

2 STRUCTUURVISIE

2.1 Leuth-Zuid

Het structuurvisieplangebied is gelegen in het oeverwallengebied met een relatief grootschalige verkaveling van het platteland.

De zuidwestzijde van het structuurvisiegebied is momenteel in gebruik als sportvelden. Daarnaast is een gedeelte bebouwd met woningen (Pastoor van Tielstraat) en zijn de achterliggende gronden grotendeels braakliggend. Aan de zuidoostzijde kennen de gronden momenteel een agrarische gebruik, inclusief agrarische bebouwing, dan wel een gebruik als zwembad/tennisbanen met bijbehorende (parkeer)voorzieningen. Ten noorden van het centrum van Leuth ligt de huidige basisschool 't Bijenveld. Op dit perceel is naast de school met buitenspeelruimte een gymzaal aanwezig.

2.2 Structuurvisie

De ontwikkeling van Leuth-Zuid met circa 180 woningen is van belang om tegemoet te kunnen komen aan de toekomstige woningvraag enerzijds en anderzijds om een financieel haalbaar plan te kunnen realiseren waarin sociale, maatschappelijke en sportvoorzieningen een nieuwe plek kunnen krijgen waar deze voorzieningen elkaar kunnen versterken en zo de kwaliteit van leven in de kern Leuth op peil houden.

Ambitie

De voorgestane ontwikkelingen dienen op een dorpse wijze vorm gegeven te worden. Bij de herontwikkeling van de basisschoollocatie wordt rekening gehouden met de omgevende kleinschalige woonbebouwing. De ontwikkelingen aan de zuidzijde maken een definitieve zuidelijke dorpsrand, sluiten aan op het bestaande stratenpatroon van het dorp en tonen een open structuur naar het buitengebied. Kern en landelijk gebied grijpen in elkaar.

De cultuurhistorisch waardevolle wegen Plezenburgsestraat en Morgenstraatje behouden hun landelijke karakter.

Het agrarisch bedrijf wordt bij de verplaatsing op een bij het landschap en de cultuurhistorie passende wijze verankerd in de omgeving.

Op de structuurvisiekaart zijn 4 verschillende transformatiegebieden te zien:

- transformatiegebied wonen: zuidwest en noord;
- transformatiegebied wonen / sport;
- transformatiegebied maatschappelijk / sport;
- transformatiegebied agrarisch bedrijf.

Transformatiegebied wonen: zuidwest

Het westelijk plandeel voorziet deels in een herstructurering ter plaatse van de bestaande woningen aan de zuidzijde van de Pastoor van Tielstraat en de daar ten zuiden van gelegen braak liggende gronden, en deels een herontwikkeling ter plaatse van de huidige sportvelden. De wijk dient getypeerd te worden als “landelijk en open wonen”. Binnen dit gebied dient voorzien te worden in een diversiteit aan ééngezinswoningen, (overwegend) grondgebonden.

De entree van dit gebied is gelegen in de westelijke tak van de u-vormige Pastoor van Tielstraat.

Aan de zuidrand van dit ontwikkelingsgebied is indicatief een fietspad opgenomen, dat een veilige, verkeersluwe verbinding dient te leggen tussen Millingen – Leuth – Nijmegen.

Transformatiegebied wonen: noord

Het meest noordelijk gelegen plandeel van de voorliggende structuurvisie betreft de huidige locatie van basisschool 't Bijenveld met sportzaal.

Basisschool en sportzaal zullen verplaatst worden naar het voorzieningencluster tussen het zwembad en de tennisbanen.

Het gebied leent zich, vanwege de aansluitende ligging op het dorpscentrum van Leuth, uitstekend voor senioren/zorgwoningen.

Eéngezinswoningen zijn echter ook mogelijk.

De woningen kunnen zowel grondgebonden als in een kleinschalig gestapeld complex worden opgericht.

Tegen de oostgrens wordt gedacht aan een logische langzaam-verkeersverbinding tussen de Reusensestraat en de Hengemunde. De buurt dient getypeerd te worden als “groene wijk”.

Transformatiegebied wonen / sport

Het oostelijk plandeel voorziet in de herontwikkeling van de gronden van een duurzaam melkrundveebedrijf, bestaande uit een bouwperceel en weiden. In dit gebied wordt een combinatie van sportvelden (als verplaatsing vanuit het westelijk plandeel) met woningen voorgestaan. De woningen dienen overwegend als ééngezin-, grondgebonden woningen vormgegeven te worden. Ten aanzien van het programma betaalbaar wonen leent dit plandeel zich tevens voor het realiseren van een aantal gestapelde woningen voor met name starters, eventueel gecombineerd met senioren/zorgwoningen i.v.m. de nabijheid van het nieuw te realiseren voorzieningencomplex en de korte afstand met het bestaande centrum, mits er dan een goede toegankelijke verbinding voor ouderen en personen met een beperking wordt gerealiseerd en de inrichting van het openbaar gebied daarop aangepast wordt. De wijk dient getypeerd te worden als “landelijk en open wonen”.

De entree van dit plandeel ligt voor de woningen bij de Plezenburgsestraat. Voor de sportvelden zal de entree bij de huidige entree van het zwembadterrein gelegen zijn om zo een zo optimaal mogelijke clustering van de voorzieningen te bewerkstelligen.

Transformatiegebied maatschappelijk/sport

Het plandeel met de gronden van het huidige zwembad en de tennisbanen leent zich uitstekend voor een clustering van sociaal/maatschappelijke voorzieningen in combinatie met sportvoorzieningen. Clustering van al deze voorzieningen heeft ten doel een grote synergie te bereiken tussen de functies onderling en met de naar het aangrenzende transformatiegebied wonen/sport te verplaatsen sportvelden.

Binnen dit plandeel dient te worden voorzien in behoud van het bestaande zwembad en tennisbanen en de bouw van een basisschool, peuterspeelzaal, kinderdagopvang en buitenschoolse opvang en gymzaal. Verder wordt er gedacht aan een wellnesscentrum met sauna en kruidenbaden, beautysalon, pedicure, manicure, kapper en bijbehorende horeca, fitnessruimte en op termijn andere recreatieve voorzieningen.

De uitstraling naar het Morgenstraatje verdient aandacht: het huidige kleinschalige landelijke karakter dient behouden te blijven.

De entree van deze voorzieningen ligt op de eerste plaats op de bestaande entree van het zwembadterrein.

Transformatiegebied agrarisch bedrijf

De eigenaren van het duurzaam melkveebedrijf hebben aangegeven hun bedrijf te willen verplaatsen. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om het vrijkomende perceel te gebruiken voor andere functies.

Het melkveebedrijf wordt in zuidelijke richting verplaatst, ten zuiden van de Plezenburgsestraat naar een perceel dat tot de eigendommen van de agrariër behoort. Dit plandeel bevat het toekomstig bouwblok van het bedrijf: de bijbehorende, bestaande, weiden liggen er omheen.

Vanwege de vanuit milieuhygiënisch oogpunt benodigde afstand tussen het bedrijf en de nieuwe woningen, ligt het bouwblok van het melkveebedrijf op relatief grote afstand van de Plezenburgsestraat.

Ten behoeve van de inpassing in het landelijk gebied, is een landschapsinrichtingsplan een vereiste bij het realisatietraject van dit onderdeel van de structuurvisie.