

DORPS(WOON)VISIE KEDICHEM

Van, voor en door de inwoners van Kedichem

9 december 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 9 december 2024

PROJECTLEIDER L. Snel

AUTEURS T. Walstra
J. van Velden

OPDRACHTGEVER Gemeente Vijfheerenlanden



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **4**

2. Het dorp Kedichem **6**

3. De visie van, voor en door Kedichem **10**

3.1 Bouwen voor de toekomst 13

3.2 Een veilig en bereikbaar dorp 22

3.3 Passende voorzieningen voor Kedichem 25

3.4 Een groen, groener, groenst Kedichem 27

3.5 Een duurzaam en biodivers Kedichem 30

3.6 Kedichem zijn we samen 31

4. Het vervolg **32**

Bijlage 1. Wat is er opgehaald? **323**

1. INLEIDING

WAT IS EEN DORPS(WOON)VISIE?

Inwoners geven met deze visie aan hoe zij de toekomst zien van Kedichem. De visie inspireert en geeft richting aan initiatieven. De aanleiding komt voort uit de grote behoefte aan woningen in de gemeente Vijfheerenlanden. In Kedichem is er al langere tijd niet gebouwd, de bevolking vergrijst en jongeren en ouderen hebben de wens om in Kedichem te blijven wonen. Door deze visie wordt het duidelijker waar de kansen en uitdagingen liggen. De dorps(woon)visie geeft richting aan de toekomst en vertelt het verhaal van de inwoners van Kedichem.

Met het document wordt duidelijk welke initiatieven wel of niet passend zijn in Kedichem, maar ook waar behoefte aan is in het dorp. Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties voor de realisatie van nieuwbouwwoningen, het verbeteren van de verkeersveiligheid of het (nog) beter maken van de beleving van de groene omgeving. Maar juist ook de betekenis van het initiatief voor het gehele dorp is van belang. Extra woningen, en daarmee inwoners, kunnen ervoor zorgen dat voorzieningen in stand worden gehouden en nieuwe verbindingen met het landschap gemaakt kunnen worden. De visie gaat dus niet alleen over de woningbouwopgave, maar over het behoud en de versterking van de kwaliteiten in het algemeen.

HOE WERKT DE DORPS(WOON)VISIE?

Met de visie wordt duidelijk in welke richting Kedichem kan ontwikkelen volgens de inwoners. De visie, wensen en zorgen van de inwoners van Kedichem, de Kekumers, staan centraal. De visie vormt hiermee een uitnodiging aan initiatiefnemers om met voorstellen te komen die passen binnen deze visie. Inwoners, initiatiefnemers en gemeente blijven samen werken aan de opgaven die op Kedichem afkomen. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan deze dorps(woon)visie. Past het plan bij hoe inwoners de toekomst van Kedichem voor zich zien en binnen het geldende gemeentelijke of provinciale beleid? Zo ja, dan



Figuur 1 *Het dorp Kedichem inclusief buitengebied.*

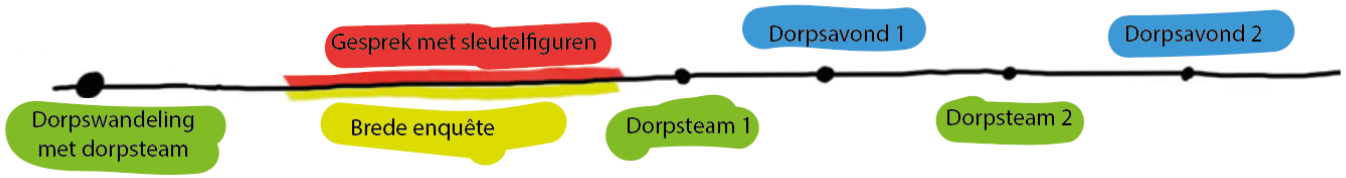
wordt er samen met alle betrokken partijen gewerkt om het plan uit te werken en van meerwaarde te laten zijn voor Kedichem.

HOE IS DE VISIE TOT STAND GEKOMEN?

De inwoners van Kedichem hebben de afgelopen maanden samen met de gemeente Vijfheerenlanden en Rho Adviseurs gewerkt aan deze dorps(woon)visie. De inbreng van de inwoners vormt de basis voor de visie. Hiervoor is eerst informatie opgehaald in het dorp door middel van een enquête, gesprekken met sleutelfiguren en de dorpsavonden. Zo zijn er gesprekken gevoerd met inwoners, vertegenwoordigers van de kerk, het dorpshuis de Stoof, de verenigingen en woningcorporatie Kleurrijk Wonen. Tussentijds heeft het dorpsteam, een klein groepje betrokken inwoners, geholpen met het betrekken van zoveel mogelijk inwoners. Ook hebben zij hun lokale kennis over het dorp gedeeld. Een samenvatting van alles wat er is opgehaald tijdens de participatie is te vinden in de bijlage. Alle opgehaalde informatie vormt deze dorps(woon)visie.

LEESWIJZER

De wensen van het dorp zijn vertaald in 6 dorpspunten. De dorps(woon)visie begint met een samenvatting van deze dorpspunten, waarna deze per dorpspunt verder worden uitgewerkt. Deze uitwerking kan bestaan uit het formuleren van uitgangspunten of het verbeelden van mogelijkheden. Het dorpspunt wordt afgesloten met een aantal aandachtspunten, waarin het gewenste toekomstbeeld wordt opgesomd. Tot slot eindigt de dorps(woon)visie met de dorpsagenda. Dit zijn concrete acties die de inwoners, de gemeente of andere betrokkenen kunnen ondernemen om te werken aan de wensbeelden en daarmee de dorps(woon)visie.



Figuur 2 *Doorlopen proces met het dorp.*

2. HET DORP KEDICHEM

HET DORP VROEGER…

Kedichem is rond het jaar 1000 ontstaan op een oeverwal aan de Linge. Het dorp overstroomde regelmatig. Het gebied werd rond 1100 bedijkt. Hierna zijn nog vaak dijkdoorbraken geweest. De verschillende wielen rondom het dorp herinneren hier nog aan. Lange tijd werd vooral langs de Lingedijk en Kerkstraat gewoond. Het duurde zeker tot in de jaren ’70 van de vorige eeuw, voordat Kedichem echt planmatig uitbreide en er woningen achter de Kerkstraat gebouwd werden.

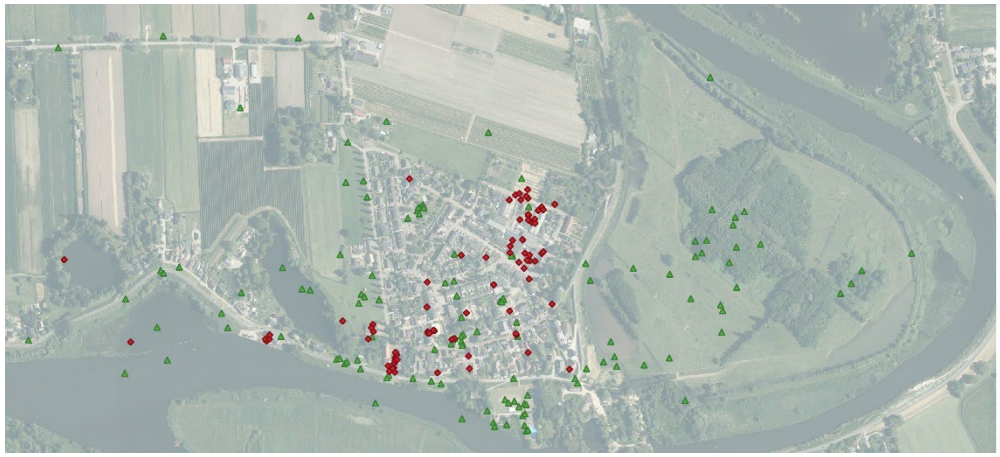


Figuur 3 *Tijdlijn van Kedichem.*

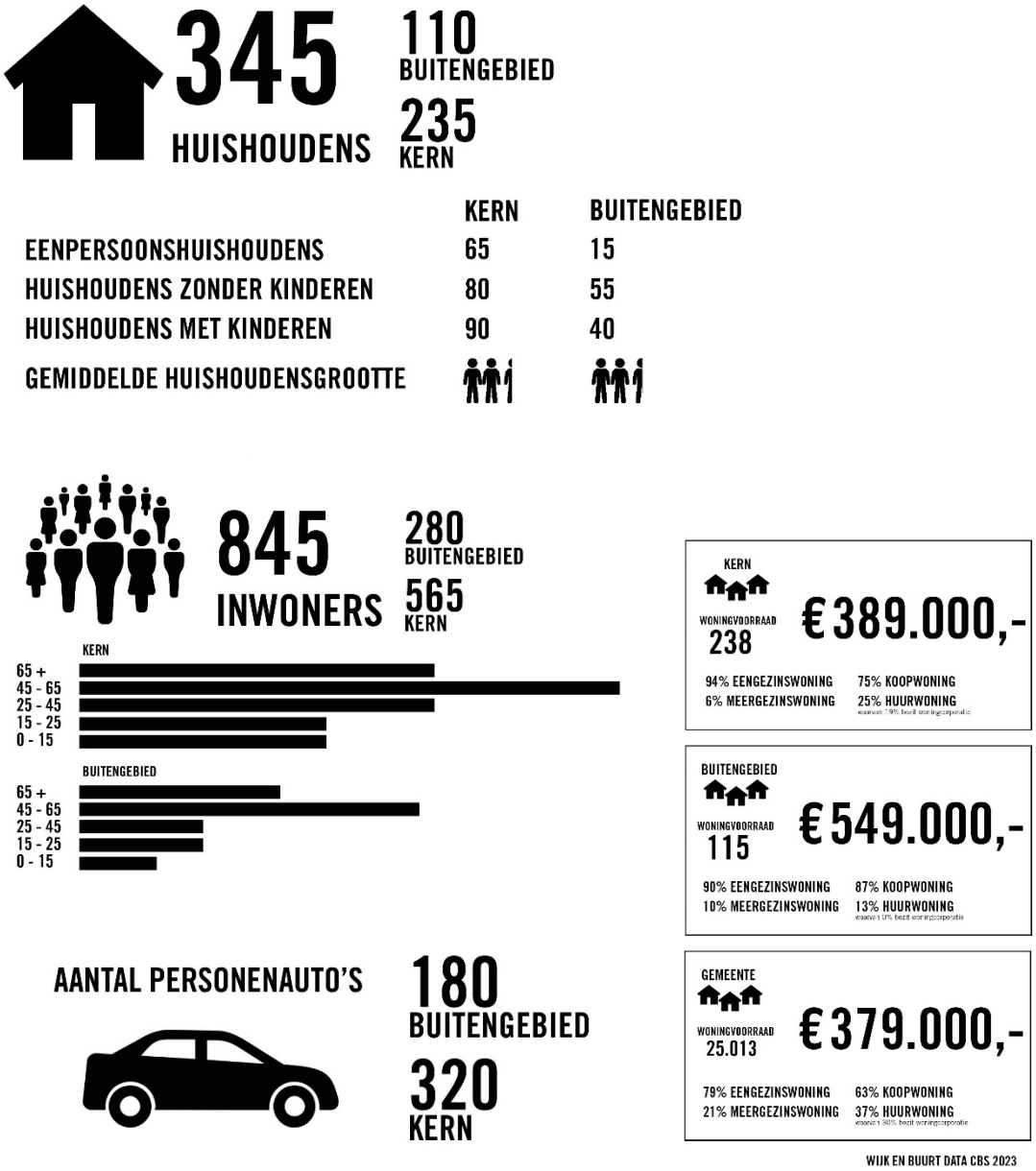
… EN NU

Het Kedichem van nu telt 845 inwoners, waarvan het merendeel in de categorie 45 tot 65 jaar valt. Het is een hecht dorp, waarin er naar elkaar wordt omgekeken. De rustige, groene omgeving en de aanwezigheid van voorzieningen, zoals de basisschool, dorpshuis en de sportlocaties worden erg gewaardeerd. De inwoners zijn hier trots op. De gemiddelde woningwaarde in het dorp lag met 389.000 euro iets boven het gemeentelijke gemiddelde. Verreweg het grootste aanbod, met 94%, is een eengezinswoning. Dit percentage ligt ver boven het gemeentelijk gemiddelde.

Kekumers hebben in de enquête aangeven wat zij de mooiste en minst mooie plekken in het dorp vinden. Hier springen een aantal gebieden uit, zoals ook te zien in figuur 4. Zo kan het natuurgebied de Enge op grote waardering rekenen, evenals het sportterrein en de speeltuin aan de Burgemeester Schefferhof. Op de vraag wat inwoners de minst mooie plek vinden, zijn de Kekumers eensgezind. Het bedrijventerrein, de oude smederij en het parkeerterrein bij het dorpshuis worden als minst mooie plekken aangewezen. Verder zijn de loods aan de Kerkstraat en het hotel meerdere keren aangewezen. Een impressie van de verschillende locaties is te vinden in figuur 6.



Figuur 4 *De mooiste (groen) en minst mooie (rood) plekken in Kedichem volgens inwoners.*



Figuur 5 *Kedichem in cijfers.*

DE MOOISTE PLEKKEN

DE MINST MOOIE PLEKKEN



Figuur 6 *Een impressie van de mooiste en minst mooie plekken in Kedichem volgens inwoners.*

Dit is



Kedichem

3. DE VISIE VAN, VOOR EN DOOR KEDICHEM

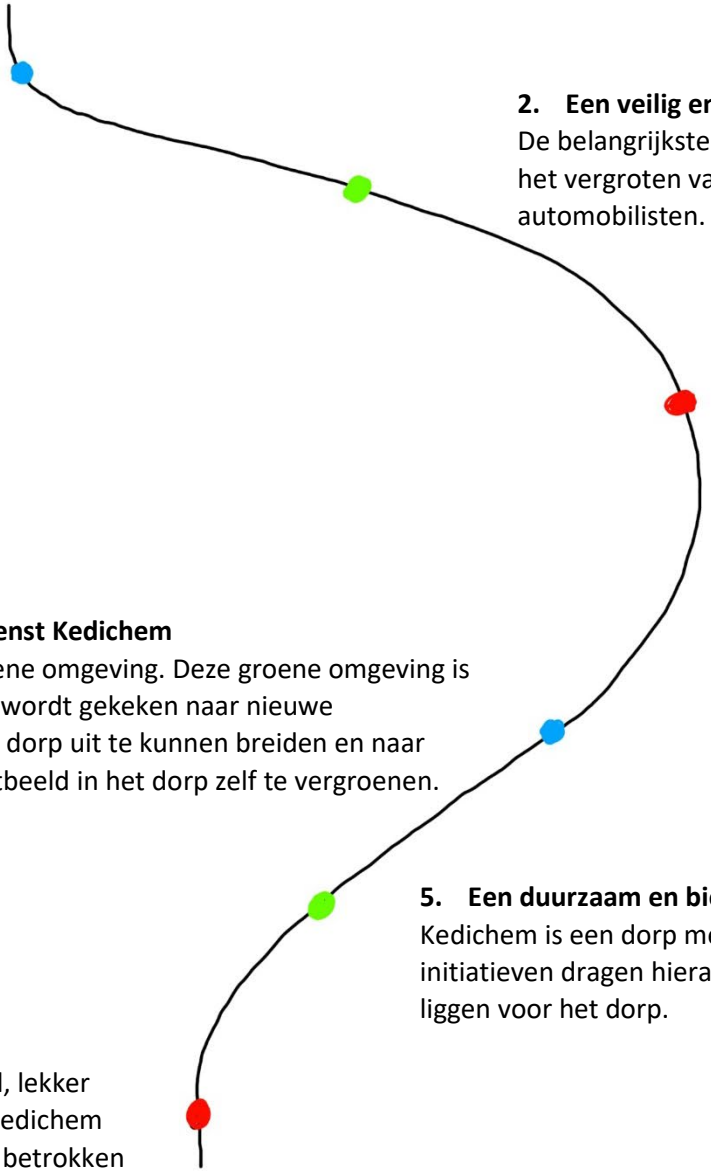
De wensen van de inwoners van Kedichem zijn vertaald in zes dorpspunten. Deze vormen gezamenlijk de visie van het dorp en worden hierna punt voor punt langsgelopen. Deze dorpspunten zijn ook vertaald op een visiekaart, waarin de ruimtelijke uitwerking is afgebeeld (zie figuur 7 en 8).



Figuur 7 *Toekomstbeeld Kedichem in vogelvlucht.*

DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

1. Bouwen voor de toekomst
Inwoners van Kedichem willen nieuwe woningen toevoegen aan de woningvoorraad in Kedichem. Bij voorkeur worden er de komende jaren circa 10 woningen per 2 jaar voor voornamelijk lokale jongeren en senioren in het betaalbare segment gebouwd.



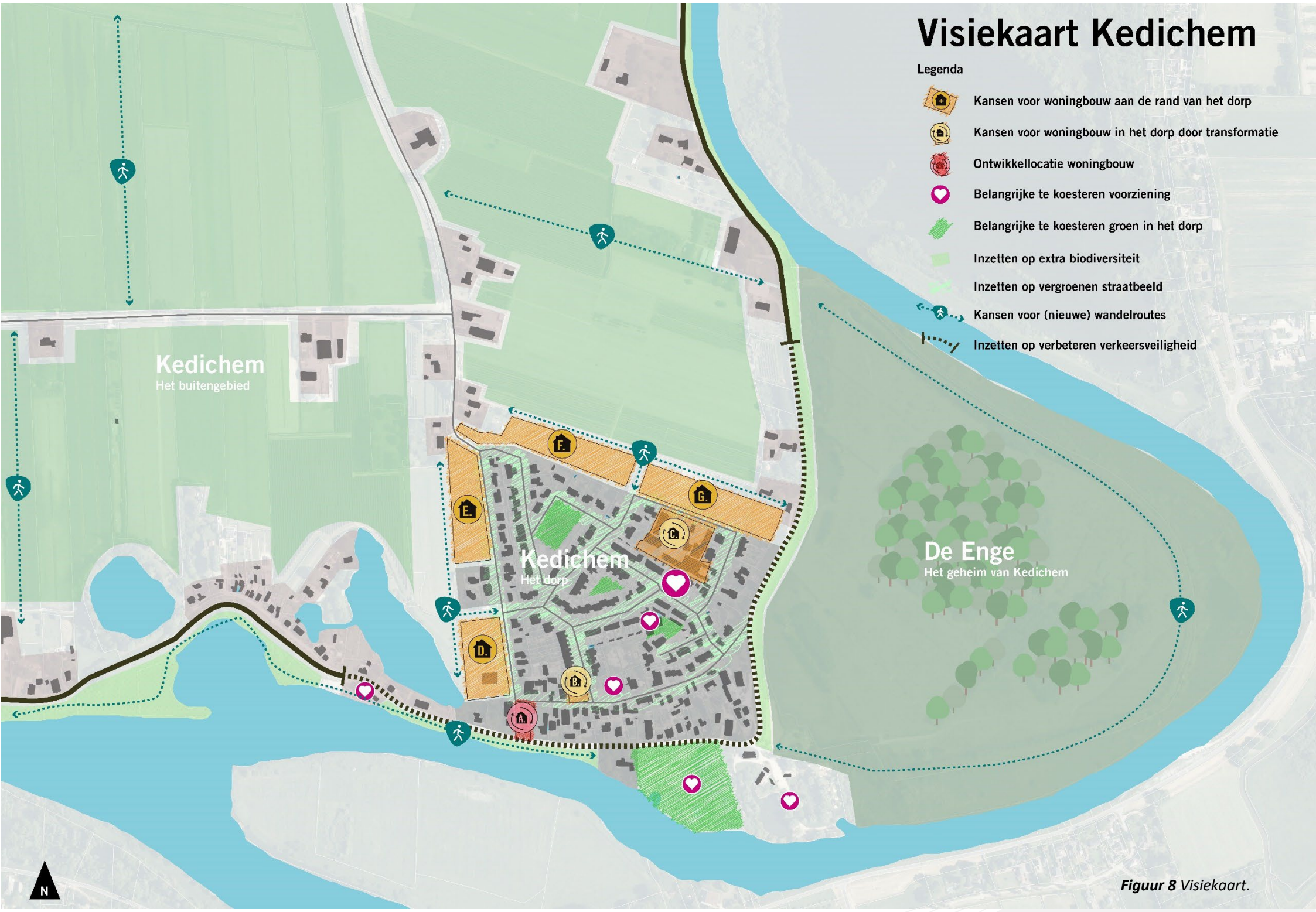
2. Een veilig en bereikbaar dorp
De belangrijkste route naar Kedichem is de Lingedijk. Er wordt ingezet op het vergroten van de verkeersveiligheid voor voetgangers, fietsers en automobilisten.

3. Passende voorzieningen voor Kedichem
Kedichem is een klein dorp. Het voorzieningenaanbod is daarom beperkt. De bestaande voorzieningen, de school, het dorpshuis, de (sport)verenigingen, de kerk, het hotel en de camping zijn belangrijk voor het dorp. Deze voorzieningen worden gekoesterd. Nieuwe voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

4. Een groen, groener, groenst Kedichem
Kedichem is dorp in een groene omgeving. Deze groene omgeving is als wandelaar te beleven. Er wordt gekeken naar nieuwe wandelroutes om het rondje dorp uit te kunnen breiden en naar mogelijkheden om het straatbeeld in het dorp zelf te vergroenen.

5. Een duurzaam en biodivers Kedichem
Kedichem is een dorp met aandacht voor duurzaamheid en biodiversiteit. Nieuwe initiatieven dragen hieraan bij en samen wordt nagedacht over de kansen die hier liggen voor het dorp.

6. Kedichem zijn we samen
Een echte Kekumer is eigenwijs, sociaal, lekker zichzelf, zelfredzaam en behulpzaam. Kedichem maken we samen mooier. Hier zijn alle betrokken partijen bij nodig.

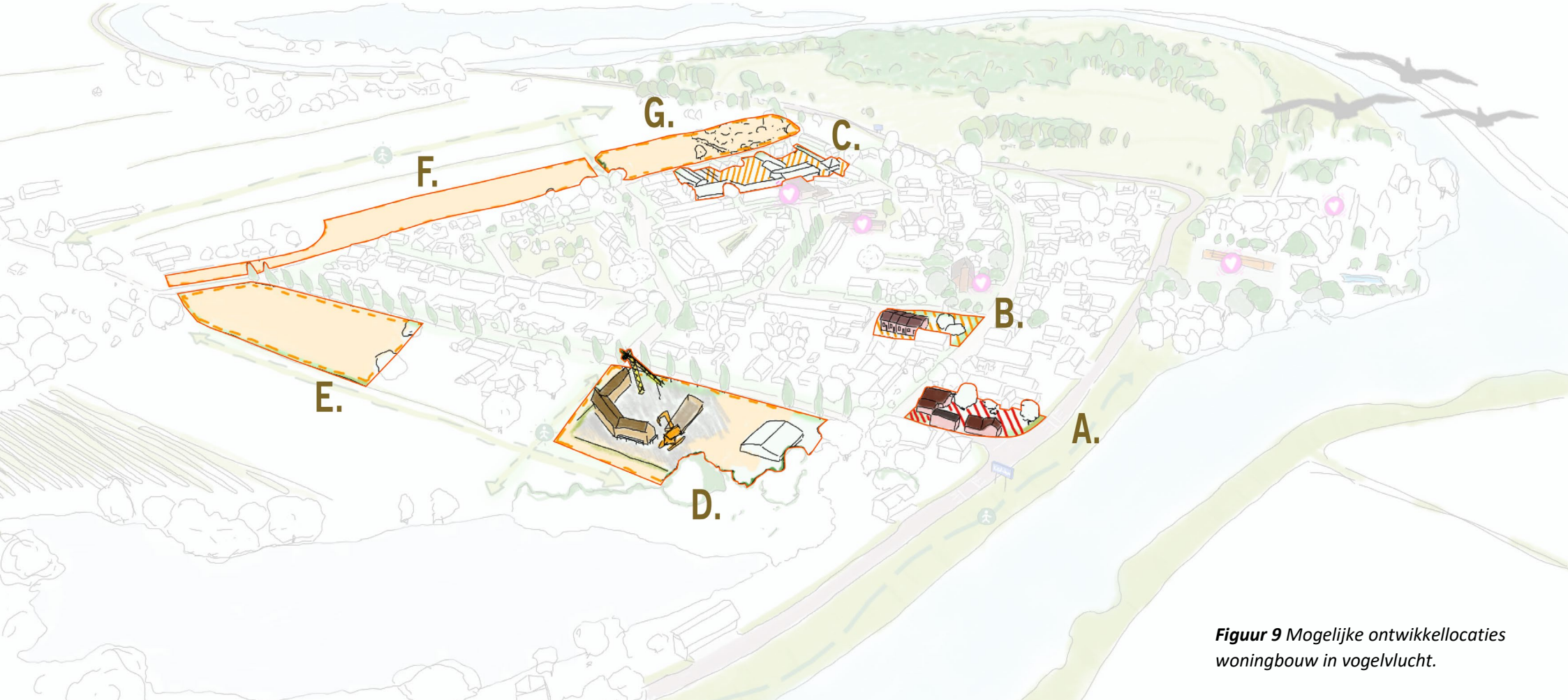


Figuur 8 *Visiekaart.*

3.1 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

BOUWEN VOOR DE TOEKOMST

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:
Nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad in Kedichem. Inwoners stellen voor om de komende jaren circa 10 woningen per 2 jaar voor voornamelijk lokale jongeren en senioren in het betaalbare segment te bouwen.

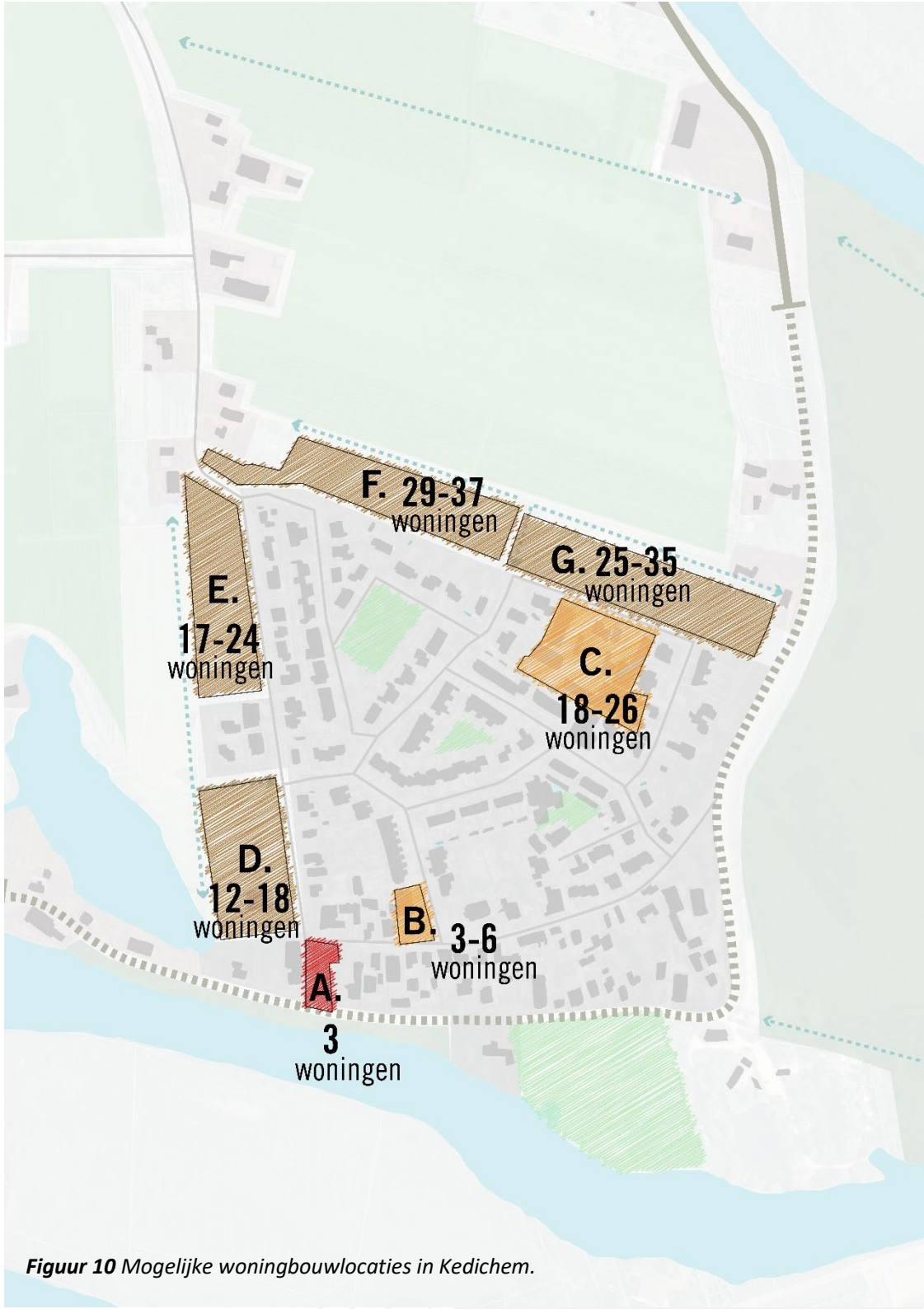


Figuur 9 *Mogelijke ontwikkellocaties woningbouw in vogelvlucht.*

Woningbouwontwikkelingen in Kedichem
Op verschillende plekken in en rondom Kedichem zien inwoners kansen voor woningbouw. Dit betekent niet dat woningbouw op deze plekken gelijk is toegestaan. In alle gevallen moet een planologische procedure gevolgd worden om woningbouw mogelijk te maken. Hier kan veel tijd overheen gaan. Daarnaast zijn er in deze visie randvoorwaarden opgesteld om te zorgen dat de ontwikkeling passen bij en er kwaliteit wordt toegevoegd aan Kedichem. Dit alles is op basis van de wensen van de Kekumers. Inwoners vinden het belangrijk dat er snel wordt gebouwd voor de lokale jongeren en ouderen in Kedichem. Tegelijkertijd willen inwoners dat er niet te veel in een keer wordt gebouwd. Het moet bij de kleinschaligheid van het dorp passen. In het dorp zijn niet direct grootschalige woningbouwlocaties voor handen.

Type ontwikkeling
Een aantal mogelijke woningbouwlocaties zijn aangewezen (zie figuur 10). Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het toevoegen van woningen in het dorp, aan de rand van het dorp en buiten het dorp. Voor ontwikkeling op al deze locaties zijn randvoorwaarden opgesteld gebaseerd op de wensen van het dorp. Daarnaast moeten deze ontwikkelingen ook voldoen aan de randvoorwaarden van de provincie en gemeente, zoals de Omgevingsvisie Vijfheerenlanden.

De locaties A, B en C liggen in het dorp en zijn daardoor een binnenstedelijke ontwikkeling. De locaties A en B zijn daarbij ook qua schaal en omvang kansrijke locaties waar ontwikkeling relatief snel kan plaatsvinden. Hoewel locatie C ook als binnenstedelijke locatie is aan te duiden, zal deze locatie qua schaal, omvang en in relatie met de huidige functie bij ontwikkeling een langere doorlooptijd kennen. De locaties D, E, F en G vallen in de provinciale kernrandzone en zullen per initiatief getoetst moeten worden aan de voorwaarden voor uitbreiding. Deze ontwikkelingen kosten tijd. Ter overbrugging hebben inwoners de wens uitgesproken om flexwoningen, zoals tiny houses, toe te staan op woonpercelen.



Figuur 10 *Mogelijke woningbouwlocaties in Kedichem.*

Kedichem heeft te maken met meerdere planologische kaders en beperkingen

Kedichem zit ingeklemd tussen meerdere planologische kaders, die woningbouw lastig maken. Hiervoor zijn aanvullende afspraken nodig met agrarische partijen, de provincie en het waterschap. Er zijn bijvoorbeeld restricties voor woningbouw in verband met spuitzones, stiltegebied en Natura 2000.



Figuur 11 *De planologische kaders rondom Kedichem.*

Legenda

- Stiltegebied
- Fruitteelt toegestaan, waardoor hier een spuitzone ligt
- Natura 2000-gebied
- Fruitteelt toegestaan en stiltegebied

Wat is een spuitzone, stiltegebied of Natura 2000?

Een spuitzone is de ruimte rondom percelen waar gewassen bespoten worden met pesticiden of herbiciden. Deze zone van 50 meter tussen de agrarische functie en gevoelige functies (zoals wonen) moet vrij van spuitnevel of drift blijven.

Een stiltegebied is een beschermd gebied waar de bezoeker de natuur en het landschap kan beleven. Uitgangspunten zijn dat het stiltegebied stil moet blijven, het gebied leeft en mag worden beleefd en dat in het stiltegebied gebiedseigen geluiden te horen zijn (zoals natuur, pratende recreanten en een tractor op het land).

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura 2000-gebieden worden plant- en diersoorten die in Europa bedreigd zijn en hun natuurlijke omgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden.

Toevoegen van kwaliteit bij nieuwbouw

Altijd een +

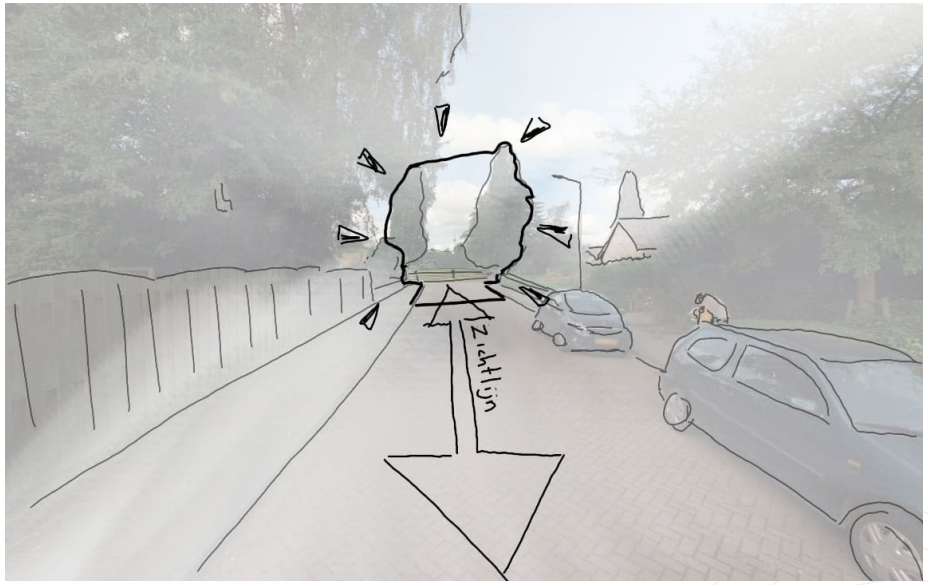
Woningbouw in Kedichem is maatwerk. In kleine aantallen en gefaseerd. Het bouwen van woningen is een kans om een extra plus voor het dorp te maken. Hiermee moet ingezet worden op het verder versterken van de ruimtelijke kwaliteiten. Daarmee zijn nieuwe woningen niet alleen een aanwinst voor nieuwe bewoners, maar ook voor het dorp.

De randvoorwaarden van bewoners voor toekomstige ontwikkelingen:

- De beoogde doelgroepen zijn met name lokale jongeren en senioren. Hiervoor is de wens om lokale inwoners voorrang te geven bij woningbouwprojecten in Kedichem.
- Nieuwe woningen zijn voor een groot deel betaalbaar.
- De stijl, architectuur en bouwhoogte van woningen sluit aan op de omgeving (zie figuur 12).
- Behoud van zichtlijnen naar het agrarisch gebied (zie figuur 13).
- Een groen straatbeeld, zoals het behouden van ruimte aan de randen voor een groenstrook. Nieuwe woningen hebben een (gemeenschappelijke) tuin en berging.
- Uitbreiding van wandelroutes om zo het landelijk gebied en het Oude Wiel bereikbaar te maken en houden.
- Parkeren wordt binnen de ontwikkeling ingepast, zodat er geen (extra) parkeerdruk ontstaat in Kedichem.
- Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering door middel van bijvoorbeeld waterberging.
- Het geven van een impuls aan de biodiversiteit.



Figuur 12 *De stijl, architectuur en bouwhoogte van de Kerkstraat.*



Figuur 13 *Huidige zichtlijn vanaf de Koningin Wilhelminalaan richting de Zwaansweg en het Oude Wiel.*

RANDVOORWAARDEN BIJ WONINGBOUWONTWIKKELINGEN PER LOCATIE

Inbreiding in het dorp
Voor inbreiding zijn er in het dorp een aantal locaties in beeld:

- Locatie A: de Smederij. De bestemmingsplanwijziging voor het realiseren van drie woningen is reeds vastgesteld.
- Locatie B: de loods bij de kerk.
- Locatie C: het bedrijventerrein.

Ontwikkelingen op deze locaties kunnen de uitstraling van het dorp verbeteren, aangezien deze locaties in de enquête zijn aangewezen als de minst mooie plekken in het dorp. Dit maakt dat er vanuit inwoners de wens is om te kijken naar woningbouw op het bedrijventerrein (locatie C). Deze locatie wordt dan als gehele ontwikkellocatie bekeken. Het bedrijventerrein kan dan of getransformeerd worden naar woningbouw of naar de rand van het dorp verplaatsen. Voor bedrijven gelden andere richtafstanden naar spuitzones, waardoor een verplaatsing voorstelbaar is.

Uitbreiding aan de rand van het dorp
Voor uitbreiding aan de rand van het dorp zijn de volgende locaties benoemd:

- Locatie D: Perceel langs de Zwaansweg – zuidelijk gelegen
- Locatie E: Perceel langs de Zwaansweg – noordelijk gelegen
- Locatie F: Perceel tussen de Geer en Michiel van Loonstraat
- Locatie G: Perceel langs de Michiel van Loonstraat

Twee kanten: wonen vs groen
Door inwoners wordt het uitzicht op het groen aan de rand van de kern als waardevol gezien. Dit is ook terug te zien in bijvoorbeeld de enquêteresultaten, wanneer de aangewezen locaties van de vragen ‘Wat vindt u de mooiste plek in het dorp’ en ‘Waar ziet u kansen voor woningbouw’ over elkaar heen worden



Figuur 14 *Uitzicht vanaf de Zwaansweg op locatie D.*



Figuur 15 *Mooie plekken en mogelijke woningbouwlocatie in het dorp volgens inwoners.*
Groen: ‘Dit vind ik de mooiste plek van het dorp’
Oranje: ‘Hier zouden wat mij betreft woningen gebouwd mogen

gelegd (zie figuur 15). Hierin worden vooral de locaties D en E erg gewaardeerd met het weidse uitzicht over het Oude Wiel, het Hertenkamp, de weilanden en de boomgaard. Op deze locaties zijn dus de meningen verdeeld: het groen en het uitzicht wordt heel erg gewaardeerd. Dit maakt dat nieuwbouw aan deze rand van het dorp extra afstemming vergt en het niet wenselijk is dat op alle mogelijke ontwikkellocaties wordt gebouwd.

De planologische beperkingen bij ontwikkeling aan de rand van het dorp
Uitbreiding aan de rand van het dorp is niet op de korte termijn mogelijk. Zo zijn er planologische beperkingen door het omliggende stiltegebied, spuitzones van de fruitteelt en Natura-2000 (zie figuur 11). Ook zijn er beperkingen van de provincie Utrecht. De provincie stuurt op woningbouw-ontwikkelingen in het dorp (verdichting), maar onder voorwaarden is het mogelijk om per kern eenmalig maximaal 50 woningen toe te voegen aan de rand van het dorp. De beoogde woningbouwlocatie moet daarnaast passen binnen de kaders van de Omgevingsvisie (zie figuur 16).

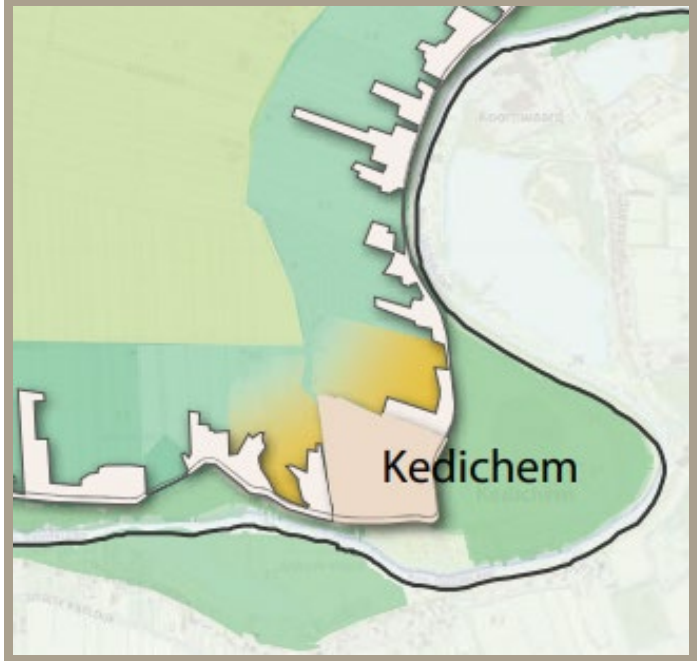
Bij ontwikkeling
Voor inwoners van Kedichem is het belangrijk dat de ontwikkeling in fases worden uitgevoerd. Bij voorkeur worden hier eengezinswoningen of rug-aan-rug-woningen ontwikkeld. Voor alle locaties geldt dat het belangrijk is dat na afronding de randen openbaar toegankelijk blijven: het uitzicht op het landschap is van iedereen. Zo biedt het mogelijkheden om het wandelrondje in het dorp uit te breiden. Vanaf de Zwaansweg wordt het uitzicht naar de polder intact gehouden met zichtlijnen (zie figuur 13). Ook wordt het Oude Wiel bereikbaar gemaakt door bijvoorbeeld inzet op de verbinding met het dorp door het creëren van wandelroutes. Vanaf de Michiel de Loonstraat worden de zichtlijnen naar de polder intact gehouden. Ook wordt een langzaam verkeersverbinding met de Lingedijk verkend.

Randvoorwaarden rondom Kedichem

Vitaliteitsregeling
Onder voorwaarden staat de provincie Utrecht met de vitaliteitsregeling toe dat een kern eenmalig met maximaal 50 woningen wordt uitgebreid. De volgende voorwaarden gelden:

- De uitbreiding is noodzakelijk voor de vitaliteit van de kern;
- Binnen de kern is geen ruimte voor inbreiding;
- De uitbreiding sluit aan op de huidige kern;
- De uitbreiding past bij het karakter van het dorp;
- De kernkwaliteiten van het landschap worden niet aangetast;
- De uitbreiding leidt niet tot extra bodemdaling.

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie van de gemeente Vijfheerenlanden toont de mogelijkheden om te wonen, werken, recreëren, ondernemen, maar ook voor een gezond, duurzaam en veilig leefklimaat. Rondom Kedichem zijn zoekgebieden voor woningbouw en ruimte voor een (voedsel)bos, boomgaarden en andere hoge gewassen aangewezen.



Figuur 16 *Visiekaart met een uitsnede van Kedichem (bron: Omgevingsvisie Vijfheerenlanden).*

Overige ontwikkelingen in en buiten het dorp
Voor andere woningbouwontwikkelingen zijn er verschillende wensen aangedragen vanuit de inwoners. De hierna genoemde mogelijkheden zijn besproken. Deze passen niet binnen de huidige beleidskaders, waardoor een geuite wens niet haalbaar is of om maatwerk en extra overleg vraagt.

- Op grote percelen buiten het dorp is er de wens om tijdelijke woonruimten, zoals tiny houses en flexwoningen, te creëren ter overbrugging naar een blijvende oplossing. Zoals eerder benoemd wordt volgens het huidige beleid van de gemeente een aanvraag voor een tiny house op een zelfde manier behandeld als een vraag voor de bouw van een nieuwe woning.

- Woningsplitsing als inbreidingsmogelijkheid. Binnen de huidige beleidskaders is dit niet mogelijk. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt nieuw beleid ontwikkeld, waar er meer mogelijkheden worden geboden voor woningsplitsing onder voorwaarden. Zo kunnen er eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld parkeren. Elk initiatief moet individueel getoetst worden bij de gemeente.

- Aan de Nieuweweg tussen de Tiendweg en de Lingedijk is het toevoegen van een enkele woning voorstelbaar. Ook kan er bij stoppende boeren de mogelijkheden worden verkend om het boerenerf te transformeren naar een woonfunctie.

- Door inwoners is aangedragen om een nieuwe kleinschalige wijk in een duurzame en recreatieve setting bestaande uit 50 tot 100 woningen net buiten Kedichem te ontwikkelen. De beoogde locatie voor deze woningbouwontwikkeling voldoet niet aan de gestelde eisen van de vitaliteitsregeling, past niet binnen de kaders van de Omgevingsvisie en ligt daarnaast in het stiltegebied. Het realiseren van een wijk op deze locatie is vanuit gemeentelijk en provinciaal beleid niet wenselijk.

Kosten drukken door een CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van woningbouw waarbij **een groep dorpsbewoners** gezamenlijk optreedt als opdrachtgever voor het ontwikkelen en bouwen van hun eigen woningen. Dit geeft de deelnemers veel invloed op het ontwerp en de uitvoering van hun woningen en woonomgeving en kan kostenefficiënt werken. De deelnemers vormen als het ware hun eigen projectontwikkelaar, zonder de tussenkomst van commerciële partijen.

Hoe werkt CPO in de praktijk?

1. **Groepsvorming**: Een groep particulieren (of dorpsbewoners), die geïnteresseerd is in het bouwen van hun eigen woning, komt samen.
2. **Organisatie**: Er wordt vaak een vereniging of stichting opgericht om gezamenlijk de plannen te ontwikkelen en afspraken te maken over de financiën.
3. **Locatie en grond**: De groep zoekt een geschikte bouwlocatie. Dit kan bijvoorbeeld een stuk grond zijn dat beschikbaar wordt gesteld via particuliere eigenaren.
4. **Ontwerp en planvorming**: In samenspraak met een architect en andere professionals ontwerpen de leden hun woningen. Hierbij wordt er zoal rekening gehouden met hun eigen woonwensen, budget en de eisen van de gemeente.
5. **Financiering en bouw:** De deelnemers regelen gezamenlijk de financiering, vaak met individuele hypotheken. Ze treden als collectief op richting aannemers en leveranciers om afspraken te maken over de bouw.
6. **Oplevering en bewoning**: Na de bouwfase trekken de deelnemers in hun woningen, die helemaal naar hun wensen zijn gebouwd.

Aandachtspunten

- De komende tijd wordt er verder gewerkt aan de ontwikkeling van drie woningen op de locatie van de Smederij (locatie A).
- Initiatiefnemers zijn aan zet om plannen te maken voor een woningbouwontwikkeling, die past binnen deze dorps(woon)visie.
- Er zijn zes mogelijke ontwikkellocaties in beeld. Dit zijn de locaties B tot en met G. In de toekomst is het mogelijk dat hier woningen gebouwd worden. Inwoners geven de voorkeur aan een toevoeging van circa 10 woningen per twee jaar; met een gemiddelde van 5 woningen per jaar voor heel Kedichem. Vanuit deze visie worden de eerste randvoorwaarden en kwaliteiten bij nieuwbouw benoemd. Deze zijn bij verdere uitwerking belangrijk voor het dorp.
- Wanneer alle locaties aan de rand van het dorp bij elkaar opgeteld worden, lijkt het mogelijk om meer dan 100 woningen te bouwen. Maar het is de wens van inwoners om woningbouw kleinschalig aan te pakken: met een indicatie van 10 woningen per 2 jaar. Ook wordt het groen aan de randen van het dorp erg gewaardeerd. Dit betekent dat het niet wenselijk is om op alle locaties nieuwe woningen te bouwen.

VOORBEELDEN VAN NIEUWBOUW IN HET BETAALBARE SEGMENT

Voor elke potentiële ontwikkellocatie is een eerste inschatting gemaakt van wat een realistisch aantal woningen is op de aangewezen ontwikkellocaties (figuur 10). Deze inschatting is gemaakt voor woningen in het betaalbare segment met een woningdichtheid van circa 30 woningen per hectare. Voorbeelden van hoe deze woningen eruit kunnen zien zijn te zien in figuur 17-20. Woningen in het betaalbare segment zijn kleiner en beschikken over minder eigen grond.

De gemeente Vijfheerenlanden heeft in haar doelgroepenverordening ‘Betaalbare woningen Vijfheerenlanden 2023’ opgenomen dat sociale koopwoningen maximaal €250.000 kosten en middeldure koopwoningen €355.000 (prijspeil 2023). Bij ontwikkeling van de genoemde locaties moet het merendeel van de woningen in deze segmenten gebouwd worden. Daarnaast is het belangrijk dat de woningen aansluiten bij de doelgroepen starters en ouderen. Dit zijn verreweg de meest genoemde doelgroepen uit de enquête.

Ontwikkelingen moeten samen van de grond komen

Om van initiatief tot woningbouwontwikkeling te komen is samenwerking nodig tussen betrokken verschillende partijen nodig. Het begint bij de initiatiefnemer: iemand die (op basis van deze visie) een idee wil uitwerken. Deze dorps(woon)visie is van, door en voor het dorp gemaakt, en stelt kaders voor het initiatief. Hiermee kan de ontwikkeling van betekenis zijn voor het dorp. Dit kan er als volgt uit zien:

1. Initiatiefnemer heeft een plan. Dit plan past binnen de dorps(woon)visie. Hierdoor heeft iedereen voor ogen hoe dit stukje Kedichem er in de toekomst uit ziet. Initiatiefnemer en andere betrokkenen werken samen om het plan te realiseren. De gemeente is faciliterend.
2. Initiatiefnemer heeft een plan. Dit plan past bij de dorps(woon)visie, maar sluit niet aan op de geldende beleidskaders, zoals milieuafstanden. Initiatiefnemer en andere betrokkenen werken samen om het plan te realiseren. De gemeente is faciliterend.
3. Initiatiefnemer heeft een plan. Deze sluit niet aan op de dorps(woon)visie. Het plan wordt aangepast waardoor het wel aansluit bij het toekomstbeeld gesteld in deze dorps(woon)visie.



Figuur 17 *Referentieprojecten betaalbare woningen, één bouwlaag met kap.*



Figuur 18 *Referentieproject Broekgraaf Leerdam – prijsindicatie per woning € 282.370 (mei, 2023**).***



Figuur 19 *Referentieprojecten rug aan rug woningen.*



Figuur 20 *Referentieproject groene gezamenlijke binnen-tuin.*

3.2 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

EEN VEILIG BEREIKBAAR DORP

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:
De verkeersveiligheid op de Lingedijk te vergroten voor de auto, voetganger en fietser. Dit is belangrijk, omdat de Lingedijk de route naar Kedichem is. In het dorp zelf zijn niet altijd voldoende parkeerplekken en wordt er op de Lingedijk, Nieuweweg, Tiendweg, Hooglandse Tiendweg en Zwaansweg (te) hard gereden. Verkeersmaatregelen zijn hiervoor gewenst.

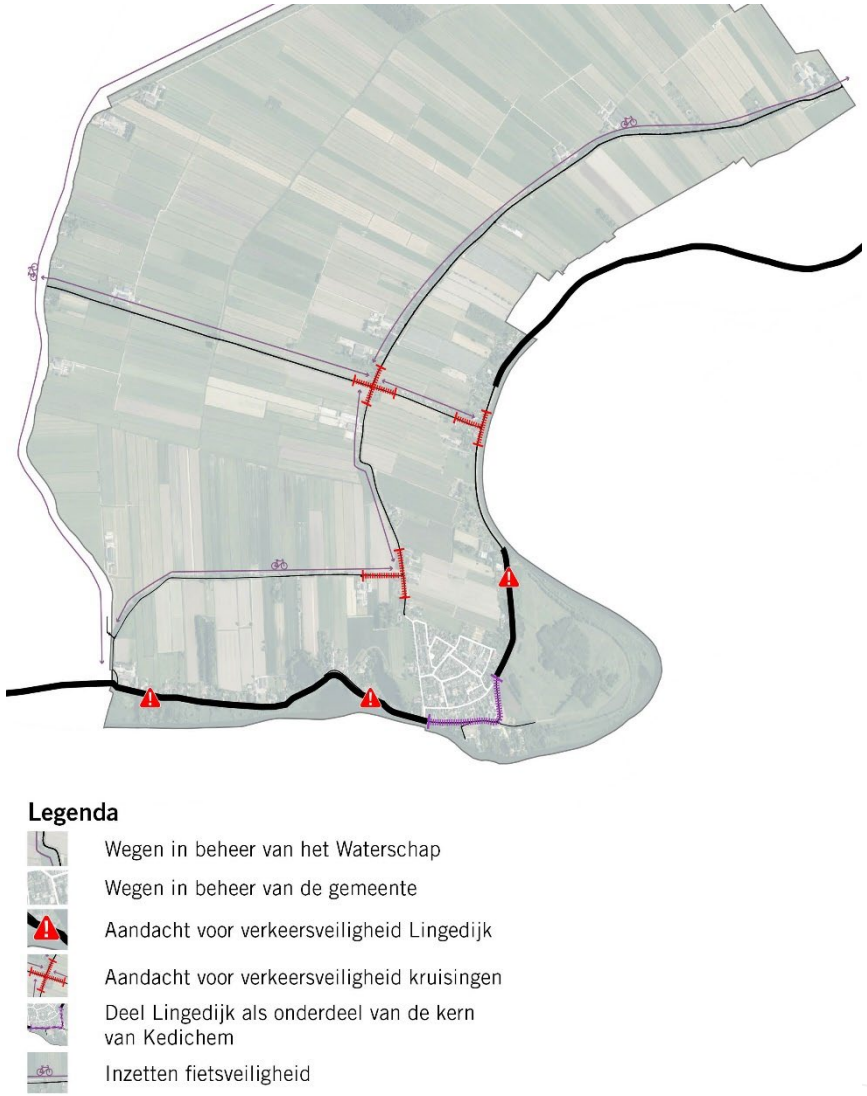


Figuur 21 *Lingedijk in vogelvlucht.*

Alle wegen in de kern Kedichem zijn in het beheer van de gemeente Vijfheerenlanden; de overige wegen zijn van waterschap Rivierenland. Inwoners van Kedichem willen graag dat de gemeente in gesprek gaat met het waterschap om maatregelen voor verbetering van de verkeersveiligheid mogelijk te maken. Dit gaat bijvoorbeeld om het maken van formele parkeerplaatsen op delen van de (verbrede) rijweg, instellen van een parkeerverbod en het aanbrengen van snelheidsremmers en/of het aanbrengen van suggestiestroken voor langzaam verkeer. Op de kaart is aangegeven waar de knelpunten zijn. Daarnaast wordt het bij elke woningbouwontwikkeling een randvoorwaarde dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt opgelost. Tot slot wordt ingezet op de verkeersveiligheid van de wegen in het agrarisch gebied voor auto's, fietsers en wandelaars.

Aandachtspunten

- Er is de wens om meer bewustwording rondom de snelheidslimieten te creëren, bijvoorbeeld door middel van borden die de huidige snelheid van automobilisten tonen.
- Het aanbrengen van reflectorstickers op de kliko's langs de dijk.
- Onderzoek naar de mogelijkheid om het vrachtverkeer tussen Arkel en Leerdam te verminderen op de Lingedijk middels een inrijverbod.
- De gemeente en het waterschap kunnen maatregelen treffen die de verkeersveiligheid bevorderen. Dit kan bijvoorbeeld het toevoegen van een snelheidsdrempel, het toevoegen van spiegels op cruciale plekken of het breder maken van de weg door graskeien zijn. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor de Lingedijk en de kruispunten op de Zwaansweg, de nieuwe Tiendweg, Tiendweg en de Nieuweweg.
- De gemeente en het waterschap kunnen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om het deel van de Lingedijk ter hoogte van het dorp Kedichem in te richten als een 30 km/h zone.
- Fietsers en voetgangers maken gebruik van dezelfde wegen als de auto. Er is de wens om te kijken naar de veiligheid van de fiets- en wandelroutes, en deze routes meer naar buiten het dorp te richten. Betere verlichting in



Figuur 22 *Verkeersknelpunten in Kedichem.*

de avond, fietsstroken (bij de Achterdijk en Lingedijk) of een klompenpad langs de Lingedijk zijn benoemd als mogelijke oplossingen.

- Bij de Koningin Wilheminalaan wordt over de stoep heen gereden, met name als het druk is bij de school of het dorpshuis.
- Aan de hand van een parkeerdrukonderzoek kan beoordeeld worden of er maatregelen moeten worden getroffen voor het parkeren in en rondom Kedichem. Aan de hand hiervan kan worden gekeken naar de mogelijkheden voor parkeer- en passeerstroken op de Lingedijk en/of toevoegen van parkeerplekken in het dorp.
- In Kedichem zijn er zorgen om het openbaar vervoer. Er is een busverbinding, maar deze gaat weinig en wordt in het dorp gemist op cruciale tijdstippen (woon-school-werk-verkeer).

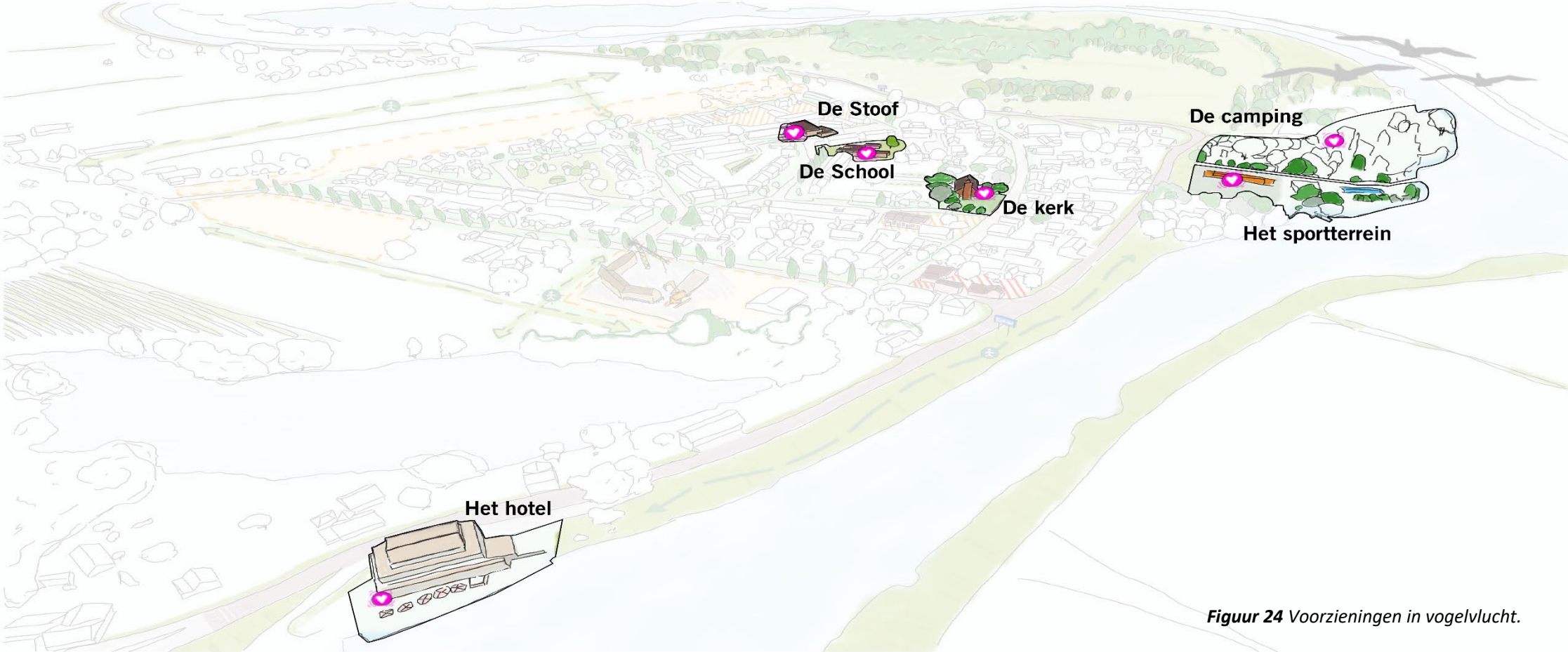


Figuur 23 *Geparkeerde auto's bij de speeltuin.*

3.3 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

PASSENDE VOORZIENINGEN VOOR KEDICHEM

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:
De bestaande voorzieningen, de school, het dorpshuis, de (sport)verenigingen, de kerk, het hotel en de camping te behouden in het dorp. Kedichem is een klein dorp. Het voorzieningenaanbod is daarom beperkt. Nieuwe voorzieningen zijn niet noodzakelijk. Nieuwe voorzieningen worden niet uitgesloten, maar ook niet actief benaderd.



Figuur 24 *Voorzieningen in vogelvlucht.*

Het in stand houden van de huidige voorzieningen is heel belangrijk. Het dorpshuis ‘de Stoof’ speelt een belangrijke rol in het dorp. Het is de huiskamer van het dorp, waar je even een praatje kan maken, wat kan eten of drinken en het wordt ook veel gebruikt door de verenigingen. Kedichem kent namelijk een zeer actief verenigingsleven en er zijn meerdere sportlocaties in het dorp. Dit alles draagt bij aan de verbinding tussen inwoners in Kedichem. Het hotel en de camping in Kedichem worden door inwoners gewaardeerd. Wel kan de verbinding tussen deze voorzieningen in het dorp versterkt worden. Ook worden er door de Blauwe Ruimte workshops, cursussen en andere activiteiten georganiseerd.

Om het dorpshuis en de verenigingen in stand te houden is het belangrijk dat er voldoende vrijwilligers zijn, en dat deze waar nodig worden ondersteund. Ook is het belangrijk dat de jongeren in Kedichem kunnen blijven wonen, ook om de vergrijzing in het dorp tegen te gaan. Woningbouw kan helpen om de huidige voorzieningen in stand te houden. De Kekumers zijn zich ervan bewust dat bij een klein dorp ook kleine voorzieningen horen. Voor grotere voorzieningen zoals een supermarkt, drogist of groentewinkel wordt snel naar Leerdam of Gorinchem gekeken. Er zijn in het verleden wel kleine initiatieven geweest voor aanvullende voorzieningen in het dorp, maar hier is dan steeds te weinig draagvlak voor geweest om deze in stand te houden.

Aandachtspunten

- Om het dorpshuis en de verenigingen in stand te houden, is het belangrijk dat er voldoende vrijwilligers zijn, en dat deze waar nodig worden ondersteund.
- Om verenigingen in stand te houden is het waardevol als er nieuwe, (jonge) inwoners bij komen.
- Het behoud van de school in Kedichem wordt heel belangrijk gevonden. De school zorgt voor saamhorigheid. Wel zijn er zorgen over de kwaliteit van het onderwijs. Ook vinden dorpsbewoners het van belang dat er nieuwe gezinnen bij komen om zo de school ook op de lange termijn levensvatbaar te houden. Een schoolbus kan een kans zijn om meer leerlingen naar de school te laten komen.
- Het kerkgebouw is niet uitsluitend een religieus gebouw en is voor meerdere doeleinden beschikbaar. Het kerkbestuur wil geen activiteiten van het dorpshuis weg nemen. De koren worden druk bezocht en met de jaarlijkse rommelmarkt is het kerkgebouw beschikbaar voor activiteiten. Dorpsbewoners zien kansen om het gebouw ook te gebruiken voor andere culturele activiteiten, zoals boekbesprekingen, exposities en het kersttoneel.
- Het hotel en de camping hebben op het moment weinig verbinding met het dorp. Naar de toekomst kan dit verbeterd worden, zodat de dorpsbewoners ook meer gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het hotel en de camping, zoals de yogalessen.



Figuur 25 *Dorpshuis de Stoof (links) en OBS de Sterrenkijker (rechts).*

3.4 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

EEN GROEN, GROENER, GROENST KEDICHEM

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:
Wandelroutes uit te breiden rond het dorp en het natuurgebied de Enge bereikbaar te houden. Ook wordt er gekeken naar mogelijkheden om het straatbeeld in het dorp te vergroenen.



Figuur 26 *De groenvoorzieningen in vogelvlucht.*

Kedichem is al een groen dorp in een groene omgeving. Het zou mooi zijn als dit voor de Kekumer nog beter te beleven is door het toevoegen van wandelroutes. Ook zijn er plekken in het dorp die volgens de Kekumers groener kunnen, dit geldt bijvoorbeeld voor het kerkplein en de Kon. Wilhelminalaan. De waardevolste groene plekken worden in stand gehouden.

Aandachtspunten

- In de toekomst zou het mooi zijn als er verschillende kleine en grote wandelrondjes zijn in Kedichem. Mogelijke kansen voor wandelroutes zijn weergegeven in figuur 27. Het wandelen langs de Lingedijk kan worden verbeterd door het aanleggen van een klompenpad. Zo kan het rondje dorp worden uitgebreid én veiliger worden gemaakt. Ook bij woningbouwontwikkelingen wordt dit meegenomen als aanvullende kans waar op ingezet moet worden.
- Verschillende initiatieven kunnen worden opgepakt om Kedichem groener te maken, wat ook kan bijdragen aan een betere waterafvoer en versterking van de biodiversiteit. Zoals tegelwippen! Zijn er (voor)tuinen, pleinen of andere plekken waar wel een tegel minder kan liggen? Of waar groen kan worden aangeplant? Denk bijvoorbeeld ook aan initiatieven als een stukje (openbaar) groen adopteren, het aanleggen van groene daken of zelf het regenwater opvangen en hergebruiken in de tuin.
- De Enge is het geheim van Kedichem en het is de wens om dit in de toekomst zo te houden. Wel is het van belang dat de bereikbaarheid van het natuurgebied in de gaten wordt gehouden. Dit betekent dat het wandelpad wordt vrijgehouden van bijvoorbeeld bramenstruiken en de hekken worden gesloten voor het loslopende vee.
- Langs de randen van het dorp worden honden veelal uitgelaten. Er staan hier alleen geen prullenbakken. Er is de wens om hier prullenbakken te plaatsen met een houder voor schone hondenpoepzakjes. Zo wordt het makkelijk om het dorp netjes te houden.
- De speeltuin blijft onbebouwd.
- Er is de wens om extra bankjes in de uiterwaarden langs de Linge te plaatsen om tijdens een wandeling te kunnen zitten en te genieten van de rust en de natuur.



Figuur 27 *Mogelijke kansen voor wandelroutes.*



Figuur 28 *De Enge links en het dorp Kedichem rechts.*

Inzetten op biodiversiteit in ontwikkelingen zorgt voor een grote meerwaarde in plannen



Biodiversiteit

Meer groen en diversiteit aan beplanting bied voedsel en schuilgegelegenheid aan diverse vogels, insecten en kleine zoogdieren.

Stijging huizenwaarden

Uitzicht op groen en water zorgt voor een hogere WOZ-waarde.

Waterberging

Wadi of een poel zorgt voor waterberging en voorkomt daarmee schade door wateroverlast / watertekort

Gezondheid

Zicht en aanwezigheid van groen zorgt voor een lagere percentage ziekteverzuim

Verkoeling

Groen zorgt voor verkoeling op hetere zomerdagen. Het leefklimaat wordt aangenamer

Luchtzuivering

Bomen halen CO2 uit de lucht waardoor de opwarming van de aarde wordt verminderd.

3.5 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

EEN DUURZAAM EN BIODIVERS KEDICHEM

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:
Nieuwe initiatieven te laten bijdragen aan een duurzame samenleving. Kedichem is een dorp met aandacht voor duurzaamheid en biodiversiteit. Samen wordt nagedacht over de kansen die hier liggen voor het dorp.

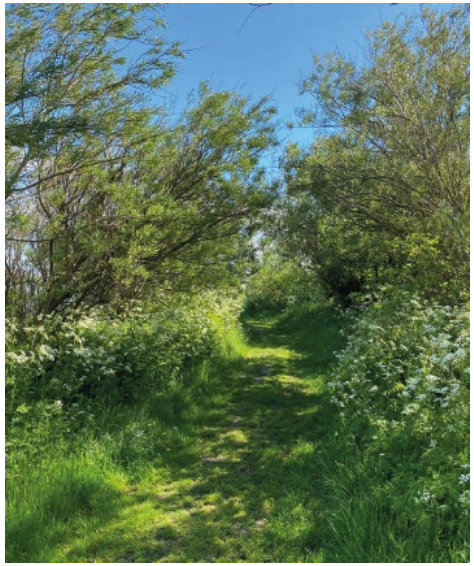
Bij nieuwe initiatieven wordt nagedacht hoe deze duurzaam, klimaatadaptief en toekomstbestendig kunnen worden uitgevoerd. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningbouwplannen voorzien in toekomstbestendige en energiezuinige woningen. Ook is het belangrijk om de biodiversiteit in Kedichem te vergroten.

Aandachtspunten

- Het waterschap en de gemeente kunnen de biodiversiteit langs de Linge te vergroten, bijvoorbeeld door aangepast maaibeheer. Wel is zicht en veiligheid van de weg belangrijk.
- Dorpsbewoners kunnen met elkaar gaan onderzoeken of er kansen zijn om het thema duurzaamheid op te pakken in Kedichem. Denk hierbij aan bijvoorbeeld het plaatsen van bijenhotels, het aanleggen of vervangen van een natuurspeeltuin en het aanleggen van wadi's (een groene greppel voor afwatering).
- De mogelijkheid om zonnepanelen op de daken aan elkaar te schakelen is een mogelijke kans voor Kedichem. Het overschot van de zonnepanelen kan bijvoorbeeld geleverd worden aan een dorpsenergiecollectief.
- Mogelijk is warmteopslag of een lokaal warmtenet kansrijk in Kedichem. De rivier de Linge kan hier een rol in spelen.



Figuur 29 *Inheems bloemrijk grasland vergroot de biodiversiteit. Het biedt insecten voedsel.*



Figuur 30 *Diverse structuren en lagen in een groene omgeving vergroot de schuilgelegenheid en voedselvoorraad van kleine zoogdieren, vogels en insecten.*

3.6 DE 6 DORPSPUNTEN VAN DE KEKUMERS

KEDICHEM ZIJN WE SAMEN

DE WENS VOOR DE TOEKOMST IS OM:

Kedichem samen mooier te maken. Een Kekumer is eigenwijs, sociaal, lekker zichzelf, zelfredzaam en behulpzaam. Hier zijn alle betrokken partijen bij nodig.

Samen maken we Kedichem mooier, dat betekent dat soms de gemeente het voortouw neemt, dat soms de inwoners van Kedichem aan zet zijn en soms andere initiatiefnemers zoals grondeigenaren of ontwikkelaars.

De visie geeft structuur aan al deze initiatieven. Waar staat het dorp wel of niet achter? Vanuit hier kan het dorp verder ontwikkeld worden richting de toekomst. Het is hierbij belangrijk te benoemen dat er nu al een hoop goed gaat in het dorp. In de toekomst liggen verschillende uitdagingen voor Kedichem en precies daar liggen veranderingen op de loer. Hier zijn Kekumers niet bang voor, maar deze gaan ze samen aan.

De rol van de Kekumers

Deze dorps(woon)visie is van, voor en door Kekumers. Hiervoor hebben zij op meerdere momenten kunnen participeren. Tegelijkertijd telt Kedichem 845 inwoners en daarmee ook 845 meningen. Deze visie geeft richting, uitgangspunten en randvoorwaarden mee, maar is zeker niet het eindbeeld. Kom met ideeën, blijf met elkaar praten en kijk hoe een idee zo goed mogelijk in deze gedeelde visie past.

De rol van de gemeente

De gemeente is initiatiefnemer van deze dorps(woon)visie. Ze heeft een regierol op zich genomen, maar heeft zich zo min mogelijk met de inhoud van deze dorps(woon)visie bemoeid. Het is immers het verhaal van het dorp. De dorps(woon)visie heeft als doel om woningbouwontwikkeling op gang te brengen. De gemeente Vijfheerenlanden is geen ontwikkelende partij en neemt bij ontwikkeling van woningen een faciliterende rol in.

De gemeente kan wel een rol spelen in de korte en langetermijnacties die in de visie zijn benoemd. Samen met inwoners, initiatiefnemers en andere belanghebbenden kan de gemeente Vijfheerenlanden initiatieven naar aanleiding van de visie onderzoeken en realiseren. In een uitvoeringsprogramma zal de gemeente de uitwerking van de visie monitoren en indien nodig via de gemeenteraad om aanvullende maatregelen vragen.

De rol van initiatiefnemers

Een initiatiefnemer is iemand die (op basis van deze visie) een idee wil uitwerken. Deze visie is voor initiatiefnemers ook zeker een uitnodiging dit te doen. Dit kan een relatief klein idee zijn, zoals het wippen van tegels, maar dit kan ook een groot idee zijn, zoals het bouwen van woningen. De eerste uitgangspunten voor de het initiatief zijn in deze visie te vinden. Hierna is voor de grote initiatieven verdere afstemming met de gemeente en andere betrokken partijen nodig. Ook moet er participatie plaatsvinden met omwonenden.

De plaats van dit document ten opzichte van ander beleid

Deze dorps(woon)visie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Dat betekent dat het als uitgangspunt dient voor toekomstige ontwikkelingen. Het betekent niet dat de visie boven ander beleid staat. Zo kan het zijn dat er sprake is van tegenstrijdig beleid, wat mogelijk vraagt om aanpassingen in beleid of een initiatief. Daarnaast is voor het mogelijk maken van uitzonderingen afstemming met de provincie Utrecht of het waterschap Rivierenland nodig.

4. HET VERVOLG

Voor Kedichem zijn 6 dorpspunten geformuleerd. In dit hoofdstuk, het vervolg, zijn deze acties onder elkaar gezet gekoppeld aan een termijn. Hiermee wordt duidelijk waaraan nu al gewerkt kan worden. Voor de overige acties is meer onderzoek of zijn er initiatiefnemers nodig die willen werken aan een mooier Kedichem.

DOORKIJK NAAR REALISATIE

Met de dorps(woon)visie zijn we er nog niet. De visie moet ook nog gerealiseerd worden. Met de visie nodigen we partijen uit om hieraan bij te dragen. En de gemeente zelf gaat natuurlijk ook aan de slag. We zetten in op de volgende acties. De uitwerking van deze acties naar tijd, financiële consequentie, inzet en planning volgt per actie.

Korte termijn (<5 jaar)

- Met initiatiefnemers in gesprek over woningbouwinitiatieven.
- Bewustwording snelheid en veiligheid op de Lingedijk verbeteren samen met inwoners en het waterschap (bijv. borden en reflectorstickers).
- Het gesprek met het waterschap openen over het bevorderen van de verkeersveiligheid voor auto’s, fietsers en voetgangers op de Lingedijk en overige wegen rondom Kedichem.
- Parkeerdrukonderzoek in het dorp en langs de Lingedijk.

Middellange termijn (5-10 jaar)

- Vergroten bereikbaarheid van de Enge.
- Uitbreiding en veiliger maken van het rondje wandelen in het dorp door bijvoorbeeld een klompenpad.
- Onderzoek extra bankjes in de uiterwaarde en plaatsing prullenbakken langs de randen van het dorp.
- De gemeente gaat in gesprek met het waterschap om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om het deel van de Lingedijk ter hoogte van het dorp Kedichem in te richten als een 30 km/h zone.

Lange termijn (>10 jaar)

- Onderzoek naar verbetering van de biodiversiteit in het dorp en langs de Linge.

DORPSAGENDA

De toekomst van Kedichem maken we samen. In deze eerste aanzet van de dorpsagenda zij de acties opgenomen waar bewoners zelf mee aan de slag kunnen.

- Inwoners gaan met elkaar in gesprek over hoe de straat groener kan bijvoorbeeld door het wippen van tegels.
- Kansen onderzoeken voor verbinding hotel, camping en de Blauwe Ruimte met het dorp.
- Onderzoek kansen gebruik kerkgebouw.
- Inwoners verkennen de mogelijkheid voor het gezamenlijk oppakken van duurzaamheid.
- Bewustwording snelheid en veiligheid op de Lingedijk verbeteren samen met het waterschap en gemeente (bijv. met borden en reflectorstickers).

Bijlage 1 Wat is er opgehaald?

Om informatie op te halen voor de dorps(woon)visie zijn wij op verschillende momenten met het dorp in gesprek gegaan. Er is een enquête uitgezet, er zijn gesprekken gevoerd met belangrijke sleutelfiguren en er is een dorpsavond geweest.

De enquête is 107 keer bezocht en 79 keer ingevuld. Verschillende leeftijdscategorieën hebben de enquête ingevuld: de gemiddelde leeftijd van de respondenten komt overeen met de gemiddelde leeftijd in Kedichem. Verhoudingsgewijs hebben minder jongeren de enquête ingevuld. De enquête is ingevuld door Kekumers wonend in het dorp en langs het lint. Ook zijn er gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de kerk, het dorpshuis de Stoof/ de verenigingen, woningcorporatie Kleurrijk Wonen en een aantal jongeren. En zijn er twee dorpsavonden geweest, waar we met de inwoners in gesprek zijn gegaan over de verschillende thema's. Op beide dorpsavonden waren circa 50 aanwezigen.

Hieronder staat een samenvatting van wat er is opgehaald tijdens de enquête, de gesprekken en de dorpsavond. Deze zijn opgedeeld in verschillende thema's.

Wonen

Het is fijn om in Kedichem te wonen. De rust en de ruimte, maar ook het gemeenschapsgevoel worden als belangrijke waarden van het dorp gezien. Er wordt voor elkaar gezorgd in Kedichem. Wonen is hierbij een groot thema. Inwoners geven aan dat het belangrijk is dat er de komende jaren wordt gebouwd. Alhoewel er ook inwoners zijn die vinden dat dit gecontroleerd moet gaan, omdat er bijvoorbeeld een aantal jaar geleden veel woningen leegstonden. Als er woningen worden gebouwd, dan moeten dat er niet te veel in een keer zijn. Anderen geven aan dat als er buiten het dorp wordt gebouwd, het juist in grote aantallen moet zijn. Wel zijn er zorgen rondom de eigendommen, het naastliggende natura-2000 gebied en de gevolgen van en voor de fruitteelt.

Vooral jongeren en ouderen hebben behoefte aan betaalbare, niet te grote, woningen. Om dit voor elkaar te krijgen is het belangrijk dat er doorstroming wordt gecreëerd. Hierdoor krijgen ouderen en jongeren de kans om in een passende woning in het dorp te blijven wonen. Dit is belangrijk want het dorp is het aan het vergrijzen. Jongeren geven aan graag in het dorp te blijven wonen, maar dat de woningen die vrijkomen niet geschikt zijn voor starters. Er ook een groep jongeren die uit het dorp vertrekt. Een gedeelte komt na een aantal jaar weer terug.

Er zijn een aantal locaties aangewezen waar dorpsbewoners mogelijkheden zien voor nieuwbouw. Dit zijn plekken waar veel ruimte is, zoals langs de randen van het dorp in het groen. Of het zijn plekken die nu als een minder mooie plek worden gezien binnen het dorp of al een tijdje leegstaan. Dit gaat om bijvoorbeeld de vervallen schuur aan de Zwaansweg, het industrieterrein en de loods aan het Kerkplein. Randvoorwaarden waar aan wordt gedacht zijn dat de kleinschaligheid en het groene, dorpse karakter behouden moet blijven. Ook moeten er bij nieuwbouw voldoende parkeerplekken zijn en wordt een tuin en berging belangrijk gevonden. Er is een voorkeur voor eengezinswoningen of rug-aan-rug-woningen. Mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw moeten onderzocht worden. Zo worden er mogelijkheden gezien in het creëren van tijdelijke kleine woonruimten ter overbrugging naar een blijvende oplossing.

De woningcorporatie in het dorp, Kleurrijk Wonen, zet in op het behoud van het aantal woningen in het dorp. Maar wanneer er nieuwbouwkansen komen, willen zij graag betrokken worden bij eventuele plannen.



Figuur B1 *Reactie op de kaart op de enquêtevraag: ""Weet u een plek in of buiten het dorp waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden? Denk bijvoorbeeld aan leegstaande panden of open plekken.''*

Voorzieningen en Werken

Kedichem beschikt over een aantal voorzieningen. Het dorpshuis 'de Stoof' speelt een belangrijke rol in het dorp. Het is de huiskamer van het dorp, waar je even een praatje kan maken, wat kan eten of drinken en het wordt ook veel gebruikt door de verenigingen. Kedichem kent namelijk een zeer actief verenigingsleven. Het is een sociale bezigheid, waarbij er contact is tussen alle leeftijden. Zo is er een gymvereniging ONA, 55+ SOOS, zangvereniging, biljartvereniging en dartvereniging. Daarnaast beheert stichting Lingezoom het sportveld, waar de tennisvereniging, het zwembad, de jachthaven en de ijsclub onder vallen. Om het dorpshuis en de verenigingen in stand te houden is het belangrijk dat er voldoende vrijwilligers zijn, en dat deze waar nodig worden ondersteund. Ook is het belangrijk dat de jongeren in Kedichem kunnen blijven wonen, ook om de vergrijzing in het dorp tegen te gaan.

Er is ook een kleine basisschool in het dorp: de Sterrenkijker. Deze wordt als een belangrijke voorziening gezien. Het zorgt voor saamhorigheid. Voor de toekomst vinden dorpsbewoners het van belang dat er nieuwe gezinnen bij komen om zo de school levensvatbaar te houden. Wel zijn er zorgen over de kwaliteit van het onderwijs.

Het kerkgebouw is niet uitsluitend een religieus gebouw en is voor meerdere doeleinden beschikbaar. Er wordt nu niet geworven en zij willen ook geen activiteiten van het dorpshuis afsnoepen. De koren worden druk bezocht en met de jaarlijkse rommelmarkt is het kerkgebouw beschikbaar voor activiteiten. Dorpsbewoners zien kansen om het gebouw ook te gebruiken voor andere culturele activiteiten, zoals exposities en het kersttoneel.

Verder zijn er een aantal werklocaties in Kedichem. Camping Rostig is nu niet heel erg toegankelijk voor dorpsbewoners. Naar de toekomst toe biedt dit kansen. Verder zijn er over het bedrijventerrein verschillende meningen. Zo zou het mooi zijn als er meer ruimte komt voor kleine bedrijven, of een bedrijfsverzamelgebouw. Anderen vinden dat het moet worden behouden zoals het nu is. Het hotel biedt ook kansen voor bijbaantjes of stageplekken.

Een kleine supermarkt of landwinkel wordt gemist in het dorp. Maar aan de tafels heersten er twijfels of dit wel realistisch is. De weekmarkt is in een stille dood gestorven. Daarnaast vinden velen het niet erg dat het er niet is. Het wordt als onderdeel gezien van het landelijk en afgelegen wonen. Het is vooral belangrijk om de huidige voorzieningen te behouden.

Verkeer

Veel inwoners van Kedichem ervaren verkeersonveilige situaties. “Je bent pas een echte Kekumer als je een keer van de dijk bent gereden”. Er zijn verschillende voorstellen gedaan om de verkeersveiligheid op de Lingedijk te verbeteren:

- Het verminderen van het vrachtverkeer tussen Arkel en Leerdam.
- Meer bewustwording rondom de snelheidslimieten, bijvoorbeeld door middel van borden die de huidige snelheid tonen, en dat er maatregelen worden genomen om de snelheid te handhaven.
- Het aanbrengen van reflectorstickers op de kliko’s langs de dijk.
- De weg aanpassen door het toevoegen van een snelheidsdrempel ter hoogte van de bocht bij het hotel, het breder maken van de weg door graskeien en/of een deel van de dijk inrichten als 30 km/h zone.

Er wordt ook veel geparkeerd op de Lingedijk. Dit zorgt voor onoverzichtelijke situaties. Bewoners geven aan dat dit een lastig probleem is om op te lossen. Toch zijn er een aantal voorstellen gedaan, zoals het aanmoedigen van parkeren op eigen grond en het creëren van een parkeerstrook bij de boomgaard en speeltuin. Ook kunnen passeerstroken op de Lindedijk op de plek waar vissers vaak hun auto parkeren de parkeerdruk verlichten. Het zou fijn zijn als het openbaar vervoer netwerk wordt uitgebreid door vaker treinen te laten rijden vanaf Leerdam en de belbus ook beschikbaar te maken in het weekend.

Tot slot zijn er enkele suggesties gedaan voor de fiets- en wandelroutes in Kedichem. Het zou fijn zijn als er meer wandelrondjes komen. Je wandelt nu gelijk een groot rondje of een heel klein rondje. Dit kan gerealiseerd worden door het creëren van extra doorsteken. Een wandelroute langs de watergang richting Leerdam wordt ook als een kans voor de toekomst gezien.

Recreatie en Groen

Dorpsbewoners zijn trots op het (omliggende) groen. In Kedichem is er rust, ruimte en mooi uitzicht. Er wordt dan ook veel gewandeld rondom het dorp, maar dit wordt ook als gevaarlijk ervaren. De wandelpaden lopen langs de openbare wegen, waar vaak harder wordt gereden dan is toegestaan. Er is behoefte aan een veilig wandelrondje. Hier waren verschillende ideeën over:

- Gescheiden fiets- en voetpaden
- Langs de Lingedijk een apart voetpad, maar langs de zuidzijde van het dorp ziet niet iedereen dit voor zich
- Verlagen van de snelheid

De natuurgebieden kunnen in de toekomst toegankelijker worden gemaakt voor het dorp. Zo werd er geopperd om op meer plekken toegang tot de Linge te maken. Verder is er behoefte aan meer rustplekken/ bankjes in de uiterwaarden langs de Linge om tijdens de wandeling te kunnen zitten en te genieten van de rust en de natuur. Natuurgebied De Enge wordt gezien als ‘het geheimpje’ of ‘het pareltje’ van Kedichem. Het gebied ligt verborgen en er zijn weinig recreanten. Dorpsbewoners geven aan dat ze dit graag voor het eigen dorp willen houden. Dorpsbewoners vinden het wel belangrijk dat het onderhoud wordt bijgehouden, zodat het gebied toegankelijk blijft.

De speeltuin is onlangs opgeknapt en is een drukbezochte plek in het dorp. Deze plek biedt ook kansen om toestellen te plaatsen voor volwassen/ ouderen die bijvoorbeeld bootcamplessen volgen. De zwembadlocatie is ook erg belangrijk en wordt voor verschillende evenementen gebruikt. Recreatievoorzieningen zijn er voldoende in Kedichem en daar hoeven er ook niet meer van te komen. Wel kan er meer verbinding komen met de camping en het hotel.

Identiteit van Kedichem

De Kekumer wordt omgeschreven als eigenwijs, sociaal, lekker zichzelf, zelfredzaam en behulpzaam. Voor de identiteit van Kedichem worden vooral de school, sportlocatie en verenigingen, dorpshuis, de Enge en ‘t Gat als heel belangrijk gezien. Over de overige voorzieningen (de kerk, hotel, fruitboerderijen, camping Rostig) zijn de meningen verdeeld. Het bedrijventerrein wordt als het minst belangrijk gezien voor de identiteit van Kedichem.

Er zijn ook een aantal karakteristieke gebouwen benoemd: De kerk, Dorpshuis de Stoof, Hotel aan de Linge, de Blauwe Kamer en het oude gemeentehuis.

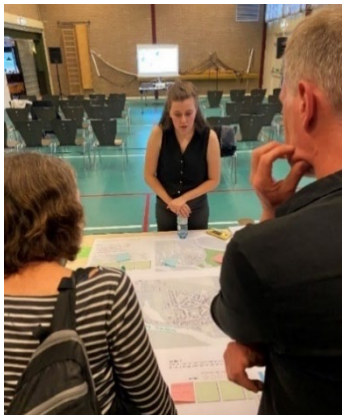
Duurzaamheid

Het zelfvoorzienende Kedichem is een thema wat al eerder heeft geleefd in Kedichem. Verduurzaming wordt door veel dorpsbewoners belangrijk gevonden, en hiervan zijn er ook velen bereid om aan initiatieven deel te nemen als het in zijn of haar mogelijkheden ligt. Er waren verschillende ideeën over hoe dit in Kedichem kan worden vormgegeven:

- Het bouwen van toekomstbestendige woningen met slimme bouwkundige keuzes, zoals een zonneschoorsteen.
- Zonnepanelen op de daken aan elkaar schakelen. Het overschot van de zonnepanelen wordt geleverd aan een dorpsenergiecollectief.
- Warmteopslag, of een lokaal warmtenet. Wellicht dat de Rivier de Linge hier ook een rol in kan spelen.
- Er waren verschillende meningen over een windmolen. Sommigen zagen mogelijkheden in een kleine agrarische windmolen, anderen zagen dit niet voor zich in Kedichem.
- Elektrische laadpalen op eigen terrein. Alleen op de openbare weg of parkeerplaatsen als ze hier ook goed zijn ingepast in de ruimte.

Verder is er gesproken over het belang van groen en biodiversiteit. Bloemrijke dijken zijn een goed idee, maar het is belangrijk dat de veiligheid wordt gehandhaafd door te maaien langs de weg. Anderen opperden om in mei nooit te maaien.





Figuur B2 *De eerste dorpsavond in dorpshuis de Stoof.*



DORPS(WOON)VISIE KEDICHEM

Van, voor en door de inwoners van Kedichem