)mogelijkheden van deze locaties? Wilt u meedenken over de woningbouw? Welk advies wilt u de gemeente meegeven?

#### Wat kunt u verwachten?

Tijdens de inloopbijeenkomst zijn diverse informatiehoeken ingericht. Er wordt geen presentatie gehouden. We gaan graag met u in gesprek over de verschillende onderwerpen.

Meer informatie over de dorpswoonvisie en de denkrichtingen vindt u op onze website [www.vijfheerenlanden.nl/hagestein](http://www.vijfheerenlanden.nl/hagestein)

We zien u graag op 9 mei!

Met vriendelijke groet,

Gonnie van den Dungen  
Projectleider (gebiedsontwikkeling)  
Gemeente Vijfheerenlanden  
[teamprojecten@vijfheerenlanden.nl](mailto:teamprojecten@vijfheerenlanden.nl)



### 3 | NIEUWSBRIEVEN

#### Nieuwsbrief van 16 maart 2023



Aan de bewoner(s) van dit adres



Ons kenmerk : 815355

Onderwerp : Nieuwsbrief ontwikkeling dorps(woon)visie Datum : 16 maart 2023

Beste inwoner(s) van Hagestein,

De dorps(woon)visie Hagestein is in ontwikkeling. Wij geven u graag de laatste stand van zaken.

#### Resultaat 8 en 28 november

Op 8 en 28 november 2022 organiseerden wij bewonersavonden om de inwoners van Hagestein te betrekken bij de ontwikkeling van de dorps(woon)visie Hagestein. In de dorps(woon)visie zoeken wij onder andere naar een geschikte locatie voor een multifunctioneel centrum (MFC). In dit centrum kunnen verschillende maatschappelijke functies zoals onderwijs, kinderopvang, een gymzaal en het dorpshuis worden ondergebracht. Verder moet de dorps(woon)visie antwoord gaan geven op de vraag waar de toekomstige woningbouwbehoefte van het dorp het beste kan worden gerealiseerd. Op deze avonden lagen drie ontwikkelingsrichtingen voor:

- Buitendorps West (locatie tijdelijke school en aangrenzend agrarisch gebied);
- Binnendorps verdichten (rond de huidige locatie van het dorpshuis, school en gymzaal);
- Buitendorps Oost (Aan de oostkant van de Vogelzangseweg in het gebied 'de boomgaard').

Aan de aanwezigen werd de vraag gesteld welke argumenten belangrijk zijn om mee te nemen in de afweging. We boden de mogelijkheid eventuele alternatieve scenario's aan te dragen.

#### Buitendorps Oost

Alle reacties zijn de afgelopen periode geïnventariseerd. Van de gepresenteerde ontwikkelingsrichtingen lijkt Buitendorps Oost op het meeste draagvlak te kunnen rekenen. In het oosten van Hagestein zien de bewoners de meeste mogelijkheden om het mobiliteitsvraagstuk te verbeteren. Overlast van verkeer naar het MFC wordt daarmee beperkt tot de Biezenweg en de Dorpsstraat. De bestaande buurten worden ontlast. De relatie tussen het MFC en de recreatieplas wordt gezien als een mooie kans en de (fiets)verbinding tussen Hagestein en Hoef en Haag richting de nieuwe ontwikkeling is goed te realiseren. Op de locatie van de huidige school en het dorpshuis kunnen dan woningen worden gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte aan de Vogelzangseweg voor woningbouw. Grootste nadeel is hier de opoffering van de bestaande boomgaard.

#### Een vierde ontwikkelingsrichting

Tijdens de twee avonden is diverse malen een vierde ontwikkelingsrichting genoemd. De ontwikkeling op of nabij de locatie van de Stuwruiters. Het MFC is in dit scenario vanuit Hoef en Haag zowel met de fiets als met de auto goed bereikbaar en de Dorpsstraat en Biezenweg worden ook ontlast. Ook in dit scenario kunnen op de locatie van de huidige school en het dorpshuis woningen worden gerealiseerd en vindt uitbreiding in westelijke richting plaats, afhankelijk van het woningbouwprogramma. In dit scenario past geen woningbouw nabij het nieuw MFC. Hooguit een beperkt aantal om de Biezenweg ter plekke af te ronden.

Op dit ogenblik weten we nog niet of deze vierde ontwikkelingsrichting een serieus alternatief is voor het scenario Buitendorps Oost. Daarvoor moeten we kijken of we de gronden kunnen verwerven en of de milieuocontour van het bedrijventerrein niet in de weg zit.

#### Het vervolg

Wanneer wij voldoende weten over de mogelijkheden en onmogelijkheden van beide scenario's, komen we bij u terug. We zullen ons dan met name gaan verdiepen in programma en ruimtelijke kwaliteiten die de verschillende scenario's met zich meebrengen. Hiertoe zal op dat moment een fysieke informatiebijeenkomst worden georganiseerd. We verwachten medio april een nieuwe bijeenkomst te kunnen organiseren. Zodra de datum voor deze bijeenkomst bekend is zal u hier zo snel mogelijk over worden geïnformeerd.

#### Vragen

Heeft u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. Hoorn, tel 088-599 7000 of via de mail [teamprojecten@vijfheerenlanden.nl](mailto:teamprojecten@vijfheerenlanden.nl).

Met vriendelijke groet,

Linda Hoorn  
Project Assistent  
Gemeente Vijfheerenlanden

#### Nieuwsbrief van 6 juli 2023



Aan de bewoner(s) van dit adres  
Adres  
Postcode en woonplaats



Ons kenmerk : 957388

Onderwerp : Nieuwsbrief inwoners Hagestein Datum : 6 juli 2023  
inzake Dorpswoonvisie juli 2023

Beste inwoner van Hagestein,

In deze brief vindt u per onderwerp, een laatste stand van zaken over de dorpswoonvisie van Hagestein:

#### Derde participatie avond

Tijdens een derde participatie avond op 9 mei hebben de inwoners van Hagestein mee mogen denken over de plek van de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum (MFC) en de invulling van het woningbouwprogramma binnen Hagestein. Het ontwikkelen van een MFC op de huidige locatie (bij de Bongerd) is als gevolg van de geluiden op de eerdere participatie avonden uitgesloten.

De mogelijkheid van een MFC langs de Vogelzangseweg blijft een optie. Daarnaast is een andere locatie vanuit verschillende inwoners voorgesteld, namelijk de locatie van de Stuwruiters aan de Biezenweg/Hoefslag. Tijdens deze participatie avond is aan de inwoners gevraagd welke van deze twee mogelijkheden zij als voorkeur hebben. Daarnaast was er de mogelijkheid om mee te denken over hoe de huidige locatie van de OBS Meester Vosschool en dorpshuis De Biezen dan wel ingevuld kan worden wanneer ze mee verplaatsen naar het MFC.

Uit deze avond is uiteindelijk geen duidelijke voorkeur gekomen voor een locatie van de ontwikkeling van een MFC en woningbouw. Wel zijn er kansen beschreven en hebben de inwoners uitspraken gedaan over het woningbouwprogramma, welke meegenomen worden in de ontwikkeling van de dorpswoonvisie. De dorpswoonvisie wordt ondertussen opgesteld en gaat uit van twee mogelijke locaties voor de ontwikkeling van het multifunctionele centrum, bij de Stuwruiters en in de Boomgaard. Daarnaast wordt er invulling gegeven aan de huidige locatie van dorpshuis De Biezen en OBS Meester Vosschool met een woningbouwprogramma en een 'groene' ontmoetingsplek.

#### Woningbouwprogramma

Op 9 mei hebben wij de bewoners van Hagestein gevraagd naar het te realiseren woningbouwprogramma in Hagestein. De mensen hebben een andere kijk op de vraag hoeveel woningen er gebouwd zouden moeten worden. Er is een groep vooral gericht op het behoud van het dorps leven, in een rustige en groene omgeving. De noodzaak voor een omvangrijk woningbouwprogramma wordt niet gevoeld, omdat de bewoners kunnen uitwijken naar Hoef en Haag.

Hoewel 50 woningen gezien wordt als een goede aanzet, wil een aantal inwoners meer dan 50 woningen, de huidige ontwikkeling biedt in hun ogen kansen. De mogelijkheden daarvoor worden gezien in de Eng (gebied tussen de tijdelijke school en de Brede Sticht), maar dan wel onder de voorwaarde van een nieuwe ontsluiting, richting de Brede Sticht. Ook zou daar het hart van het dorp met in elk geval het dorpshuis behouden moeten blijven.

#### Twee locaties niet in verder onderzoek

Op de bewonersbijeenkomsten in november van vorig jaar zijn er verschillende locaties voor de realisatie van de school, gymzaal en het dorpshuis (het nieuwe MFC) aan de orde geweest. Tijdens de bijeenkomsten is ook de locatie van de Stuwruiters aan de Hoefslag naar voren gebracht als een potentiële locatie. Dit signaal was zo sterk dat wij gemeend hebben dit nader te moeten onderzoeken. Dat onderzoek loopt nog. Tijdens die bijeenkomsten zijn nog twee andere locaties naar voren gebracht. Deze locaties worden niet nader onderzocht. In deze nieuwsbrief antwoorden wij op de vraag: Waarom niet?



#### 1. Het kasteelterrein

De voormalige gemeente Vianen heeft sinds 2007 een eigen archeologiebeleid. Het kasteelterrein heeft in dit beleid de aanduiding Archeologisch Waardevol Gebied 2 (AGW 2). Dit is de één na hoogste aanduiding die binnen de archeologie geldt. Dit geeft aan hoe waardevol het gebied is. Op onderstaande kaart staat aangegeven voor welk gebied deze bescherming geldt en wat dus tot het kasteelterrein behoort. Vermoedelijk heeft het kasteel of hebben de kastelen in de noordwest hoek van het terrein gestaan.

Afbeelding rechts: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Vianen, locatie kasteelterrein Hagestein. De kleuren geven beiden aan terrein van hoge archeologische waarde.

Volgens de huidige geldende bestemmingen kan hier niet gebouwd worden en heeft het gebied een dubbelbestemming archeologie. Deze dubbelbestemming bepaalt dat er geen bodemingrepen zijn toegestaan zonder eerst archeologisch onderzoek en zal afhankelijk daarvan bekeken worden wat wel en wat niet is toegestaan.



#### 2. De Biezenweg, perceel naast Biezenweg 14

Het perceel nabij Biezenweg 14 ligt dicht bij het industrieterrein binnen de milieuzonering, waardoor het realiseren van het MFC op deze locatie niet mogelijk is.

#### Lopende onderzoeken

We onderzoeken nu op twee locaties de mogelijkheden voor de vestiging van het MFC, de locatie aan de Vogelzangseweg en de Stuwruiters. Zodat we na een besluit tijdswinst kunnen maken. Na een definitieve keuze kunnen we doorpakken en starten met de ontwikkeling en realisering van het MFC. Op beide locaties zijn we met een aantal onderzoeken gestart. Het betreft hier het Flora- en fauna onderzoek, archeologisch onderzoek en onderzoek naar de bodemgesteldheid.

#### Vervolg en besluitvorming

Op basis van alles wat we hebben verzameld in het participatieproces, de gesprekken met de stakeholders, de analyse die we hebben gemaakt en het beleidskader van gemeente en provincie, wordt nu gewerkt aan een concept van de dorpswoonvisie. We verwachten na de zomervakantie een eerste concept gereed te hebben, dat we ook aan het college en de provincie kunnen voorleggen. Daarna volgt nog een laatste bewonersavond, waarin we het concept voorleggen aan de bewoners van Hagestein. We streven ernaar om de dorpswoonvisie in december ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

Gonnie van den Dungen  
Projectleider Gebiedsontwikkeling  
Gemeente Vijfheerenlanden





**TITEL**  
**OPDRACHTGEVER**  
**CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER**

Dorpswoonvisie Hagestein  
Gemeente Vijfheerenlanden  
Gonnie van den Dungen

**STATUS**  
**DATUM**

Definitief  
20 december 2023

**DOCUMENTNUMMER**  
**PROJECTNUMMER**

22460-R  
865.01

**PROJECTTEAM**

Serge Vonk  
Marlies Baan  
Iris Hörters



# **IMOSS**

**STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE**

IMOSS  
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B  
3812 BH Amersfoort

info@imoss.nl  
www.imoss.nl