



IMOSS

**STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE**

WIJK BIJ DUURSTEDEN, DE GEER III, GEBIEDSVISIE

21 OKTOBER 2025
26335-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.

HYPERLINKS

Wanneer op een hyperlink wordt geklikt, wordt naar een andere locatie in het document, naar een ander document of naar een website gesprongen. Hyperlinks worden als volgt aangegeven in de tekst: [hyperlink](#).

AUTEURSRECHT

Het auteursrecht op alle in dit rapport opgenomen beeldmateriaal en tekst berust bij IMOSS bureau voor stedebouw bv. De opdrachtgevers hebben het gebruiksrecht op de gehele inhoud van dit rapport.

Voor ieder behalve de opdrachtgever geldt dat niets uit dit rapport mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van IMOSS bureau voor stedebouw bv.

IN OPDRACHT VAN



riz ontwikkeling

INLEIDING	4
DE OPGAVE	4
LEESWIJZER	4
LIGGING GEER III	7
UITGANGSPUNTEN.....	8
ANALYSE	9
ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
LANDSCHAP, BODEM EN ARCHEOLOGIE	11
GROEN GROEIT MEE	12
OMLEGGEN VAN DE ROMEINENBAAN.....	13
ONTWERP AANLEIDINGEN	14
ONTWERP AANLEIDINGEN	14
HOOFDPRINCIPE.....	15
SAMENHANGENDE AMBITIES	16
IDENTITEIT	17
WATER EN BODEM STUREND	18
LANDSCHAP EN NATUUR.....	19
GEBIEDSVISIE	25
4 WOONSFEREN	26
ERVENSFEER	27
GAARDENSFEER	29
COMPACTE BUURT	31
PARKSFEER	33
VERVOLGSTAPPEN	36
TIJDLIJN DE GEER III	36

IMOSS
STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

DE OPGAVE

Voor u ligt de gebiedsvisie voor De Geer III in Wijk bij Duurstede. De gemeente en marktpartijen BPD Ontwikkeling, RIZ Ontwikkeling en Bunnik Projecten hebben IMOSS gevraagd een visie op te stellen voor de ontwikkeling van De Geer III met circa 1.000 woningen.

Aan deze gebiedsvisie liggen diverse besluiten, beleidskaders en onderzoeken ten grondslag. Deze vormen samen de basis waarop de gebiedsvisie is opgebouwd.

LEESWIJZER

In deze gebiedsvisie worden de volgende hoofdstukken behandeld:

Deze gebiedsvisie begint met een toelichting van de huidige situatie, de historie en context van het gebied. Vervolgens worden het concept en de ruimtelijke ambities geïntroduceerd welke worden doorvertaald naar de totale gebiedsvisiekaart.



Ligging planlocatie Wijk bij Duurstede



INLEIDING

- 5 -



Zicht op de Wijkersloot en het bedrijventerrein



Zicht op de Geer II en het Kleine Ros



Zuidelijke rand met de karakteristieke laagstamboogaarden



Wijkersloot met bloemen



Het Kleine Ros met fruitbomen

INLEIDING

LIGGING GEER III

De Geer III vormt de volgende fase in de ontwikkeling na De Geer II en ligt aan de noordwestzijde van Wijk bij Duurstede. Het plangebied beslaat circa 32,5 hectare.

Het gebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Geerweg en de Trekweg, aan de zuidzijde door de Romeinenbaan en aan de westzijde door de Wijkersloot. Zowel de Trekweg als de Wijkersloot hebben een recreatieve functie en bieden directe verbindingen met het buitengebied. De Romeinenbaan en de Geerweg zijn hoofdontsluitingsstructuren en vervullen een belangrijke rol in de ontsluiting van Wijk bij Duurstede.

In de oosthoek van het gebied ligt 't Kleine Ros, waar in 2023 52 flexwoningen zijn gebouwd.



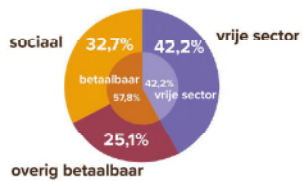
Plangebied de Geer III

UITGANGSPUNTEN

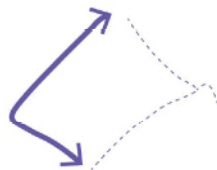
Voor deze gebiedsvisie zijn vooraf duidelijke uitgangspunten vastgesteld die richting geven aan de verdere uitwerking van het plan. Deze uitgangspunten vormen een samenhangend kader en zijn vertaald naar concrete keuzes op het gebied van wonen, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid.



Historische ruimtelijke kenmerken terug laten komen



57,8% betaalbaar, waarvan 32,7% sociaal. 42,2% is vrije sector



Rondweg nieuwe Romeinenbaan



Water en bodem sturend



Maximaal 1000 woningen



Groen groeit mee 75m² per woning



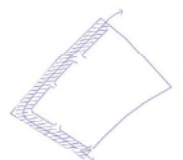
Aansluiten op bestaande bebouwing, infrastructuur en landschap



Inclusieve woonwijk met gezonde mix



Verplaatsen bushalte



Efficiënt ruimtegebruik door combineren van belemmeringen (spuit- en geluidscontour)

UITGANGSPUNTEN



ANALYSE

ONTSTAANSGESCHIEDENIS

De Trekweg (vroeger Trechtweg) is een van de oudste landwegen in het gebied en gaat vermoedelijk terug tot de vroege middeleeuwen, mogelijk zelfs tot de Romeinse tijd. De naam "Trecht" verwijst naar het oude Ltrecht. De weg, lopend tussen de Steenstraat en de Dwarsdijk, maakte vroeger deel uit van een belangrijke verbinding tussen Wijk bij Duurstede en Utrecht. Archeologisch onderzoek suggereert dat het een van de Romeinse doorgaande wegen kan zijn geweest.

Aan de oostzijde van het plangebied staat een Limespaal, die herinnert aan de noordgrens van het Romeinse Rijk en de historische betekenis van het landschap onderstreept.

De bovengenoemde historische perspectieven bieden een waardevol aanknopingspunt in de totstandkoming van de gebiedsvisie.



De Limespaal tussen de Trekweg en de Geerweg



Romeinse farten langs de Rijn, bron: Blijdenstijn 2005

ANALYSE



1815: Plangebied opgesloten tussen de Trechtweg en de Wijkersloot



1880: Strokenlandschap



1980: Ontwikkeling van woonwijken; de Heul, de Engk en Frankenhof



1994: Ontwikkeling van 'De Iorden', 'Noorderwaard' en start van ontwikkeling bedrijventerrein 'Drackweg'



2006: Flinke opkomst van de kenmerkende laagstamboomgaarden in het gebied. Daarnaast maakt de ontwikkeling van De Geer zijn intrede



Heden: De Geer III als volgende uitbreiding van Wijk bij Duurstede

ANALYSE



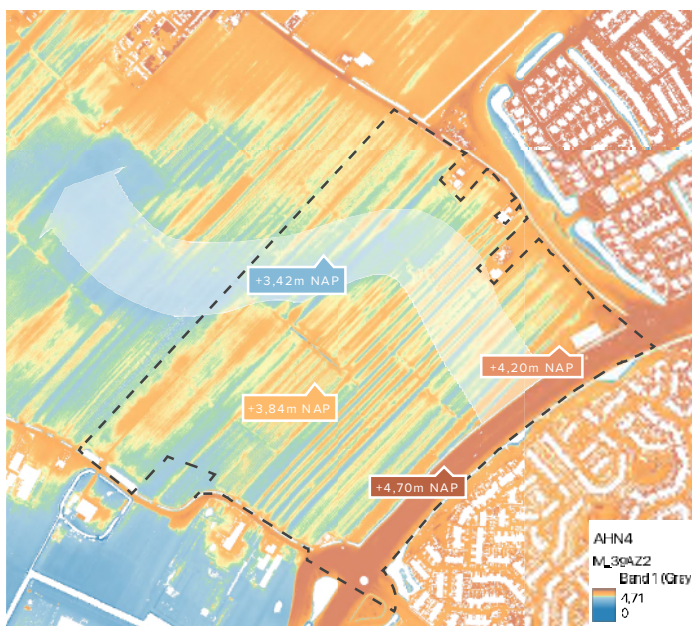
LANDSCHAP, BODEM EN ARCHEOLOGIE

Naast het rijke historische verleden biedt ook het landschap en de bodem belangrijke aanknopingspunten voor de gebiedsvisie. Het huidige landschap weerspiegelt eeuwenlange veranderingen in de bodemopbouw en het reliëf. De hoogtekartaar (AHN) hieronder laat de aanwezige hoogteverschillen zien, met een opvallende, meanderende

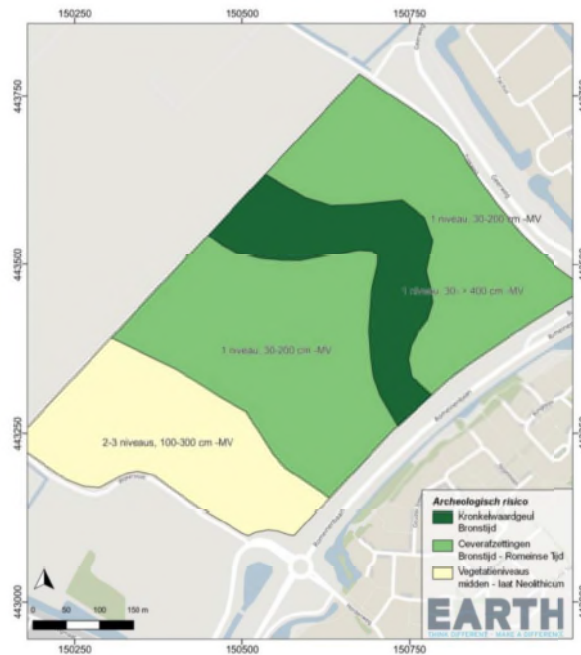
laagte (aangeduid in wit) die lager ligt dan het omliggende terrein.

Uit het archeologisch onderzoek van EARTH blijkt dat dit lagergelegen deel correspondeert met een oude kronkelwaardgeul uit de Bronstijd. Deze kronkelwaardgeul is een voormalige stroom van de Kromme Rijn waarlangs

Dorestad lag. Het verband tussen de lage ligging en het hoogteverschil benadrukt het historische belang van de geul, al is de archeologische verwachtingswaarde beperkt, omdat een groot deel vermoedelijk door waterstromen is weggespoeld.



Bodemopbouw (AHN 4)



Lager gelegen kronkelwaardgeul uit de bronstijd vormt een belangrijke rol in de klimaatopgave

ANALYSE

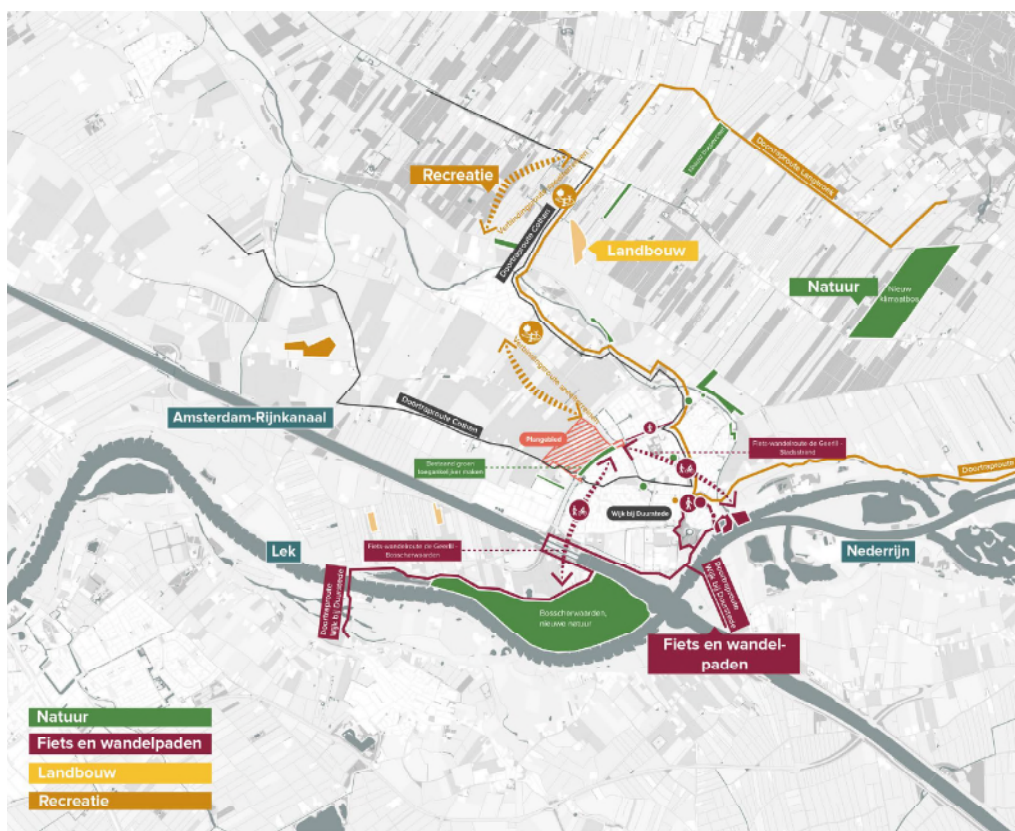


GROEN GROEIT MEE

Binnen de provincie Utrecht speelt het programma Groen Groeit Mee een belangrijke rol bij het waarborgen en versterken van het groene netwerk. Het programma streeft ernaar het groen evenwichtig te laten meegroeiën met de verstedelijking. Een belangrijke opgave is het beter toegankelijk maken van bestaand groen voor bewoners en bezoekers, zodat het bijdraagt aan recreatie, beleving, een gezonde leefomgeving en de verbinding met het omliggende landschap.

DE GEER III

De Geer III biedt kansrijke zoekgebieden om de ambities van Groen Groeit Mee concreet te realiseren. Voor dit gebied geldt dat per woning minimaal 75 m² groen beschikbaar moet zijn. Dit biedt mogelijkheden om nieuwe groene zones te integreren, ecologische waarden te versterken en de beleving van het landschap te vergroten, en bij te dragen aan het welzijn en de gezondheid.



ANALYSE



OMLEGGEN VAN DE ROMEINENBAAN

Een belangrijk vertrekpunt voor het opstellen van deze gebiedsvisie is het raadsbesluit uit 2023 over het omleggen van de Romeinenbaan.

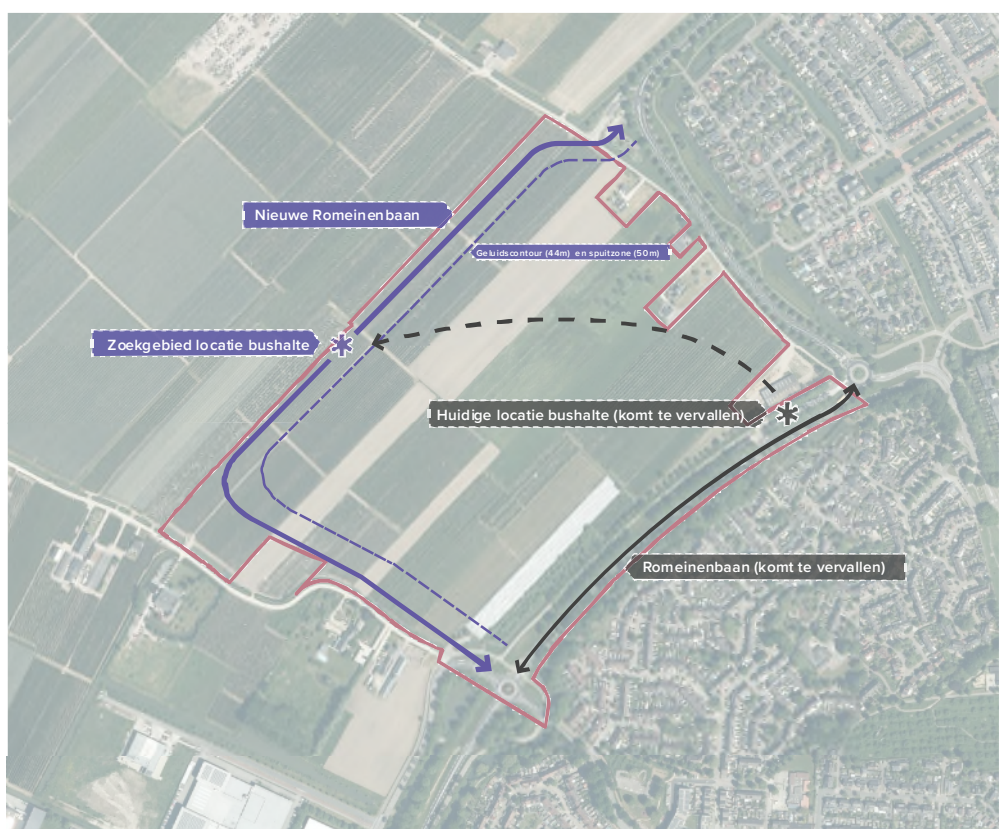
Met het omleggen van de huidige Romeinenbaan wordt ook de bestaande HOV-halte verplaatst naar de noordwestzijde van het gebied. Samen met de halte aan de Hordenweg ontstaat hierdoor een sterke ontsluiting, waarmee De Geer III en de omliggende wijken goed zijn aangesloten op het regionale openbaar vervoer netwerk.

Met het omleggen van de Romeinenbaan komt de geluidscontour van de nieuwe ontsluitingsweg samen te vallen met de bestaande spuitzone van het aangrenzende akkerland. Door deze contouren te combineren, ontstaat een efficiënt ingerichte zone rondom de ontsluitingsstructuur. Deze zone kan multifunctioneel worden benut voor recreatie, ecologische verbindingen, klimaatadaptieve maatregelen en parkeren. Door het slim combineren van belemmeringen worden de ruimtelijke beperkingen geminimaliseerd en blijft er meer ruimte beschikbaar voor het woongebied van De Geer III.

Lijn 41 richting Utrecht

U-liner = +/- 45 minuten

- Vertrekt elke 15 minuten en in de spits elke 5 minuten
- Met het huidige busnetwerk reizen er gemiddeld 800 reizigers per dag richting Utrecht.



ANALYSE

ONTWERP AANLEIDINGEN

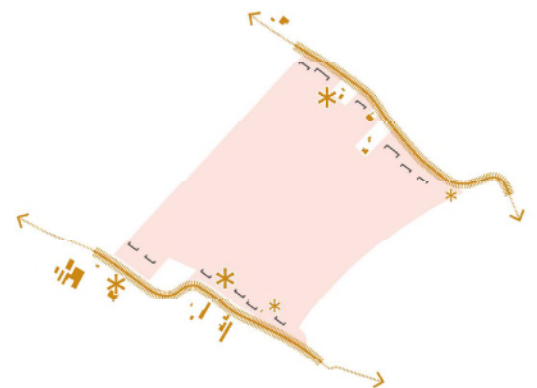
ONTWERP AANLEIDINGEN

Het concept bouwt voort op **vier ontwerpaanleidingen** die zijn voortkomen uit de gebiedsanalyse. Ten eerste wordt ontworpen met de bestaande gebiedskenmerken, zoals reliëf en bodemstructuren, om een plan te maken dat aansluit op de natuurlijke ondergrond. Daarnaast wordt het historisch karakter van de lintbebouwing versterkt, door de ruimtelijke structuur en schaal van het oorspronkelijke landschap te respecteren. Een derde uitgangspunt is een robuust groen raamwerk, waarbij de openbare ruimte wordt vergroend en tegelijkertijd wordt verbonden met omliggende wijken, wat bijdraagt aan sociale samenhang, ecologische verbindingen en een gezonde leefomgeving.

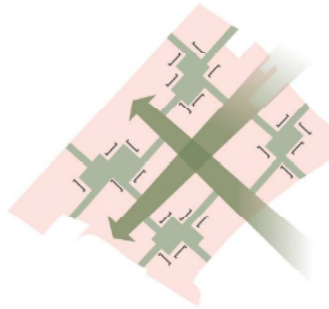
Tot slot wordt ingezet op een klimaatadaptief watersysteem, dat niet alleen water op een duurzame manier opvangt en afvoert, maar ook logisch aansluit op de natuurlijke en stedelijke omgeving.



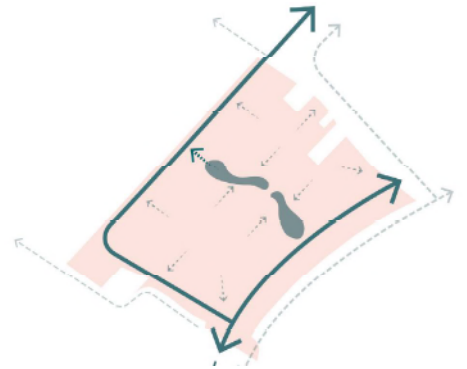
Ontwerpen met gebieds-kenmerken zoals reliëf en bodem



Historisch karakter van de lintbebouwing aan de Wijkersloot /en de Trekweg versterken



Groen robuust netwerk verbonden met omliggende wijken



Klimaatadaptief watersysteem aangesloten op de omgeving

UITGANGSPUNTEN ONTWERP

HOOFDPRINCIPE

De vooraf vastgestelde uitgangspunten en ontwerpaanleidingen hebben geleid tot deze **structuurschets**. Hierin zijn de belangrijkste kwaliteiten en kansen van het gebied samengebracht tot één ruimtelijk geheel.

De structuurschets laat zien hoe routes, groenstructuren en bouwvelden samen een fijnmazig netwerk vormen dat aansluit op de omgeving. Binnen dit netwerk zijn verschillende woonsferen te onderscheiden, met incidentele accenten op de hoeken en in de parksfeer. De ontsluiting vindt plaats vanaf de randen, waardoor in het hart van het gebied een centrale, autovrije ruimte ontstaat die de leefbaarheid versterkt. Daarmee vormt de structuurschets het fundament voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.



HOOFDPRINCIPE

SAMENHANGENDE AMBITIES

Vanuit de gemeenteraad zijn in 2022 met de vaststelling van het keuzedocument ruimtelijke uitgangspunten meegegeven aan de ontwikkeling van De Geer III. In 2024 zijn de ruimtelijke ambities met de opmerkingen van de raad verder verwerkt. Deze ambities omvatten **thema's als kindvriendelijkheid en natuurinclusief bouwen**, een goede mix van woningtypen, het centraal stellen van fiets en voetganger, het bevorderen van een gezonde leefomgeving en aandacht voor de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing.

In deze gebiedsvisie borduren we hierop voort. We benoemen vijf **samenhangende thema's**:

- **Identiteit;**
- **Water en Bodem sturend;**
- **Landschap, Natuur en Gezondheid;**
- **Toegankelijkheid;**
- **Samenleving en gezondheid.**

Daarmee geven we een nadere invulling aan de gemeentelijke kaders.

Door deze ambities te verbinden ontstaat een stevig fundament dat niet alleen aansluit bij de gemeentelijke uitgangspunten, maar ook ruimte biedt voor nieuwe kansen en kwaliteiten die specifiek bij De Geer III passen. In de volgende hoofdstukken worden deze thema's toegepast op de ruimtelijke structuurschets en toegelicht als opstap naar de totale gebiedsvisie.



SAMENHANGENDE AMBITIES



IDENTITEIT

De **verhalende route** vormt het hart van het thema identiteit. Deze route koppelt verschillende karakteristieke onderdelen van het plangebied aan elkaar, zoals de Limespaal nabij het Kleine Ros, het nieuwe centrale horecapunt bij de kronkelwaardgeul, de monumentale harmspeer, bestaande lintbebouwing en de overkoepelende fruitthematiek. De route maakt de identiteit van het gebied tastbaar en zichtbaar voor bewoners en bezoekers.



Zorgvuldige inpassen lintbebouwing



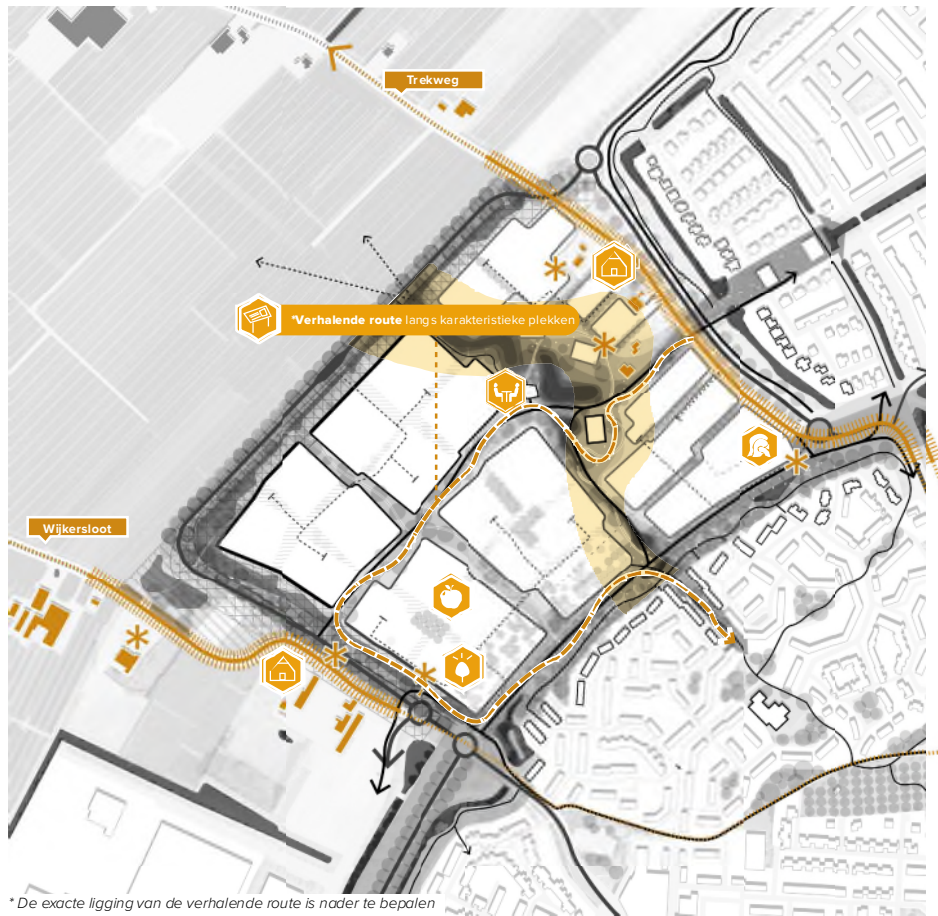
Terugbrengen thematiek boomgaarden



Identiteit tastbaar / zichtbaar maken in 'verhalende route'



Harmspeer en horecavoorziening als publiekstrekker



* De exacte ligging van de verhalende route is nader te bepalen

IDENTITEIT



WATER EN BODEM STUREND

De kaart hiernaast laat zien hoe het thema water- en bodemssturing is meegenomen in de gebiedsvisie. De historische **kronkelwaardgeul** wordt uit de bodem naar boven gehaald en weer zichtbaar en tastbaar gemaakt. Deze centrale parkzone speelt een cruciale rol in de **water- en klimaatopgave**. Water kan in het gebied worden vastgehouden met watervasthoudende speelruimtes, natuurvriendelijke oevers en andere voorzieningen. Langs de randen van het plangebied, die deels binnen de geluidscontour van 44 m en de spuitzone van 50 m vallen, wordt het groen slim ingezet voor **efficiënt grondgebruik**: waterberging, groene stadsrand en parkeren. Zo ontstaat een efficiënte inrichting die bijdraagt aan een **gezonde en beleefbare leefomgeving**.



Kronkelwaardgeul weer tastbaar maken



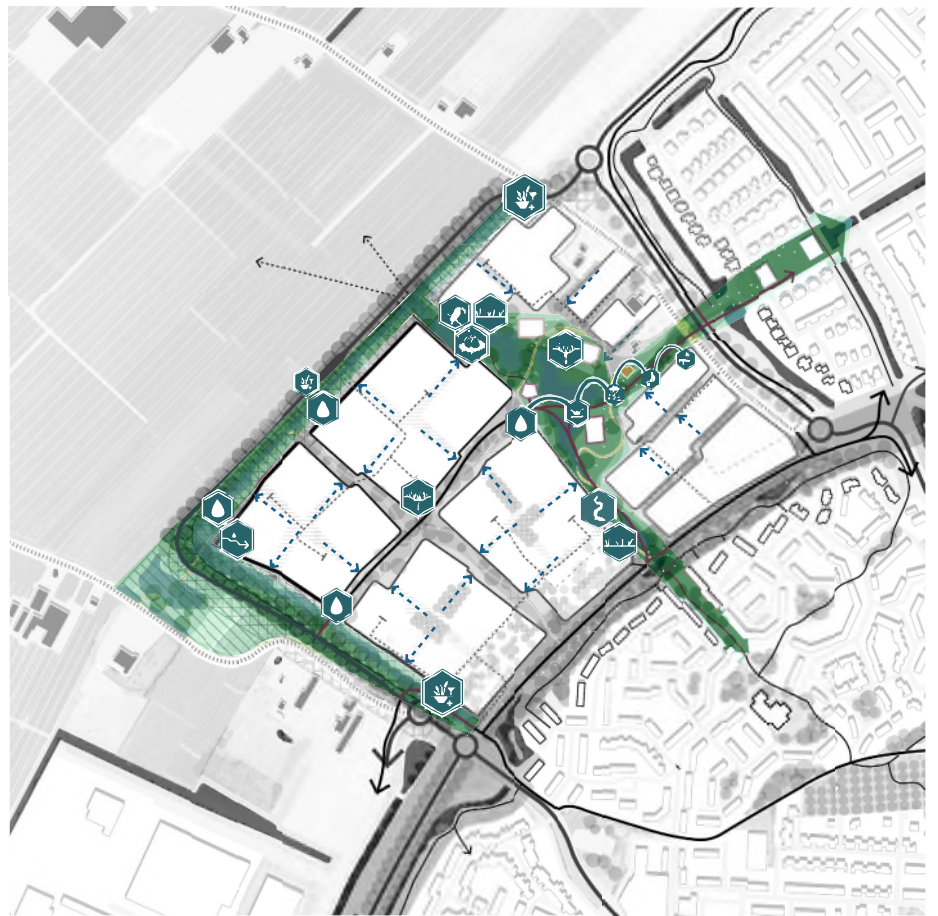
Watervasthoudende speelruimtes en verkoelen



Water vasthouden en oppervlakkig afwateren. Inzetten op natuurvriendelijke oevers



Water als impuls voor de biodiversiteit



WATER- EN BODEM STUREND



LANDSCHAP EN NATUUR

Het thema landschap en natuur is uitgewerkt als een samenhangend groen netwerk dat de kwaliteit van de omgeving versterkt. Het groen binnen De Geer III wordt verbonden met omliggende wijken en gekoppeld aan de ambities van **Groen Groeit Mee** en de vier V's **Voedsel, Vocht, Veiligheid en Voortplanting**. Om een gezonde populatie van een soort in een bepaald gebied te handhaven is het noodzakelijk dat hier in dat leefgebied aan wordt voldaan. Dit zijn de bouwstenen waar elke soort van afhankelijk is en zijn onderling sterk verbonden en moeten allen aanwezig zijn.

Er is ruimte voor groene corridors tussen de ontwikkelvelden waar voordeuren direct aan grenzen. Deze groenstructuren vormen door het aanplanten van nieuwe bomen **koel routes**, schaduwvorming en een impuls voor de biodiversiteit en dragen tegelijkertijd bij aan een **gezonde leefomgeving** voor bewoners. Zo ontstaat een samenhangend, beleefbaar en **klimaatbestendig** groen netwerk dat zowel **ecologische waarden** als woonkwaliteit versterkt.



Groene verbinding met de omliggende wijken



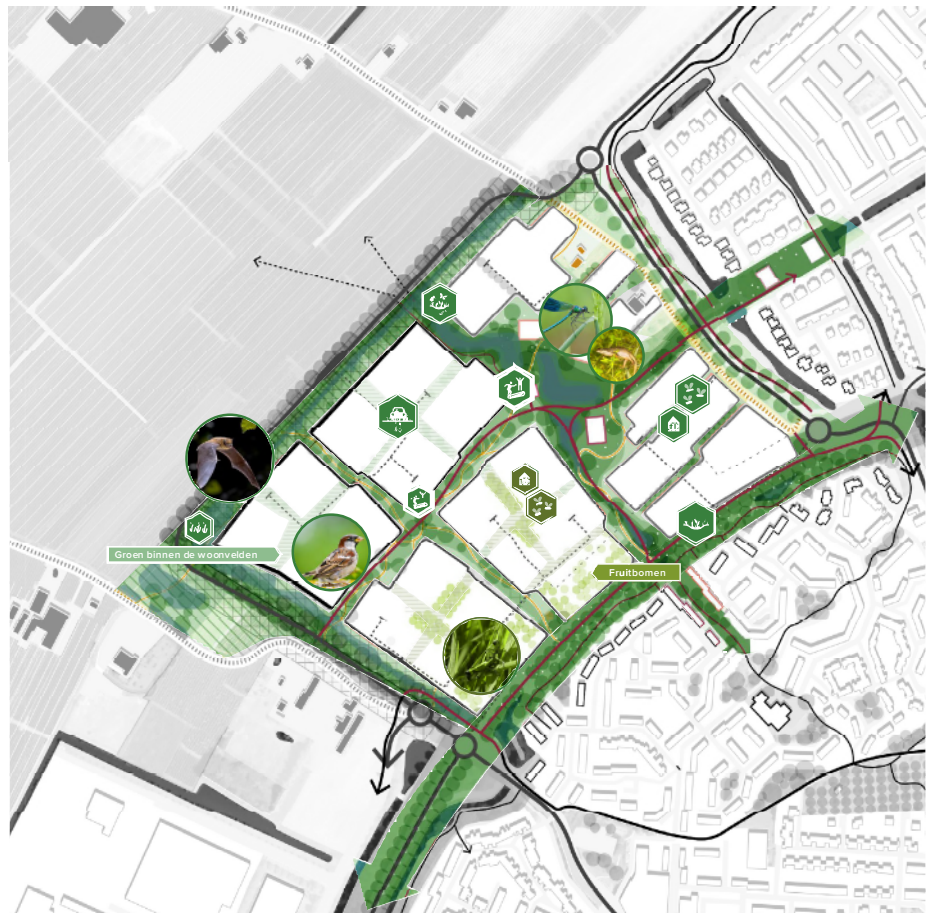
Groen groeit mee 75m² per woning



Impuls voor ecosystemen, vier V's als basisuitgangspunt



Verschillende schalen van groene ruimtes



LANDSCHAP EN NATUUR



TOEGANKELIJKHEID - WANDELEN

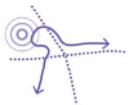
Binnen De Geer III wordt er aangesloten op het **STOMP-principe** (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service en Personal Auto's), waarbij de voetganger voorop staat. Een **fijnmazig netwerk** van wandelroutes zorgt voor veilige en comfortabele verbindingen tussen functies in het gebied en sluit aan op omliggende wijken. Vrijliggende paden door parkzones nodigen uit tot recreatief gebruik en sluiten aan op de groene omgeving, zoals de Horden en De Geer. Langs de routes worden **speelelementen** en **verblijfsplekken** toegevoegd, waardoor lopen niet alleen functioneel maar ook aantrekkelijk en uitdagend wordt.



STOMP principe



Vrijliggende wandelpaden door de parkzones



Recreatieve verbinding met de Horden en de Geer



Speelelementen langs de wandelroutes



TOEGANKELIJKHEID



TOEGANKELIJKHEID - FIETSEN

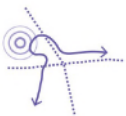
Naast wandelpaden spelen ook fietspaden een belangrijke rol. De vrijliggende fietspaden, die centraal door het park lopen, hebben een sterke **recreatieve functie** en sluiten aan op bestaande en veelgebruikte fietsroutes, zoals de Wijkersloot en de Trekweg richting het buitengebied. Daarnaast worden de fietspaden gekoppeld aan De Geer II en De Horden, waardoor een samenhangend en sterk netwerk ontstaat. Het fietspad loopt langs de horecavoorzieningen in het park, wat de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied verder vergroot. Door de fiets- en autoverbindingen zorgvuldig te scheiden, is er minimale confrontatie tussen fietsers en auto's, wat de **veiligheid** aanzienlijk bevordert.



STOMP principe



Fietsroutes centraal door de wijk



Recreatieve verbinding met de Horden en de Geer



Vrijliggende fietspaden ten behoeve van de veiligheid



TOEGANKELIJKHEID



TOEGANKELIJKHEID · HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER

Het gebied wordt ook goed ontsloten op het openbaar vervoer. De Romeinenbaan wordt zoals eerder in dit document benoemd verlegd naar de noordzijde, waardoor ruimte ontstaat voor een logische en **efficiënte HOV-structuur**. Met twee HOV-haltes in de nabijheid is De Geer III **uitstekend bereikbaar**. De verplaatste halte sluit aan op de nieuwe ontsluiting en versterkt de verbinding met het regionale netwerk. Hierdoor is het gebied zowel voor bewoners als bezoekers duurzaam en comfortabel toegankelijk.



STOMP principe



Hov haltes op loopafstand



Verplaatsen bushalte naar nieuwe
hoofdontsluiting



TOEGANKELIJKHEID



TOEGANKELIJKHEID · AUTO

Het gebied wordt ontsloten met maximaal één aftakking op de nieuwe Romeinenbaan, aangevuld met aansluitingen vanaf de bestaande rotondes in de zuidhoeken en de Geerweg.

Parkeren vindt grotendeels plaats op **binnen- of achterterreinen**. Hierdoor worden geparkeerde auto's zoveel als mogelijk uit het zicht onttrokken vanaf de openbare wegen in de woonbuurten. Dat versterkt het autoluw karakter van het nieuwe woongebied. In de parkzone beschikken de appartementen over **parkeren** (bijvoorbeeld halfverdiept) uit het zicht, waardoor auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld blijven en het groen en de openbare ruimte centraal staan. Langs de nieuwe Romeinenbaan ligt de geluidscintour, waar geen woningbouw mogelijk is, maar die wel multifunctioneel kan worden benut voor recreatie, ecologie, klimaatadaptatie en parkeren.



STOMP principe



Auto's uit het straatbeeld



Parkeren geclusterd op achterterrein



Verplaatsen bushalte



TOEGANKELIJKHEID



SAMENLEVING & GEZONDHEID

Het plan biedt volop mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en samen actief te zijn: verblijven in het centrale park, samen de handen uit de mouwen steken in de pluktuinen, **sporten en natuurlijk spelen** in de groene woonstraatjes of in het park, hardlopen langs de routes, of ontspannen en vissen bij het water. De horecavoorziening vormt het sociale hart van de wijk: een laagdrempelige ontmoetingsplek waar activiteiten samenkomen, **sociale cohesie** wordt versterkt en tevens bezoekers van buitenaf worden aangetrokken. Vanuit **leefbaarheid en gezondheid** is woningbouw in de geluidszone van de nieuwe Romeinenbaan niet mogelijk. De ruimte krijgt echter wel een groene, recreatieve invulling waar wandelen, bewegen en ontspannen het welzijn van bewoners en bezoekers van De Geer III bevordert.



Ruimte voor ontmoeting en sociale cohesie



Horecavoorziening in de centrale parkzone als verblijfstrekker



Variatie in maat en schaal bouwhoogtes



SAMENLEVING EN GEZONDHEID



IDENTITEIT



WATER- EN BODEM STUREND



LANDSCHAP EN NATUUR



TOEGANKELIJKHEID



SAMENLEVING EN GEZONDHEID



GEBIEDSVISIE

4 WOONSFEREN

Binnen de ontwikkelvelden zijn vier verschillende woonsferen te onderscheiden: **Ervensfeer**, **Gaardensfeer**, **Compacte Buurt** en **Parksfeer**. Op de volgende pagina's worden deze woonsferen nader toegelicht.



LEGENDA

- 1. Ervensfeer
- 2. Gaardensfeer
- 3. Compacte buurt
- 4. Parksfeer

4 WOONSFEREN

ERVENSFEEER

De woningen in de Ervensfeer accentueren de bestaande **lintbebouwing** en liggen direct aan de Trekweg en de huidige Romeinenbaan. Binnen deze sfeer komt het **dorpse karakter** terug, met een erfachtige opzet die en kansen biedt voor de aanleg van gemeenschappelijke ruimtes om te ontmoeten, spelen en ontspannen. Het Kleine Ros maakt ook onderdeel uit van deze woonsfeer.



Samenkomst en bewegen van bewoners stimuleren



Erven aansluitend op de lintbebouwing



Ruimte voor levensloopbestendige woningen



Bouwhoogte
2 tot 4 lagen (exclusief accenten)



ERVENSFEEER



ERVENSFEEER

· 28 ·

GAARDENSFEER

De Gaardensfeer biedt een natuurlijke woonomgeving, die zich kenmerkt door het eerdergenoemde fruitthema. Deze **hofjes** vormen ontmoetingsplekken voor bewoners en versterken de **sociale samenhang** in de buurt. De hoven hebben een pluktuinachtig karakter. Op de koppen van de gaardensfeer is incidenteel ruimte om een hoogteaccent te maken.

DE FRUITKAVELS

Binnen de Gaardensfeer vormen de Fruitkavels een bijzondere invulling. Hier worden de **bestaande waardevolle fruitbomen** in de zuidelijke strook van het plan behouden en ingepast in de openbare ruimte en in de tuinen van de vrije kavels.



Samenkomst en bewegen van bewoners stimuleren



Bouwhoogte 3 tot 5 lagen (excl. accenten)



Fruitgaard als ontmoetingsplek



GAARDENSFEER



Verhalende route langs karakteristieke plekken

GAARDENSFEER

• 30 •

COMPACTE BUURT

Binnen de Compacte Buurt ligt de nadruk op **stedelijkheid**. De nabijheid van de **HOV-halte** met een mix van appartementen en compacte grondgebonden woningen maakt deze woonsfeer extra interessant, bijvoorbeeld voor **starterswoningen**. In vergelijking met de andere woonsteden zijn de openbare ruimtes compacter, maar ze zijn nog steeds voorzien van groene structuren. De bebouwing langs de verlegde Romeinenbaan fungeert tevens als een geluidsafscherming voor het achterliggende woongebied.



Samenkomst en bewegen van bewoners stimuleren



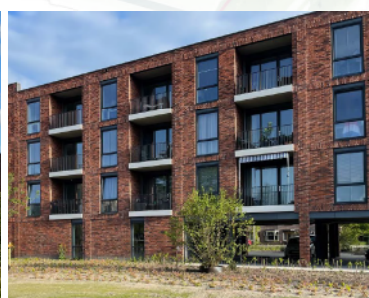
Aantrekkelijke woonvormen voor starters



Bouwhoogte
3 tot 6 lagen (excl. accenten)



Nabijheid van Hov halte



COMPACTE BUURT



COMPACTE BUURT

PARKSFEER

De Parksfeer biedt een groene en uitnodigende woonomgeving, waarin wonen samenkomt met plekken om te ontmoeten, te recreëren en te ontspannen. Luxe appartementen met variërende bouwhoogte liggen centraal in het park en kennen een **alzijdige uitstraling**. Parkeren vindt (halfverdiept) en uit het zicht plaats, waardoor het groen en de openbare ruimte optimaal beleefd kunnen worden. Binnen deze woonsfeer is bovendien ruimte voor kleinschalige horeca. Deze **trekpleister** is interessant voor zowel de toekomstige bewoners als de omliggende wijken en draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke leefomgeving.



Samenkomst en bewegen van bewoners en bezoekers stimuleren



Alzijdige appartementen in het park



Bouwhoogte
5 tot 6 lagen (incidenteel 8 lagen)



PARKSFEER



PARKSFEER



IDENTITEIT



WATER- EN BODEM STUREND



LANDSCHAP EN NATUUR



TOEGANKELIJKHEID



SAMENLEVING EN GEZONDHEID



GEBIEDSVISIE

VERVOLGSTAPPEN

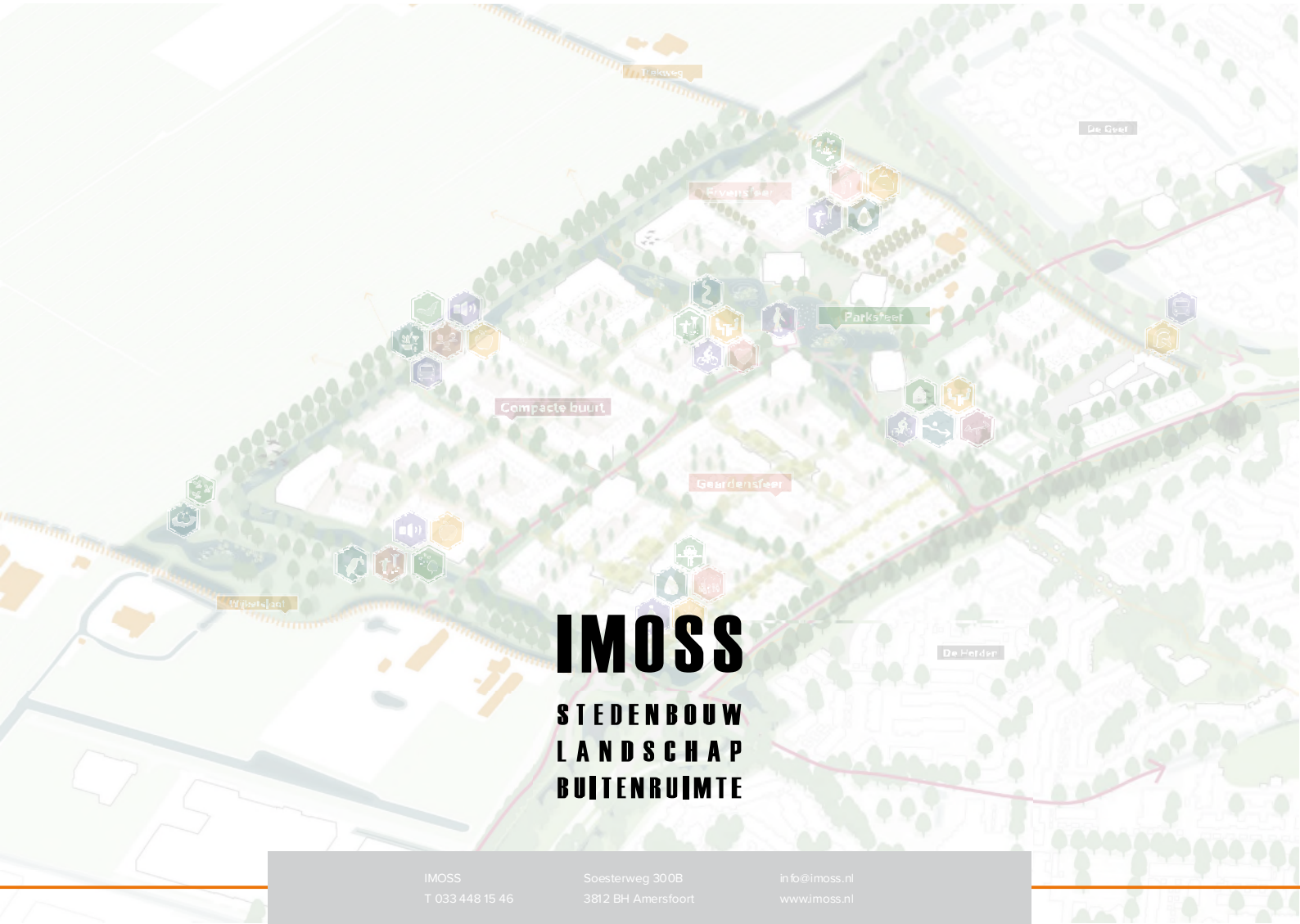
TIJDLIJN DE GEER III

- Januari 2022 – Raadsbesluit De Geer III**
Gemeenteraad besluit tot verdere uitwerking van De Geer III.
- Juli 2023 – Intentieovereenkomst**
Gemeente en partners ondertekenen Intentieovereenkomst.
- Nov 2023 – mei 2024 – Gemeentelijke uitgangspunten en ambities**
Formuleren van kaders, uitgangspunten en ambities.
- Juni 2024 – september 2024 – Concept gebiedsvisie**
Eerste concept van de gebiedsvisie wordt ontwikkeld.
- 10 juni 2025 – Themasesie concept gebiedsvisie**
Raad en betrokkenen bespreken de conceptvisie.
- Oktober 2025 – Participatie stakeholders en inwoners**
Brede participatieronde over de gebiedsvisie.
- November 2025 – Raadsbesluit gebiedsvisie**
Gemeenteraad stelt de gebiedsvisie vast.
- Q4 2025 / Q1 2026 – Samenwerkingsovereenkomst (SOK)**
Vastleggen van samenwerking en verantwoordelijkheden.
- Q1/Q2 2026 – Vaststellen grondexploitatie De Geer III**
Financiële onderbouwing en grondexploitatie worden vastgesteld.
- Q1/Q2 2026 – Beeldkwaliteitsplan & stedenbouwkundig plan per fase + participatie**
Nadere uitwerking van ontwerp met nieuwe participatie.
- Q2 2026 en verder – Opstellen omgevingsplan**
Juridische vertaling van de plannen in het omgevingsplan.

VERVOLGSTAPPEN

TITEL	Wijk bij Duurstede, De Geer III, Gebiedsvisie
OPDRACHTGEVER	Gemeente Wijk bij Duurstede
CONTACTPERSOON OPDRACHTGEVER	Miranda van Dort
STATUS	Definitief
DATUM	21 oktober 2025
DOCUMENTNUMMER	26335-R
PROJECTNUMMER	993.01
PROJECTTEAM	Serge Vonk Ruben Fila Sandra Wolfert

COLOFON



IMOSS

STEDENBOUW
LANDSCHAP
BUITENRUIMTE

IMOSS
T 033 448 15 46

Soesterweg 300B
3812 BH Amersfoort

in fo@imoss.nl
www.imoss.nl