

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Gebiedsplan Lexmond West
Lexmond, Vijfheerenlanden

colofon

projectnaam
Gebiedsplan Lexmond West
Lexmond, Vijfheerenlanden

datum
9 januari 2025

projectnummer
P07773

opdrachtgever
Gemeente Vijfheerenlanden

BRO
projectleider
BCo

projectteam
JVo, IBI, LMi

bron kapt
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1			4 Participatie	23
1.1	Doel	5	4.1 De drie scenario's: gezamenlijke verkenning	24
1.2	Tijdspad	5	4.2 Samenvatting inbreng participatie	25
1.3	Wat is een gebiedsplan?	5		
1.4	Participatie	5	5 Gebiedsplan	26
1.5	Haalbaarheidsonderzoek randweg	6	5.1 Samenvatting gebiedsplan	27
1.6	Leeswijzer	6	5.2 Robuust en aantrekkelijk landschap	29
2 Analyse		7	5.3 Een toekomstgericht watersysteem	30
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8	5.4 Een gezonde verkeersstructuur	31
2.2	Ruimtelijke analyse plangebied en omgeving	9	5.5 Geleidelijke groei	32
2.3	Planologische analyse	10	5.6 Een gevarieerde wijk	32
2.4	Analyse in beeld: landschap	11	5.7 Principedwarsprofielen	33
2.5	Analyse in beeld: stedenbouw	12	5.8 Toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijk landschap	34
2.6	Analyse in beeld: infrastructuur	13		
3 Uitgangspunten en randvoorwaarden		14	6 Vervolg	35
3.1	Proces en participatie	15		
3.2	Ruimtelijke uitgangspunten	15		
3.3	Beleidsmatige uitgangspunten	16		
3.4	Planologisch en juridisch	18		
3.5	De uitgangspunten op kaart	20		
3.6	Nota van uitgangspunten in beeld	21		

1 Inleiding

In de omgevingsvisie van de gemeente Vijfheerenlanden is het gebied ten westen van de kern van Lexmond (in rood aangegeven op de luchtfoto) aangewezen als zoekgebied voor de uitbreiding van woningbouw. In het verlengde daarvan is samen met inwoners een Dorpswoonvisie opgesteld die richting geeft aan de lange termijn ontwikkeling van Lexmond. Hierin wordt onder andere de ontwikkeling van de westkant van Lexmond als interessant beschouwd, mede door de mogelijke aanleg van een nieuwe randweg. Om dit gebied veilig te stellen voor toekomstige ontwikkelingen, heeft de gemeente in 2022 een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op dit gebied gevestigd. Onder de Omgevingswet kan deze Wvg worden bestendigd met een programma Omgevingswet.



1.1 Doel

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken woningen te willen bouwen naar behoefte en mogelijkheden van alle doelgroepen. De woningen zijn bedoeld voor eigen inwoners en voor de regionale vraag. De wens is daarbij dat de woningbouw past bij het karakter van de dorpen. Op zowel de visiekaart van de Omgevingsvisie als de kaart van de Dorpswoonvisie is daarvoor het gebied Lexmond West aangewezen om een deel van deze nieuwe woningen te bouwen. Daarnaast bestaat de wens vanuit de gemeente en de bewoners van Lexmond om de verkeersoverlast te verminderen in de dorpskern door middel van de aanleg van een nieuwe randweg ten westen van Lexmond.

Momenteel zijn op deze gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. De gemeente wil de Wvg bestendigen om op lange termijn zowel de aanleg van de randweg als de woningbouw mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is voorliggend gebiedsplan opgesteld als gebiedsprogramma onder de Omgevingswet. Een gebiedsprogramma is echter geen wettelijke taak of bestuurlijke opdracht.

Kortweg heeft het gebiedsplan als doel het mogelijk maken van de realisatie van de woningen en randweg, de Wvg te bestendigen en een toekomstperspectief te bieden hoe de gebiedsontwikkeling er uit kan zien.

1.2 Tijdspad

De realisatie van de woningbouwontwikkeling is beoogd voor de lange termijn (circa 10 jaar), als gevolg van de wens vanuit de provincie om eerst binnenstedelijke mogelijkheden te benutten. Daarentegen dient op kortere termijn het gebiedsplan uiterlijk in april 2025 te worden vastgesteld ten behoeve van de bestendiging van de Wvg.

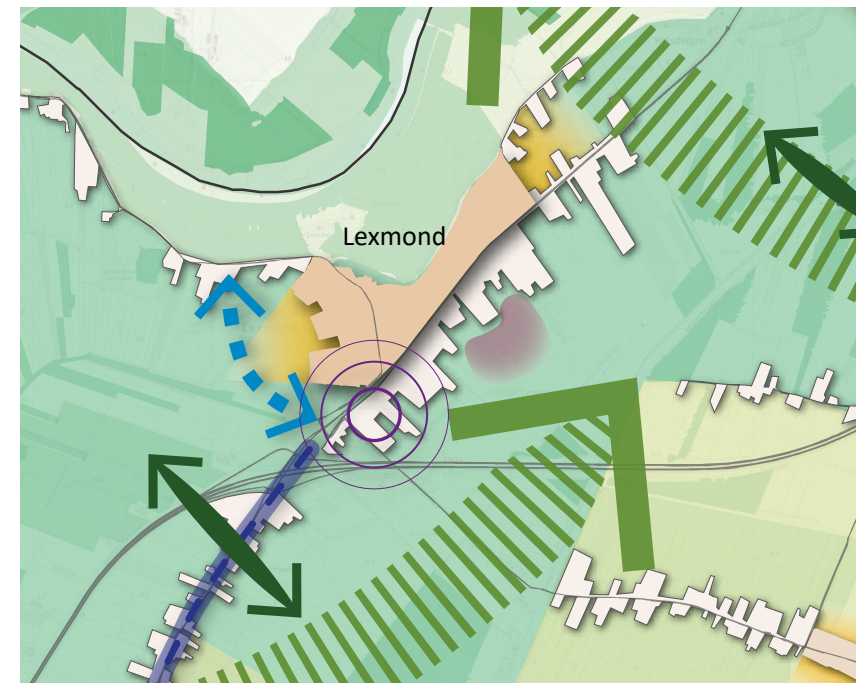
1.3 Wat is een gebiedsplan?

Het gebiedsplan is een indeling van hoofdstructuren voor verschillende onderdelen van het gebied, zoals wegen, water, groen en woonvelden. Belangrijke te verbinden gebieden, routes en groenstructuren worden bijvoorbeeld duidelijk gemaakt. Maar waar welk type woning staat wordt in een later stadium uitgewerkt.

Gezien de beoogde planning is flexibiliteit van groot belang. In de loop der tijd kunnen uitgangspunten op het gebied van financiële haalbaarheid, waterbeheer of behoefte aan bepaald type woningen wijzigen. Daarom kan het gebiedsplan in de toekomst wijzigen op onderdelen, maar zullen de opgenomen ontwerpprincipes en de hoofdstructuur ook bij wijzigingen leidend zijn.

1.4 Participatie

Voorliggend gebiedsplan Lexmond West heeft als doel de Wvg te bestendigen. Maar het zet tevens een stip op de horizon hoe het gebied ontwikkeld kan worden, wat helderheid schept voor betrokkenen en inwoners van Lexmond. Door de buitenstedelijke ligging is afstemming met de provincie Utrecht van belang, naar aanleiding van deze publicatie wordt er daarom een gesprek aangevraagd met de provincie. Het waterschap Rivierenland is een belangrijke stakeholder omdat het grondeigenaar is en het watersysteem een belangrijke rol speelt in het huidige en toekomstig functioneren van het gebied. Een belangrijk onderdeel van het proces tijdens het opstellen van het gebiedsplan is dan ook een uitgebreid participatieproces. In samenwerking met een klankbordgroep is de opzet en inhoud voor twee dorpsavonden bepaald. Met overige partijen is in kleiner comité overleg gevoerd.



Figuur 1: Uitsnede Omgevingsvisiekaart. Geel: zoekgebied uitbreiding woningbouw. Blauwe pijl: indicatie nieuwe randweg - Bron: gemeente Vijfheerenlanden



Figuur 2: Dorpswoonvisie, als aanleiding voor het gebiedsplan - Bron: LOS

1.5 Haalbaarheidsonderzoek randweg

Dit gebiedsplan gaat voornamelijk in op de woningbouwontwikkeling van Lexmond West. Echter is er een nauwe verbondenheid met de beoogde nieuwe randweg. In het gebiedsplan is de nieuwe randweg een vast gegeven. De nieuwe woonwijk zal namelijk op deze nieuwe weg ontsloten worden en er zal geen direct autoverkeer tussen de bestaande kern van Lexmond en de nieuwe wijk mogelijk zijn. Voor een deel van de nieuwe randweg is in het gebiedsplan reeds bepaald waar deze gelegen zal zijn, de randweg zal namelijk aantakken op de Driemolensweg om de nieuwe wijk vanuit het zuiden te ontsluiten. De ligging van de rest van het tracé en de aantakking op de dijk wordt in een aanvullend haalbaarheidsonderzoek onderzocht.

1.6 Leeswijzer

- In dit eerste hoofdstuk is het doel en het proces van het gebiedsplan omschreven.
- In het tweede hoofdstuk is een gebiedsanalyse opgenomen hoe het gebied zowel ruimtelijk als planologisch in elkaar zit.
- In het derde hoofdstuk zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het gebiedsplan beknopt opgenomen.
- In het vierde hoofdstuk is het participatieproces nader omschreven.
- In het vijfde hoofdstuk is het gebiedsplan inzichtelijk gemaakt aan de hand van een plankaart, themakaarten en verhelderende tekeningen.



Figuur 3: In het haalbaarheidsonderzoek randweg wordt onderzocht waar de randweg het beste aan kan takken op de dijk

2 Analyse

In en rondom het plangebied liggen verschillende opgaven, wensen en ambities die van invloed zijn op toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Om grip te krijgen op hoe de locatie functioneert en hoe omgegaan dient te worden met de opgaven en wensen, zijn er de volgende type analyses uitgevoerd:

- Ontstaansgeschiedenis
- Ruimtelijk
- Planologisch
- Fotostudie

Informatie uit deze analyse vormt een belangrijke basis voor de te hanteren uitgangspunten en ontwerpkeuzen van het gebiedsplan.



2.1 Ontstaansgeschiedenis

tot 1000

Vroege natuurlijke ontwikkeling

Lexmond ontstond in een moerasachtig landschap van veenpakketten, doorkruist door natuurlijke waterlopen zoals de Laak, die de Lek met de Zederik verbond. Oude rivierbeddingen en zandruggen vormden reliëf in het verder vlakke veenland. De Lek, een jonge rivier, schuurde vanaf enkele eeuwen voor onze jaartelling een brede geul uit en zette klei af over de veenbodem. Dit landschap, rijk aan water, was aanvankelijk on-ontgonnen en bestond uit moerassen en kreken.

1400 - 1800



Ruimtelijke verschuiving en herstructurering

In de late 12e of vroege 13e eeuw verschoof de Lek, waardoor delen van Lexmond verdwenen en het dorp zuidelijker werd herbouwd. Overstromingen, zoals in Achthoven in 1726 en

1741, leidden tot zandafzettingen die lokaal reliëf creëerden, zoals bij Kortenhoeven. De Nes, ten westen van de kern, ontwikkelde zich tot een moeraslandschap met kleiafzettingen en veenbodems, kenmerkend voor de regio.

1000 - 1400

Ontginning en waterbeheer

Vanaf de vroege middeleeuwen begon de ontginning van het veenland, waarbij de Zederik een natuurlijke afwatering bood. Rond 1360 werd de Zederik deels vergraven tot de Zouwe, een belangrijke ingreep in het waterbeheer. Het gebied werd ingepolderd en geschikt gemaakt voor landbouw, terwijl veenrivieren en zandruggen structuur gaven aan het landschap. Het waterbeheer was cruciaal in dit laaggelegen, overstromingsgevoelige gebied.

1800 - heden



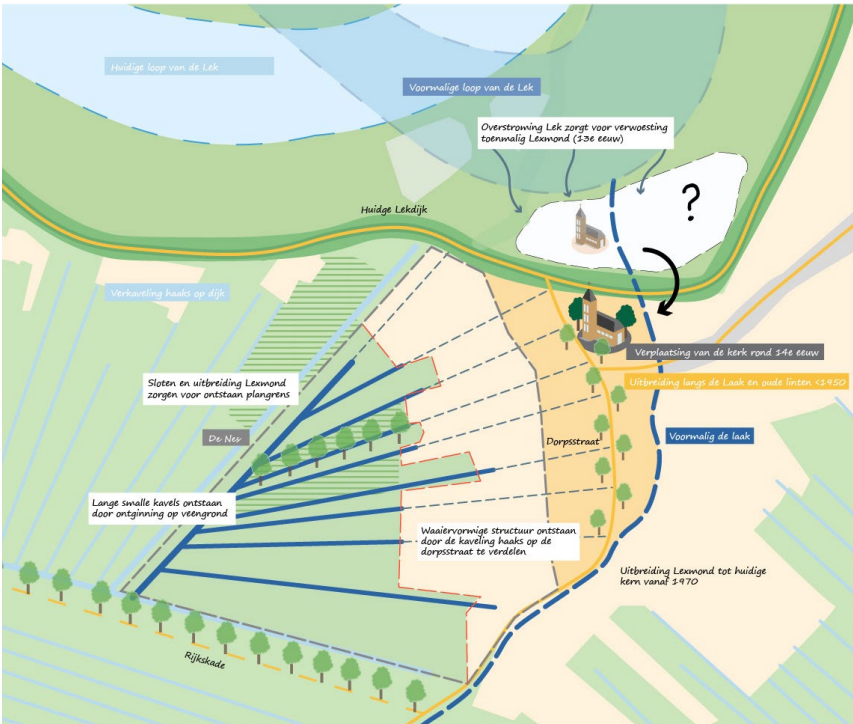
Moderne tijd en landschapsbehoud

De Nes bleef een agrarisch polderlandschap, met nadruk op veeteelt en fruitteelt. In de 19e eeuw werden sporen van oude waterlopen en dijkdoorbraken in kaart gebracht,

wat bijdroeg aan het historisch inzicht in de waterhuishouding van het gebied. Het landschap behoudt zijn historische kenmerken, waarbij het patroon van waterlopen, zandruggen en kleigronden nog altijd zichtbaar is en bepalend voor het gebruik.

Historische waarden zorgen voor een karaktervol aanzicht

De geschiedenis van Lexmond heeft een diepe invloed op het plangebied en vormt het gebied zoals we het nu kennen. De overstroming in de 13e eeuw, die het oorspronkelijke Lexmond verwoestte, leidde tot de heropbouw van de dorpskern achter de dijk. Deze gebeurtenis markeert niet alleen een fysieke verschuiving maar ook het ontstaan van een unieke waaivormige landschapsstructuur, met verkavelingen geënt op de voormalige Laak en Lekdijk. Belangrijke historische structuren, zoals de Rijskade, de karakteristieke slotenstructuur, en de knotbomenrijen, zijn direct terug te voeren naar de dynamiek van dit verleden. Deze elementen geven het plangebied niet alleen een bijzondere historische waarde maar ook een herkenbaar en karaktervol aanzicht.



Figuur 4: Historische kaarten - Bron: Topotijdreis

Figuur 5: Samenvattende kaart ontstaansgeschiedenis Lexmond

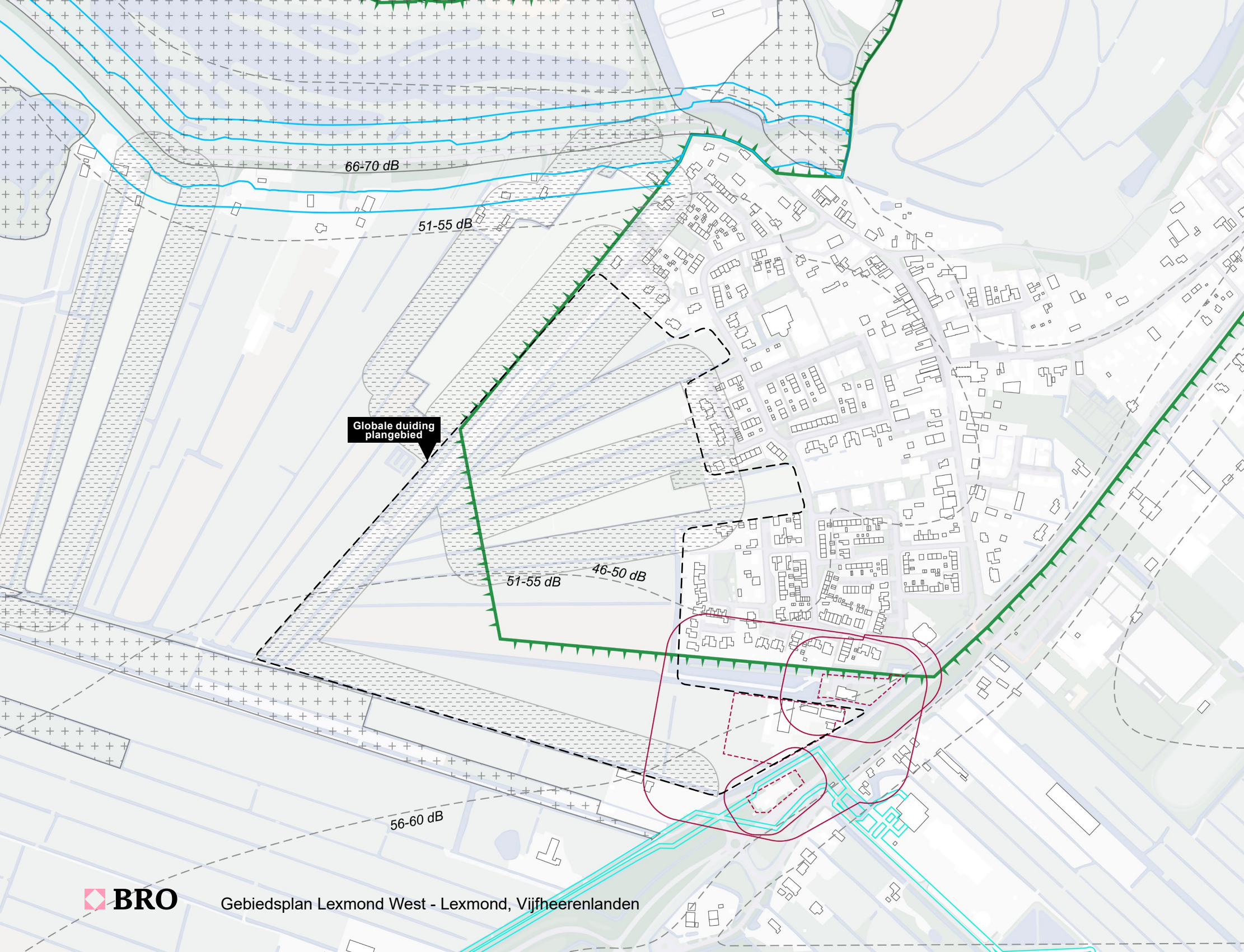


2.2 Ruimtelijke analyse plangebied en omgeving

Deze analyse gaat in op het plangebied en de omgeving daarvan. Het gebied ligt voornamelijk op een stroomrug, die in het zuiden overgaat in lagere nattere rivierkom. De stroomrug is zandig en hoger, waar de dorpskern van Lexmond is ontstaan. De oorspronkelijke rivier Laak, bepaalt de karakteristieke verkavelingsstructuur. De strokenverkaveling is rationeel en haaks op de oude ontginningsassen, met soms een schuine oriëntatie langs de wegen. Landschapsgrenzen worden gevormd door een netwerk van wegen, brede sloten en watergangen, daarbij benadrukken (knot)bomenrijen het unieke historische karakter.

Onbebouwde en met nauwelijks opgaande begroeiing open ruimtes in het landschap zijn beleefbaar door sterke zichtlijnen vanuit de Lijsterbeslaan en de Lekdijk. De overgang van stedelijk naar landelijk gebied is zacht, met percelen die zich met achter- en zijanten naar het open landschap richten. In de westelijke grens van het plangebied is een volkstuinencomplex gelegen.

Verkeer is sterk gericht op de Dorpsstraat (De Laak), en wandelroutes omringen het gebied, bijvoorbeeld langs de Rijskade en Lekdijk.



2.3 Planologische analyse

In en rondom het gebied zijn meerdere planologische aanduidingen gelegen. Deze zijn weergegeven op de kaart. De aanduidingen hebben geen ingrijpende beperkende gevolgen voor een woningbouwontwikkeling. Beknopt speelt er op planologisch vlak het volgende:

- Nieuwe verblijfsfuncties zijn niet mogelijk binnen spuitzones.
- Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- Bodemonderzoek is in ieder geval noodzakelijk ter plaatse van milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied.
- Wegverkeerslawaaï van bestaand wegennet is geen beperkende factor voor woningbouw - kritieke waarden liggen op en rondom de wegen Achthoven, Oude Rijksweg en A27 maar zijn niet aanwezig in het plangebied.
- Rekening houden met milieuzonering van bedrijvigheid in zuidoosten van het plangebied.
- Bij aansluiting randweg op Driemolensweg rekening houden met waterleidingen.
- Bij aansluiting randweg op dijk rekening houden met waterstaatkundige functie van de dijk.

- Waterleiding
- Waterstaat - waterkering/ waterstaatkundige functie
- ⊕ Waarde - Ecologie
- ⊕ Milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied
- Wegverkeerslawaaï - 46-50 dB
- ⊕ Spuitzones 50m vanuit boom- en fruitteelt/ akkers
- Milieuzonering

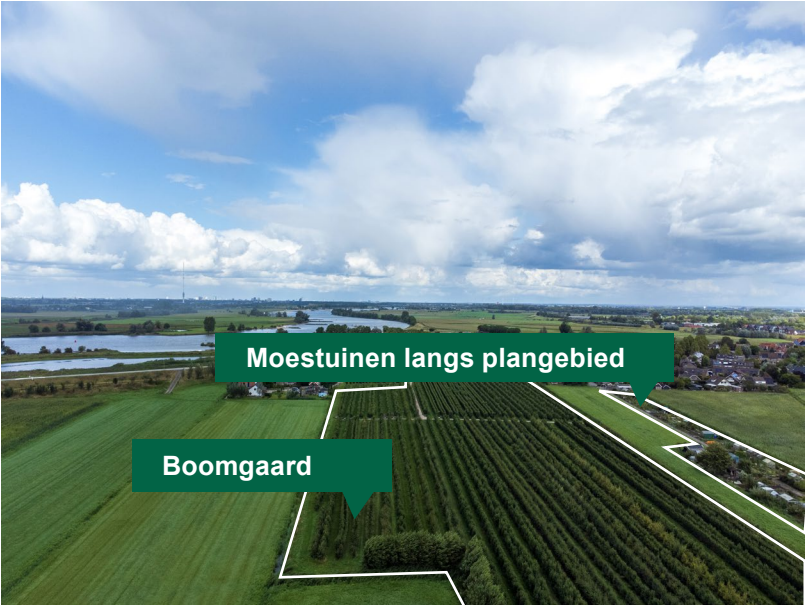
2.4 Analyse in beeld: landschap



Figuur 8: Lexmond langs De Lek, gebouwd op stroomrug en rivierkomvlakte. Grenzend aan Veenweide



Figuur 9: Waaievormige structuur vormt het landschapsbeeld.



Figuur 10: Boomgaarden zijn een kenmerkend element in het landschap



Figuur 11: Groene inprikkers lopen door in wijk vanuit het plangebied



Figuur 12: Knotbomenrij accentueert verkavelingsstructuur



Figuur 13: Boomgaarden zijn een kenmerkend element in het landschap

2.5 Analyse in beeld: stedenbouw



Figuur 14: Ontstaan Lexmond aan Historisch lint De Laak. Lexmond breidde verder uit langs de Dorpsstraat en rondom de hervormde kerk.



Figuur 15: Oriëntatie randgebied met achtertuin op plangebied gericht



Figuur 16: In zichzelf gekeerde bouwblokken met groene binnenruimtes



Figuur 17: Inprikker eindigt in de huidige grens van de bebouwingkern

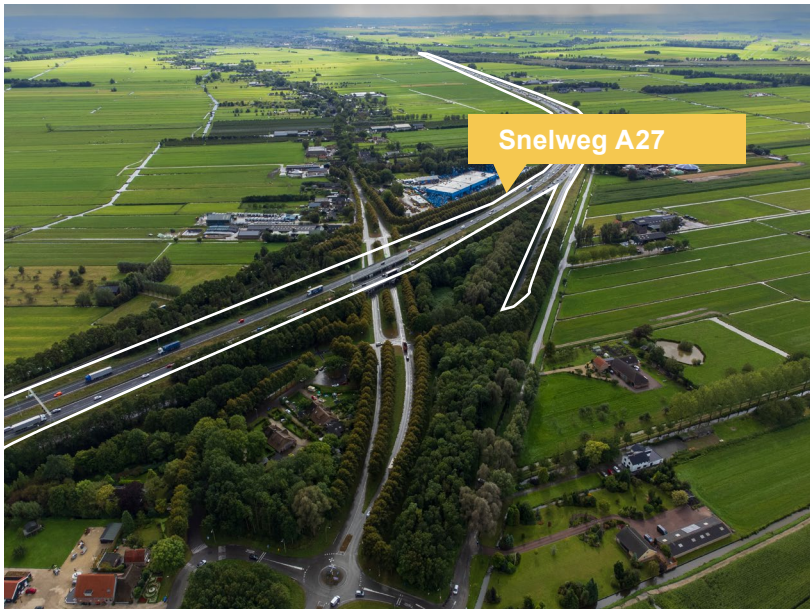


Figuur 18: Gebruikelijke typologie Lexmond (rijwoning of twee-onder-een-kap)



Figuur 19: Watergangen zorgen voor waterafvoer vanuit de kavels.

2.6 Analyse in beeld: infrastructuur



Figuur 20: Door de A27 die naast Lexmond ligt, is er een snelle verplaatsing richting de grote steden. Echter zorgt dit ook voor verkeersdrukke.



Figuur 21: Ronde voor het dorp waar het verkeer vanuit verschillende stromen en de snelweg zich verzamelt



Figuur 22: Dijkweg (Noord-West van Lexmond) zorgt voor connectie met omliggende dorpen en bedrijvigheid



Figuur 23: Verkeersdrukke in Dorpsstraat door het vele verkeer (aanleiding randweg)



Figuur 24: Veelvoorkomend beeld in Lexmond, veel parkeren aan de straat



Figuur 25: Rijskade, belangrijke landschappelijke route in het regionale wandelnetwerk

3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De analyse biedt inzicht in ruimtelijke en planologische aspecten in en rondom het plangebied. Aanvullend op de ruimtelijk-planologische analyse is er een beleidsstudie gedaan, op basis van:

- Dorpswoonvisie
- Omgevingsvisie
- Woonvisie
- Cultuurhistorische waardenkaart
- Kaders betaalbare woningbouw
- Kader voor provinciale programmering wonen en werken 2024-2027
- Regionale Adaptatie Strategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Aan de hand hiervan zijn uitgangspunten opgesteld voor het gebiedsplan. Deze punten resulteren in een realiseerbaar programma van eisen, waarbij zichtbaar wordt wat er (on)mogelijk is en waar compromissen nodig zijn. Daarnaast biedt het houvast bij het maken van (ontwerp)keuzen. De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn op beknopte wijze opgenomen. Vervolgens zijn deze samengevat op kaart.



De uitgangspunten zijn als volgt ingedeeld:

1. Proces en participatie
2. Ruimtelijk - op basis van ruimtelijke analyse en input gemeente
3. Beleidsmatige uitgangspunten
4. Planologisch en juridisch

3.1 Proces en participatie

Proces

Het gebiedsplan is opgesteld met als doel een toekomstvisie te geven op woningbouw in combinatie met een randweg in Lexmond West. Een belangrijk motief voor het plan is de verlenging van het voorkeursrecht (Wvg) dat de gemeente heeft gevestigd op alle gronden binnen het plangebied. Daarom is ervoor gekozen om een haalbaar en samenhangend plan te ontwikkelen voor het gehele gebied, waarbij ieder perceel met voorkeursrecht een nieuwe functie krijgt toegewezen.

Participatie

De gemeente wil dat inwoners en belanghebbenden actief betrokken worden bij het vormgeven van woonprojecten. Het faciliteren van lokale initiatieven en inspraak van bewoners is een belangrijk speerpunt. Dit is tevens van belang in het kader van de Omgevingswet.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Ruimtelijke analyse

Op basis van de opgenomen ruimtelijke analyse zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Grens stroomrug en rivierkom: plangebied is gelegen op de stroomrug en grenst tegen de rivierkom. Het gebied kent een logische ligging voor de uitbreiding van de kern door de hogere ligging. Echter vormt de Molenkade en de lijn van het volkstuintencomplex een uiterlijke grens voor stedelijke ontwikkeling.
- Kenmerkende landschapselementen als boomgaarden en knotwilgenrijen kunnen op creatieve wijze terugkomen in het plan en waar mogelijk behouden blijven.

- Bestaande watergangen en verkavelingspatroon: indien mogelijk behoud van bestaande watergangen en het verkavelingspatroon, die kenmerkend zijn voor het landschap en van groot belang zijn voor het water- en bodemsysteem. Het systeem en uiterlijk dienen waar mogelijk in stand gehouden te worden.
- Volkstuinencomplex: volkstuintencomplex wordt behouden of krijgt een nieuwe plek binnen het plangebied indien gewenst.
- Groene inprikkers in kern Lexmond: behoud en versterking van de groene inprikkers in de kern van Lexmond, belangrijk voor de verbinding tussen de kern en het buitengebied.
- Groenstructuur Rijskade: de bomenrij langs de Rijskade vormt een fraai achtergronddecor van het plangebied, deze dient gewaardeerd te worden in het gebiedsplan.

Input gemeente op ruimtelijke uitgangspunten

- Behoud van bestaande open ruimte tussen geclusterde erfbebouwing aan de Lekdijk.
- In het kader van haalbaarheid is een woningdichtheid van circa 25 woningen per hectare het uitgangspunt.
- Middels Pact Groen Groeit Mee werkt de gemeente samen met de provincie, andere gemeenten, waterschappen en natuurorganisaties om bij nieuwbouwplannen vergroening een voorwaarde te laten zijn. Dat brengt de volgende uitgangspunten met zich mee:
 - Bij stedelijke ontwikkelingen groeit het groen evenwichtig mee, zowel kwantitatief als kwalitatief.
 - Daarbij moet zowel ruimte zijn voor recreatie als voor de ontwikkeling van natuurwaarden.
 - Er dient 75 m² groen per woning binnen het plangebied gerealiseerd te worden.
 - Bovenop de 75 m² groen per woning dient er binnen drie tot vijf kilometer 500 m² groen per woning beschikbaar te zijn.

Verkeerskundige uitgangspunten - voorwerk haalbaarheidsonderzoek randweg

Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek voor de randweg is er voorwerk verricht als input op verkeerskundig vlak.

- De randweg moet voldoende doorstromingscapaciteit hebben zodat het een aantrekkelijker/sneller alternatief is dan de Dorpsstraat om de Dorpsstraat te ontlasten.
- Bij het ontwerp van de aansluiting van de Randweg met de dijk Achthoven moet de doorstroming van het verkeer dat vanaf de Randweg richting Ameide rijdt en vice versa, de hoogste prioriteit krijgen.
- Door te werken met een voorrangskruispunt wordt verkeer 'gestuurd' om de randweg te nemen. De route door Lexmond wordt hiermee onaantrekkelijk.
- De randweg komt parallel aan de Molenkade te liggen en zo ver mogelijk zuidelijk gelegen, dit voorkomt geluidsoverlast tot de nieuwe woonwijk zo veel mogelijk.
- De randweg wordt ten westen van de woningbouwontwikkeling aangesloten op de dijk Achthoven, zodoende blijft er een courante gebiedsontwikkeling mogelijk als uitbreiding van Lexmond en fungeert de randweg daadwerkelijk als weg aan de rand van de kern.
- Geen koppeling van autoverkeer tussen nieuwe wijk en bestaande kern van Lexmond:
 - Stimuleert lopen en fietsen. Door de wijk voor autoverkeer niet direct te verbinden met de bestaande dorpskern, zorg je ervoor dat de kortste en snelste route naar de dorpskern altijd te voet of per fiets is. Dit sluit aan bij het beleid om duurzame mobiliteit te stimuleren.
 - Betere leefbaarheid en gezondheid van het dorp en minder autoverkeer in de Dorpsstraat.
 - Minder parkeerdruk in de dorpskern.
 - Versterkt sociale cohesie en veiligheid omdat bewoners elkaar zien in de buitenruimte.

3.3 Beleidsmatige uitgangspunten

Dorpswoonvisie Lexmond

- Kwalitatieve afronding van het nieuwe stedelijk gebied, bijvoorbeeld met voorkanten richting het buitengebied.
- Uitbreidingsgrens van de woningbouwontwikkeling is tot de westelijke grens van het moestuinencomplex.
- Zorgvuldige overgang tot bestaande kern.
- Verminder het zwaar- en doorgaand verkeer in de kern.
- Comfortabele en veilige wandel- en fietsroutes en verbinden van routes.
- Creëren van speel- en ontmoetingsplekken.
- Veilig het dorp in en uit kunnen.
- Behouden en versterken van de landschappen.

Woonvisie en kaders betaalbare woningbouw

- Wanneer achterstand van de woningvoorraad in Lexmond is weg-gewerkt bestaat de jaarlijkse behoefte voor Lexmond uit circa 10-15 woningen per jaar.
- Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de kaders betaalbare woningbouw. Bij de gefaseerde uitwerking van het gebied worden de dan geldende regels op het gebied van betaalbare woningbouw aangehouden.
- Klimaatadaptief en duurzaam bouwen.
- Corporaties betrekken bij het plan ten behoeve van realisering van sociale huurwoningen.

Omgevingsvisie en plan-OER

- De gemeente stimuleert het gebruik van innovatieve woonvormen en gezamenlijke leefconcepten voor ouderen en jongeren.
- Wonen en zorg zijn verweven; er moet rekening worden gehouden met de groeiende zorgvraag, zoals woningen met mantelzorgmogelijkheden en zorgwoningen.
- Nieuwe bebouwing moet aansluiten op de landschappelijke kenmerken en de cultuurhistorische waarden en bebouwing/

bebouwingsstructuur.

- Gezondheid is uitgangspunt bij planvorming. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan een gezonde omgeving die bewegen, sport en gezonde keuzes mogelijk maakt. Nieuwbouwprojecten bieden voldoende ruimte voor groen, beweging en ontmoeting.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk natuurinclusief en klimaatadaptief uitgevoerd. Dit doen we door invulling te geven aan de door de gemeente ondertekende afspraken in het convenant Duurzame Woningbouw, de 'Afspraken Klimaatbestendig Bouwen Utrecht' en de 'Regionale Adaptatie Strategie'. Nieuwe ontwikkelingen dragen daardoor bij aan de verbetering van de biodiversiteit en een gezonde en veilige leefomgeving.
- We realiseren een robuust raamwerk van groenstructuren, groene stapstenen en (monumentale) bomen waar mogelijk in combinatie met wandel- en fietspaden. Aanleg en beheer is zoveel mogelijk natuur inclusief en gericht op behoud en/of herstel van de biodiversiteit. We zetten in op de bescherming, versterking van en verbinding tussen natuurgebieden. We bieden ruimte aan nieuwe vormen van landgebruik die bijdragen aan het beheer en behoud van voor de natuur waardevolle gebieden.
- We zoeken naar mogelijkheden om ruimtegebruik te intensiveren in combinatie met ruimte voor groen en water, om oppervlakteverharding te minimaliseren. Bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik van gebouwen of hoger bouwen.
- We zetten ons in om wateroverlast in woonwijken en stads-/dorpscentra te voorkomen.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden tenminste energieneutraal en zoveel mogelijk circulair uitgevoerd. We streven ernaar dat ontwikkelingen energie produceren. Daarbij passen we maatwerk toe.
- We faciliteren de benodigde ruimte voor het energienetwerk en de opslag van energie. Het uitgangspunt daarbij is vraag en aanbod dichtbij elkaar te realiseren.
- We stimuleren een lokale, circulaire en energieneutrale economie

door voorzieningen te realiseren die inwoners en ondernemers stimuleren circulair te handelen.

- In woonwijken gaan we uit van parkeren op eigen terrein of op een centrale parkeerplaats op afstand.
- We investeren in de ontwikkeling van openbaar vervoersknooppunten (HUB's). We zetten in op de combinatie van voorzieningen, wonen, werken op deze knooppunten. We willen de bereikbaarheid van de knooppunten verbeteren en de verbinding richting woon- en werklocaties zo goed mogelijk maken. Daarom bieden we ruimte aan voorzieningen voor (elektrische) fietsen, deelvervoer, P+R en goede overstapmogelijkheden.
- We zetten in op een veilig en samenhangend routenetwerk voor fietsers en openbaar vervoer, we werken aan aantrekkelijke, veilige, toegankelijke en groene verbindingen binnen en tussen woonplaatsen voor fietsers en wandelaars.

Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040

- Landschap en biodiversiteit: behoud en versterking van natuur en landschapskenmerken, met integratie van groen en ecologische verbindingen.
- Respect voor omliggende agrarische gebieden, waarbij verstoring van landbouwactiviteiten wordt geminimaliseerd.
- Klimaatadaptatie en waterbeheer: voorzieningen voor waterafvoer en bodembescherming tegen verzakkingen, met oog op klimaatbestendigheid.
- Bodemdaling: infrastructuur en woningbouw moet rekening houden met de gevolgen van bodemdaling.
- Recreatie: aansluiting op recreatieve voorzieningen zoals fiets- en wandelpaden.
- Gezonde leefomgeving: waarborging van schone lucht, water en voldoende groen om een gezonde leefomgeving te creëren.
- De dorpsrand is voorzien van water- en groenstructuren.
- Voor de stads- en dorpsranden hebben we de ambitie landschappelijk fraaie overgangen tussen stedelijk gebied en omliggend

buitengebied te creëren, met ruimte voor multifunctioneel landgebruik. De stads- en dorpsranden zijn dynamische gebieden rondom dorpen en steden, waar boeren, ondernemers en burgers samen kunnen optrekken en waar gebiedsopgaven kunnen worden gecombineerd. We stimuleren initiatieven voor kleinschalige voedselproductie met recreatief medegebruik: 'ontmoeten, plukken en proeven'.

Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente

Vijfheerenlanden

- Behoud strookvormige percelen en sloten waar mogelijk om het middeleeuwse landschap te respecteren en laat dit patroon terugkomen in de nieuwe structuur.
- Beperk het dempen van sloten en graaf verdwenen waterlopen waar mogelijk opnieuw uit. Houdt het watersysteem zo veel mogelijk intact en maak deze beleefbaar.
- Laat nieuwe bebouwing aansluiten bij bestaande bebouwing om open ruimtes te vrijwaren.
- Kies boomsoorten die passen in het historische landschap.
- Houd rekening met landschapscontrasten bij nieuwe ontwikkelingen en versterk deze waar mogelijk.
- Vergroot de toegankelijkheid van het landschap met meer wandel-, fiets- en struinpaden.
- Behoud vergezichten vanaf de dijk op het achterliggende land.
- Hondswetering, aanleg omstreeks 1000-1600, behouden. Deze is aangeduid in de Provinciale kaart thema Agrarisch cultuurlandschap.
- Koesteren cultuurhistorische waarden Molenkade en Rijskade.

Mobiliteitsplan Vijfheerenlanden

- Hoofddoel: verminderen van overlast van vrachtverkeer en landbouwverkeer en kern Lexmond (Dorpsstraat) ontlasten gemotoriseerd verkeer (sluipverkeer).
- Visie leefbaarheid: met deze visie zet de gemeente Vijfheerenlanden in op:
 - het verminderen van overlast veroorzaakt door vrachtverkeer en

landbouwverkeer;

- het autoluwer maken van binnensteden met als alternatief de fiets en het OV;
- het verminderen van overlast veroorzaakt door autoverkeer.
- De gemeente Vijfheerenlanden kiest voor een duurzaam verkeer- en vervoerssysteem en streeft een optimaal netwerk na voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.
- Een goede bereikbaarheid van de kernen door inzet van fietsnetwerken tussen de kernen en snelfietspaden naar omliggende steden.
- Op het gebied van OV: gestrekte lijnen tussen de hoofdkernen en het omliggende gebied met goede (fiets-)opstappunten en een goede bediening van de eerste en laatste kilometer, voor alle gebruikers.
- Doorstroming van de rijkswegen ter voorkoming van overlast op het onderliggend wegennet.

Water en bodem sturend

Het Nederlandse kabinet heeft besloten om water en bodem sturend te maken bij ruimtelijke keuzes, met als doel een toekomstbestendige inrichting van Nederland te waarborgen.

- Ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen de draagkracht van lokale water- en bodemsystemen.
- Nieuwe projecten integreren wateropvang, voorkomen wateroverlast, beperken bodemdaling en verminderen hittestress.
- Grondwaterpeilen worden verhoogd waar nodig.
- Beperking van verharding: verminder het afdekken van bodems met niet-doorlatende materialen om waterafvoer en bodemgezondheid te bevorderen.
- Geef voorrang aan natuurinclusief landgebruik en vermijd bebouwing in kwetsbare gebieden.
- Overheden, waterschappen en stakeholders werken integraal samen bij uitvoering en keuzes.

Waterschap Rivierenland

- Waterkeringen (dijken en kades) moeten worden beschermd en onderhouden kunnen worden volgens de Legger Waterkeringen.
- Primaire watergangen (belangrijkste af- en aanvoerkanalen) mogen niet worden gedempt.
- Secundaire en tertiaire watergangen kunnen in overleg mogelijk worden gedempt, mits waterhuishouding blijft functioneren volgens de normen van het waterschap.
- Compensatie voor verloren wateroppervlak en waterbergingscapaciteit is vereist bij aanpassingen.
- Bij hevige regenval mag geen wateroverlast ontstaan in de bebouwde omgeving.
Langdurige droogte mag niet leiden tot schade of verdroging van de bebouwde omgeving.
- Maatregelen om bodemdaling te beperken zijn essentieel bij infrastructuur- en woningbouwontwikkeling.

Regionale Adaptatie Strategie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

- Hevige en langdurige regenval leidt niet tot schade in de bebouwde omgeving.
- Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade (aan de bebouwde omgeving).
- Bodemdaling blijft beperkt en betaalbaar.
- Vitale objecten en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.

Gemeentelijk beleid water

- Conventionele waterbergingsseis van 60 mm.

3.4 Planologisch en juridisch

Milieu en belemmeringen

Planologisch gezien zijn er op het gebied van milieu geen harde voorwaarden waar bepaalde toekomstige functies uitgesloten zijn. Wel dient met de volgende punten rekening gehouden te worden:

- Nieuwe verblijfsfuncties zijn niet mogelijk binnen spuitzones.
- Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- Bodemonderzoek is in ieder geval noodzakelijk ter plaatse van milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied.
- Wegverkeerslawaaï van bestaand wegennet is geen beperkende factor voor woningbouw - kritieke waarden liggen op en rondom de wegen Achthoven, Oude Rijksweg en A27 maar zijn niet aanwezig in het plangebied.
- Rekening houden met milieuzonering van bedrijvigheid in zuidoosten van het plangebied.
- Bij aansluiting randweg op Driemolensweg rekening houden met waterleidingen.
- Bij aansluiting randweg op dijk rekening houden met waterstaatkundige functie van de dijk.
- Hoewel er geen Natura 2000-gebied in de buurt is, moet bij de planontwikkeling rekening worden gehouden met stikstofemissies en de mogelijke effecten op nabijgelegen natuur. Stikstofimpact moet volgens de geldende wetgeving beoordeeld worden om negatieve effecten te voorkomen.

Programma onder de Omgevingswet

Een programma geeft aan hoe gemeenten de omgevingsvisie of onderdelen daarvan wil realiseren. Het bevat concrete maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de leefomgeving. In programma's formuleert de overheid (de maatregelen die leiden tot) de beleidsmatig vastgelegde en gewenste kwaliteit van een onderdeel van de fysieke leefomgeving, een aspect of een gebied.

Op basis van artikel 3.5 van de Omgevingswet bevat een programma voor één of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

- uitwerking van het te voeren beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming of behoud daarvan;
- maatregelen om aan één of meer omgevingswaarden te voldoen of één of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Uitgangspunten programma:

- Het doel van het gebiedsplan betreft het opstellen van een toekomstperspectief voor de ontwikkeling van Lexmond West.
- Het gebiedsplan voor Lexmond West betreft een vrijwillige programma onder de Omgevingswet.
- De wet stelt weinig regels aan vrijwillige programma's.
- Op basis van artikel 16.139 van de Omgevingswet kunnen bij AMvB regels worden gesteld over de totstandkoming, vorm, structuur, toepassing of wijziging van, of de op te nemen onderwerpen in bijzondere programma's.
- Bij het opstellen van het programma wordt rekening gehouden met TPOD programma v3.0.0.
- Het programma dient digitaal beschikbaar te worden gesteld conform de wet- en regelgeving. Daarin zijn in beginsel twee mogelijkheden op basis van het DSO:
 - direct in DSO (Omgevingsloket);
 - PDF.

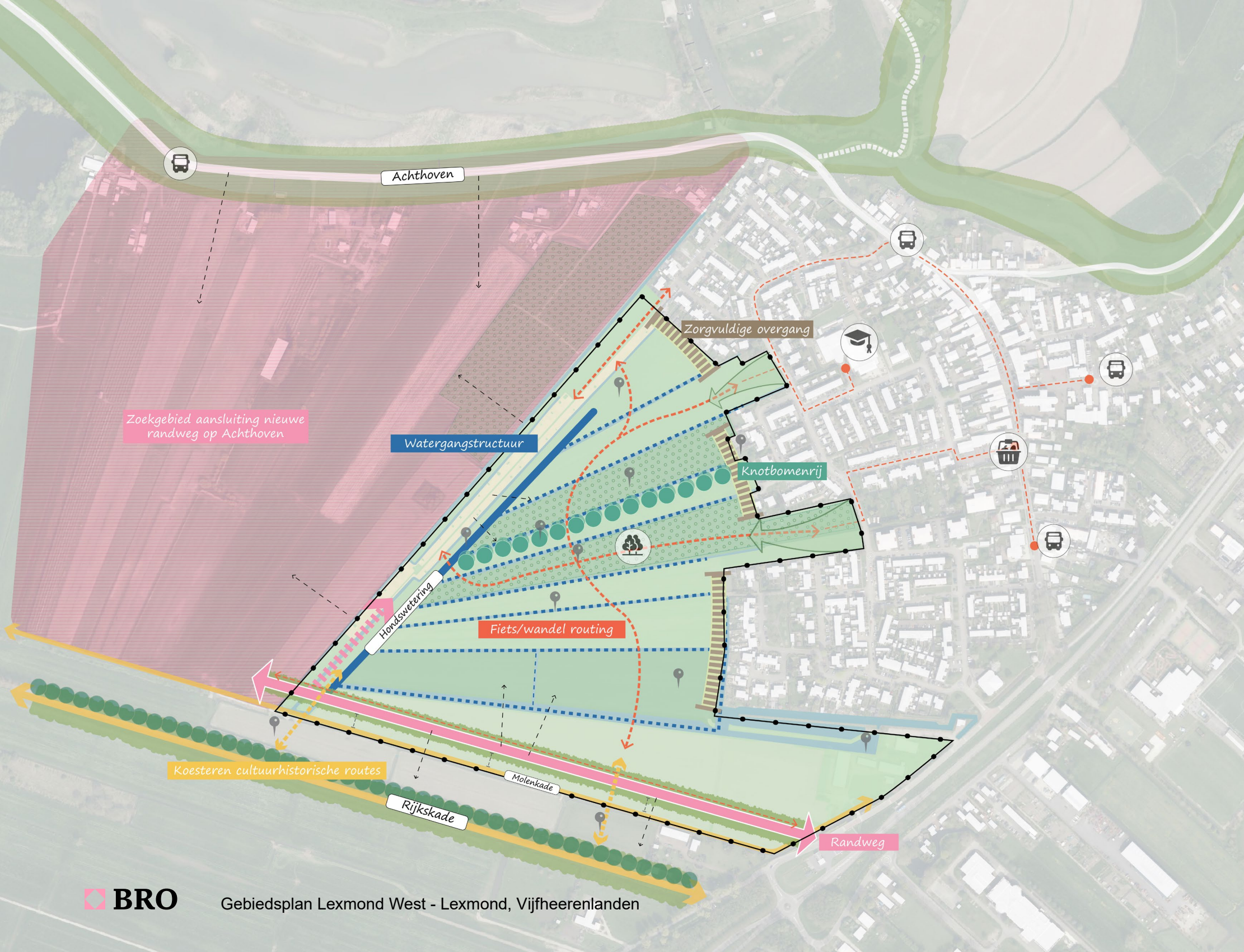
- In het programma dient een beschrijving te worden opgenomen tussen de verhoudingen van dit gebiedsplan (in vorm van een programma) in relatie tot de Omgevingsvisie en andere programma's c.q. beleidsstukken van de gemeente. In hoofdstuk 1 wordt deze relatie inzichtelijk gemaakt.
- Op grond van afdeling 16.4 van de Omgevingswet geldt een plan-merplicht voor programma's die wettelijk of bestuursrechtelijk zijn voorgescreven en die kaderstellend zijn voor mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige besluiten. Voor de Omgevingsvisie is een plan-OER (MER) uitgevoerd. Daarin is ook de toekomstige ontwikkeling van Lexmond West meegenomen. Er wordt voor dit gebiedsprogramma gebruik gemaakt van de resultaten van dit plan-OER. Er wordt daarom geen m.e.r.-procedure doorlopen in deze fase.

Randvoorwaarden in relatie tot Wvg

- In dit geval is sprake van een onherroepelijk zelfstandig voorkeursrechtbesluit op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeente.
- Dit voorkeursrechtbesluit geldt (onder het overgangsrecht) als een voorkeursrechtbeschikking als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet.
- Dit besluit vervalt 3 jaar na het ingaan (let op: dit is niet 3 jaar na dagtekening). Dit was na bekendmaking in de Staatscourant of in het gemeenteblad (zie artikel 7 Wvg oud).
- Het besluit is in werking getreden op 26 april 2022 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-187012.html>);
- Het voorkeursrecht loopt door als er op tijd (dus voor het vervallen):
 - een omgevingsplan is vastgesteld waarin de functie is toegedeeld; of
 - een omgevingsvisie of programma is vastgesteld, waarin die functie is toegedacht.
- In de Omgevingsvisie is het volgende opgenomen over het voorkeursrecht van Lexmond West:
 - 'Dit gebied is op de visiekaart weergegeven als zoekgebied uitbreiding woningbouw. Deze (vage) aanduiding betekent nog niet dat dit een 'toegedachte functie' is en is daarmee niet bedoeld als 'bestending van het voorkeursrecht'. Voor dit gebied geldt dat tijdens de lopende Wvg-termijn een programma opgesteld zal worden, wat vervolgens zal leiden tot aanpassing van het Omgevingsplan'.
 - De wet geeft aan dat met een programma voorkeursrecht kan worden gevestigd, mits in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.
 - Van een toegedachte functie is sprake als een programma, een omgevingsvisie of de voorkeursrechtbeschikking aankondigt dat de locatie op een later moment via wijziging van het omgevingsplan (eventueel via wijziging van het omgevingsplan met een

projectbesluit) een functiewijziging zal krijgen.

- Zie ook de MvT, Aanvullingswet Grondeigendom, p. 73:
 - 'Het verschil tussen een toegedeelde functie en een toegedachte functie laat zich verklaren uit de fase van de beleidscyclus waarin het omgevingsrechtelijk besluit wordt vastgesteld en het karakter van dit besluit. De omgevingsvisie en het programma worden relatief vroeg in de beleidscyclus vastgesteld. Met deze documenten kunnen beleidsmatig functies aan locaties worden toegedacht. Hiermee wordt bedoeld dat in die omgevingsvisie of dat programma voldoende concreet wordt aangegeven welke functie in de toekomst wordt beoogd te verwezenlijken en waarvan voorzien wordt dat deze in het omgevingsplan toegedeeld zal worden'.
 - Het programma is een nieuw instrument onder de Omgevingswet. Er is thans nog geen jurisprudentie ten aanzien van programma's in relatie tot voorkeursrecht.
 - Het plan moet een bepaalde mate van concreetheid hebben: zones/ plekken aanduiden met een toegedachte (niet bindende) functie en later in het omgevingsplan toebedeeld worden.



3.5 De uitgangspunten op kaart

De uitgangspunten en randvoorwaarden zijn gevisualiseerd op de uitgangspuntenkaart. Een deel van de uitgangspunten zijn direct afkomstig uit de Dorpswoonvisie, deze onderdelen zijn op de kaart weergegeven met een speld icoon.

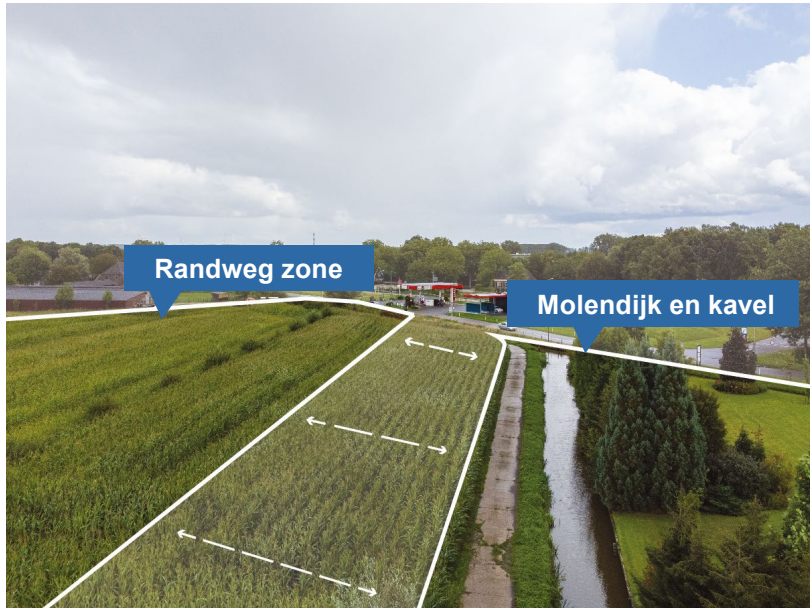
Uitgangspunt afkomstig uit Dorpswoonvisie, aangeduid met:

- (Waar mogelijk) behoud slotenstructuur
- Waardering bestaande landschap
- Boomgaard (Draagt bij aan identiteit gebied)
- Zorgvuldige overgang naar bestaande kern
- Behoud Hondswetering (historische waarde)
- Integratie knotbomenrij in toekomstige plannen
- Fijnmazige fiets en wandel routes
- Connectie fiets/wandel routes op bestaande structuur

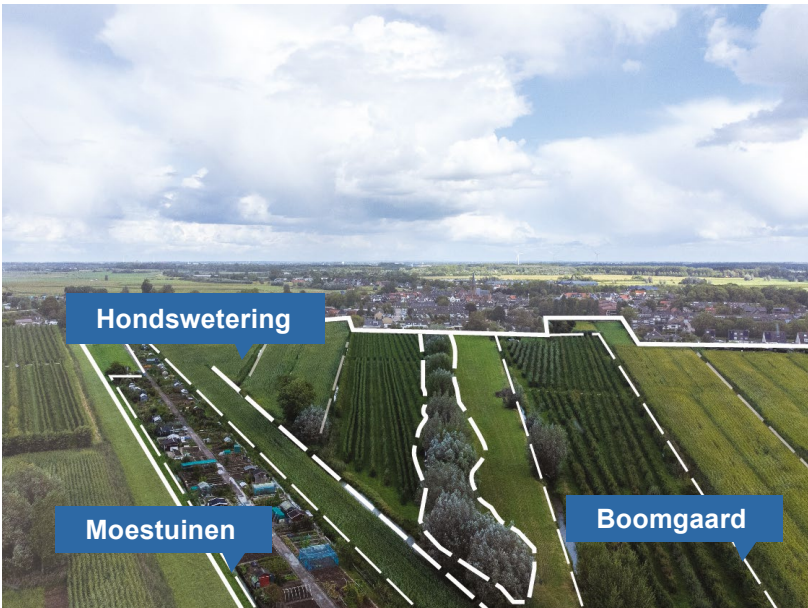
Nieuwe uitgangspunten:

- Dijk (kwalitatief uitzicht op plangebied)
- Zoekgebied randweg
- Inzet huidige slotenstructuur voor waterafvoer
- Zicht op bomenrij Rijkskade vanuit het plangebied
- Toevoeging randweg in het zuiden van het plangebied
- Ontsluiting nieuwe woonwijk via nieuwe randweg
- Koesteren bestaande (cultuurhistorische) routes
- Waarborg afstand Molenkade - Randweg
- Oriëntatie en zichtlijnen
- OV-halte
- Supermarkt
- Basisschool
- Boomgaard

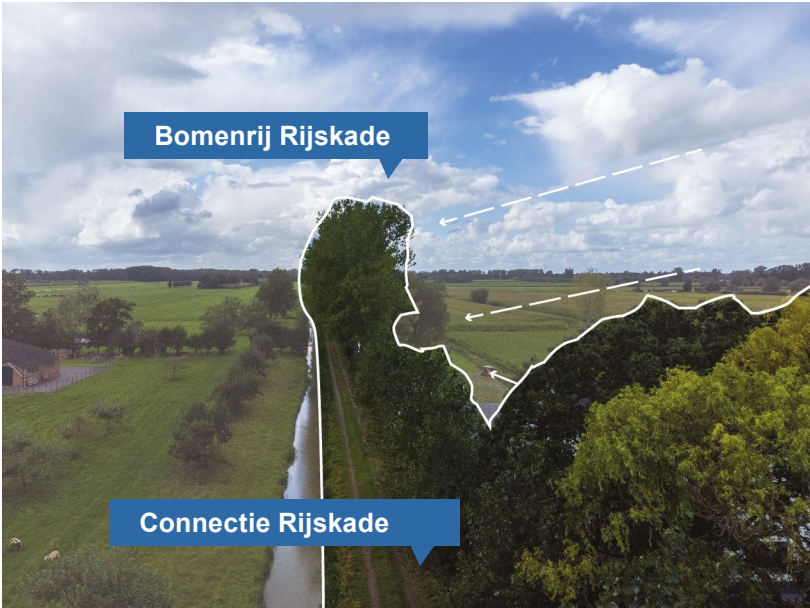
3.6 Nota van uitgangspunten in beeld



Figuur 27: Genoeg ruimte tussen de randweg en de Molenkade en aangrenzende kavel



Figuur 28: Waar mogelijk behoud van landschapswaarden, (deels) moestuinen en watergangen met nadruk op de Hondswetering



Figuur 29: Connectie langzaam verkeer uit plangebied met de Rijskade. Zicht op bomenrij vanuit omgeving heeft een meerwaarde



Figuur 30: Zoekgebied van de randweg met connectie van het plangebied en de dijk als voorwaarde



Figuur 31: Connectie plangebied en dorpskern door groene inrikker en langzaamverkeer routes



Figuur 32: Zorgvuldige overgang naar huidige kern en nieuwe ontwikkeling



Figuur 33: Set referentiebeelden, nota van uitgangspunten.

4 Participatie

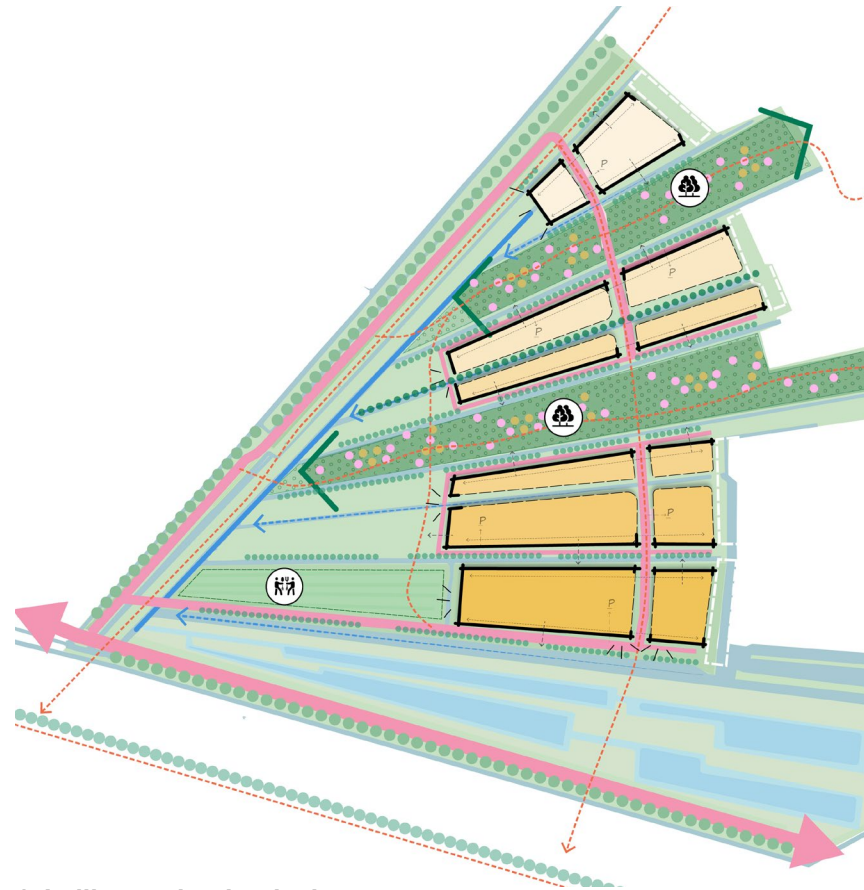
Samen met betrokkenen en inwoners van Lexmond is aanvullend op de randvoorwaarden en uitgangspunten bepaald wat van groot belang is voor de ontwikkeling. Daarnaast zijn wensen en ideeën opgehaald. Dit is gedaan tijdens dorpsavonden, waarvan voorafgaand aan de avonden in samenspraak met een klankbordgroep de invulling is bepaald.

Aan de hand van een scenariostudie zijn verschillende ontwikkelrichtingen verkend. Vervolgens hebben omwonenden, eigenaren en gebruikers van het gebied feedback kunnen geven op de scenario's. Zo zijn de voor- en nadelen van de scenario's verzameld, deze zijn vervolgens verwerkt in het uiteindelijke gebiedsplan. Tijdens een tweede dorpsavond is er een terugkoppeling gegeven op de wijze waarop de feedback is verwerkt in het gebiedsplan.

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met andere stakeholders zoals grondeigenaren en waterschap Rivierenland. Naar aanleiding van deze publicatie wordt er ook een gesprek aangevraagd bij de provincie Utrecht.

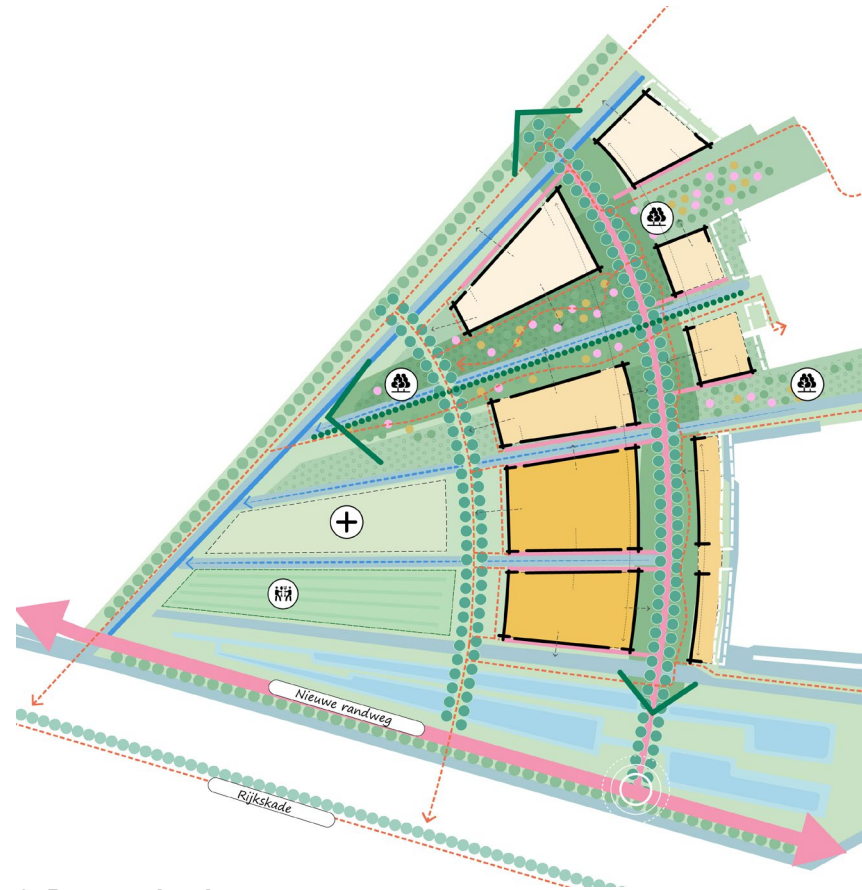


4.1 De drie scenario's: gezamenlijke verkenning



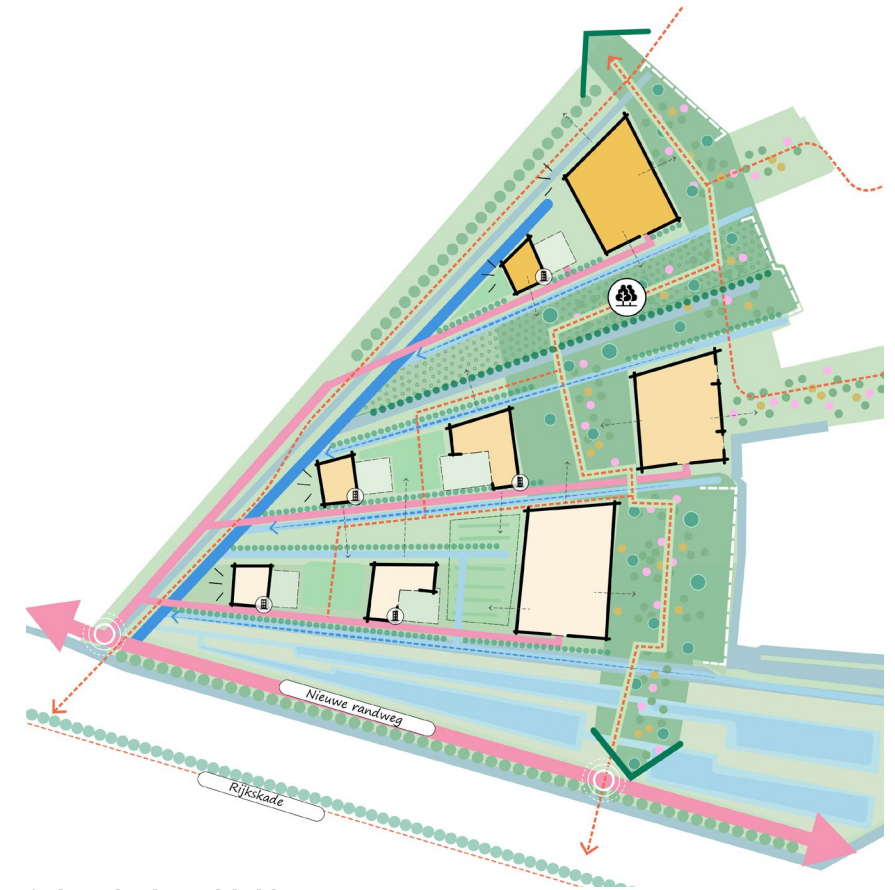
1. In lijn met het landschap

- Bestaande groene inprikkers fungeren als hoofdgroenstructuur
- Versterking verkavelingspatroon en gebruik landschappelijke functies
- Geen demping van watergangen
- Lange rechttoe rechtaan woonstraten
- Oriëntatie woningen gericht op landschap
- Zijkanten van nieuwe woningen richting bestaande kern
- Langzaam verkeer verbinding met het dorp via de groene inprikkers
- Parkeercoffers tussen woningen
- Door gebruik van twee verkeerslussen wordt doorsnijding hoofdgroenstructuur voorkomen



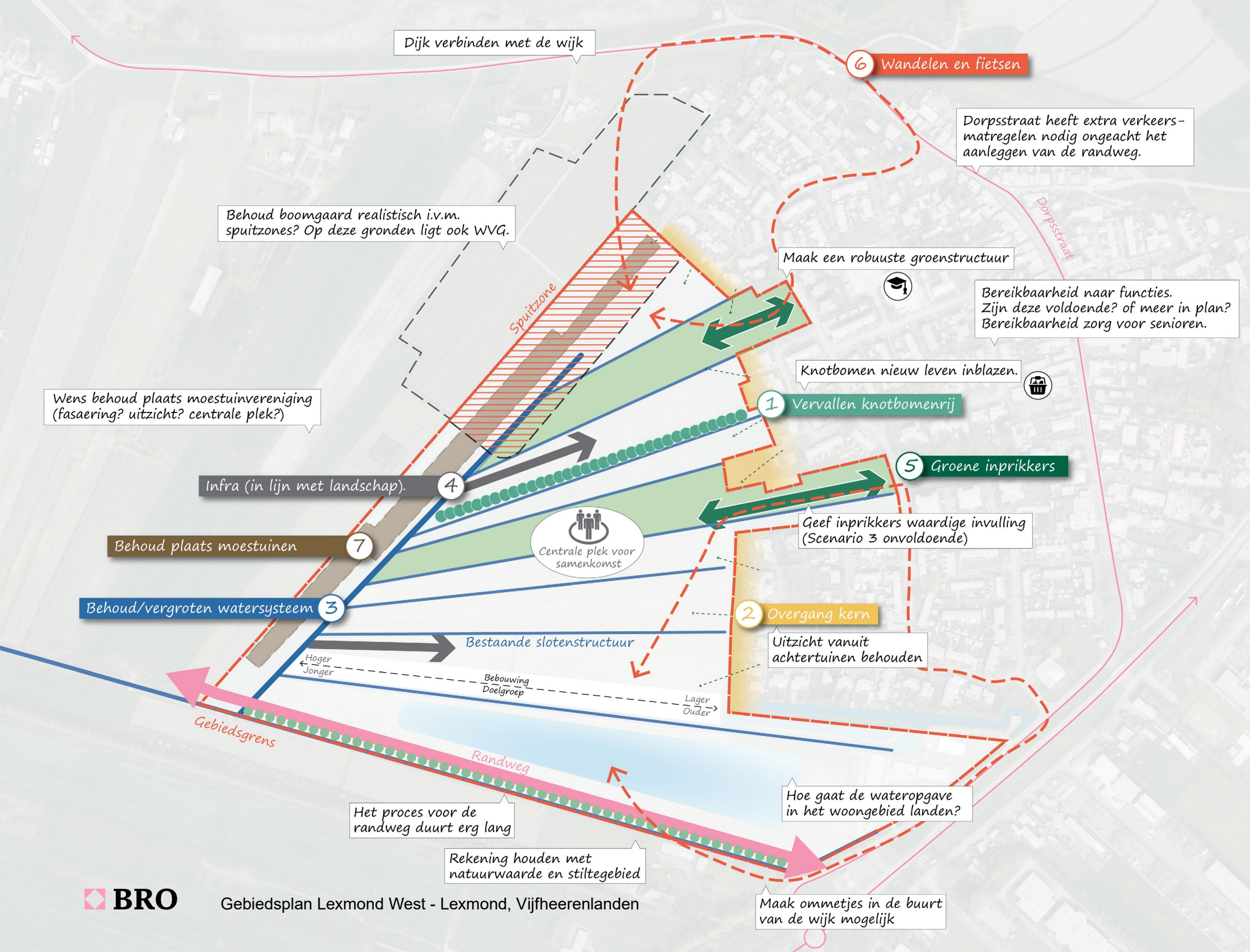
2. Dorp en land verweven

- Landschap verweven met toegevoegde en bestaande bouwblokken
- Aanvullende nieuwe lijnen in het landschap
- Benadrukking van historische knotbomenrij
- Compacte bebouwingsopzet met alzijdige bouwblokken
- Zij- en achterkanten richting bestaande kern
- Parkeren binnen in bouwvlakken
- Bouwrichting haaks op landschapsstructuur
- Demping, maar ook verbreding van watergangen
- Logische uitbreidingsmogelijkheden in de verdere toekomst
- Ontsluiting parallel aan nieuwe lijn in het landschap
- Door gebruik van twee verkeerslussen wordt doorsnijding hoofdgroenstructuur voorkomen



3. Landschapsblokken

- Een nieuwe groenstructuur zorgt voor verbinding van noord naar zuid
- Versprongen woonblokken in het landschap met veel lucht en ruimte
- Benadrukking van historische knotbomenrij
- Landschapsblokken bieden uitzicht en verblijfs- en ontmoetingsruimte
- Afwisseling tussen typologie van woningen, wat meer nadruk op gestapelde bouw
- Voorkanten richting bestaande kern
- Demping, maar ook verbreding van watergangen
- Ontsluiting in lijn met verkavelingspatroon landschap



4.2 Samenvatting inbreng participatie

Tijdens de participatie zijn er wensen, ideeën en nieuwe informatie opgehaald. Dit is verwerkt in een samenvattende kaart. Een groot deel van de informatie is locatiespecifiek, daarnaast zijn er gebiedsbrede punten naar voren gekomen.

Gebiedsbrede punten

- Behoefte aan een snel proces, zowel voor woningbouw als randweg
- Hoofdzakelijk bouwen voor senioren en jongeren - senioren dichtbij voorzieningen
- Voorkom parkeeroverlast - hanteer juiste normen en laat men op korte afstand parkeren
- Voorkeur voor een overzichtelijke verkeersstructuur, maar voorkom hardrijden
- Zorg voor een aantrekkelijke variatie in architectuur
- Hoogbouw niet te dicht bij bestaande kern
- Maak een robuuste groenstructuur
- Behoefte aan een centrale ontmoetingsplek
- Houd rekening met bestaande natuurwaarden

Figuur 34: Samenvattende kaart inbreng participatie

5 Gebiedsplan

Het gebiedsplan is ontwikkeld op basis van de historische en ruimtelijke analyse en uitgebreid participatietraject met stakeholders en betrokkenen. Het plan richt zich op een integrale en evenwichtige ontwikkeling die rekening houdt met de behoeften van huidige en toekomstige bewoners, terwijl de landschappelijke en historische kwaliteiten van het gebied worden behouden en versterkt.



5.1 Samenvatting gebiedsplan

Het gebiedsplan voor Lexmond West sluit expliciet aan bij de uitgangspunten en randvoorwaarden uit hoofdstuk 4.

Zorgvuldige uitbreiding

Het ontwerp waarborgt een kwalitatieve afronding van het stedelijk gebied, met zorgvuldig geplaatste bebouwing die voorkanten richting het buitengebied heeft en zorgvuldige overgangen naar de bestaande kern. De uitbreidingsgrens wordt strikt aangehouden tot de westelijke rand van het moestuinencomplex, waarbij de landschappelijke elementen, zoals watergangen, boomgaarden en verkavelingspatronen, behouden en versterkt worden in lijn met de Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040.

Een aantrekkelijke en klimaatadaptieve leefomgeving

De groenstructuur vormt de ruggengraat van het plan en integreert ontmoetingsplekken, speelvoorzieningen en moestuinen, passend bij de dorpswoonvisie. Deze groenzones verbinden zich via noord-zuidverbindingen met het omliggende landschap, terwijl natuurlijke oevers en brede watergangen zorgen voor waterberging en ecologische versterking. Dit sluit aan bij de eisen van het Waterschap Rivierenland en het uitgangspunt Water en Bodem Sturend. Het watersysteem ondersteunt afwatering en biedt tegelijkertijd een aantrekkelijk, robuust landschap.

Een gezonde verkeersstructuur

De verkeersstructuur ontlast de Dorpsstraat door de aanleg van een nieuwe randweg, die zo wordt gepositioneerd dat geluidsoverlast wordt beperkt en de doorstroming optimaal is. Er is nadrukkelijk géén autoverkeer tussen de nieuwe wijk en de bestaande kern toegestaan, wat fietsen en wandelen stimuleert en het bestaande wegennet in Lexmond ontziet van extra verkeer. Dit draagt bij aan de mobiliteitsvisie en de dorpswoonvisie, waarin comfortabele en veilige wandel- en fietsroutes centraal staan. Een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelpaden verbindt de nieuwe wijk met de dorpskern en het omliggende landschap.

Kwalitatieve woningvoorraad

De woningbouwontwikkeling is op logische wijze te faseren, wat geleidelijke en beheerste groei mogelijk maakt, in lijn met de woonvisie. De nadruk ligt op betaalbare en duurzame woonvormen, daarbij ligt de focus ligt op doelgroepen senioren en jongeren. De bebouwing is kleinschalig en dorps, hoewel er mogelijkheden zijn voor gestapelde bouw.

Duurzame en toekomstgerichte uitbreiding

Door te zorgen voor landschappelijke inpassing, versterking van de groenstructuur en waterhuishouding, een gezonde verkeersstructuur en gefaseerde groei, sluit dit plan aan bij de omgevingsvisie en de kernpunten uit de dorpswoonvisie. Dit resulteert in een duurzame, toekomstgerichte wijk waarin leefbaarheid, natuur en mobiliteit hand in hand gaan.



Legenda

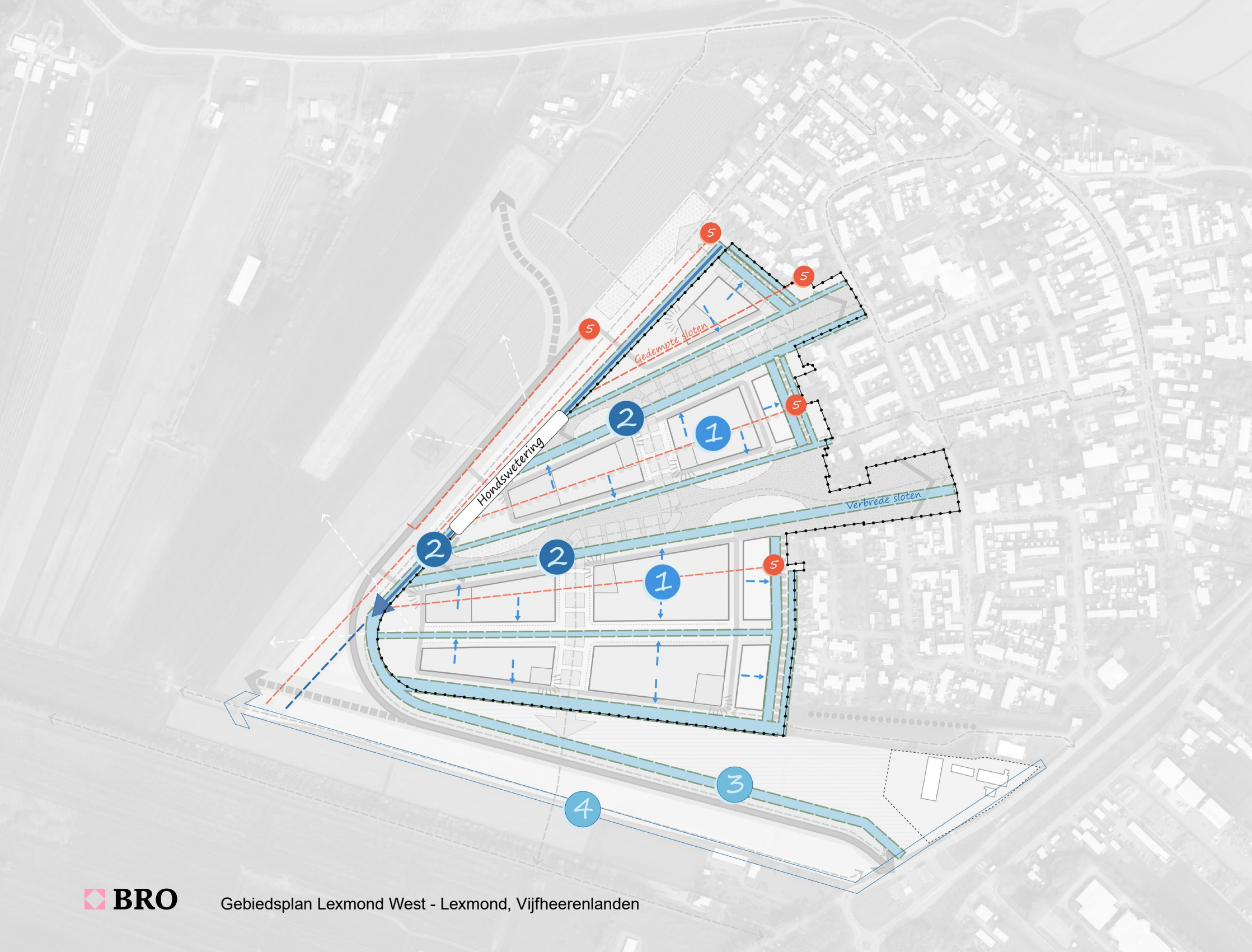
- Woonvelden
- Bebouwingsaccent
- Watergang
- Centrale speelvoorziening
- Moestuinen opnemen in groenstructuur
- Groene inrikker
- Mogelijke integratie knotbomenrij
- Groenstructuur noord-zuid
- Randweg
- Optie vervolg randweg
- Buurtontsluiting
- Langzaam verkeer route
- Boomgaard groenstructuur
- Basisschool
- Supermarkt
- Kruidenrijk grasland
- Speelvoorziening
- Moestuin
- Zichtrelatie met buitengebied
- Nadere uitwerking waterberging randweg
- Mogelijke toevoeging van woningen



5.2 Robuust en aantrekkelijk landschap

Een robuuste groenstructuur vormt de ruggengraat van het plan en versterkt zowel de leefbaarheid als de landschappelijke kwaliteit van Lexmond West. In lijn met de Landschapsvisie Vijfheerenlanden 2040 en de uitgangspunten van de dorpswoonvisie, zijn de bestaande groene inprikkers (1) zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp. Centraal in de wijk ontstaat een ontmoetingsplek met speelvoorzieningen. Deze groene inprikkers dragen niet alleen bij aan de ruimtelijke kwaliteit, maar vormen ook een verbinding tussen de nieuwe wijk en het omliggende landschap. De moestuinen blijven deels op de bestaande locatie gelegen, maar deze krijgen ook een prominente nieuwe plek binnen de groenstructuur en fungeren zij als centrale ontmoetingsruimte in de vorm van bijvoorbeeld een pluk- of buurttuin. De groenstructuur wordt versterkt door een secundaire groenstructuur van noord naar zuid (2). Langs de nieuwe randweg en wijkontsluitingsweg (3) wordt een landschappelijke buffer gecreëerd, die zorgt voor een zorgvuldige overgang naar het buitengebied en visuele inpassing van de wijk. Hiermee wordt het uitgangspunt van kwalitatieve afronding van het stedelijk gebied gerealiseerd.

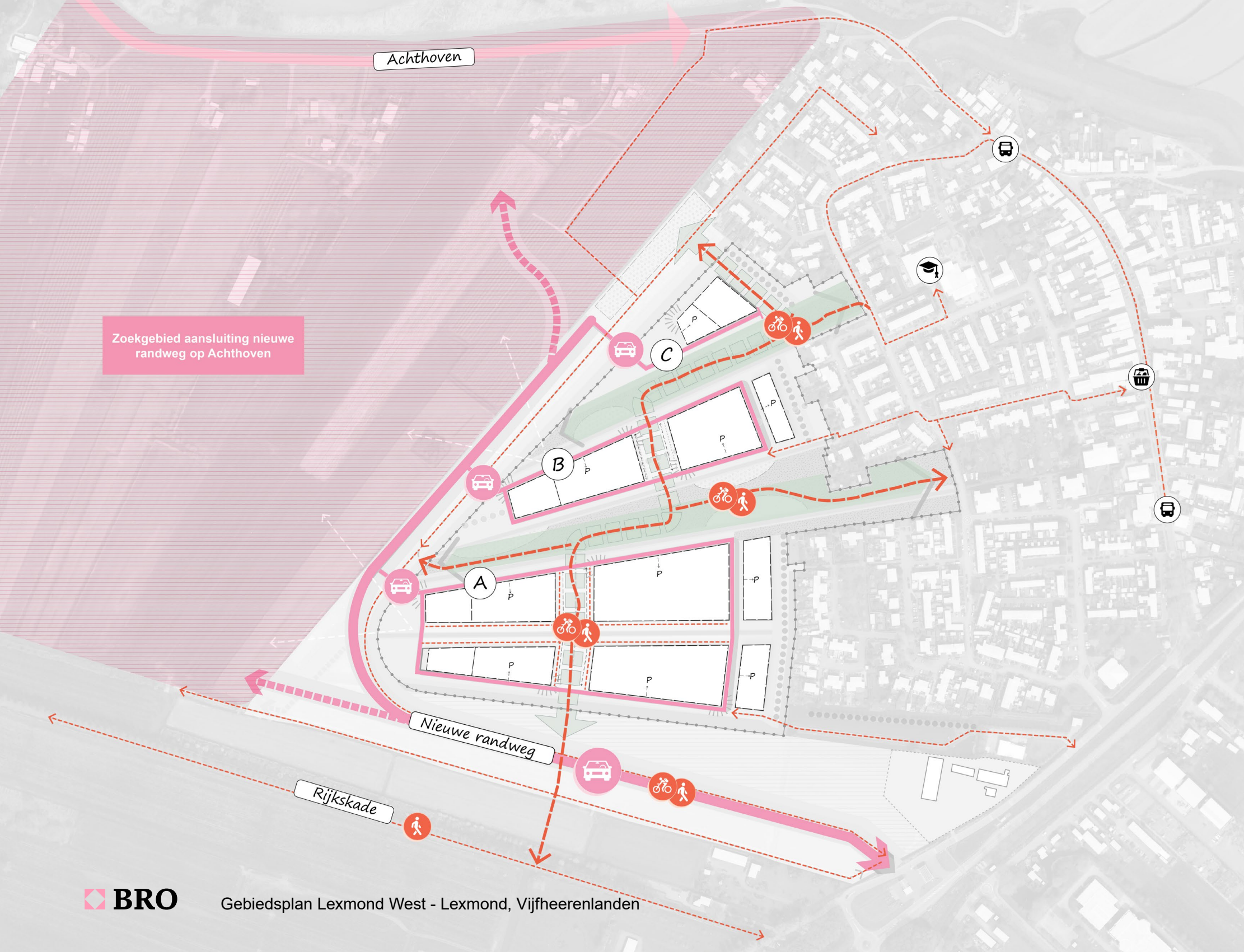
Figuur 36: Themakaart groenstructuur



5.3 Een toekomstgericht watersysteem

Het watersysteem binnen Lexmond West is ontworpen met oog op waterbeheer, waterberging en landschappelijke kwaliteit, in lijn met het beleidsprincipe Water en Bodem Sturend en de eisen van Waterschap Rivierenland. De afwatering van de woonvelden (1) sluit aan op de bestaande watergangen (2) welke zoveel mogelijk behouden blijven, en daarnaast worden verbreed en versterkt om de waterbergingscapaciteit te vergroten. Daarin is de Hondswetering gezien de cultuurhistorische waarde en afvoerende functie in het watersysteem van groot belang. Langs de nieuwe randweg wordt waterberging gecombineerd met de wegfunctie (3). De hoofdafvoer van water vindt plaats via de bestaande watergang aan de Molenkade (4). Alle te dempen watergangen (5) worden volledig gecompenseerd. Dit robuuste watersysteem speelt niet alleen een cruciale rol in de klimaatbestendigheid van de wijk, maar zorgt ook voor een aantrekkelijk, groenblauw landschap dat bijdraagt aan de leefkwaliteit. Ongeacht de ligging of uitwerking van de randweg is het van belang dat de woningbouwontwikkeling een sluitende waterbalans heeft, daarom is voor het gedeelte binnen de zwarte stippellijn de waterbalans sluitend gemaakt. Daarbuiten dient de waterbergingsopgave voor de nieuwe randweg opgelost te worden, met name ten zuiden van de woonwijk is hier ruimte voor gereserveerd.

Figuur 37: Themakaart watersysteem



5.4 Een gezonde verkeersstructuur

Het gebiedsplan sluit aan op de doelstellingen van de mobiliteitsvisie en de dorpswoonvisie en richt zich op het verminderen van door- gaand verkeer door de kern van Lexmond. De nieuwe randweg speelt hierbij een grote rol: deze ontlast de Dorpsstraat van zwaar en doorgaand verkeer en biedt tegelijkertijd een ontsluiting voor de nieuwe wijk. De randweg wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast om geluidsoverlast te beperken en het omringende landschap te behouden. De daadwerkelijke ligging van de randweg moet nog blijken uit het haalbaarheidsonderzoek. In het gebiedsplan is voorgesorteerd op een ligging ten zuiden en westen van de woonwijk. Vanuit daar zijn er meerdere opties mogelijk voor een aantakking op de dijk. Indien de randweg niet ten westen van de woonwijk komt te liggen wordt dit deel van de infrastructuur afgewaardeerd tot wijkont- sluiting van de nieuwe wijk. Binnen de wijk zorgt een verkeersstructuur van drie overzichtelijke lussen (A, B, C) voor een logische en veilige doorstroming, zonder hardrijden te stimuleren. Voor langzaam verkeer is er een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden dat aan- sluit op bestaande routes en groene zones. Hiermee wordt het mogelijk om comfortabel en veilig de wijk, de dorpskern en het omliggende landschap te bereiken. Wandel- en fietsomme- tjes verbinden de wijk met recreatieve routes, wat bijdraagt aan de mobiliteitsdoelen en de leefbaarheid. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk binnen de bouwblokken geïntegreerd, waardoor een aantrekkelijk straatbeeld ontstaat.

Figuur 38: Themakaart verkeer



5.5 Geleidelijke groei

De woningbouwontwikkeling van de wijk wordt in drie hoofdfasen uitgevoerd, daarbinnen zijn deelfasen mogelijk waarbij steeds wordt bekeken waar behoefte aan is en wat op dat moment mogelijk is qua geldende regelgeving. Hoewel de start nog op zich kan laten wachten, biedt dit plan een waardevolle voorraad voor toekomstige uitbreidingsbehoeften. Tot die tijd worden binnenstedelijke plannen in Lexmond uitgevoerd om de continuïteit in ontwikkeling te waarborgen.

5.6 Een gevarieerde wijk

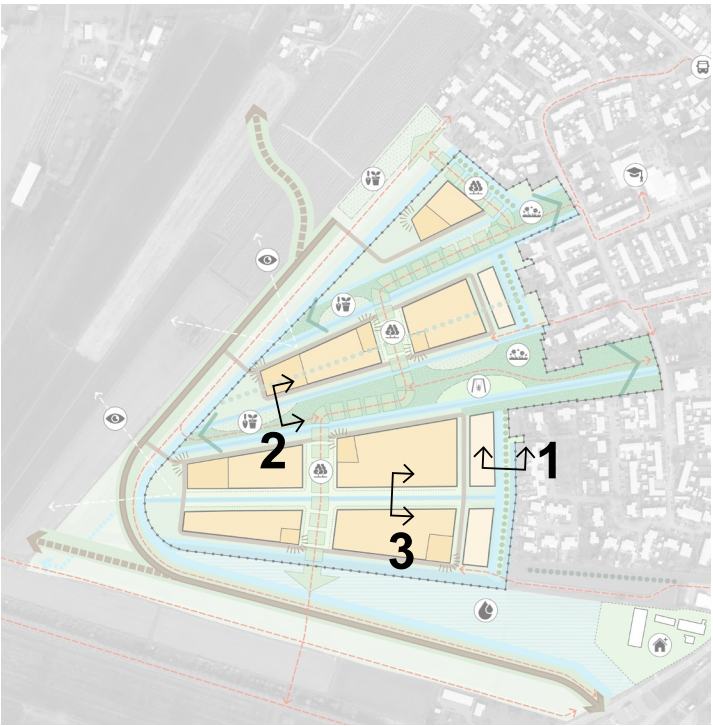
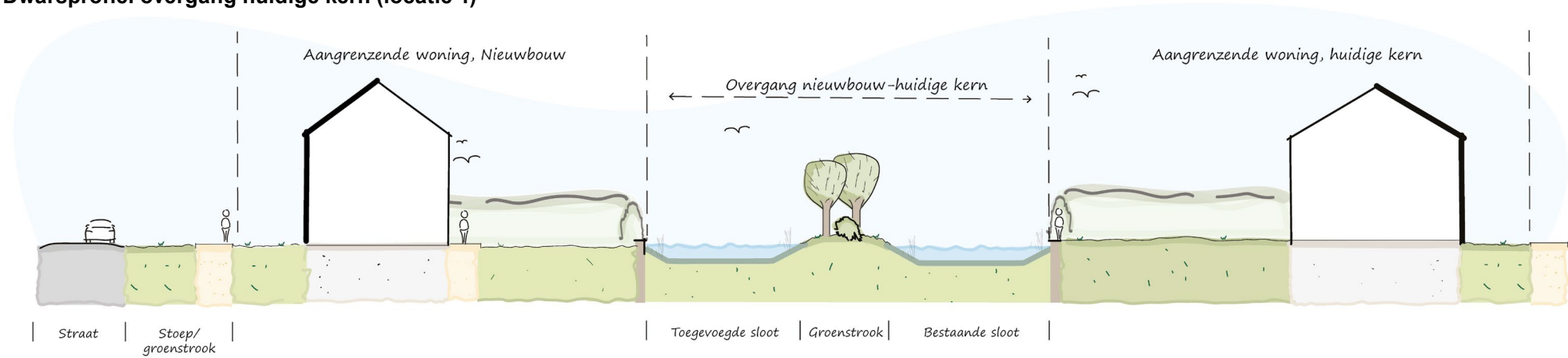
De nieuwe wijk wordt ontwikkeld met oog voor diversiteit in doelgroepen en woonvormen, in lijn met de uitgangspunten uit de woonvisie en dorpswoonvisie. Daarbij ligt voor nu de focus op starters en senioren. Hoewel de nadruk ligt op kleinschalige, dorpse bebouwing, is er ruimte voor gestapelde bouw op strategische locaties. Dit zorgt voor een gevarieerde woningvoorraad zonder afbreuk te doen aan het historische en landschappelijke karakter van Lexmond. Een gevarieerde architectuur, met oog voor detail en kwaliteit, draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid.

Figuur 39: Themakaart fasering

5.7 Principedwarsprofielen

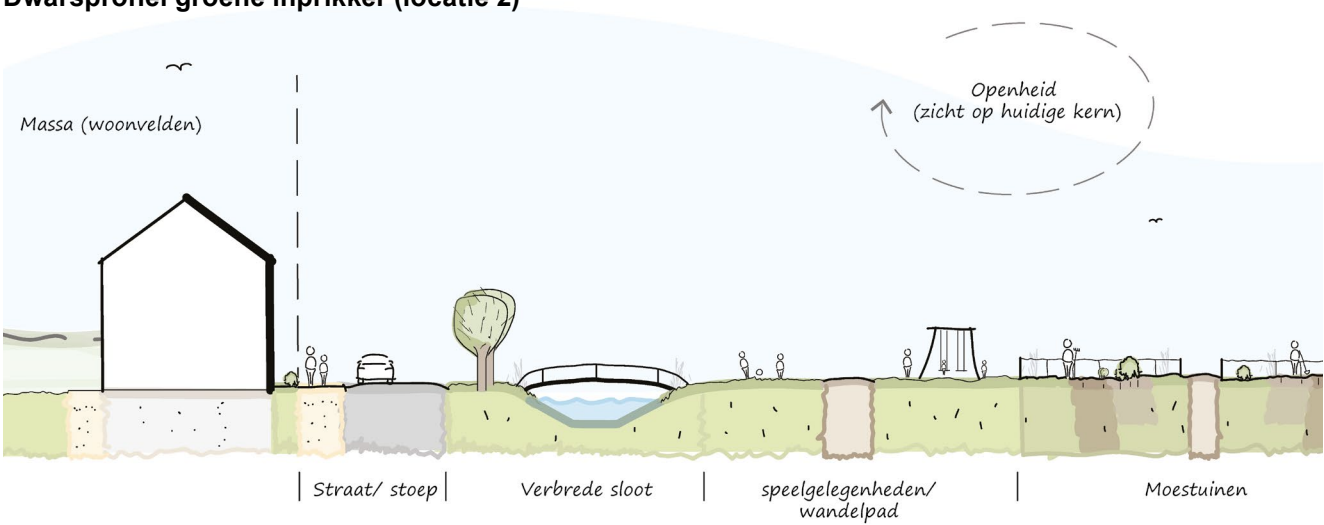
De ontwerpprincipes van het gebiedsplan zijn in principedwarsprofielen vertaald om een idee en sfeer mee te geven van de ruimtes die er ontstaan en hoe bepaalde grenzen eruit zien.

Dwarsprofiel overgang huidige kern (locatie 1)

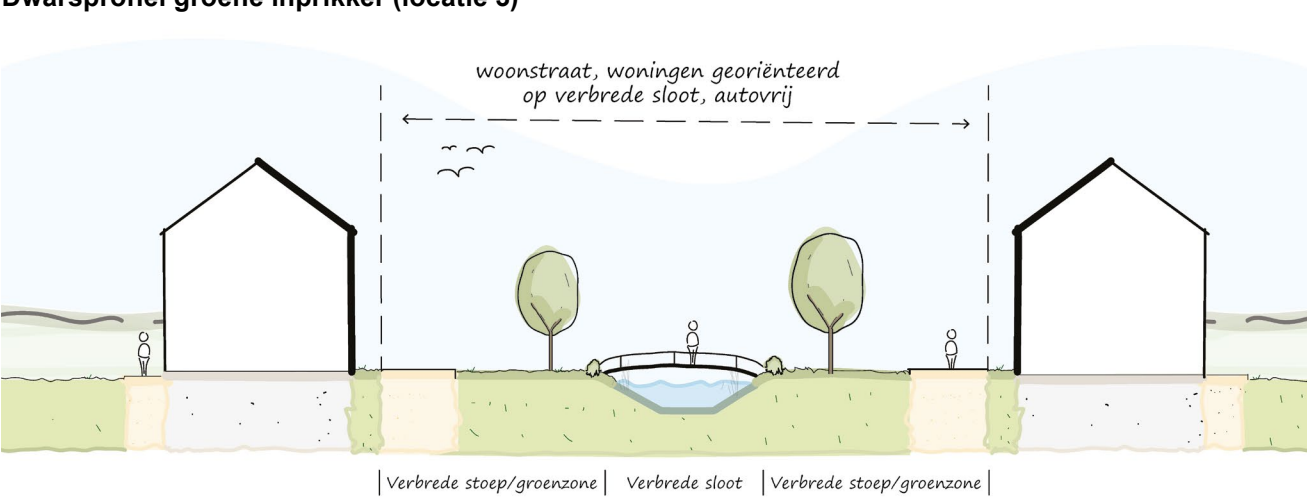


Figuur 40: Locatie aanduiding principedwarsprofielen

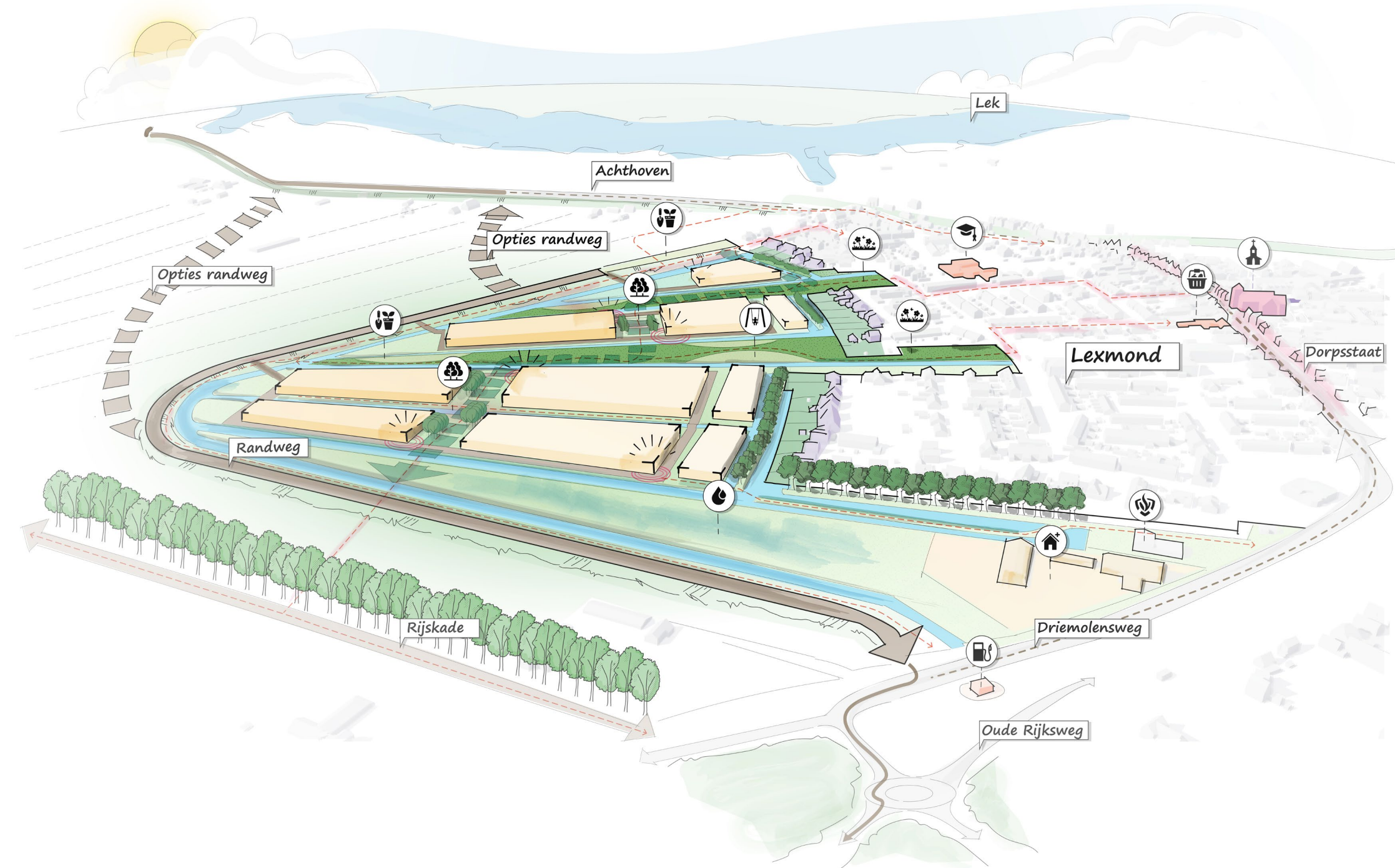
Dwarsprofiel groene inrikker (locatie 2)



Dwarsprofiel groene inrikker (locatie 3)



Figuur 41: Principedwarsprofielen



5.8 Toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijk landschap

De nieuwe wijk functioneert als een harmonieuze uitbreiding van de bestaande kern. De combinatie van een goed doordacht groen- en watersysteem, een gezonde verkeersstructuur en een divers woningaanbod maakt de wijk toekomstbestendig. Met aandacht voor ontmoetingsplekken en een gevarieerd straatbeeld wordt een levendige en sociale woonomgeving gecreëerd.

Het gebiedsplan biedt een realistisch en zorgvuldig uitgedacht kader voor een wijk die past binnen het karakter en de kwaliteiten van het gebied. Het combineert moderne woonwensen met respect voor historie en natuur, en legt een stevige basis voor een duurzame ontwikkeling die de gemeenschap ten goede komt.

Figuur 42: Schetsmatige impressie van het gebiedsplan

6 Vervolg

Het gebiedsprogramma is een aanzet tot een toekomstige gebiedsontwikkeling. De doelstelling is deze gebiedsontwikkeling gefaseerd te kunnen realiseren passend bij de lokale behoefte van de kern Lexmond. De realiseerbaarheid van deze gebiedsontwikkeling is daarmee sterk afhankelijk van een provinciale programmering als verstedelijking in het landelijk gebied. Met het gebiedsprogramma beoogd de gemeente een lange termijnsoelstelling te schetsen waarbinnen deze ontwikkelingen in ruimtelijke samenhang kunnen worden ingepast. Hoe hier sturing aan gegeven wordt kan per deellocatie verschillen en wordt niet over het gehele gebiedsprogramma gelijk ingericht.

Met vaststelling van het gebiedsplan wordt voorkeursrecht verlengd voor periode van 3 jaar. Dat houdt in dat als eigenaren gronden willen verkopen, ze deze nog steeds als eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Het haalbaarheidsonderzoek naar de randweg is op het moment van vaststelling van het gebiedsplan nog niet gereed. Deze wordt afgerond in Q2 2025.

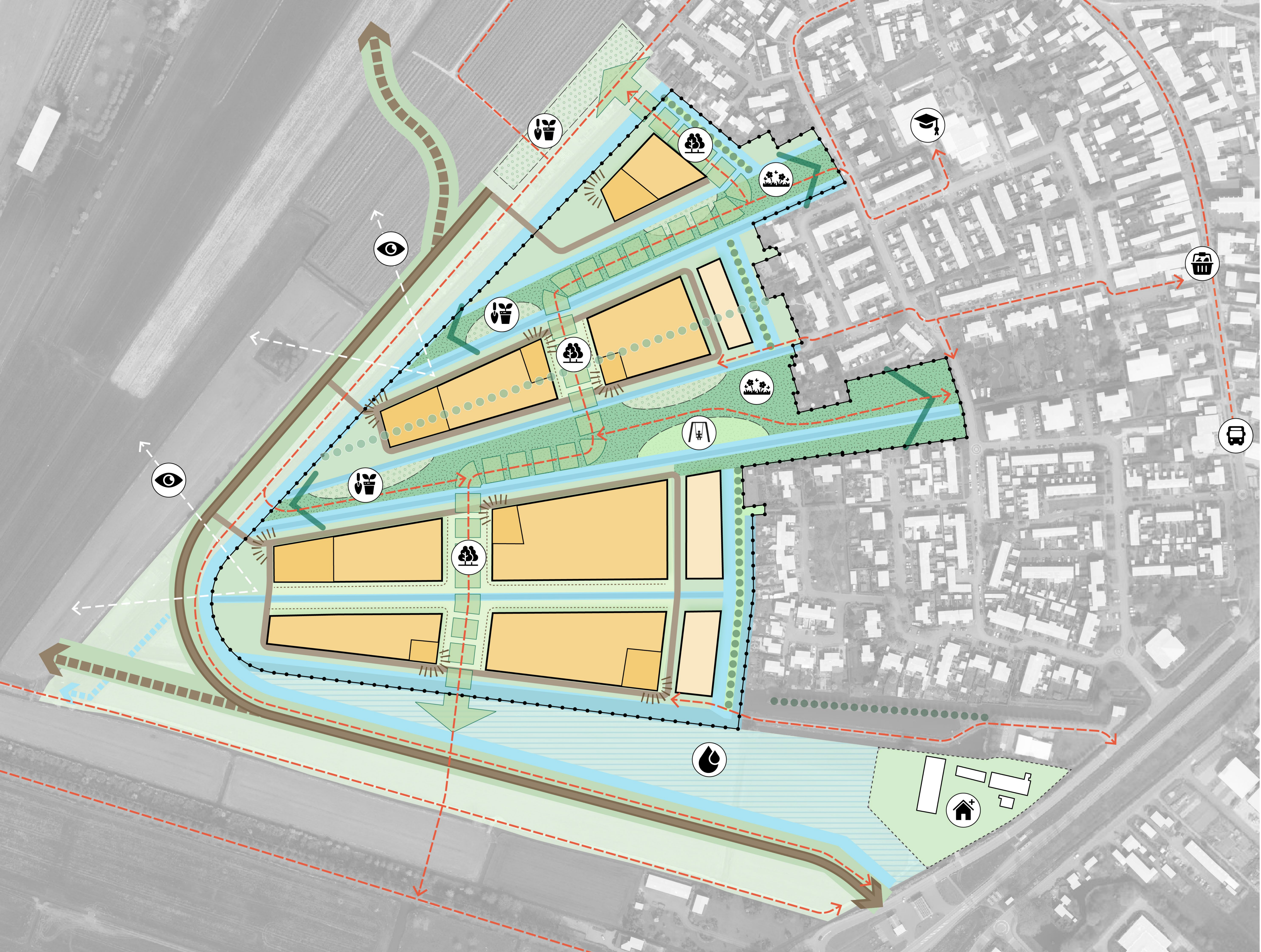
Het gebiedsplan en het haalbaarheidsonderzoek vormen samen het kader voor de ontwikkeling van Lexmond West. Het voorkeursrecht loopt, na vaststelling door het college, tot 2028.

Het gebiedsplan bevat een visie die verder uitgewerkt moet worden op het moment dat de ontwikkeling over enkele jaren concreter wordt. Uitgangspunt moet hierbij zijn een financieel gezond en haalbaar woningbouwplan. Op dat moment wordt ook bekeken of de woningbouwontwikkeling in Lexmond West voor een deel mee moet betalen aan de kosten voor de aanleg van nieuwe randweg. De randweg zal nooit volledig bekostigd worden uit de woningbouwontwikkeling omdat de randweg juist een groter doel dient dan het ontsluiten van de nieuwbouw.

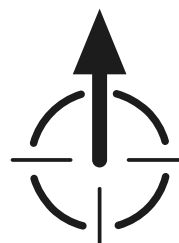
Ook blijft de gemeente in gesprek met de eigenaren van het gebied om te kijken hoe deze ontwikkeling tot stand kan komen.

Bijlage 1 - Gebiedsplan 1:1000





- Legenda**
- Woonvelden
 - Bebouwingsaccent
 - Watergang
 - Centrale speelvoorziening
 - Moestuinen opnemen in groenstructuur
 - Groene inrikker
 - Mogelijke integratie knotbomenrij
 - Groenstructuur noord-zuid
 - Randweg
 - Optie vervolg randweg
 - Buurtontsluiting
 - Langzaam verkeerroute
 - Boomgaard groenstructuur
 - Basisschool
 - Supermarkt
 - Kruidenrijk grasland
 - Speelvoorziening
 - Moestuin
 - Zichtrelatie met buitengebied
 - Nadere uitwerking waterberging randweg
 - Mogelijke toevoeging van woningen



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1018 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemssplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl