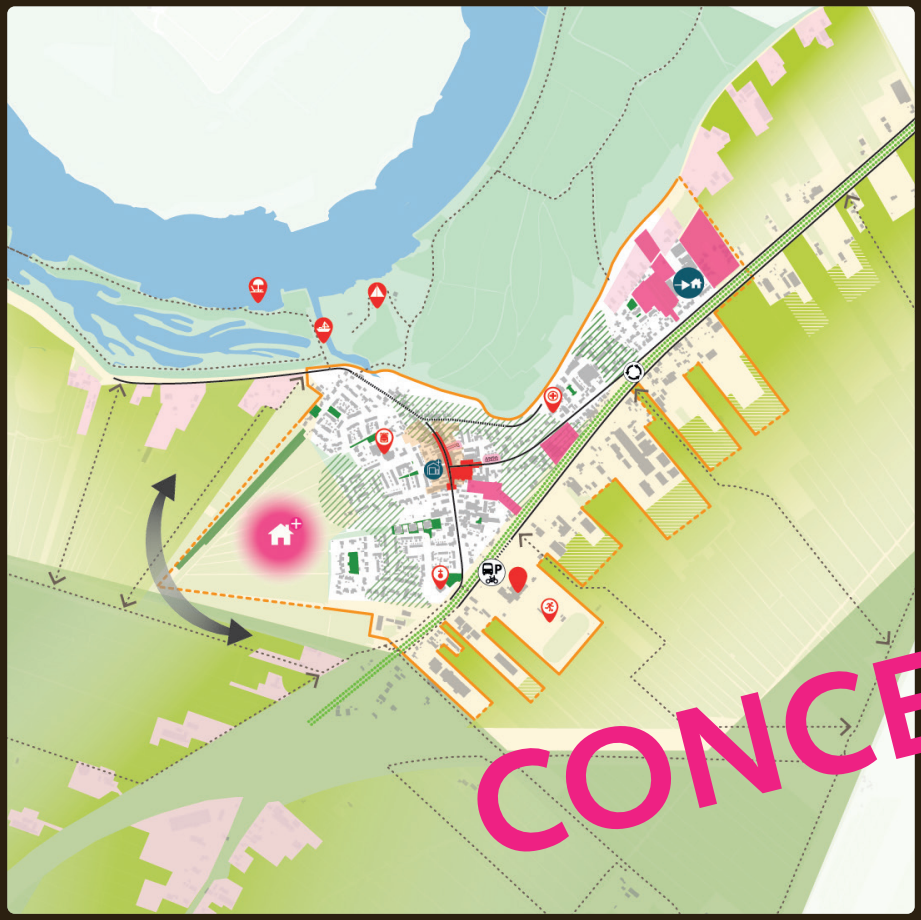
los · stad om land



Dorpswoonvisie | **Lexmond**

Laatst gewijzigd: 04/03/2024

LOS stadomland B.V.
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

Inhoudsopgave

1 Voorwoord 5

2 Inleiding 7
2.1 Waarom een dorpswoonvisie? 7
2.2 Van, voor en door inwoners 7
2.3 Hoe het werkt 9
2.4 Leeswijzer 9

3 Lexmond in de toekomst 11

4 De visie 17
4.1 Een dorp waar het fijn wonen is voor jong en oud 19
4.2 Een veilig en bereikbaar dorp 29
4.3 Een groen dorp in het landschap 35
4.4 Een levendig dorp waar mensen elkaar kennen en samenleven 45
4.5 Een dorp waar we samen ondernemen 49

5 Bijlage 53
5.1 Opgaven zoals die door de inwoners zijn ingebracht 53



Afb. 1. Dorpscentrum Lexmond

1 Voorwoord

Veel inwoners hebben bijgedragen aan deze dorps(woon)visie. Jongeren, die naar een woning op zoek zijn en graag in het dorp willen blijven wonen. Senioren, die wel willen verhuizen naar een andere woning zodat hun woning weer vrij komt voor gezinnen, maar geen geschikte woning kunnen vinden. Ouders, die hun volwassen kinderen noodgedwongen nog thuis hebben wonen. En ook ontwikkelaars, ondernemers en grondeigenaren deden mee, die staan te trappelen om aan de slag te gaan: om te bouwen aan de toekomst van Lexmond en in de urgente behoefte aan woningen te voorzien.

Het resultaat is voorliggende visie: een visie op de toekomst van Lexmond voor en door inwoners. Wonen is daarbij een belangrijk thema. Daarnaast zijn tal van andere onderwerpen ingebracht, zoals groen, verkeersveiligheid, ondernemen en behoud van levendigheid en voorzieningen.

Met de visie zijn we er nog niet. Het is aan alle betrokken partijen om hier samen invulling aan te geven. Aan ontwikkelaars, aan de gemeente én aan de inwoners. Dat betekent dat we ook in de toekomst we met elkaar in gesprek blijven. Met als inzet om nu eerst een inhaalslag te maken, vooral waar het om woningen gaat. Om vaart te maken. Want als de inwoners één ding willen, dan is het nú aan de slag.

Hierbij wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visie hartelijk bedanken.

Teus Meijdam
Wethouder








DORPS(WOON)VISIE
LEXMOND

2 Inleiding

2.1 Waarom een dorpswoonvisie?

In deze dorpswoonvisie is aangegeven hoe inwoners en ondernemers uit Lexmond de toekomst van hun dorp voor zich zien. De visie is een eerste stap, een stip op de horizon. Aanleiding tot de dorpwoonvisie is de grote behoefte aan betaalbare woningen. Woningen voor alle woningzoekenden en woningen voor het functioneren van het dorp als geheel, om de vitaliteit en voorzieningen in het dorp in stand te houden. Het opstellen van een dorpswoonvisie is ook voorwaarde van de provincie om het dorp buiten de stedelijke contour uit te mogen breiden. Naast het thema wonen spelen tal van andere belangrijke thema's in het dorp. Ook deze komen in de visie aan de orde.

2.2 Van, voor en door inwoners

Deze visie is in nauwe samenwerking met de inwoners tot stand gekomen. Het proces om te komen tot de dorpswoonvisie bestond uit 3 stappen:

1. Ophalen van de opgaven
2. De ideeën fase
3. Visievorming

In elke stap hebben inwoners een belangrijke rol gespeeld. Ook bij de voorbereiding zijn inwoners betrokken, door middel van een dorpsteam: een klein team van betrokken inwoners dat heeft mee geholpen zoveel mogelijk inwoners te betrekken. Immers, zij kennen hun eigen dorp het beste.



- Klankbordgroep gemeente 5/7/23
- Jaarmarkt 26/8/23
- Bijeenkomst genodigde inwoners 21/8/23
- Online enquête 26/8 t/m 12/9
- Brede dorpsavond 12/9/2023

- Dorpsteam 23/10/23
- Dorpsavond 1/11/23

- Online enquête 24/11/23 t/m 1/12/23
- Dorpsteam 29/11/23
- Brede dorpsavond 4/12/23
- Digitaal reageren 4/12/23 t/m 17/12/23
- Klankbordgroep gemeente 18/12/23
- Vaststelling door de raad (eind februari 2024)

Afb. 2. Processtappen Dorpswoonvisie

2.3 Hoe het werkt

Samenwerking
Het is nu aan alle partijen samen om hier invulling aan te geven. Initiatiefnemers, inwoners en gemeente: we blijven hierover met elkaar in gesprek. Bij de uitwerking van de dorps(woon)visies is samenwerking tussen ontwikkelaars, inwoners en gemeente hard nodig.

Uitnodiging
De visie vormt een uitnodiging aan initiatiefnemers om met voorstellen te komen en een bijdrage te leveren aan het dorp zoals Lexmond dat wil zijn. De eerste stap is dan: draagt het voorstel bij aan de toekomst van het dorp?

Toetsen
Met de visie in de hand kunnen we ook toekomstige ontwikkelingen toetsen; draagt de ontwikkeling bij aan de toekomst van het dorp zoals de inwoners dat voor zich zien? Hoe een plan meerwaarde geeft aan de gewenste kwaliteit zoals die in de visie is beschreven. Ook hierover blijven we in gesprek. Zo maken we straks ook de afwegingen tot iets gezamenlijks. Als een voorstel bijdraagt aan het dorp, dan zetten de partijen zich samen in om het initiatief te realiseren.

Bestaand beleid
Het gaat er niet om nu dat alle bestaande regels over boord moeten. Het gaat erom stapeling van regels te voorkomen. Door meer te denken in doelen en te onderzoeken hoe we het samen mogelijk kunnen maken. Dit is een nieuwe manier van werken voor de gemeente, die aansluit op de omgevingswet en niet in één keer volmaakt zal zijn. Ook hier is het zaak met elkaar in gesprek te blijven en elkaar te blijven vinden.

Wanneer strijdigheid ontstaat met het bestaand beleid gaat de gemeente kijken hoe we dit oplossen. Binnen de gemeente vindt hierover overleg plaats en ook met provincie, waterschap en woningcorporaties zal overleg nodig zijn Bijvoorbeeld om woningsplitsing, erfsplitsing en bijbouwen op erven in het verlengde van de visies in het omgevingsplan op te nemen. Of over de aanleg van een randweg.

2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een toekomstbeeld voor Lexmond geschetst en zijn de belangrijkste opgaven beschreven. De visie voor Lexmond wordt in hoofdstuk 3 uiteengezet aan de hand van een vijftal speerpunten. We starten per speerpunt met de hoofdlijn en presenteren vervolgens verschillende oplossingsrichtingen om onze ideeën vorm te geven. Dit zijn geen kant-en-klare ontwerpen, maar biedt inspiratie, kansen en principes ter overweging voor verdere uitwerking. In de bijlage vindt u meer informatie over het proces dat is doorlopen om tot deze dorpswoonvisie te komen.

Voor de snelle lezer zijn de belangrijkste punten in kaders bovenaan de paragrafen samengevat.



Afb. 3. Toekomstbeelden Lexmond

3 Lexmond in de toekomst

We zetten in de visie in op 5 speerpunten:

1. Een dorp waar het fijn wonen is voor jong en oud.
2. Een veilig en goed bereikbaar dorp.
3. Een groen dorp midden in het groene hart.
4. Een levendig dorp waar we elkaar kennen en samenleven.
5. Een dorp waar we samen kunnen ondernemen.

Hoe zien de inwoners van Lexmond de toekomst van hun dorp? Ook in de toekomst is Lexmond een rustig en gemoedelijk dorp aan de Lek. De bewoners zijn sterk onderling verbonden. Deze band ontstaat door het levendige verenigingsleven, de hechte (kerk) gemeenschap en het bruisende dorpshart waar de historie nog duidelijk tastbaar is. Allerlei huishoudens vinden hier een thuis, variërend van gezinnen met kinderen tot ouderen, alleenstaanden, hulpbehoevenden, mensen met een beperking en starters. Ze vinden een passende woning naar hun behoeften. Meestal in de kern maar ook op getransformeerde erven in het buitengebied.

Op straat komen Lexmonders samen. Soms organiseren ze samen buurtactiviteiten op herkenbare groene plekken in de directe woonomgeving. Na schooltijd en in het weekend is dit ook de ontmoetingsplaats voor jongere kinderen, om te spelen, terwijl ouders of grootouders genieten van een rustig moment in de schaduw.

Veilige en comfortabele wandel- en fietsroutes verbinden de buurten, de Dorpsstraat en de school. Dit stelt kinderen in staat zelfstandig naar school te gaan en ouderen kunnen te voet hun dagelijkse boodschappen doen. Ook oudere kinderen fietsen op een veilige en comfortabele manier naar Vianen of naar hun vrienden in andere kernen.

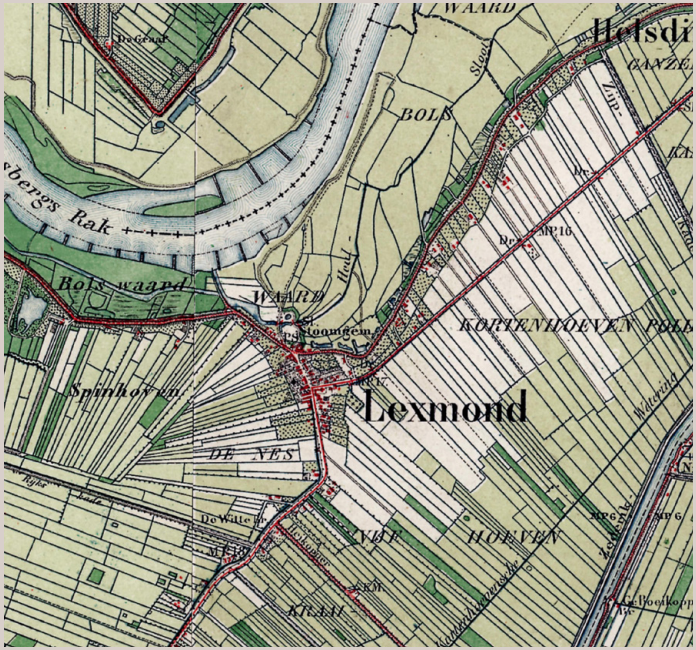
Sommige inwoners runnen hier hun eigen bedrijf, wat bijdraagt aan de werkgelegenheid. De bedrijven zijn goed bereikbaar en vormen geen hinder voor het overige verkeer en de woonomgeving. In het dorpshart zijn naast basisvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen ook kleine bedrijfjes te vinden. Dit draagt bij aan de economie en levendigheid van de straat. Inwoners die buiten Lexmond werken, profiteren van de goede bereikbaarheid van het dorp met de auto, fiets én met het openbaar vervoer.

Naast het ondernemende en levendige karakter van het dorp kunnen de inwoners van Lexmond rust en ontspanning vinden langs de Lek en in het omliggende landschap. Verschillende wandelpaden doorkruisen het landschap, waarbij de herkenbaarheid van het landschap intens te ervaren is.

Er is een goede samenwerking tussen Lexmond en de gemeente. Voortdurend worden afspraken gemaakt over wie wat aanpakt. Immers, de overheid doet niet alles en de Lexmonders pakken zelf aan. Marktpartijen, die zich echt verdiepen in het DNA en de behoeften van Lexmond, ontwikkelen hier woningen en leveren zo een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Over het DNA en de gewenste kwaliteit van het dorp praten Lexmonders met enige regelmaat met elkaar. De Dorpswoonvisie die ze begin 2024 samen opstelden blijft zo levendig en wordt steeds wat scherper.



Afb. 4. Historische kaart 1850 (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afb. 5. Historische kaart 1900 (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afb. 6. Historische kaart 1950 (Bron: www.topotijdreis.nl)



Afb. 7. Historische kaart 1990 (Bron: www.topotijdreis.nl)

Intermezzo: het ontstaan

Het dorp Lexmond is ontstaan als een lang lintdorp. Het is nauw verbonden aan de Lekdijk, die het gebied beschermt tegen overstromingen. Het dorp heeft zich ontwikkeld rond een kerk en is uitgegroeid tot een agrarische gemeenschap met kenmerkende boerderijen en historische gebouwen. De ligging aan de Lek en de aanwezigheid van dijken hebben de geschiedenis van Lexmond sterk beïnvloed. Het dorp, met de nog altijd historische dorpskern en de linten daaromheen, heeft door de eeuwen heen zijn eigenheid behouden. De linten kennen nog veel karakteristieke gebouwen en op tal van plekken zijn landschappelijke elementen zichtbaar. Deze getuigen van een rijke historie en brengen het omliggende landschap tot in het dorp.

In de loop der jaren is Lexmond uitgegroeid met verschillende woonbuurten. In deze buurten zijn veelal grondgebonden woningen te vinden met hier en daar wat appartementenblokjes. Samen vormt dit een dorpse verkaveling, met brede straatprofielen en hier en daar wat groene plekken.

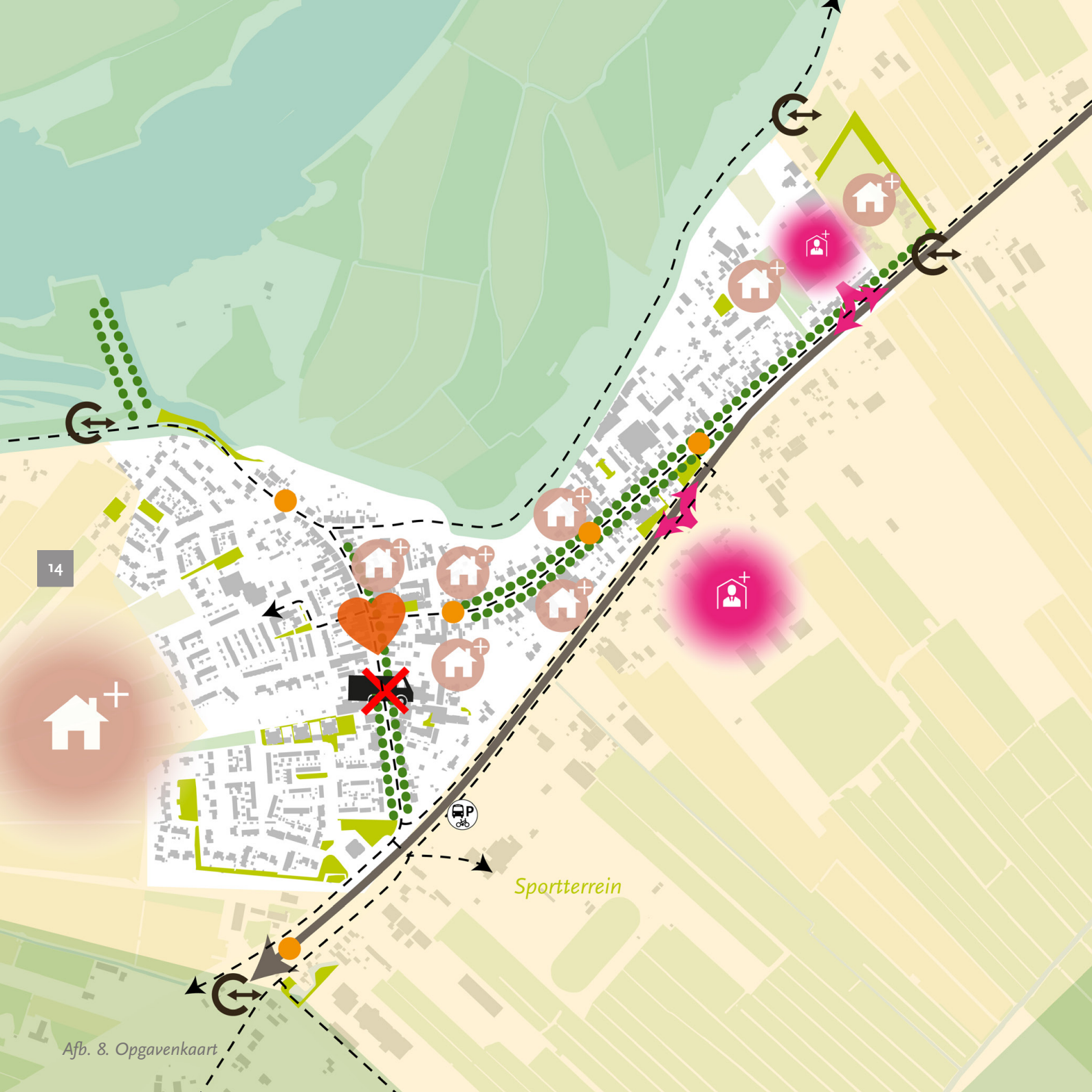
De Oude Rijksweg vormt een fysieke scheiding tussen de dorpskern en de overige polderlinten. Langs de Oude Rijksweg, met name aan de zuidzijde hebben zich verschillende bedrijven ontwikkeld. De A27 ligt direct ten zuiden van het dorp. Daardoor ligt het oude lint Lakerveld geïsoleerd in het buitengebied..

Het gevarieerde landschap kenmerkt zich door vier landschapstypen.

- De Uiterwaarden aan de Lekdijk, die ruimte bieden voor water en daardoor een open en ruig karakter hebben.
- De stroomruggen die herkenbaar zijn door de fruitboomgaarden.
- Het halfopen griendenlandschap dat zich onderscheidt door de afwisseling van weides, broekbosjes en grienden.
- Het open veenweidelandschap dat zich vooral kenmerkt door de uitgestrekte natte graslanden met grazende runderen.

Ten zuidwesten van het dorp ligt het natuurgebied de Zouweboezem. Dit is het kleinste ‘belangrijke natuurgebied’ van Nederland, met als voornaamste broedvogel de purperreiger. Het kenmerkt zich door de moerassen en waterpartijen. Het gebied staat bekend om zijn diverse flora en fauna. Het biedt mogelijkheden voor wandelen en is een goede plek om diverse vogels te spotten.

Ten (noord)westen van Lexmond ligt het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Lek. Dit gebied bevat de best ontwikkelde voorbeelden van het habitattype stroomdalgraslanden langs de Lek.



Afb. 8. Opgavenkaart

Realiseer meer woningen buiten en binnen de kern
Inwoners willen meer woningen, zowel binnen als buiten de kern, om daarmee te voldoen aan de groeiende woningbehoefte. ‘Realiseer woningen op zowel korte als lange termijn.’ De focus ligt op betaalbare woningen, voor lokale jongeren en voor ouderen.

Behoud en versterken van het groen in de kern
Lexmond kent een aantal openbare (groene) plekken in de buurten. Deze plekken zijn vaak eentonig of verouderd maar hebben wel een belangrijke functie voor ontmoeten en spelen. Zorg ervoor dat deze plekken behouden blijven en zet waar nodig in op verbetering.

Behoud het levendig dorpshart
Voorzieningen in het dorp hebben het zwaar. De basisvoorzieningen zoals de Spar, de bakker en de huisarts dragen bij aan de zelfredzaamheid van de inwoners. Ook hebben ze een belangrijke ontmoetingsfunctie. Zet in op behoud van deze functies en versterk de levendigheid.

Verminder de barrièrewerking van de Oude Rijksweg
Bij vermindering van de barrièrewerking van de Oude Rijksweg gaat het om de snelheid verminderen, de weg weer een dorps karakter te geven en de geluidsoverlast te reduceren.

Verminder het zwaar- en doorgaand verkeer in de kern
Het zwaar- en doorgaand verkeer door de kern van Lexmond verminderen en idealiter weren, om daarmee geluidsoverlast, onveilige situaties en trillingen in de historische dorpskern tegen te gaan. Ook als voorwaarde van een levendig dorpshart.

Goede en veilige routes van/naar bedrijventerreinen
Extra aandacht voor het vele (zwaar en groot) verkeer dat op het bedrijventerrein moet zijn. Dit verkeer kruist vaak met bestemmingsverkeer, van zowel automobilisten als fietsers en wandelaars. Dit zorgt op verschillende plekken voor onveilige situaties.

Comfortabele en veilige wandel- en fietsroutes
De inwoners willen de veiligheid en bereikbaarheid van (kwetsbare) voetgangers en fietsers verbeteren. Het hele dorp moet veilig en bereikbaar zijn. Daarbij ligt de focus op comfortabele fietsverbindingen en veilige oversteekplaatsen.

Veilig het dorp in en uit kunnen
Naast veilige routes binnen het dorp willen bewoners ook aandacht voor de veiligheid van routes en knooppunten rond het dorp.

Verbeter het openbaar vervoer
Inwoners willen de focus verleggen van autoafhankelijkheid naar beter openbaar vervoer. Dit kan bijdragen aan de zelfredzaamheid van jongeren en ouderen en dan mogelijk het autogebruik verminderen .

Bushalte

HUB

Behouden en versterken van de landschappen
Vergroot de herkenbaarheid van de verschillende landschappen. Dit vergroot de beleving van het landschap en daarmee het woongenot, de recreatiemogelijkheden en de binding van de inwoners met de groene omgeving.

Uiterwaarden
Stroomrug
Halfopen grienden
Veenweide

Voldoende (kleinschalige) bedrijfslocaties
Ondernemers in Lexmond willen ruimte voor uitbreiding en meer locaties voor lokale startende ondernemers om een bloeiende ondernemersgemeenschap te behouden.



Afb. 9. Visiekaart

4 De visie

Een dorp waar het fijn wonen is voor jong en oud

- Mogelijke inbreidingslocatie
- Mogelijke uitbreidingslocatie
- Transformatie van (grote) percelen
- Kansen voor transformatie van bestaande gebouwen

Een veilig en goed bereikbaar dorp

- Zoekgebied rondweg
- Vergroenen van de Oude Rijksweg
- Rotonde
- OV-hub
- Herinrichting van wegen t.b.v. LV verkeer
- Kans voor 'knip' i.c.m. rotonde of rondweg

Een groen dorp midden in het groene hart

- Multifunctionele speel- en ontmoetingsplekken
- Zoekzone speel- en ontmoetingsplekken
- Goede overgang tussen dorp en buitengebied
- Versterken van de landschappen
- Versterken van de linten
- Verbinden van LV routes

Een levendig dorp waar we elkaar kennen en samenleven

- Compact en groen dorpshart
- Versterken van routes tussen voorzieningen
- Behoud van het historische karakter

Een dorp waar we samen kunnen ondernemen

- Uitbreiden 'ondernemerslint'
- Meer functies mogelijk in Dorpshart
- Kans voor transformatie naar wonen



Afb. 10. Toekomstbeeld wonen in Lexmond

4.1 Een dorp waar het fijn wonen is voor jong en oud

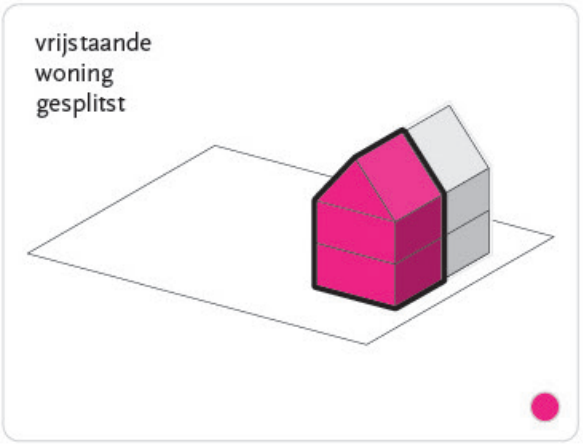
Om de visie te realiseren zien we de volgende oplossingsrichtingen:
- Transformatie van bestaande gebouwen
- Transformatie op bestaande percelen
- Inbreidingskansen
- Uitbreiden aan de westzijde
- Uitbreiden aan de oostzijde

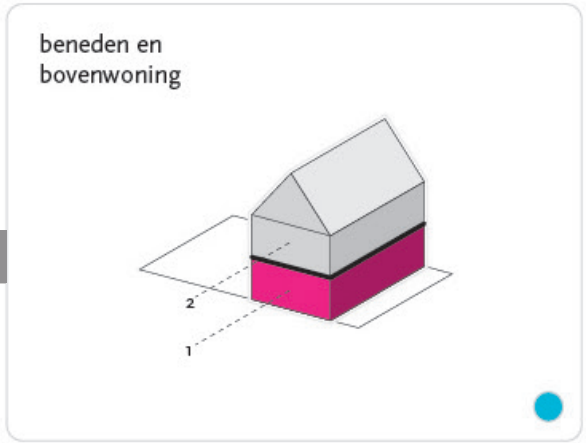
We zetten volop in op het bouwen van meer woningen. Daarbij sluiten we beter aan op de lokale woonvraag. De focus ligt op meer (betaalbare) woningen voor jongeren (starters) en de ouderen. De totale woningmix blijft dorps en divers. Een woningaanbod dus voor iedereen. Denk hierbij aan een gezonde mix tussen betaalbare starterswoningen, gezinswoningen, levensloopbestendige- en nultrede-woningen voor senioren en ook voor mensen met een beperking. Het gaat om verschillende typologieën zoals: appartementen, patiowoningen, (pre)mantelzorgwoningen en woonconcepten zoals een seniorenhofje.

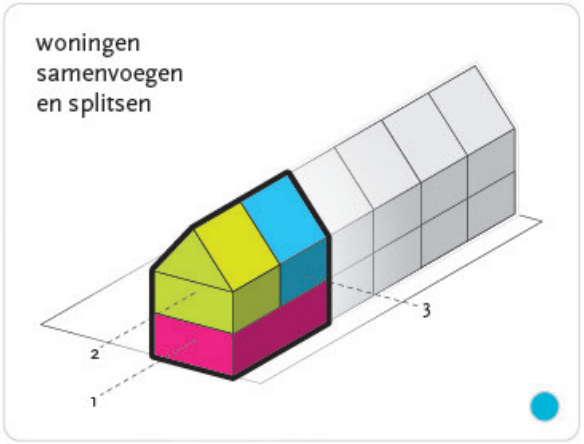
Het dorpse karakter, de rust en de ruimte zijn belangrijke voorwaarden voor het bouwen van de woningen. Daarnaast houden we ook rekening met toekomstige opgaven zoals voldoende ruimte voor water, groen, spelen, bewegen en ontmoeten. We kijken altijd naar eventuele kansen in de buurt om zaken te combineren. Denk bijvoorbeeld aan een nieuw aan te sluiten wandelroute, of een nieuwe speel- en ontmoetingsplek die ook door de bestaande buurt gebruikt kan worden.

Tempo maken

De inwoners geven nadrukkelijk aan dat zij ‘tempo willen maken,’ en ‘de achterstand willen inhalen’. Dit doen we door in te zetten op meerdere locaties tegelijk. Zodra er zicht is op wat wel en niet kan en de daar bijhorende planning kunnen we kiezen om sommige projecten juist te verschuiven naar een later stadium. We willen namelijk ieder jaar een klein beetje groeien om het woningaanbod voldoende aan te laten sluiten op de lokale behoefte. Hiervoor is een goede samenwerking belangrijk tussen inwoners, marktpartijen, de coöperatie en overheid. Samen willen we werken aan de kwaliteit van de plannen en de voortgang erin houden.







Afb. 11. Bouwstenen voor transformatie van bestaande gebouwen

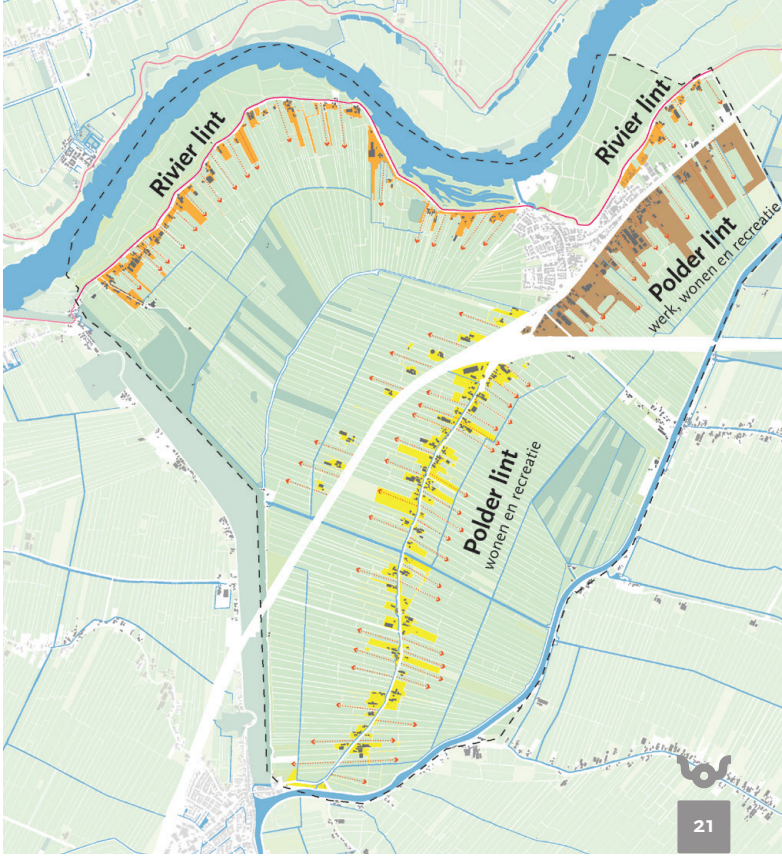
Transformatie van bestaande gebouwen
Het transformeren van bestaande gebouwen vereist geen extra ruimte in het dorp (tenzij parkeerruimte nodig is). Dit zal niet leiden tot grote aantallen nieuwe woningen, het biedt wel de mogelijkheid om op korte termijn enkele wooneenheden toe te voegen. Het initiatief tot zo'n transformatie ligt altijd bij de bewoners zelf of bij de corporatie. De gemeente kan ondersteuning bieden en informeren over de mogelijkheden. Hier liggen in het huidige beleid beperkingen, ook hier kan naar gekeken worden.

Voorbeelden van transformatie zijn onder andere het splitsen van bestaande woningen, zowel horizontaal als verticaal, en het samenvoegen van woningen waarbij op de begane grond een nultrede-woning kan ontstaan, met daarboven één of meerdere appartementen.

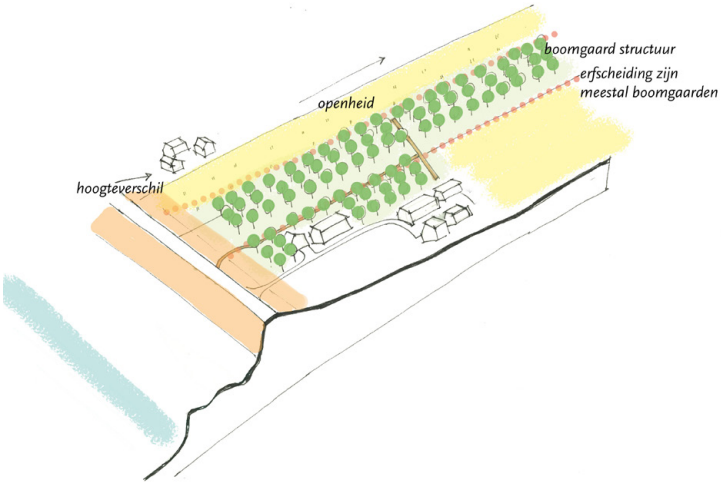
Deze transformatie is met name aantrekkelijk voor eenpersoonshuishoudens, zoals starters en senioren. De voormalige slagerij aan de Dorpsstraat en het woonblok van Fien Wonen aan de Kortenhoevenseweg kunnen hier de eerste mooie voorbeelden van zijn. Bovendien zal hiermee meteen bestaand vastgoed verduurzamen.

Transformatie op bestaande (grote) percelen
Kansen zijn er ook om bestaande (agrarische of bedrijfs-) percelen te transformeren naar woonerven. Dit kan ook een bijdrage leveren aan de ontstening en een goede landschappelijke inpassing van de erven. We zien hiervoor kansen op grotere percelen, met name aan de linten maar ook binnen de kern. Deze ontwikkeling is op relatief korte termijn te realiseren, waar dit past binnen het beleid..

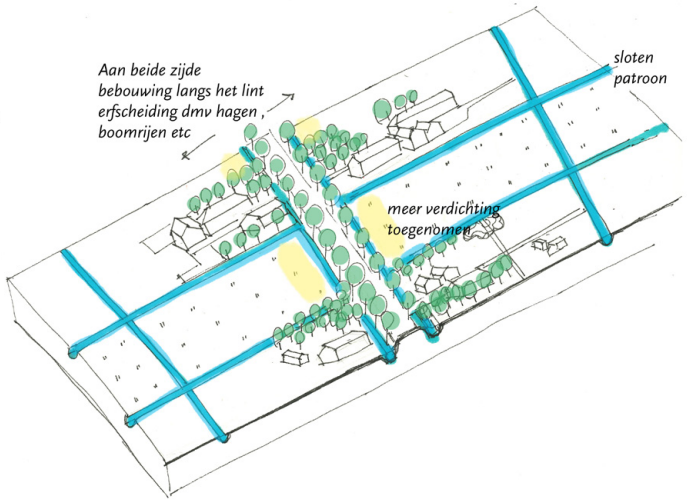
Een transformatie naar woonerf gaat altijd samen met een goede landschappelijke inpassing (zie ook het speerpunt over groen) en leidt niet tot meer parkeren in de openbare ruimte. Dit biedt mogelijkheden voor vooral lokale inwoners, bijvoorbeeld door in collectiviteit te bouwen. Op deze manier kun je ook speciale woonconcepten uitrollen zoals een hofje speciaal voor ouderen, of bijvoorbeeld in combinatie met een gezamenlijke moestuin of boomgaard.



Afb. 13. Verschillende linten



Afb. 12. Principeschets van erf aan het rivierlint



Afb. 14. Principeschets van erf aan het polderlint

Inbreiding

In de kern zien we enkele veelbelovende locaties voor inbreiding en herstructurering. Deze locaties bevinden zich binnen het stedelijk gebied, waardoor ze sneller te realiseren zijn dan gebieden buiten het stedelijk gebied. De volgende locaties zijn in beeld:

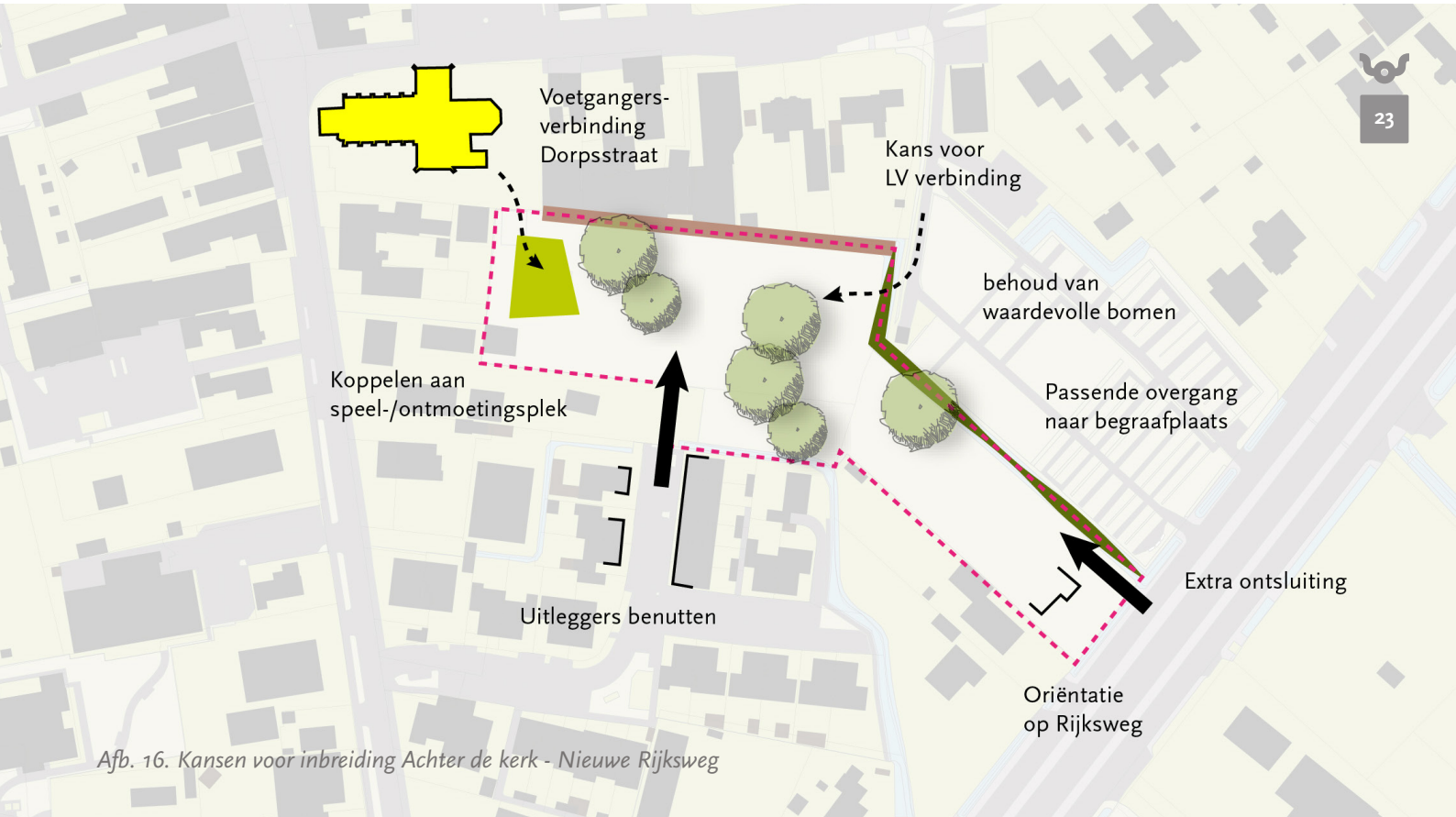
- de locatie achter de kerk (tussen de dorpskern en Nieuwe Rijksweg Noord);
- de locatie van Autobedrijf Wolterman en de loodsen aan de achterzijde i.c.m. herstructurering van Fien Wonen;
- de locatie Killenstein II.

Ontwikkelingen op deze locaties kunnen ook bijdragen aan de leefbaarheid voor de huidige bewoners, zie bijgevoegde afbeeldingen. Het gaat om behoud van het dorpse karakter, aansluiting op de bestaande omgeving, realisatie van (nieuwe) wandel- en fietsroutes en het maken van multifunctionele speel- en ontmoetingsplekken.

Bijgaande afbeeldingen zijn geen concrete ontwerpen, ze dienen slechts ter illustratie van de mogelijkheden en ideeën voor de ontwikkeling. Om een indicatie te geven van het aantal woningen per locatie: 20-25 woningen per hectare past doorgaans goed binnen een dorps woonmilieu.



Afb. 15. Kansen voor inbreidingslocatie aan de Kortenhoevenseweg



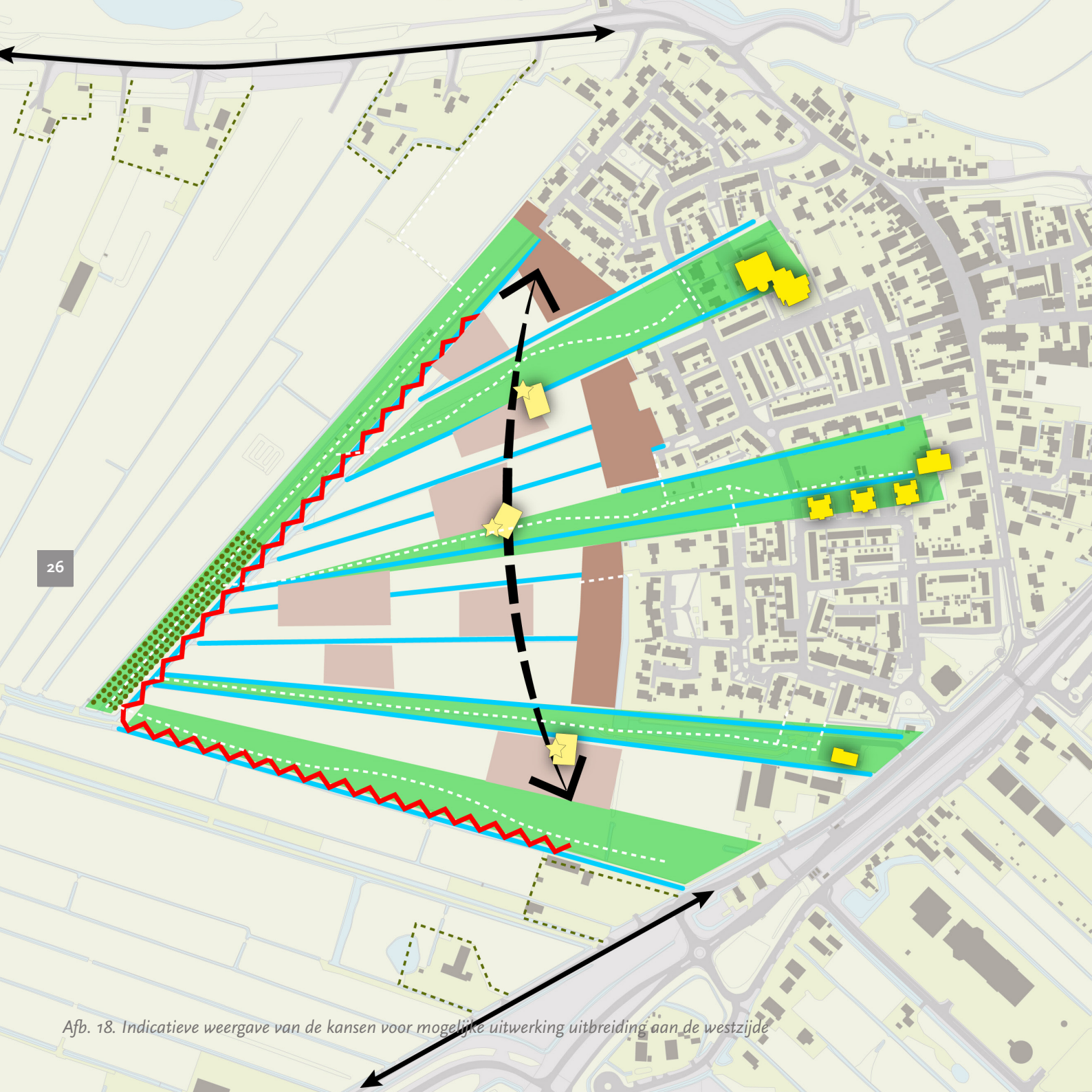
Afb. 16. Kansen voor inbreiding Achter de kerk - Nieuwe Rijksweg



Afb. 17. Kansen voor woningbouw aan de oostzijde van Lexmond

Uitbreiden aan de oostzijde
De locatie aan de oostzijde valt binnen de planologische contour ‘stedelijk gebied’. Deze locatie ligt aan de rand van het dorp nog voorbij het bedrijventerrein aan de Ambachtsweg en is daarom meer te zien als een uitbreidingslocatie. Door de ligging, voorbij het bedrijventerrein, op enige afstand van de dorpskern, is dit niet de beste locatie om op korte termijn woningen te bouwen.

Ontwikkeling op deze locatie vindt bij voorkeur plaats in combinatie met een herontwikkeling van het bedrijventerrein. De focus ligt daarbij op goede wandel- en fietsroutes richting de kern en een goede overgang naar het buitengebied.



Afb. 18. Indicatieve weergave van de kansen voor mogelijke uitwerking uitbreiding aan de westzijde

Uitbreiden aan de westzijde

Aan de westzijde is het dorp in de loop der jaren geleidelijk uitgebreid. Het lijkt logisch ook hier, dicht bij de oorspronkelijke dorpskern, in de toekomst nog enige uitbreiding toe te staan.

De kwaliteit van het landschap aan de westelijke rand is van grote waarde. De relatie met het landschap is op veel plekken zichtbaar. Inwoners waarderen dit, het draagt bij aan het gevoel van 'wonen in het open landschap.' Bij ontwikkelingen op deze locatie is de inzet om een landschappelijk casco te ontwikkelen, om zo de landschappelijke kwaliteit te benutten als basis voor een gefaseerde woningbouwontwikkeling.

Het landschappelijk casco omvat de volgende elementen:

- Een aantal groene verbindingen tot diep in het dorp. Deze liggen op plaatsen die momenteel al open zijn en lopen denkbeeldig door tot de grotere dorpse volumes, zoals de school, de appartementen aan de Wethouder J. de Jongstraat en de brandweerkazerne.
- De buitenste grens wordt bepaald door de kruising van de ontginningspatronen (tussen het volkstuinencomplex en de Molenkade).
- De uitbreiding ligt ruimtelijk gezien los van eventuele transformatieontwikkelingen langs de linten om zo het contrast tussen de kern en de linten te behouden.
- Het karakteristieke ontginningspatroon met sloten willen we zo veel mogelijk behouden en benutten.

Voor de stedenbouwkundige ontwikkeling zien we de volgende kansen:

- In de eerste fase voorzien we een nieuwe dorpsrand met een uitkijk naar het landschap. We voltooien als het ware de bestaande buurten.
- In de tweede fase overwegen we de combinatie van een nieuwe auto-ontsluiting met enkele appartementenblokjes ter hoogte van de groene verbindingen.
- De appartementenblokjes kunnen worden gekoppeld aan nieuwe wooncclusters die vrij in het landschap liggen.
- Als afronding van het dorp zien we, verder van de kern af, nog enkele geïsoleerde wooncclusters die ingepast zijn in het landschap.
- Tussen de verschillende woonmilieus, door het landschap en gekoppeld aan de bestaande wijken, willen we zoveel mogelijk wandelroutes maken voor een goede verbinding met de bestaande dorpskern en die bijdragen aan de beleving van het landschap.



Afb. 19. Toekomstbeeld een veilig en bereikbaar dorp

4.2 Een veilig en bereikbaar dorp

Om een veilig en bereikbaar dorp te realiseren zetten we in op:
- Een randweg aan de westzijde
- Barrièrewerking van de Rijksweg verminderen
- Aantrekkelijk openbaar vervoer
- Comfortabele en veilige fietsroutes

Voor een veilig verkeer in en rond het dorp zetten we in op het 'STOMP principe:' S(tappen), T(rappen) en O(penbaar vervoer) verbeteren en stimuleren. Daarnaast is de inzet om het zwaar- en doorgaande verkeer uit onze dorpskern te weren.

Een randweg aan de westzijde
Tijdens de participatiemomenten waren de deelnemers erg duidelijk: de randweg moet er komen. Dit was volgens de deelnemers de enige manier om de Dorpsstraat en de rest van de kern te ontlasten van het zwaar verkeer en het vele doorgaande verkeer. Vooral de inwoners aan de Dorpsstraat ondervinden dagelijks veel hinder door de trillingen, geluid en fijnstof.

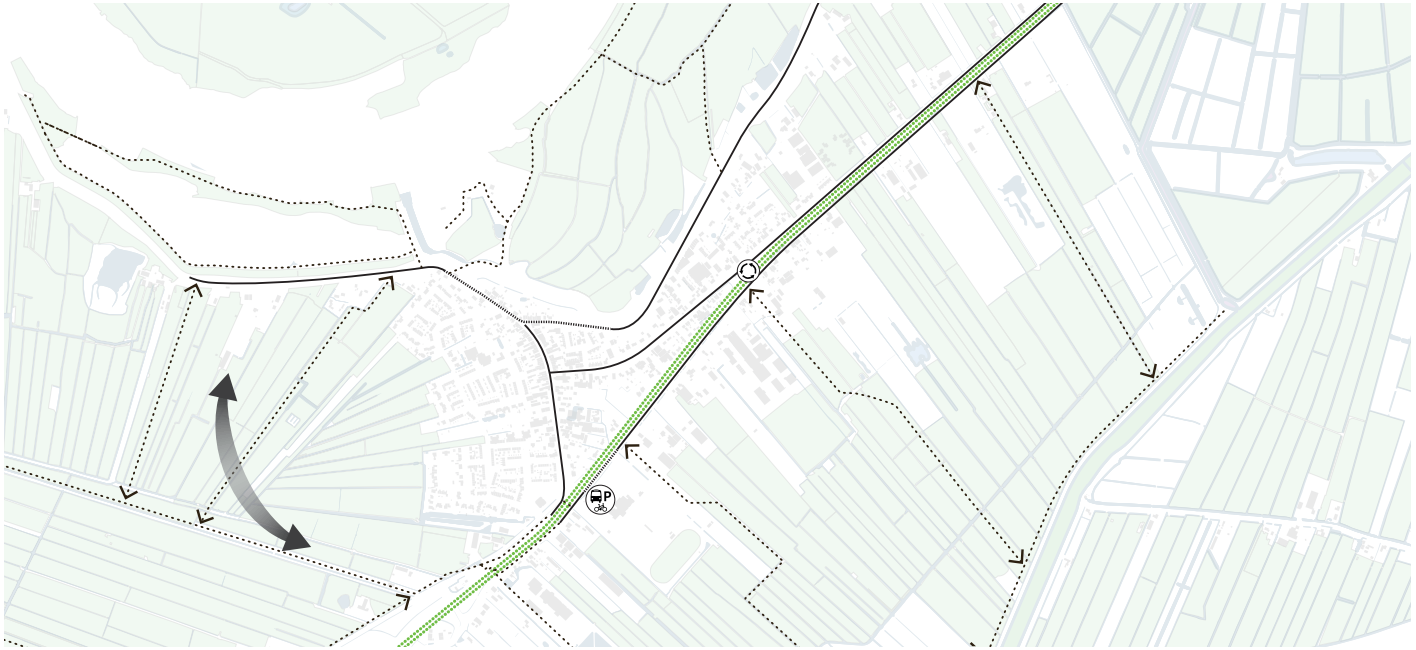
We zetten daarom in deze visie in op een randweg aan de westzijde van het dorp. Er liggen mogelijkheden om deze te koppelen aan een eventuele woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het dorp. Ook zonder woningbouwontwikkeling aan de westzijde is de randweg gewenst.

Een nieuwe randweg brengt naast een aantal voordelen ook een aantal nadelen met zich mee. Hiernaast volgt een opsomming van de voor- en nadelen. Dit als input voor nader onderzoek voor het ontwerp en de inpassing van de randweg.

Voordelen:
- Minder doorgaand- en zwaar verkeer door de kern, waardoor het veiliger wordt.
- Minder hinder van trillingen, geluid en fijnstof in de kern
- Kans voor nieuwe ontsluiting van de bestaande (en nieuwe) wijken aan de westzijde van het dorp

Nadelen:
- De weg kan een aantrekkende werking hebben voor (nog) meer verkeer.
- De weg vormt een nieuwe barrière in het landschap zowel fysiek als optisch.
- De weg vormt een barrière voor de aanwezige dieren in het buitengebied.
- Een randweg kan leiden tot meer verkeersonveiligheid omdat er harder wordt gereden.
- Een randweg zorgt voor meer geluid en fijnstof in de omliggende gebieden.

Voor de uiteindelijke inpassing van de randweg geven we de volgende uitgangspunten:
- Bij voorkeur komt de randweg op enige afstand van het dorp te liggen om zo min mogelijk hinder van o.a. geluid en fijnstof te ondervinden.
- De randweg is ondergeschikt aan het landschap. De weg mag geen nieuwe lijn (zoals een laan of wal) in het landschap vormen.
- Er moeten voldoende veilige overgangen komen voor flora en fauna maar ook voor de kruising van voetgangers.



Afb. 20. Oplossingsrichtingen verkeer



Afb. 21. Vergroenen van de Oude Rijksweg



Afb. 22. Toevoegen rotonde Oude Rijksweg i.c.m. 'knippen' Nieuwe Rijksweg ter hoogte van Huis het Bosch

Barrièrewerking van de Rijksweg verminderen
De Oude Rijksweg is van oorsprong een provinciale verbindingsweg. Door de komst van de snelwegen is deze weg afgewaardeerd. De maat en schaal is hetzelfde gebleven waardoor het nu een ideale sluiproute is geworden om tijdens de spits de file op de snelwegen te omzeilen. Op de weg is 80 km/uur toegestaan. De inrichting zorgt ervoor dat er ook zo hard gereden wordt.

Daarnaast vormt de weg ook een fysieke barrière tussen de verschillende voorzieningen in het dorp. Voor langzaam verkeer is het lastig de weg over te steken door de drukte waardoor het ook voor onveilige situaties zorgt. We zien de volgende mogelijkheden om de barrière werking van de Oude Rijksweg te verminderen.

Een groene inrichting van de Oude Rijksweg
Door de bermen tussen de Rijkswegen en de Oude Rijksweg te beplanten met bomen wordt de weg een laan en voelt meer als een dorpsstraat zoals die ook op andere plekken in het dorp te vinden is. Dit past beter bij de maat en schaal van het dorp. Het nodigt ook minder uit om hard te rijden. In aansluiting daarop kan mogelijk ook de maximale snelheid worden verlaagd.

Een extra rotonde
Om de snelheid te verminderen kan het toevoegen van een rotonde met daarbij een overzichtelijk en veilig oversteekpunt voor wandel- en fietsverkeer mogelijk een oplossing kan zijn. De rotonde biedt dan ook een oplossing voor het bestemmingsverkeer van en naar de bedrijventerreinen, waardoor met name de zuidelijke Rijksweg ter hoogte van Huis Het Bosch wordt ontlast. Zo kan de inrichting van de beide Rijkswegen (parallelwegen) meer gericht worden op het fiets- en wandelverkeer.

De precieze locatie en vormgeving van een eventuele rotonde vraagt om uitwerking. Daarbij moet als vanzelfsprekend rekening gehouden worden met de direct aanwonenden en de toekomstige ontwikkelingen zoals woningbouw aan de oostzijde van het dorp en de bedrijventerreinen aan beide zijden van de weg.



Afb. 23. Lekdijk inrichten als auto te gast of een vrijliggend voetpad toevoegen (kan ook onderaan de dijk).



Afb. 24. Nieuwe Rijksweg (noord zijde) fietssuggestiesstroken aanbrengen zoals bij De Laak



Afb. 25. Toevoegen van fietsuggestiestroken op de Kortenhoevenseg

Aantrekkelijk openbaar vervoer
Op dit moment zijn de frequentie van de buslijnen en het type opstapplekken de grootste knelpunten voor de meeste inwoners van Lexmond om niet of nauwelijks gebruik te maken van het openbaar vervoer. De frequentie en het aantal buslijnen is moeilijk te beïnvloeden. De realisatie van een hoogwaardige opstapplek bij Huis Het Bosch kan meer comfort bieden. De huidige locatie van het busstation aan de Oude Rijksweg ter hoogte van tankstation Van Zessen komt hierbij te vervallen.

Huis Het Bosch is een plek die goed bereikbaar is vanuit de dorpskern zowel met de fiets, te voet als met de auto. De locatie zit bij veel mensen uit Lexmond in het systeem doordat ze vaak wekelijks de route van en naar Huis Het Bosch fietsen of wandelen.

Door de parkeerplaats van Huis Het Bosch te verbeteren kan ruimte ontstaan voor een veilige (overdekte) fietsenstalling. De faciliteiten van Huis Het Bosch kunnen ook benut worden als reizigers even een kop koffie willen drinken. Door aan deze locatie nieuwe voorzieningen toe te voegen, zoals pakketkluizen, fietskluizen, een fietsoplaadpunt of bijvoorbeeld een startlocatie in combinatie met verschillende wandel- en of fietsroutes, ontstaat een volwaardig overstappunt. Wanneer het parkeerterrein voor al deze ambities te klein is, kan het betrekken van het evenemententerrein mogelijk uitkomst bieden. Aandachtspunt is wel dat het terrein bruikbaar blijft als evenemententerrein. De inwoners hechten daar erg aan.

Comfortabele en veilige fietsroutes
Veel inwoners van Lexmond zijn sterk gericht op de auto. Dit leidt vaak tot onveilige situaties voor andere weggebruikers. Met name kwetsbare groepen, zoals schoolgaande kinderen, ouderen en andere wandelaars en fietsers, ondervinden hier hinder van. Op verschillende wegen ontbreken zichtbare elementen zoals wegmarkeringen, fiets- en voetpaden. Dit zorgt ervoor dat automobilisten (te) snel kunnen rijden, terwijl fietsers en wandelaars zich niet overal veilig voelen. Daarmee staat de voetganger en fietser voorop!

We richten ons in de eerste plaats op enkele belangrijke wegen:
- De dijk, omdat deze veel wordt gebruikt voor recreatieve wandelingen of fietstochten langs de Lek. Een alternatieve route onder aan de dijk biedt mogelijk een oplossing.
- De Kortenhoevenseweg en de Nieuwe Rijksweg aan de noordzijde, met name ter verbetering voor de schoolgaande kinderen.
- De Nieuwe Rijksweg aan de zuidzijde voor wandelaars en fietsers, in combinatie met het drukke verkeer van en naar bedrijventerrein de Bull.

In de bijgevoegde afbeeldingen zijn enkele suggesties ter verbetering van deze wegen weergegeven. Op lange termijn behoort ook het ‘knippen’ van enkele wegen tot de mogelijkheden. Wegen worden dan plaatselijk afgesloten voor autoverkeer. Dit kan alleen in combinatie met de aanleg van een randweg en een rotonde. De dijk ter hoogte van het dorpshart en de Nieuwe Rijksweg aan de zuidzijde ter hoogte van Huis Het Bosch zijn hiervoor kansrijk.



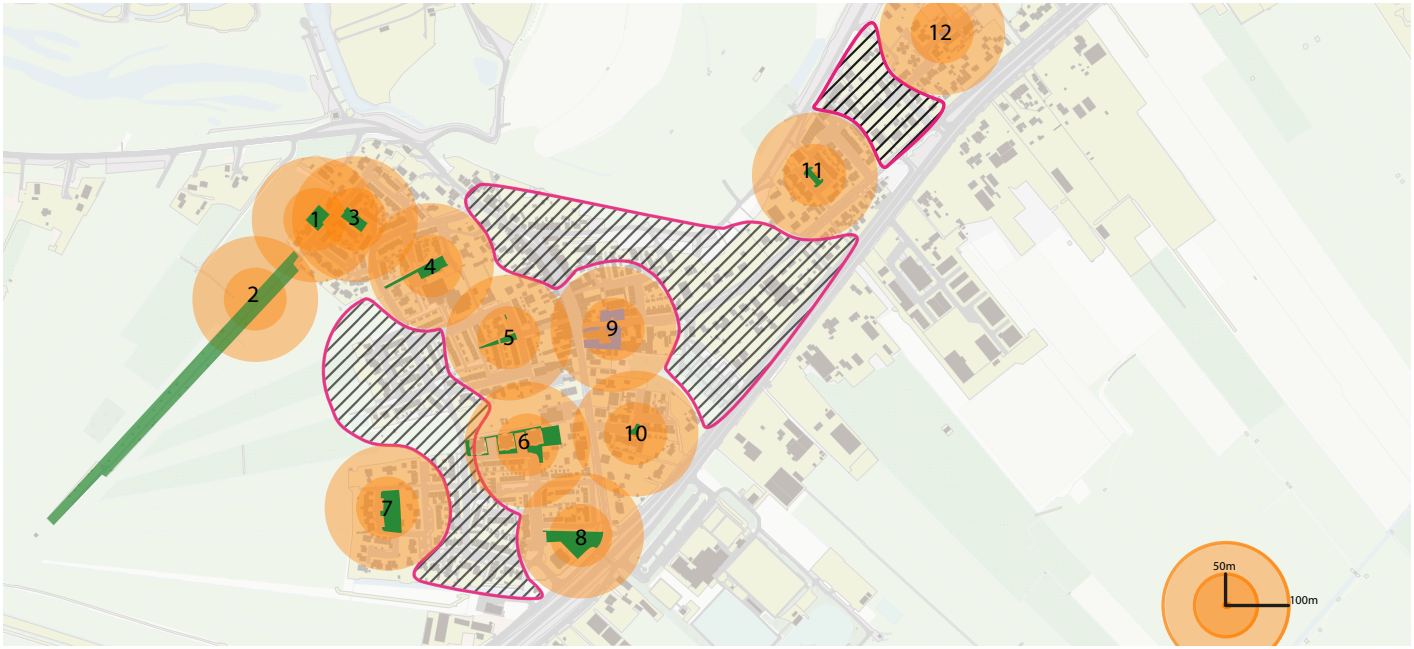
Afb. 26. Toekomstbeeld groen dorp in het landschap

4.3 Een groen dorp in het landschap

Om het karakter van Lexmond als groen dorp in het landschap te versterken, zetten we in op:

- Betere speel- en ontmoetingsplekken
- Meer groen in de openbare ruimte
- Een goede overgang tussen dorp en buitengebied
- De ligging in het gevarieerde landschap benutten

De ligging midden in het rivierenlandschap vormt een belangrijke kwaliteit van Lexmond. Deze kwaliteit is zowel binnen het dorp als er omheen beter te benutten.



Afb. 27. Groen openbare ruimte (groen/oranje) en zoekgebieden voor nieuwe speel- en ontmoetingsplekken (zwart gearceerd)



Afb. 28. Referentiebeelden voor vergroenen van de openbare ruimte

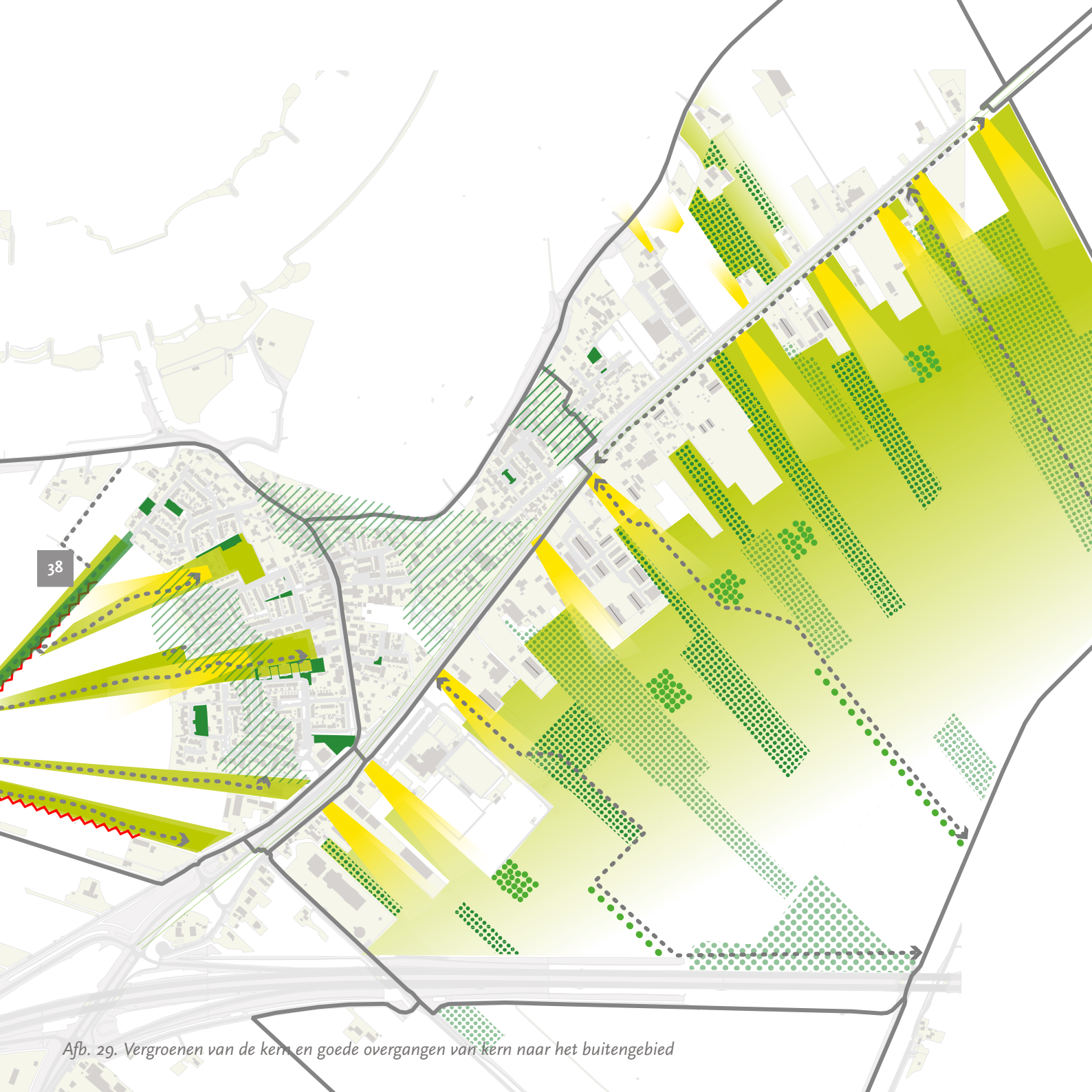
Betere speel- en ontmoetingsplekken
De sociale samenhang in Lexmond is sterk. Mensen kennen elkaar en komen op verschillende plekken samen, zowel tijdens georganiseerde evenementen en in het verenigingsleven als gewoon op straat. De verschillende plekken, voornamelijk speelplekken of groene (rest)stroken, kunnen hier beter voor worden ingericht. Bijvoorbeeld voor wijk- en buurtevenementen. En ook als ontmoetingsruimte, voor jong en oud. Denk aan ruimte voor spelen, bewegen, ontmoeten, rust, water en schaduw. We geven een aantal mogelijkheden aan om de plekken (bio)diverser, groener en meer uitnodigend te maken. Naast het behouden en versterken van de bestaande plekken, wordt gestreefd naar nieuwe ruimte te creëren voor multifunctionele speel- en ontmoetingsplekken. Zodat alle inwoners een aangename ontmoetingsplek binnen bereik hebben.

Meer groen in de openbare ruimte
Een groene, prettige openbare ruimte draagt bij aan de leefbaarheid. Een groene inrichting van de openbare ruimte is duurzaam en klimaatbestendig. Een aangename buitenruimte moedigt meer mensen aan om naar buiten te gaan en bevordert ontmoetingen. Op dit moment zijn veel straten in het dorp verhard en stenig. Inzet is om waar dat mogelijk is te 'ontstenen' en bomen toe te voegen. Niet alleen vergroening in de openbare ruimte wordt aangemoedigd, maar ook op particulier terrein. Hierbij valt te denken aan het opvangen van regenwater en het verminderen van verharding in eigen tuin. Met de bijgaande beelden willen we inwoners inspireren om bij te dragen aan het vergroenen van het dorp. Wel moet er genoeg plek blijven om te parkeren.

Een goede overgang tussen dorp en buitengebied
Verschillende (toekomstige) ontwikkelingen vinden plaats aan de dorpsranden. Deze ontwikkelingen zetten we in om de kwaliteit van de dorpsranden te versterken.

De ligging in het gevarieerde landschap benutten
Het buitengebied met zijn karakteristieke landschappen staat onder druk, onder meer door de behoefte aan meer ruimte voor wonen en werken en de transitie in de landbouw. We willen deze uitdagingen juist benutten om het buitengebied toegankelijker, vitaal en aantrekkelijker te maken. Het landschap van Lexmond is in te delen in vier typen: uiterwaarden, stroomruggen, halfopen griendenlandschap en het veenweidelandschap. Bij de nieuwe (rode) ontwikkelingen wordt gestuurd op het versterken en beleefbaar maken van deze landschapstypen.

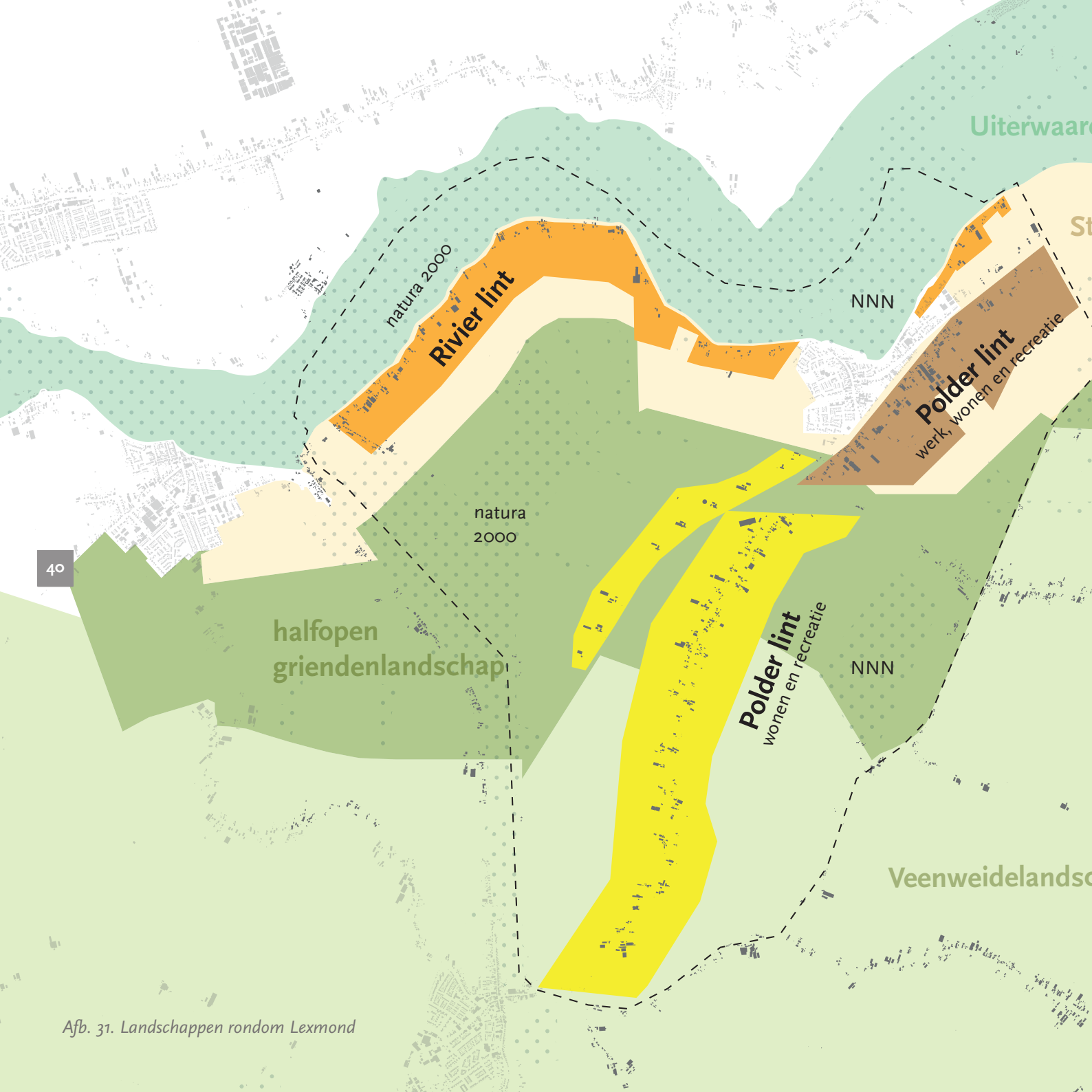
Inzet is een toegankelijk, vitaal en aantrekkelijk buitengebied.
- Bij een toegankelijk landschap gaat het om meer routes voor wandelaars en fietsers en mogelijkheden voor vogelaars etc. Natuurlijk passend bij het type landschap. Denk daarbij aan polderpaden in het halfopen griendenlandschap en op de stroomruggen en aan vlonderpaden in de uiterwaarden.
- Bij een vitaal buitengebied gaat het erom dat het gebied naast de opbrengst voor recreatie en natuur ook opbrengsten en ruimte biedt voor de boeren. Het is te voorzien dat er ruimte nodig is voor landbouwtransitie en dit kan samengaan met een aantrekkelijk landelijk gebied.
- Met een aantrekkelijk landschap gaat het om de kwaliteit van het landschap. Om leesbare linten met ieder een eigen karakter. Het rivierdijklint is anders dan de polderlinten. De zuidzijde van de Rijksweg is ruimtelijk functioneel gezien weer een ander lint.



Afb. 29. Vergroenen van de kern en goede overgangen van kern naar het buitengebied

	landschapstype	identiteit	Kansen/beschermen
De Dijk	Op de scheiding van Uiterwaarde en Stroomrug	De dijk kenmerkt zich aan de noordzijde door het langgerekte open landschap met de uiterwaarden en de Lek. De zuidzijde kenmerkt zich door het dakenlandschap. Het silhouet van bomen, daken en de kerktoren. Er zijn nog enkele (restanten van) fruitboomgaarden te herkennen binnen de kern.	Geen nieuwe ontwikkeling gewenst aan de noordzijde. Hier ligt wel kans voor meer ruimte voor de rivier en natuurontwikkeling i.c.m. wandelpaden. Bij ontwikkeling aan de zuidzijde het dakenlandschap respecteren. Meer relatie en doorzichten vanuit het dorp zijn gewenst.
Oostzijde	Stroomrug	Een aantal landschapselementen zoals de fruitboomgaarden en het slagenlandschap is kenmerkend voor dit landschapstype. Opvallend zijn ook vooral de boerderijtypes die hier van oudsher gebouwd zijn met verschillende doorzichten richting de agrarische percelen.	De bebouwing aan de rand moet passen bij de maat en schaal van het buitengebied. Idealiter één laag met een kap. Daarnaast zien we kansen om landschapselementen zoals een fruitboomgaard, LV route en/of een sloot toe te voegen. Zie voor inspiratie ook afbeelding 14 onder het speerpunt over wonen.
Westzijde	Ligt op een stroomrug met zicht op het halfopen griendenlandschap	Kenmerkend voor dit gebied zijn: het smalle ontginningspatroon, de afwisseling tussen openheid en de boomgaarden, het zicht vanuit het dorp op het achterliggende polderlandschap en natuurgebied de Zouweboezem.	De 'groene inprikkers' zorgen voor een directe (zicht) relatie op het achterliggende landschap. Bij een rode ontwikkeling willen we deze inprikkers behouden en versterken en het slagenlandschap herkenbaar terug laten komen. Daarnaast biedt zo'n ontwikkeling kans om het landschap toegankelijk te maken voor een ommetje. Zie voor inspiratie ook afbeelding 15 onder het speerpunt over wonen.
Zuidzijde Rijksweg	Overgang van Stroomrug – Halfopen griendenlandschap - Veenweidelandschap	Dit gebied is van oorsprong een agrarisch polderlint. In de loop der jaren zijn hier verschillende boerderijen met bijhorende stallen getransformeerd naar andere typen bedrijvigheid. Nog enkele doorzichten richting het achterliggende buitengebied zijn herkenbaar en daarom extra waardevol.	Door de ligging (aan de zuidzijde van de Rijksweg) biedt deze rand programmatisch ruimte voor bedrijven. Toekomstige ontwikkelingen aan deze rand zien we altijd in samenhang met een investering van het landschap. Voorbeelden hiervoor kunnen zijn: het aanleggen van grienden in combinatie met waterberging, meer aanplant van boomgaarden, een voedselbos of het mogelijk maken van een wandelroute tussen de kern en het Merwedekanaal. Bij eventuele nieuwe bebouwing past het volume en de vorm past bij het oorspronkelijke karakter. We willen Dus geen platte bedrijfsgebouwen maar grotere schuren met een kap die de diepte van het landschap benadrukken. Zie voor inspiratie ook afbeelding 31 onder het speerpunt ondernemen.

Afb. 30. Overzicht van de randen en de kansen ter versterking van de randen



Afb. 31. Landschappen rondom Lexmond



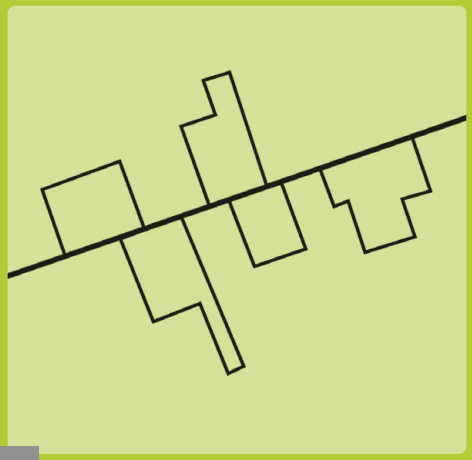
INTERMEZZO: LANDSCHAPPEN

Het dorp ligt op de stroomrug, waarbij de verkaveling onregelmatig is met kronkelige wegen. De stroomrug leent zich goed voor fruitteelt en herbergt nog karakteristieke hoogstamboomgaarden. De kleinschaligheid van het landschap en de aanwezigheid van deze boomgaarden met karakteristieke verkavelingen zorgen voor een fraaie overgang naar het open landschap. Het behoud van doorzichten vanaf de Lekdijk staat hoog op de agenda.

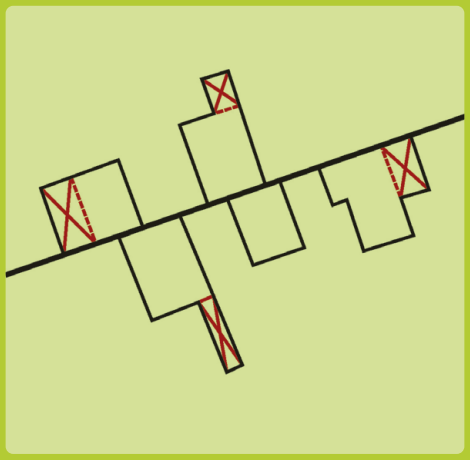
Voor de Uiterwaarden en de Lekdijk geldt: behoud en de versterking van de dynamiek van het halfopen landschap, met extra nadruk op het contrast tussen het natuurlijke buitendijkse en het cultuurrijke binnendijkse landschap. Het primaat in de uiterwaarden ligt bij natuurbehoud en het genieten van de natuur. Langs de Lekdijk kunnen bijvoorbeeld uitkijkpunten komen, met meer routes naar de Lek, zoals avontuurlijke struinpaden. We overwegen de ontwikkeling van de Lekdijk als snelfietsroute en er bestaat de wens voor een extra waterbusstop.

Het halfopen griendenlandschap is onderdeel van het veenweidelandschap maar minder open. Behoud van het karakter kan hier door de afwisseling van weides, broekbosjes en grienden. Dit landschap vormt een mooie overgang naar het open veenweidelandschap en biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en wateropvang om bodemdaling tegen te gaan. Het aanplanten van bos kan het landschap versterken en bijdragen aan CO_2-opslag.

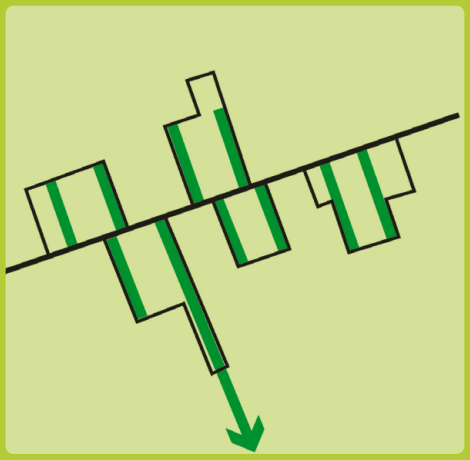
Theoretische casus



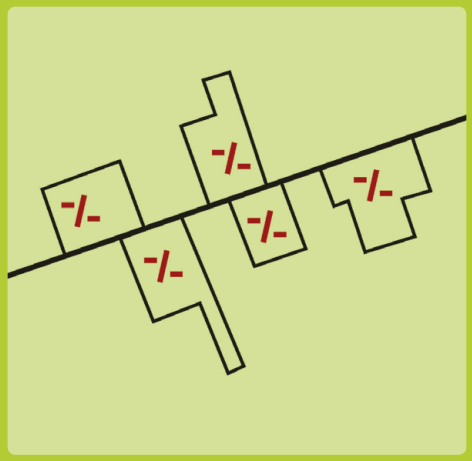
Bij rafels minder diep, bij breed smaller



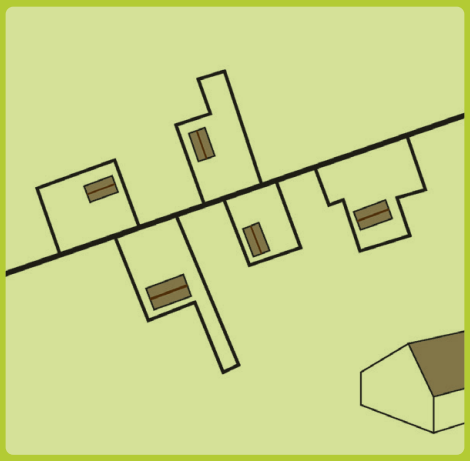
Groene randen geven diepte aan het landschap, benadrukken zicht



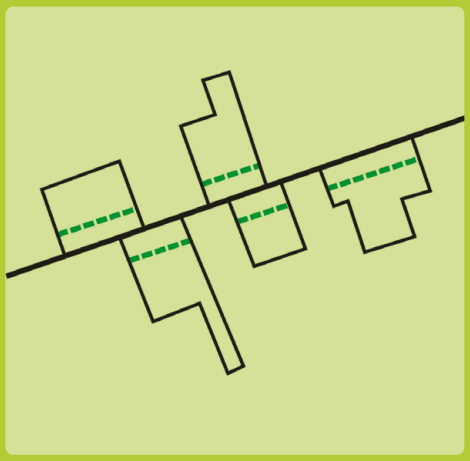
Minder steen



Lage kappen met zachte achterkanten



Formele voorzijde, informele achterzijde



Afb. 32. Principes voor ontwikkelingsmogelijkheden in de linten

Meer ontwikkelruimte in de linten in combinatie met landschapsverbetering

Het landschap kenmerkt zich ook door de historische agrarische linten. Deze linten zijn in de loop der jaren geleidelijk veranderd. Ook in de toekomst kunnen de linten blijven veranderen, bijvoorbeeld van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Het is daarbij zaak dat deze ontwikkelingen passen bij het karakter van het landschap, ook qua schaal. De doorzichten naar het achterliggende landschap blijven bestaan. In smalle ruimtes kan opgaande beplanting dienen om de diepte te benadrukken. Bij transformatie van erven, van werk- naar woonbestemming of verbreding van agrarisch gebruik, kan het opruimen van oude schuren helpen. Niet-agrarische functies concentreren zich aan het lint ten zuiden van de Oude Rijksweg. Bij nieuwe woonschuren/woonerven is er aandacht is voor vergroening. De architectuur sluit op eigentijdse wijze aan op de streekkarakteristiek. Transformatie van erven naar kleinschalige recreatieve voorzieningen is mogelijk, met als voorwaarde dat het landschap versterkt wordt en de voorziening past bij de architectonische kenmerken van de streek. Zie ook het kopje ‘Transformatie op bestaande percelen’ onder het speerpunt dat gaat over wonen.

Bij herontwikkeling van een erf willen we sturen op landschappelijke inpassingsmogelijkheden, waaronder:

- Groene randen die de diepte van het landschap benadrukken.
- Bebouwing die zich zacht in het landschap bevindt, met achterkanten naar het landschap, laag en met kappen.
- Architectuur die eigentijds aansluit bij de streekkarakteristiek.
- Een formeel, representatief, en meer verfijnd voorerf.
- Een informeel, praktisch en eenvoudig achtererf.
- Toepassing van ‘rood voor rood’ of ‘rood voor groen’, waarbij ontstening plaatsvindt en bij brede percelen wordt ingezet op versmalling voor meer groene ruimte.
- De diepte gaat nooit verder dan de huidige massa’s.
- Diepe rafels (zoals sleufsilo’s) worden teruggegeven aan het landschap.
- Bij dezelfde breedte is er per definitie ontstening.



Afb. 33. Toekomstbeeld levendig dorpshart

4.4 Een levendig dorp waar mensen elkaar kennen en samenleven

Om een levendig dorp te realiseren zetten we in op:

- Een compact en groen dorpshart
- Sturen op reuring in plaats van type voorzieningen
- Relaties en routes tussen voorzieningen versterken
- Koester het historische karakter

Het is voor winkeliers in een kleine kern zoals Lexmond een uitdaging om hun hoofd boven water te houden. Omdat Lexmond een verzorgingskern is voor meerdere dorpen, is behoud van essentiële voorzieningen, zoals een huisarts en een supermarkt belangrijk. Daarnaast kan meer reuring ervoor zorgen dat de basisvoorzieningen en de levendigheid in de dorpskern behouden blijven. Om dit te bereiken, willen we meer ruimte maken voor verschillende functies. De dorpskern moet ook in de toekomst voldoende ruimte bieden voor evenementen zoals de jaarmarkt.

Naast het mogelijk maken van meer functies draagt ook de uitstraling, sfeer en belevingswaarde bij aan de levendigheid van de dorpskern. We zetten in op een compact dorpshart met een historische, dorpse en groene uitstraling. De openbare ruimte richten we graag anders in waarbij er meer ruimte ontstaat voor ontmoetingsplekken en groen. De voetganger en fietser zetten we voorop, en indien mogelijk worden geparkeerde auto's meer naar de randen van de dorpskern verplaatst. Het historisch karakter van de aangrenzende panden willen we beschermen en we zien mogelijkheden om het straatbeeld te vergroenen door middel van geveltuintjes en stoepjes.

Naast het compacte dorpshart bevinden zich enkele belangrijke voorzieningen op enige afstand van de dorpskern. De toegankelijkheid van deze voorzieningen draagt bij aan de levendigheid en cohesie van het dorp. In onze visie hechten we veel belang aan het op een doeltreffende manier verbinden van deze relaties met het dorpshart, zowel fysiek als programmatisch.

Een compact en groen dorpshart

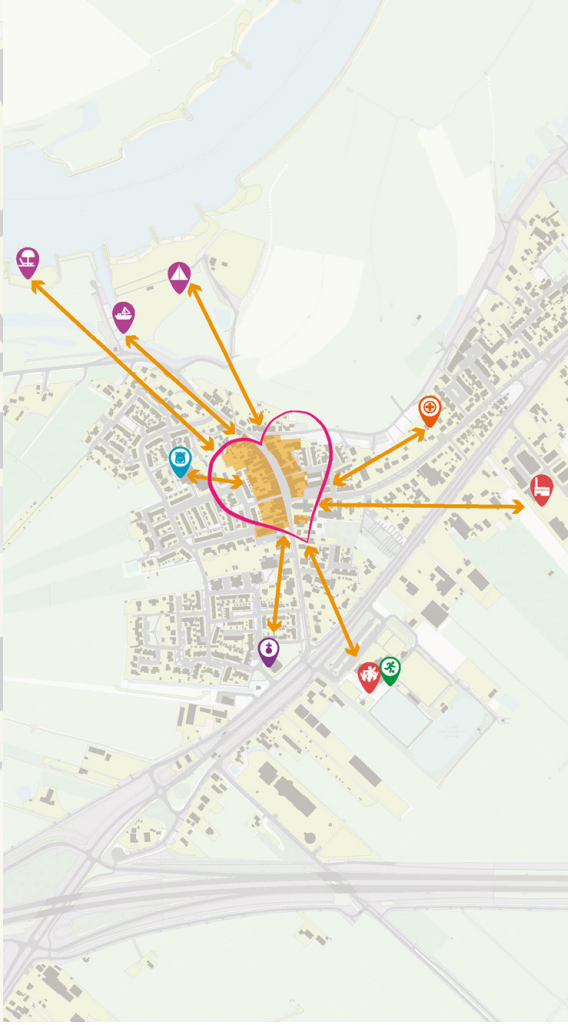
De huidige basisvoorzieningen in Lexmond liggen dicht bij elkaar, met in het midden de kerk. Door het dorpshart anders in te richten zien we kansen om deze voorzieningen meer een eigen gebruiksruimte in de dorpskern te geven. Waarbij we meer ruimte voor terrassen, bankjes en groen mogelijk maken. Door drie duidelijke entrees te maken remmen we de automobilist af en krijgen fietsers en voetgangers meer ruimte. We zien kansen om het parkeren te verplaatsen naar de randen waardoor er meer ruimte komt voor groen en ontmoetingsplekken.

Sturen op reuring in plaats van type voorzieningen

We willen meer ruimte maken voor andere type functies in de dorpskern. Op deze manier willen we de terugloop van de basisvoorzieningen in de dorpskern compenseren en de levendigheid stimuleren. We zien kansen in de dorpskern voor de volgende typen bedrijvigheid: zorggerelateerde dienstverlening, ateliers, kantoren, kinderopvang, ambachten, detailhandel en kookstudio's. Het idee is dat deze bedrijven meer reuring brengen in de dorpskern en vanuit de 'etalage' te zien zijn in het straatbeeld.



Afb. 34. Kansen voor herinrichting van het Dorpshart



Afb. 35. Verbinden van de verschillende voorzieningen met het dorpshart



Afb. 36. Visualisatie van meer levendigheid in de plinten van de bebouwing aan het dorpshart

Relaties en routes tussen voorzieningen versterken
We willen inzetten op het verbeteren van goede wandel- en fietsverbindingen tussen het dorpshart en de omliggende voorzieningen. De voorzieningen versterken elkaar en dragen gezamenlijk bij aan de levendigheid en zelfredzaamheid van het dorp. Door de voorzieningen ook fysiek goed met elkaar te verbinden worden deze relaties juist versterkt.

Er liggen kansen om een aangename wandelverbinding te maken tussen de dorpskern en TOP-parken. Deze verbinding kan ook bijdragen aan de bereikbaarheid van de strandjes en de haven. Andere belangrijke routes zijn die naar de basisschool en de huisarts. Deze moeten veilig en toegankelijk genoeg zijn. Dit geldt ook voor de fietsroute van en naar Huis Het Bosch.

Koester het historische karakter
Het historische karakter is een belangrijke trekker van het dorp. Als een (kleine of grote) vernieuwing aan panden nodig is dan staat het historische karakter van de panden centraal. We willen Lexmond gaaf houden! Ook bijvoorbeeld bij terrassen of buitenuitstallingen (en reclame) is zorgvuldigheid gewenst die aansluit op het karakter van de panden.



INTERMEZZO: Fragment uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Vijfheerenlanden
De bebouwing aan de Dorpsstraat heeft een kleinstedelijk karakter door het vrijwel aaneengesloten lint, de fijnmazige verkaveling en de kenmerkende typologie: het betreft merendeels smalle diepe huizen van één of twee bouwlagen met kap, met bakstenen of gepleisterde lijstgevels. Enkele panden bezitten achter de 18e - of 19e -eeuwse voorgevel oudere bouwconstructies.

Aan de westzijde van de Dorpsstraat bevindt zich een lage rij dwarshuizen, deels met een oude kern, waaronder het markante rijksmonument Rozemarijnsteeg 1 uit 1603. Een vergelijkbare aaneengesloten bebouwing met diepe en dwarse huizen (hier merendeels eenlaags) bevindt zich ook aan de noordzijde van de Kom Lekdijk. De laatmiddeleeuwse Hervormde kerk met zijn hoge bakstenen westtoren is in het historische bebouwingsbeeld van de as Dorpsstraat-De Laak een zeer markante en beeldbepalende verschijning. In het bijzonder langs in het wat minder intensief bebouwde lint langs de De Laak bevinden zich nog enkele historische boerderijen van het T- en hallehuistype, en voorts een groot aantal grote en kleine traditionele woonhuizen uit de vroege 20e eeuw, het interbellum en de vroege naoorlogse periode.



Afb. 37. Toekomstbeeld ondernemen

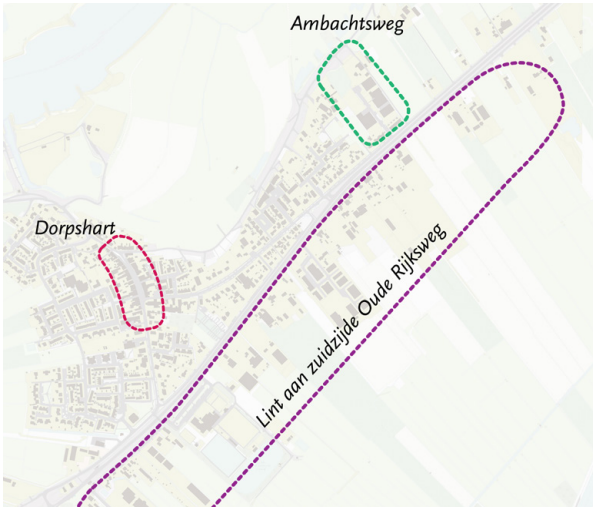
4.5 Een dorp waar we samen ondernemen

Om samen te kunnen ondernemen zetten we in op:

- Bedrijven concentreren aan de zuidzijde van de Rijksweg
- Mogelijkheid bedrijventerrein langs de Ambachtsweg om te zetten naar wonen
- Ruimte voor kleinschalige bedrijfjes die bijdragen aan een levendig dorpshart
- Goede bereikbaarheid voor de bedrijven

In een ondernemende samenleving zoals Lexmond leveren ondernemers een waardevolle bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Het is belangrijk ook in de toekomst voldoende ruimte te bieden aan lokale ondernemers: ondernemers uit Lexmond en directe omgeving. Voorwaarde is dat ontwikkelingen op deze locaties ook bijdragen aan de leefbaarheid.

We zetten in op meer ruimte voor lokale startende ondernemers, door bedrijfsverzamelgebouwen en kantoorruimte. Daarbij bieden we bestaande ondernemers de mogelijkheid om uit te breiden, mits dit past bij de maat en schaal van het dorp. In situaties waarbij uitbreiding te omvangrijk is, en deze niet bijdraagt aan werkgelegenheid van het dorp, te veel vervoersbewegingen met zich meebrengt, zoeken we naar een geschikte locatie buiten het dorp. Het komt er op aan voldoende ruimte voor lokale ondernemers te bieden, in balans met de wensen en leefbaarheid van alle inwoners van Lexmond.



Afb. 38. Drie locaties voor ondernemers



Afb. 39. Kansen voor uitbreiding van de percelen aan de zuidzijde van de Oude Rijksweg i.c.m. landschapsontwikkeling (indicatief)

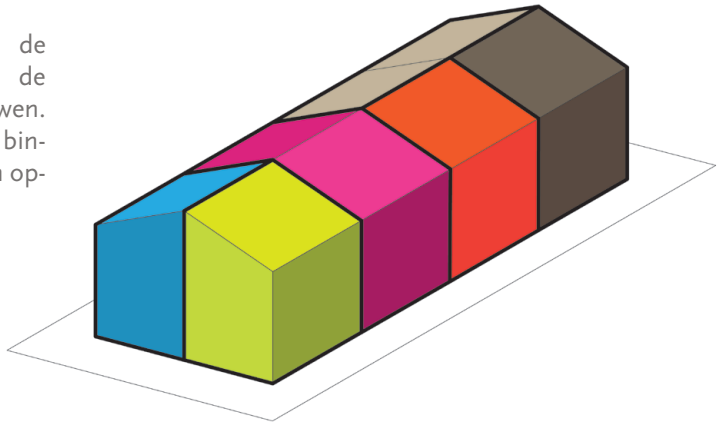
Bedrijven concentreren aan de zuidzijde van de Rijksweg
Langs de nieuwe Rijksweg ten zuiden van de Oude Rijksweg en ten noordoosten van Huis Het Bosch kunnen bestaande (agrarische en bedrijfs-)percelen aan de achterzijde, in de diepte van het landschap, uitbreiden. De ontwikkelmogelijkheid voor de bedrijvigheid ligt dan in de diepte op of achter bestaande percelen. De diepte is echter niet eindeloos (zie ter indicatie de visiekaart). De open ruimtes tussen de percelen blijven behouden en bieden zicht op het achterliggende landschap.

Uitgangspunt is dat de uitbreiding altijd gepaard gaat met een goede landschappelijk inpassing. De bedrijven voegen door een goede landschappelijke inpassing waarde toe. Het slim inplanten van percelen met (voedsel)bos of grienden, het maken van extra water en realiseren van wandelpaden draagt daar aan bij. Een goede samenwerking tussen lokale groene ondernemers en andere bedrijven kan bijdragen tot goed een inpassingsplan. Ook Oase, die in dit gebied water wint, is hierbij een belangrijke partij.

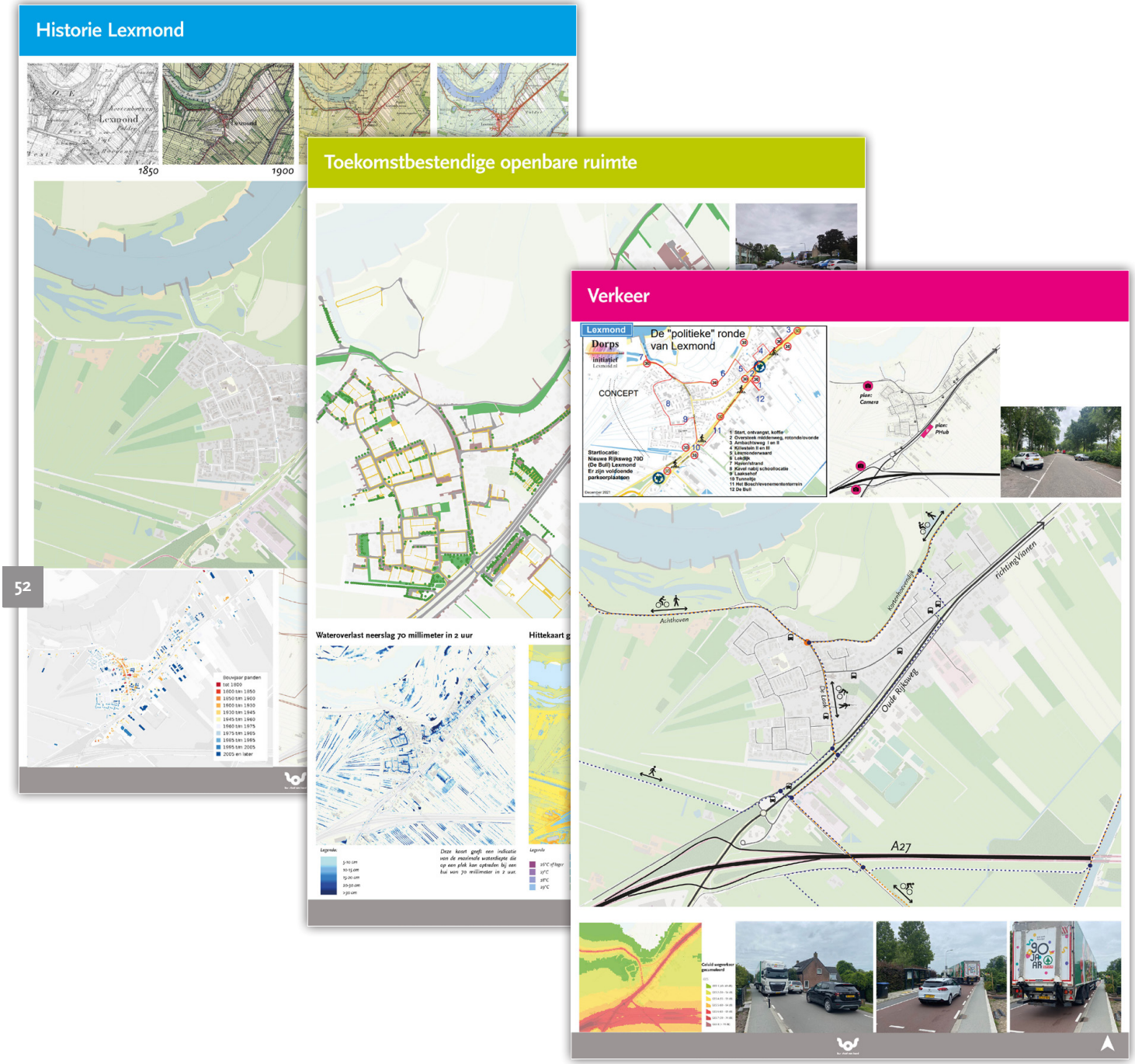
Mogelijkheid bedrijventerrein langs de Ambachtsweg om te zetten naar wonen
Wanneer het mogelijk is de bedrijven langs de Ambachtsweg te verplaatsen, ontstaat langs de Ambachtsweg ruimte om woningen te bouwen. Verplaatsing naar de zuidzijde van de Rijksweg is binnen die hiervoor geschetste randvoorwaarden een optie. Zie ook het speerpunt ‘wonen’.

Ruimte voor kleinschalige bedrijfjes die bijdragen aan een levendig dorpshart
In het dorpshart kunnen meer bedrijvigheid en voorzieningen, mits passend bij de maat en schaal van het dorp, bijdragen aan levendigheid en reuring van het dorpshart. Zie ook het speerpunt ‘levendig dorpshart’.

Goede bereikbaarheid voor de bedrijven
Een goede bereikbaarheid, waarbij de bedrijven niet zorgen voor (extra) overlast en verkeersonveiligheid is voorwaarde voor alle bedrijven. Voor de oplossingsrichting ‘goede bereikbaarheid voor de bedrijven’ wordt verwezen naar het speerpunt ‘verkeer en bereikbaarheid’.



Afb. 40. Principebeeld van een bedrijfsverzamelgebouw



Afb. 41. Posters 'uit de eerste dorpsavond (ophaalfase)

5 Bijlage

5.1 Opgaven zoals die door de inwoners zijn ingebracht

Wonen

Het is prettig wonen omdat:

- Groene omgeving
- Sociaal vangnet met vrienden en familie, verenigingsleven
- Goede bereikbaarheid
- Goede basisvoorzieningen

Wat kan er beter?

- Meer woningen met name voor starters en ouderen
- Veiligere verkeerssituatie op een aantal plekken
- Groenere wijken en centrum

Aandachtspunten voor nieuwe woongebieden/plekken:

- Focus op betaalbare woningen voor starters en senioren
- Senioren willen graag gelijkvloerse (zorg) woningen
- Doelgroepen spreiden (huur/koop/ouderen/gezinnen/kinderen etc)
- Niet alleen uitbreiden maar ook kansen in de huidige kern benutten
- Voldoende groen en ruimte bij nieuwbouwplannen met dorpse maat en schaal

Waarom moeten er meer woningen komen?

- Zodat ook de jeugd in Lexmond kan blijven
- Kleinere woningen voor senioren zodat ze langer zelfstandig kunnen blijven
- Om het voorzieningenniveau te behouden
- Meer inwoners dragen bij aan de leefbaarheid, voorzieningenniveau en verenigingsleven

Voor Lexmond zien we de volgende opgave:

- Meer woningen voor verschillende doelgroepen met de focus op jongeren en ouderen

Jongeren

Jongeren geven aan zich verbonden te voelen met Lexmond, dit komt enerzijds door de saamhorigheid en het fijne verenigingsleven maar ook door het sociale netwerk van vrienden en familie dat in Lexmond woont.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:

- Voldoende betaalbare (starters)woningen
- Veilige en comfortabele fietsverbindingen in Lexmond maar ook richting Vianen
- Jongerenhok moet blijven staan op huidige (tijdelijke) plaats
- Veilige verbinding van en naar Huis het Bosch

Ouderen
Ook Lexmond heeft te maken met vergrijzing. Het is belangrijk om ook voor de oudere generatie een fijn woondorp te blijven.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Voldoende woonruimte voor ouderen zoals gelijkvloerse woningen en zorgwoningen
- Goede basisvoorzieningen behouden zoals huisarts en winkels voor de dagelijkse boodschappen
- Voldoende ontmoetingsplekken waar ouderen maar ook andere doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten
- Toegankelijke voet- en fietspaden

Voorzieningen
De basisvoorzieningen zoals de Spar, bakker en de huisarts dragen bij aan de zelfredzaamheid van de inwoners en hebben ook een belangrijke ontmoetingsfunctie die bijdraagt aan de sociale cohesie en een levendig dorpshart. Landelijk en ook in Lexmond zie je dat deze voorzieningen in kleine dorpen het zwaar hebben.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Voldoende basisvoorzieningen behouden om het dorpshart, het ontmoeten en de zelfredzaamheid van de inwoners te bevorderen
- De openbare ruimte uitnodigender maken om ook het ontmoeten te faciliteren

Verkeer en veiligheid
De bereikbaarheid met de auto is goed, zelfs zo goed dat ook voor de nodige drukte zorgt. Dit brengt soms onveilige situaties mee.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Zwaar verkeer moet geweerd worden uit het dorpshart.
- De fietser en voetganger moeten op meer routes voorrang krijgen of een betere plek om veiliger door het dorp te kunnen bewegen.
- De dijk moet meer uitnodigend en veiliger worden voor recreatief gebruik.
- Er moeten veilige routes komen voor kwetsbare weggebruikers zoals naar schoolgaande kinderen.
- Barrièrewerking van de Oude Rijksweg verminderen (snelheid omlaag, minder sluipverkeer, geluid reduceren en dorpse maat en schaal van de weg terugbrengen)

Ondernemen
Bij de meeste Lexmonders zit het ondernemen in het bloed. De ondernemers dragen ook bij aan de sociale cohesie denk aan het organiseren van evenementen en het sponseren van verenigingen.

Voor Lexmond zien we de volgende opgave:
- Ook in de toekomst moet Lexmond voldoende ruimte bieden om te kunnen ondernemen.
- Goede en passende bereikbaarheid voor de bedrijven

Recreatie en vrijetijdsbesteding
Het dorp aan de Lek is een prachtige omgeving om te wandelen, fietsen en biedt ook ruimte om te zwemmen.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Rust en de kwaliteiten van het landschap behouden en versterken
- Rust recreatie/vrijetijdsbesteding verbeteren
- Strandjes toegankelijker en aantrekkelijker maken
- Voldoende levendigheid, reuring en ontmoetingsplekken in het dorpshart

Sociale cohesie
Het dorp kent een hechte sociale cohesie, mensen voelen zich verbonden met elkaar. Om dit te behouden zien we wel een aantal opgaven:

Voor Lexmond zien we de volgende opgave:
- Voldoende woningen zodat de jeugd ook in Lexmond kan blijven wonen
- Voldoende seniorenwoningen zodat ouderen in Lexmond kunnen blijven wonen
- Basisvoorzieningen behouden zoals huisarts en winkels voor de dagelijkse boodschappen of met een goede bereikbaarheid
- Levendig dorpshart met veilige routes van en naar de verschillende ontmoetingsplekken zoals de sportvelden, het evenemententerrein en Huis het Bosch
- Toekomstbestendige sportvoorzieningen, ruimte voor nieuwe sporten zoals een padelbaan

Openbare ruimte
De openbare ruimte in Lexmond wordt over het algemeen als heel prettig ervaren. Met name op het gebied van verkeer en veiligheid kan de openbare ruimte nog wel verbeterd worden. Daarnaast zien we nog een aantal kansen om de openbare ruimte toekomstbestendiger te maken en beter te laten aansluiten bij het gebruik van de inwoners.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Gevarieerde groene speel- en ontmoetingsplekken
- Voldoende schaduw- en rustplekken
- Veilig en levendig dorpshart waar de voorzieningen en ontmoeten centraal staan, meer gericht op de voetganger en meer ruimte voor groen

Dorpskarakter
Het dorpse karakter van het dorp wordt gewaardeerd. Opgaven is om het dorps karakter ook te behouden ondanks er veel behoefte is aan meer woningen. Een goede balans hierin is dus noodzakelijk.

Voor Lexmond zien we de volgende opgaven:
- Bij nieuwe ontwikkelingen de rust en het dorps karakter behouden

Welke elementen dragen bij aan het dorpse karakter?
- Dorpse bebouwing, divers en voor verschillende doelgroepen
- Voldoende rust en ruimte in en rond het dorp
- Ruimte voor alle doelgroepen, gevarieerde speel- en ontmoetingsplekken die ook bijdragen aan de saamhorigheid
- Verenigingsleven en de sportvoorzieningen
- Levendig dorpshart met voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen
- Veilige openbare ruimte met ruimte voor de fiets en de voetganger en het kunnen maken van een ommetje

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl