

Bestemmingsplan Lith-oost - 2011

bijlage 01 - Structuurvisie tussengebied Lith-Lithoijen
gemeente Lith

Vastgesteld

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of green grass and a row of brown, leafless bushes. In the middle ground, there are several houses with red roofs and bare trees. The sky is overcast and grey.

Gemeente Lith
Pilotproject
Ontwikkelingsvisie Lith

Onderbouwing woningbouw-
locaties gemeente Lith;
Structuurvisie Tussengebied
Lith - Lithoijen
Vastgesteld

Postbus 4 5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107 Boxtel
www.bro.nl

telefoon 0411 850 400
fax 0411 850 401
e-mail: vught@bro.nl

Documentatiepagina

Opdrachtgever:	Gemeente Lith
Titel rapport:	Pilotproject Ontwikkelingsvisie Lith: Onderbouwing woningbouwlocaties gemeente Lith; Structuurvisie tussengebied Lith – Lithoijen
Rapporttype:	Definitief
Rapportnummer:	213X00047.027670_1
Datum:	11 oktober 2007
Contactpersonen opdrachtgever:	dhr. R. v.d. Vorst en dhr. L. van Wanrooij
Projectteam BRO:	Gerbert Smulders, Margriet Snaaijer, Sander Boon, Jeanine Beekman, Susanne de Geus
Trefwoorden:	Onderbouwing woningbouwlocaties, structuurvisie, duurzaam structuurbeeld
Beknopte inhoud:	Onderbouwing noodzaak uitbreidingslocaties voor woningbouw en een eerste visie op het studiegebied

Inhoudsopgave

pagina

1. EEN STRUCTUURVISIE ALS VOORWAARDE	3	3.3 Sturend kader: de Strategische Visie	49
1.1 Meer mogelijkheden voor woningbouw	3	3.4 Afbakening studiegebied	51
1.2 Onderbouwing uitbreidingslocaties noodzakelijk	3	3.5 Ruimtelijke analyse 'tussengebied in den brede'	53
1.3 Doel en opbouw rapportage	4	3.5.1 Inventarisatie	53
1.4 Relatie op te stellen Ontwikkelingsvisie Lith	5	3.5.2 Ruimtelijke analyse en waardering	55
2. BELEIDS- EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	7	4. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMODELLEN TUSSENGEBIED EN VOORKEURSVARIANT	57
2.1 Planologische context	7	4.1 7 'appels en peren / snoeken en baarzen' modellen	57
2.2 Programmatische behoefteeraming	12	4.2 De voorkeurscombinatie	65
2.2.1 Woonvisie gemeente Lith	12	4.3 Eerste uitwerking Structuurschets Lith-Oost	68
2.3 Mogelijkheden binnen de kernen	15		
2.4 Andere (relatief grote) ruimteclaims kern Lith	28		
2.5 Programmatische opgave zoekgebied	29		
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	31		
3.1 Inleiding	31		
3.2 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Lith	33		
3.2.1 Geomorfologie	33		
3.2.2 Bodem	35		
3.2.3 Water	37		
3.2.4 Cultuurhistorie en archeologie	39		
3.2.5 Natuur	41		
3.2.6 Landschapsbeeld	43		
3.2.7 Integrale omschrijving Duurzaam Structuur Beeld	47		



Fotocollage oude en nieuwe woongebieden kernen gemeente Lith

1. EEN STRUCTUURVISIE ALS VOORWAARDE

1.1 Meer mogelijkheden voor woningbouw

Met het recente nieuwe rijksbeleid (Nota Ruimte) en provinciale beleid (Uitwerkingsplan Maaskant) zijn er (iets) meer mogelijkheden ontstaan voor kleine kernen en landelijke regio's om in ieder geval woningen te realiseren voor de eigen behoefte. Dit is een vooruitgang voor de gemeente Lith. Op basis van het planologisch beleid in het verleden waren er zeer beperkte mogelijkheden voor woningbouw, waarbij het accent diende te liggen op inbreidingslocaties. Uiteraard staat ook nu nog zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik voor alle partijen voorop, echter de leefbaarheid van de kleine kernen en het wooncomfort zijn ook belangrijke afwegingsfactoren. Integrale afweging dient te leiden tot een situatie met ruimtelijke kwaliteit, waarin de aspecten 'mens', 'ruimte' en 'gebruik' in evenwicht zijn.

1.2 Onderbouwing uitbreidingslocaties noodzakelijk

De provincie Noord-Brabant heeft in het Uitwerkingsplan Maaskant¹ aangegeven dat het aansnijden van nieuwe ruimte voor woningbouwlocaties, met andere woorden dus uitbreidingslocaties, pas aan de orde is, wanneer de inbreidingslocaties binnen de kernen benut zijn en er geen inbreidingslocaties op het juiste moment

aanwezig zijn om aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te voldoen. Deze laatste aanvulling vinden wij als gemeente Lith van groot belang. Want niet alle inbreidingslocaties zijn even geschikt voor de aanwezige behoefte en komen evenmin allemaal op het juiste moment beschikbaar. Het is de vraag of een inbreidingslocatie in bij wijze van spreke Maren-Kessel, een antwoord kan geven op de woningbehoefte die aanwezig is in de kern Lith. Daarbij komt dat het type woningbehoefte (duur / goedkoop / gestapeld / grondgebonden / nultreden), ook kan verschillen van wat op de betreffende locatie (ruimtelijk en financieel gezien) werkelijk aangeboden kan worden. Appartementen staan bijvoorbeeld niet in de belangstelling bij mensen die op zoek zijn naar een twee-onder-een-kap-woning of nultredenwoningen. In onze Woonvisie kiezen we er daarom ook voor, om zoveel mogelijk bij alle kernen, in ieder geval woningen te bouwen voor de in die kern aanwezige woningbehoefte. Ook in de kleinste kernen is dat onze ambitie. Passende initiatieven trachten we te faciliteren. Wanneer hier onvoldoende ruimte is, dient de behoefte geacommodeerd te worden in resp. Maren-Kessel en Lithoijen.

De provincie heeft in het Uitwerkingsplan Maaskant aangegeven, dat zij erkent dat er voor de gemeente Lith onvoldoende inbreidingslocaties zijn en dat uitbreiding derhalve aan de orde zal zijn. De provincie heeft echter in het Uitwerkingsplan aangegeven, dat uitbreidingsmogelijkheden alleen toegekend worden aan de hoofdkern Lith. Ook dient voorafgaand aan het in ontwikkeling nemen van locaties, de noodzaak ervan onderbouwd te worden.

¹ Vastgesteld december 2004 door GS, Zie voor uitgebreide planologische inkadering het volgende hoofdstuk.

Wij zijn echter van mening dat ook bij de andere kernen, passend in de bestaande kwaliteiten en structuren, uitbreiding mogelijk moet zijn wanneer de inbreidingslocaties onvoldoende mogelijkheden bieden, om aan de in die kern aanwezige woningbehoefte adequaat tegemoet te kunnen komen. Dit is noodzakelijk vanuit het oogpunt van de leefbaarheid van de kleine kernen, waaronder het voorzieningenbehoud, kracht van het verenigingsleven en het kunnen doorlopen van de gewenste 'wooncarrière' in een door de mensen gewenste woon- en leefomgeving. De sociale structuur van de kernen in onze gemeente is zodanig dat mensen er 'alles voor over hebben' om in hun eigen kern oud te kunnen worden.

1.3 Doel en opbouw rapportage

Zoals u in het volgende hoofdstuk zult lezen is de woningbehoefte kwantitatief in de kern Lith het grootste en staat deze kern, na afweging van de realistische inbreidingslocaties, voor de grootste opgave ten aanzien van het vinden van aanvullende woningbouwlocaties. Daarbij komt dat er niet alleen een zoekopgave ligt voor het wonen in de kern Lith, maar ook onder andere ten aanzien van een locatie voor een brede school en wellicht een gemeentelijke begraafplaats. Ook relevant is dat er ten aanzien van de aanwezige buitensportvoorzieningen sprake is van een vernieuwingswens van de accommodaties, waarbij komt dat er vaak sprake is van afgelastingen i.v.m. de hoge grondwaterstand op de huidige locatie. Verplaatsing zou vanuit dit laatste oogpunt de meest ideale optie zijn. Deze functies hebben allen een relatief groot ruimtebeslag en kunnen niet eenvoudig in de bestaande kern Lith ingepast worden.

Deze rapportage heeft als doel het vinden van de meest optimale ontwikkelingslocatie voor de gemeentelijke hoofdkern Lith (in haar context) en het geven van een eerste ontwikkelingsrichting voor dat gebied. In het volgende hoofdstuk wordt ten behoeve hiervan geanalyseerd wat vanuit de planologische context de randvoorwaarden en beleidsmatige uitgangspunten dienen te zijn. Ook geeft hoofdstuk 2 zicht op de concrete programmatische opgave waarvoor een oplossing gevonden dient te worden. Dit zicht wordt onder andere verkregen door het in beeld brengen van alle in- en uitbreidingslocaties van iedere kern en vervolgens een confrontatie met de behoefte (gemeentelijk en per kern) en met de eerder vermelde beleidsmatige en programmatische uitgangspunten.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de ruimtelijke component. Onder andere uit het daarin opgenomen duurzaam ruimtelijk structuurbeeld blijkt waar zeker wel, eventueel binnen randvoorwaarden, of zeker geen (woningbouw)ontwikkelingen plaats mogen vinden. Hierbij worden onder andere de aanwezige waarden op het gebied van bijvoorbeeld water, archeologie/cultuurhistorie, landschap en flora en fauna onder de loop genomen. Er is nog niet gedetailleerd gekeken naar aanwezige hindercontouren. Ook zoomt dit hoofdstuk verder in op het hieruit naar voren komende studiegebied; in het vervolg 'Tussengebied Lith- Lithoijen'. Het geeft voor dit gebied de ruimtelijke uitgangspunten weer.

Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een aantal (onderling combineerbare) ontwikkelingsmodellen voor het gebied met een korte typering, gestuurd vanuit een totaalvisie. Hierna is een voorkeursvariant benoemd, op basis van de huidige informatie. Het toevoegen van nog

niet meegenomen informatie, gedetailleerdere haalbaarheidsanalyses en/of bestuurlijke afweging in het vervolg kan wellicht leiden tot andere keuzen. De voorkeursvariant is uitgewerkt in een eerste structuurvisie op hoofdlijnen. In het vervolgtraject zal deze aanzet verder uitgewerkt worden. Dit rapport geeft onze bestuurlijke ambitie weer: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit!

1.4 Relatie op te stellen Ontwikkelingsvisie Lith

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 vinden wij het als gemeente Lith van groot belang dat alle kernen, zoveel als mogelijk binnen de kwaliteiten en structuren woningen kunnen realiseren voor in ieder geval de eigen woningbehoefte. De beleids- en programmatische analyse in hoofdstuk 2 laat zien dat er in alle kernen sprake is van knelpunten op het gebied van woningbouw. Hoe hiermee omgegaan wordt is ook het onderwerp van de in ontwikkeling zijnde Strategische Visie voor de gemeente Lith als geheel.

Wij beseffen dat alle kernen binnen onze gemeente (en uiteraard ook daarbuiten) nauwe functionele en ruimtelijke relaties hebben. Wij beseffen ook dat dit mogelijk zou kunnen betekenen dat wanneer de ruimtelijke kwaliteiten, of andere aspecten, het niet toelaten dat er voor een bepaalde kern, in of direct nabij die kern een oplossing geboden kan worden voor het woningbouwvraagstuk, de oplossing wellicht bij een andere kern of wellicht zelfs buiten onze gemeentegrenzen gezocht dient te worden. Dit betekent dus dat uitspraken over eventuele wenselijke danwel noodzakelijke uitbreiding van Lith, in principe alleen gedaan kan worden in de con-

text van het grotere geheel. Echter ondanks deze nauwe samenhang tussen de kernen en de diverse (potentiële) woningbouwlocaties, willen wij het zoeken van de oplossing voor de hoofdkern Lith in de tijd vooruit laten lopen op de andere kernen. Hier is het knelpunt het meest omvangrijk, spelen nog andere grote ruimteclaims zoals de brede school én hier worden ook reeds de planologische mogelijkheden geboden in het Uitwerkingsplan Maaskant.

Bij de concrete afweging voor de kern Lith, betrekken we uiteraard ook de ontwikkelingsmogelijkheden in de andere kernen en hanteeren we als sturend kader de hoofdkeuzen van de Strategische Visie (onderdeel van de Ontwikkelingsvisie Lith). Hierdoor wordt er in onze optiek een goede en integraal afgewogen keuze gemaakt (zie hoofdstuk 2).

De visie op de andere kernen en de potentiële woningbouwlocaties in (en eventueel aan de rand van) deze kernen is onderdeel van de Strategische Visie voor de gemeente Lith en daarnaast van de per kern opgestelde Dorpsontwikkelingsplannen. De Dorpsontwikkelingsplannen en de Strategische Visie maken integraal onderdeel uit van de Ontwikkelingsvisie voor Lith en worden als één geheel vastgesteld in het najaar van 2007. De voorkeursvariant en de concrete invulling van het studiegebied zijn beïnvloed door de Dorpsontwikkelingsplannen voor de dorpen Lith en Lithoijen en Teeffelen.

Onderhavige rapportage beargumenteert de locatiekeuze, de programmatische opgave en geeft een structuurvisie op hoofdlijnen voor het studiegebied op verzoek van de provincie Noord-Brabant.



Indruk van de kernen

2. BELEIDS- EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

2.1 Planologische context

Zowel op rijks- als provinciaalniveau is sprake van een geleidelijke ommezwaai ten aanzien van het denken over woningbouw voor kleine kernen en woningbouw in landelijke regio's. Een van de vier beleidsdoelen van het nieuwe rijksbeleid² is immers: 'het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland'. De andere beleidsdoelen zijn 'versterking van de concurrentiepositie van Nederland', 'borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden' en 'borging van de veiligheid'. De vier doelen worden door het Rijk in onderlinge samenhang nagestreefd, tegen de achtergrond van de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Iedere gemeente mag ruimte bieden aan natuurlijke groei

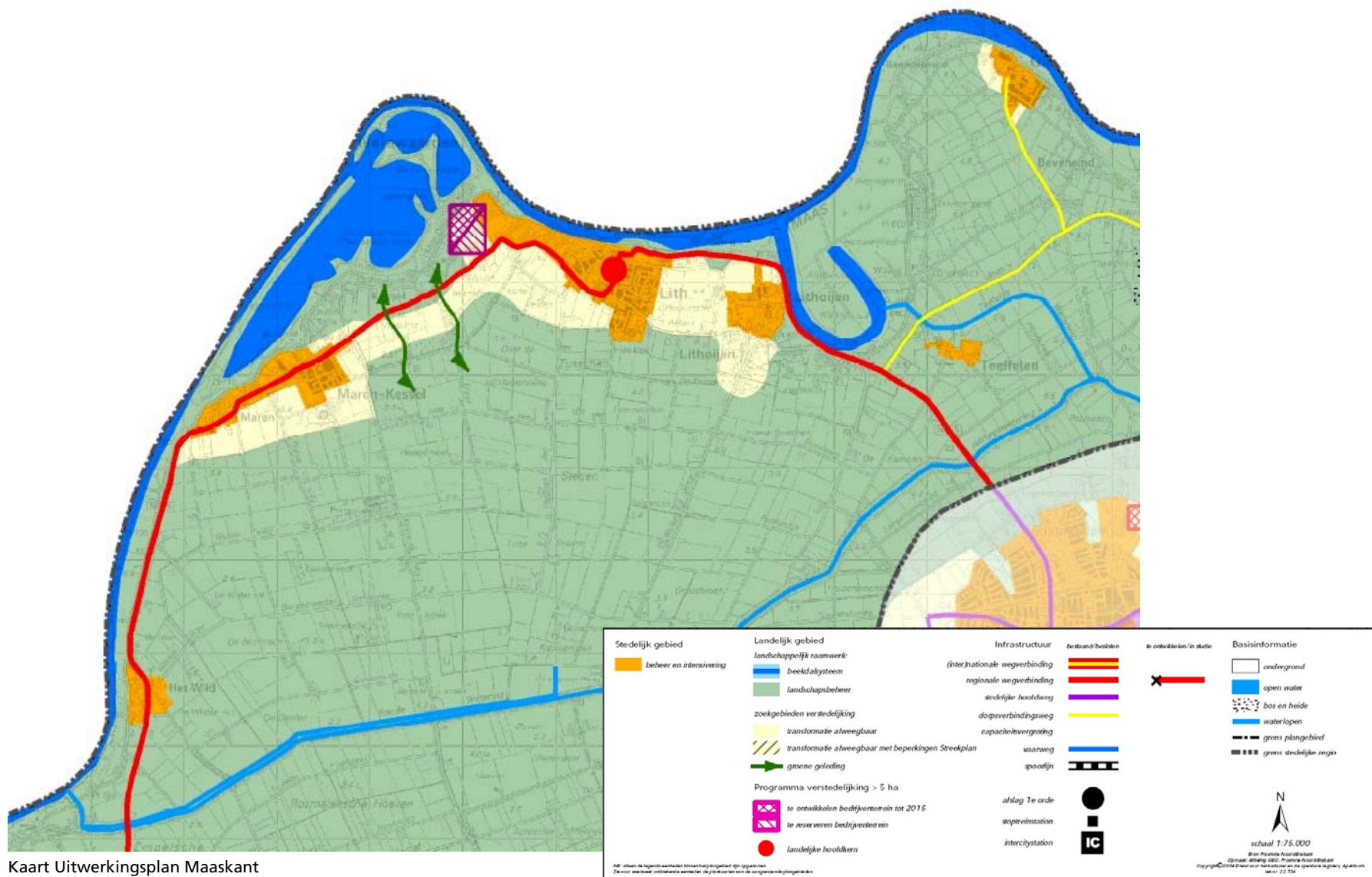
In het rijksbeleid staat nog steeds de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop, wat betekent dat nieuwe be-

bouwing grotendeels geconcentreerd wordt in, danwel aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. Maar het Rijk geeft ook aan dat de provincies in samenwerking met de regio's of gemeente hieraan zodanig invulling moet geven dat in heel Nederland in iedere gemeente ruimte kan worden geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas³ en lokaal georiënteerde bedrijvigheid, zodanig dat er sprake is van een tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van deze benodigde ruimte voor wonen, bedrijven en voorzieningen en van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies. Uiteraard dienen de ontwikkelingslocaties afgestemd te worden op beleidslijnen ten aanzien van optimale benutting bestaand stedelijk gebied, benutting verkeers- en vervoerssystemen, locatiebeleid ten aanzien van bedrijven en voorzieningen, het behoud en verbeteren van de balans tussen groen en verstedelijking, behoud en versterking van waardevolle aspecten als cultuurhistorie en aansluiting op het watersysteem. Voor de gemeente Lith zijn vanuit het rijk de beleidslijnen 'ruimte voor de rivier' en 'Belvédère' van belang. In tegenstelling tot het Land van Maas en Waal aan de 'overzijde van de rivier' is het grondgebied van de gemeente Lith niet aangewezen als een Belvédèregebied. Het beleid ten aanzien van de gemeente Lith richt zich op het herkenbaar houden van de historisch gegroeide situatie en het beschermen van waardevolle elementen.

De provincie heeft vanuit het rijksbeleid dus een belangrijke taak om in het in overleg met de regio's danwel gemeenten te komen tot de juiste woningbouwontwikkelingen zodat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het rijksbeleid.

² Nota Ruimte is in februari 2006 van kracht geworden.

³ Conform de migratiesaldo-nul benadering



Kaart Uitwerkingsplan Maaskant

De provincie Noord-Brabant heeft hieraan een invulling op hoofdlijnen gegeven in het streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans', maar vooral in de daarna opgestelde Regionale uitwerkingsplannen, waaronder het 'Uitwerkingsplan Maaskant' dat betrekking heeft op de landelijke regio waarvan de gemeente Lith onderdeel uitmaakt. Het streekplan biedt een provinciaal kader voor het ruimtelijk beleid in de komende periode. Hoofddoel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Economische ontwikkelingen moeten in balans zijn met het ecologische en sociaal-culturele kapitaal van Brabant, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om dit hoofddoel te realiseren heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd:

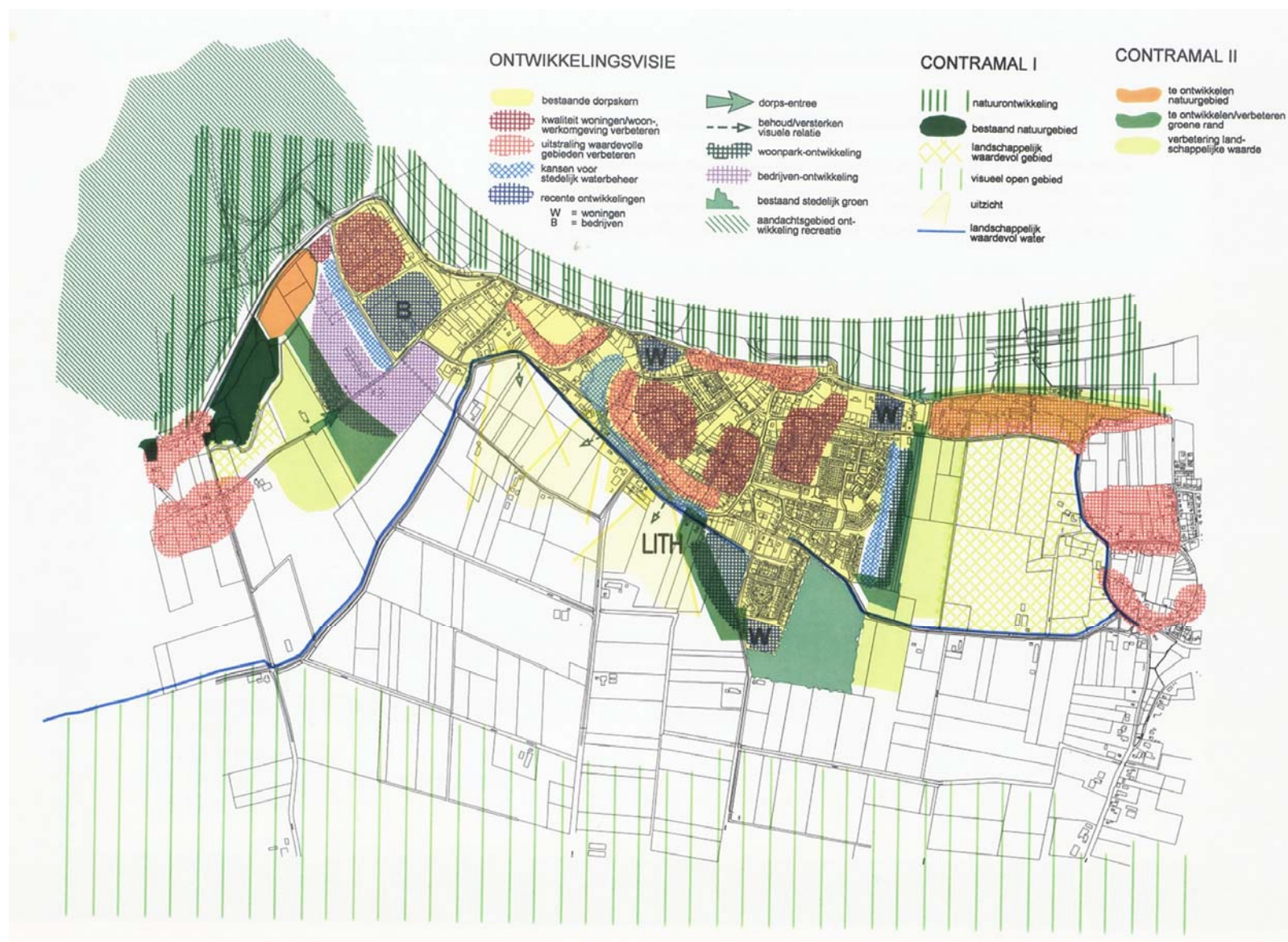
- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied, en;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Provincie: inbreiding voorop; alleen uitbreiding bij hoofdkernen

In de uitwerkingsplannen is aangegeven welke locaties afweegbaar zijn voor woningbouw of bedrijventerreinen en in welke gebieden natuur, landschap en landbouw ruimte moeten krijgen. De uitwerkingsplannen zijn samen met de gemeenten en waterschappen opgesteld en met belangenorganisaties besproken. Het Uitwerkingsplan Maaskant is in december 2004 door Gedeputeerde Staten vastgesteld, heeft betrekking op de gemeente Lith, het landelijk gebied van de gemeente Oss en de kern Vinkel en geeft de ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het uitwerkingsplan geeft aan dat voor de gehele lan-

delijke regio er een woningbouwopgave ligt van 1150 woningen en 20 hectare bruto bedrijventerrein. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de programmatische behoefte voor de gemeente Lith en de verdeling over de kernen binnen de gemeente. De kaart behorende bij het uitwerkingsplan (zie de uitsnede voor de gemeente Lith hiervoor) geeft aan welke gebieden hiervoor in aanmerking kunnen komen. Op hoofdlijnen geeft het plan aan dat er bij de hoofdkernen Lith, Megen, Ravenstein, Herpen en Vinkel nieuwe woonwijken mogen worden gebouwd en dat toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen en plek kunnen krijgen aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen Wargaren en de Bulk. Concreet heeft de provincie voor onze gemeente doorgerekend dat er voor de periode 2005 –2015 355 woningen moeten worden gebouwd voor de 'eigen bevolking' en in de periode 2015 – 2020 nog eens 120 extra.

Het uitwerkingsplan geeft dus expliciet aan dat uitbreidingsgebieden alleen gerealiseerd mogen worden bij de hoofdkern Lith van onze gemeente. De reden die hiervoor aangegeven wordt, is dat hierdoor het voorzieningenniveau behouden en wellicht versterkt kan worden. Wij staan geheel achter deze argumentatie, maar vinden juist ook vanuit dezelfde argumentatie en daarnaast vanuit oogpunt van leefbaarheid van de kleine kernen, dat alle dorpen binnen onze gemeente in principe woningen moeten kunnen realiseren aansluitend bij de aanwezige behoefte. Op de omvang en samenstelling van deze behoefte gaat de volgende paragraaf verder in.



StructuurvisiePlus kern Lith, 2001: Visiekaart

Uitbreidingsruimte voor (de kern) Lith noodzakelijk!

De provincie heeft als uitgangspunt dat inbreiding en herstructurering de voorkeur heeft. Maar ze erkent in het uitwerkingsplan dat voor Lith, om te kunnen voorzien in de woningbehoefte tot 2015, ook uitbreidingsruimte aangewend dient te worden. Ook zegt de provincie dat ook op lange termijn (na 2015) het ernaar uitziet dat 'op zoek gegaan dient te worden naar nieuwe uitbreidingslocaties ten behoeve van woningbouw, aansluitend op de landelijke hoofdkern Lith, passend binnen de voorwaarden van het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld'. In het Uitwerkingsplan Maaskant wordt ook reeds een voorschot genomen op de mogelijke ligging van deze uitbreidingslocatie(s): *gedacht wordt aan een zodanige situering om de nu al; aanwezige ruimtelijke en functionele samenhang tussen de kernen Lith en Lithoijen te versterken: een verdere verdichting van de oeverwal door verdichting en bebouwing wordt als wenselijk gezien*. Deze locatie vloeit logisch voort uit de onder andere door ons opgestelde StructuurvisiePlus voor de kern Lith⁴ (zie visiekaart hiervoor). In deze StructuurvisiePlus geven wij namelijk ten aanzien van de kernrand van Lith onder andere aan, dat:

- aan de zuidkant van de kern Lith gezien de landschappelijke, cultuurhistorische kwaliteiten slechts incidentele ontwikkelingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- aan de westkant van de kern het logisch is om hier te denken aan bedrijventerreinontwikkeling aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Wargaren en
- we aan de (zuid)oostkant nog een opgave te vervullen hebben op het gebied van verbeteren van de dorpsrand en hieraan ge-

relateerd ook mogelijkheden zien voor woonontwikkelingen aansluitend op de behoefte.

De provincie wil medewerking verlenen aan de uitbreidingslocatie(s), onder voorwaarden van een goede onderbouwing. Deze onderbouwing dient onder andere te laten zien dat er inderdaad onvoldoende (kwantitatieve en kwalitatieve) inbreidingscapaciteit is in de gemeente, als gevolg waarvan er naar de kernenranden gekeken dient te gaan worden en dat het 'Tussengebied in den brede' inderdaad de meest optimale zoeklocatie is voor woningbouwlocaties.

Dat is precies wat wij met deze rapportage aangeven. Om een stap verder te zetten naar de concrete planvorming en realisatie, geven we in deze visie ook aan wat de hoofdlijnen zijn van de invulling van het gebied.

Andere belangrijke provinciale- en regionale kaders vloeien voort uit bijvoorbeeld het Reconstructieplan, Waterbeheersplan van het Waterschap De Maaskant en Cultuurhistorische Waardenkaart / Kookboek Cultuurhistorie. Deze documenten geven zeer belangrijke informatie ten aanzien van de kenmerken en kwaliteiten van ons grondgebied. De relevante elementen zijn meegenomen in de gehanteerde lagenbenadering bij het opstellen van het Duurzaam Structuurbeeld, dat onderwerp is van het volgende hoofdstuk.

⁴ StructuurvisiePlus, kern Lith, gemeente Lith, Adviesbureau Cuijpers, september 2001

De volgende paragraaf brengt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor de gemeente als geheel en per kern in beeld. Na confrontatie met de inbreidingscapaciteit, kunnen conclusies getrokken worden over de concrete opgave waarvoor eventueel 'nieuwe ruimte' aangesneden dient te worden.

2.2 Programmatische behoefte-raming

2.2.1 Woonvisie gemeente Lith⁵

Onze Woonvisie geeft concreet zicht op de woningbouwopgave waarvoor wij als gemeente staan. Doel is te kunnen zorgen voor een gezonde, leefbare gemeente waarin in ieder geval ruimte geboden kan worden aan de mensen die in onze gemeente geboren en getogen zijn, of een economische danwel/sociale binding hebben met de gemeente.

Leefbaarheid van de kernen en inlopen tekorten

Het hoofddoel van onze Woonvisie en uiteraard ook van de in ontwikkeling zijnde Ontwikkelingsvisie, is hiervoor al aangegeven: leefbaarheid van de kernen! We willen dus minimaal bouwen voor onze eigen inwoners, maar ook (binnen randvoorwaarden) voor de instroom van buiten de gemeente. We hebben niet expliciet tot doel om hard te groeien, maar we willen een gezonde, vitale gemeente blijven. Het accommoderen van de eigen woningbehoefte heeft prioriteit, wanneer de ruimtelijke kenmerken, kwaliteiten en mogelijkheden daarvoor aanleiding geven, dan willen wij meer

woningen realiseren, ook voor de instroom van mensen die graag in onze mooie kernen willen wonen. Hiermee denken wij ook een extra impuls te geven aan de leefbaarheid van de kernen, bijvoorbeeld op het gebied van behoud voorzieningen en versterking verenigingsleven. Daarbij komt: mensen die oud willen worden in een dorp, moeten dat ook kunnen.

Het alleen al bouwen voor de eigen behoefte betekent een extra inspanning ten opzichte van afgelopen jaren, waarin minder woningen zijn gebouwd dan voor de eigen behoefte nodig waren. Dit heeft jammer genoeg geleid tot vertrekoverschotten. Wij willen dit ingelopen tekort inhalen en onder andere deze mensen graag de gelegenheid geven terug te keren naar onze gemeente. Dit betekent dus een extra impuls voor de woningbouwproductie: zowel bouwen voor de eigen behoefte als ook het bouwen om het tekort uit de afgelopen jaren in te lopen.

Toegesneden woningbouwprogramma en aanpassen faciliteren

Het zomaar bouwen heeft niet altijd zin. Op de woningmarkt doen zich immers belangrijke stagnaties voor. Starters zijn in de knel gekomen en de doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector is moeilijk. Strategisch bouwen met mogelijkheden voor doorstroming zijn dus van belang. Deels kan herstructurering van de woningvoorraad hierin een oplossing brengen. Een andere zeer belangrijke aandachtsgroep zijn de senioren. Wij willen graag dat mensen die dat willen (en waarvoor het ook verantwoord is met het oog op de gezondheidssituatie), ook zo lang mogelijk in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Bijzonder in onze gemeente is dat circa 80% van de huishoudens een koopwoning heeft. Wij wil-

⁵ Woonvisie gemeente Lith, vastgesteld door raad 14 december 2006, Companen

len mensen faciliteren (bijvoorbeeld via bestemmingsplannen als het bestemmingsplan Bijwonen) om hun woning zodanig aan te passen dat ze er langer kunnen wonen, danwel in de woning mantelzorg verleend kan worden.

Van belang voor de verdeling van het woningbouwprogramma over de kernen is:

- de woningbehoefte in die betreffende kernen;
- de mate van achterstand, de omvang van het in te lopen tekort van de afgelopen jaren;
- de leefbaarheid en ondersteuning van de voorzieningen; en
- uiteraard het feit of er de daadwerkelijke ruimtelijke mogelijkheden zijn in de betreffende kern (of aan de rand) om woningen te realiseren, gezien de kenmerken en kwaliteiten op onder andere gebied van cultuurhistorie, water en landschap.

Woningbehoefte voor de gemeente Lith

De Woonvisie geeft inzicht in de woningbouwbehoefte voor onze gemeente als geheel en per kern. Hierbij is als basis genomen de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant gebaseerd op het 'migratie-saldo-nul' uitgangspunt. Deze komt erop neer dat ons inwonertal zal groeien van 6.723 per 1 januari 2005 naar 6.899 per 1 januari 2015. Rekening houdende met de gezinsverdunding betekent dit een groei van huishoudens van 355 voor de periode 2005 – 2015. Daarnaast spelen er een aantal aspecten, waaronder het in te lopen tekort van de afgelopen jaren, die ervoor zorgen dat de woningbouwopgave groter is. De volgende tabel geeft dat overzichtelijk weer voor de periode 2006 – 2016.

	2006 – 2016
Additionele woningbehoefte	355
Inloop woningtekort	27
Extramuralisering	42
Ruimte voor ruimte	12
Totale behoefte	436 (44 per jaar)

Daarnaast is er nog een behoefte aan beschermd wonen van 55 eenheden (behoefte verrekend met aanbod). Dit specifieke segment wordt in deze visie niet meegenomen. Hiervoor dienen voorzieningen als woonzorgcomplexen (waaronder het nieuw te ontwikkelen complex in de kern Lith) een oplossing te bieden. De nul-treden woningen en het 'verzorgd wonen' (zorg op afroep beschikbaar) zijn wel meegenomen.

Kwalitatieve woningbehoefte en verdeling per kern

Onze Woonvisie geeft ook aan in welke categorieën woningen gerealiseerd dienen te worden. Relevante conclusies zijn:

- er dienen zowel woningen in de koop- als de huursector gerealiseerd te worden, met een verdeling van 35% huur en 65% koop;
- de woningbehoefte voor gezinnen neemt licht toe en de woningbehoefte voor kleine huishoudens van 35 tot 54 jaar neemt licht af;
- zowel in de huur als in de koopsector heeft de vergrijzing aandacht: er zullen met name nul-tredenwoningen moeten worden gebouwd: zowel grondgebonden als gestapeld;
- in de huursector is met name ook behoefte aan uitbreiding van eengezinswoningen, waaronder voor startende gezinnen;

- in de koopsector is er behoefte aan vrijwel alle type woningen, vooral vrijstaand, twee-onder-één-kap en nultredenwoningen;
- er is behoefte aan goedkopere koopwoningen, onder andere voor starters.

De kwalitatieve behoefte­raming in de Woonvisie is gebaseerd op de gemeentelijke kwalitatieve behoefte en de bevolkingssamen­stelling naar leeftijd. Het blijkt dat de bevolkingssamen­stelling per kern nauwelijks verschilt, hierin zal naar verwachting ook geen verandering komen in de toekomst. Geconcludeerd wordt derhalve dat de verhouding in de gemeentelijke kwalitatieve woningbehoefte, eenvoudigweg vertaald kan worden naar de verschillende ker­nen. De verdeling huur en koop en de verdeling eengezinswonin­gen en nul-tredenwoningen is in de kernen gelijk aan de gemeen­telijke verdeling.

We hebben twee scenario's opgesteld voor de verdeling van ons woningbouwprogramma:

- een wind in de rug scenario: gericht op het bouwen voor de doorstroming (algemeen genomen huur 30%, koop 70% accent duurdere prijsklassen);
- een tegenwindscenario: gericht op bouwen voor de behoefte (algemeen genomen huur 40%, koop 60% en accent goedkope­re prijsklassen).

Afhankelijk van de marktomstandigheden kiezen we voor het vol­gen van een scenario.

Voor onderhavige studie wordt de verdeling in huur/koop, eenge­zinswoningen/nul-tredenwoningen e.d. niet per kern in de behoefte­

teraming vermeld. Hiervoor wordt verwezen naar de Woonvisie. Dit is namelijk voor het benodigde ruimtebeslag (de zoekopgave die bepaald dient te worden voor het zoekgebied) minder van belang. Bij de uitwerking van de ontwikkelingsrichting voor het uiteindelij­ke zoekgebied, dient deze indeling wel weer aan de orde te ko­men.

De woonvisie doet alleen uitspraken over de periode tot 2016. Om­dat we ook voor de periode daarna vooruit willen en willen voor­komen dat we weer met achterstanden te kampen krijgen door een tekort aan locaties, Hebben we een grove doorvertaling gemaakt voor de periode tot 2020. Uiteraard willen we ook in de periode daarna mensen op een prettige manier in onze gemeente laten wonen. Bij deze grove doorberekening is uitgegaan van de provin­ciaal geraamde behoefte: 120. Welke we volgens de huidige be­hoefteverhoudingen over de kernen verdeeld hebben. Deze exerci­tie is verricht om enig grip te krijgen op de orde van grootte van de opgave waarvoor wij staan op de langere termijn.

De totale woningbehoefte per kern is:

	Behoeft­e 2006 - 2016	Raming 2006 – 2020
Lith	230	280
Maren-Kessel (incl. 10 Het Wild)	80	105
Lithoijen (incl. 15 Teeffelen)	65	90
Oijen	65	85
Totaal gemeente	440	560

2.3 Mogelijkheden binnen de kernen

Om goed grip te krijgen op de woningbouwopgave waarvoor eventueel 'nieuwe ruimte' aan de rand van de kern aangesneden dient te worden, is het noodzakelijk een analyse te maken van de realistische inbreidingsmogelijkheden binnen de verschillende kernen. In het verleden hebben wij als eerste aanzet hiervoor de 'Visie inbreidingslocaties'⁶ opgesteld. Daarnaast beschikken wij over een concept Masterplan Woningbouw⁷, waarin alle harde en zachte woningbouwinitiatieven die bekend waren op dat moment, in een programma opgenomen zijn. Om nu een exact en actueel beeld te verkrijgen van de woningbouwopgave voor het zoekgebied, is het programma uit het 'Masterplan' geactualiseerd⁸ en heeft na een verkenning ter plaatse een afweging plaatsgevonden op hoofdlijnen van de haalbaarheid en wenselijkheid van de locaties.

De in het concept-Masterplan opgenomen planning naar jaren is niet aangepast. Er is vanuit gegaan dat in de in het Masterplan weergegeven planning reeds rekening is gehouden met haalbaarheidsknelpunten als grondeigendom, verontreiniging of de aanwezigheid van andere milieuaspecten die van invloed zijn op de termijn waarop een locatie ontwikkeld zou kunnen worden. Eveneens wordt opgemerkt dat in onderstaande tabel de sloop/bouw ontwikkelingen reeds plaatsgevonden voor het jaar 2005 niet meegenomen zijn. Deze aantallen zijn immers niet meer relevant voor de invulling van de behoeften vanaf het jaar 2005.

⁶ Gemeente Lith, Visie inbreidingslocaties, 17 maart 2003, Adviesbureau Cuijpers

⁷ Gemeente Lith, conceptversie, april 2005

⁸ De actualisatie heeft plaatsgevonden op basis van een gesprek met gemeentelijk betrokkenen d.d. 15 februari.

Zo is een geactualiseerde behoefte-raming aan aanvullende woningbouwlocaties voor de gehele gemeente en per kern ontstaan. Deze wijkt enigszins af van de getallen uit de Woonvisie. In de woonvisie is namelijk niet de geactualiseerde versie van het concept-Masterplan verwerkt en gaat het om de opgave op hoofdlijnen. In onderhavige rapportage willen we een zo nauwkeurig mogelijk beeld krijgen van de opgaven waarvoor we staan.

Deze rapportage geeft dus uiteindelijk een antwoord op de invulling van de behoefte voor de kern Lith (en zoals zal blijken ook voor Lithoijen). In de Ontwikkelingsvisie voor de gemeente Lith als geheel komen ook de andere kernen aan bod.

Voor Teeffelen en het Wild is geen aparte tabel opgenomen. De hier aanwezige inbreidingslocaties maken onderdeel uit van de categorie 'inbreiding op perceelsniveau'.

Sloop en inbreidingslocaties per kern

De volgende pagina's geven per kern een tabel en een kaartbeeld. Op de kaarten staan alleen de realistische inbreidingslocaties aangeduid, de nummering correspondeert met de nummering in de tabel. Uiteindelijk wordt afgesloten met een vergelijking van de behoefte en de capaciteit, waaruit de concrete opgaven vloeien. De getallen hebben betrekking op de stand van zaken in de maand mei van het jaar 2006. De tabel geeft concreet aan (wanneer dat aan de orde is) op welke onderdelen en waarom er sprake is van een verschil met het concept-Masterplan.

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ⁹)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010- 2015	2015 - 2020	Vershil Mas- terplan	Verklaring verschil concept-Masterplan
<i>Sloop</i>							
<i>Lith</i>							
Centrumvoorzieningen Lith		10	10			Ja (was 36)	Plan gewijzigd
Herontw. Past. V. Hapertstraat / Wiegersmastr.		8	8				
Lithergaaf 2		1?	1?				Ligt verzoek om woningsplitsing
Valkseweg / Lithergaaf		1	1				
Inbreiding mr. V. Coothstraat 49		1	1				
<i>Totaal sloop 21 (of 20) woningen</i>							

⁹ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen (R) en extra woningen (E), bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹⁰)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Vershil Masterplan	Verklaring verschil concept-Masterplan
Lith							
1. Centrumvoorzieningen Lith	116 + (w.v. 76+ R en 42 E i.v.m. woonzorg)		116 + (76+ R/42 E)			Ja	In concept-Masterplan maakt brede school nog onderdeel uit van centrumprogramma Lith, wanneer brede school in 'Lith-Oost' gerealiseerd wordt zoals bestuurlijk besloten, dan gaat woonprogramma centrum omhoog.
2. Lith Oost	?			?	?	Ja (was 76)	Deze locatie maakt onderdeel uit van het 'tussengebied Lith – Lithoijen', de capaciteit van dit gebied zal voortvloeien uit onderhavige visie. Daarbij komt dat in het concept-Masterplan de brede school nog onderdeel uitmaakte van centrumprogramma Lith, wanneer brede school in 'tussengebied' gerealiseerd wordt, dan wijzigt woonprogramma tussengebied.
3. 'r Heilig Kempke (ruimte voor ruimte)	14 (w.v. 4 R en 10 E)			14 (4R/ 10E)		Ja	Deze locatie maakt onderdeel uit van het 'tussengebied Lith-Lithoijen' de planning van deze locatie is dus ook afhankelijk van het integrale plan voor het tussengebied. De planning is derhalve iets opgeschoven t.o.v. het concept-Masterplan, de aantallen zijn gelijk gebleven.
4. Kapelse Wiel	-					Ja	In concept Masterplan stonden voor 2005/2006 nog 17 woningen in de planning, zijn echter allen gerealiseerd.
5. Herontw. Past. V. Hapertstraat / Wiegersmastr.	49R		49				
6. Mauritsstraat (Ecomaat)	-					Ja	In concept Masterplan stonden voor 2006 nog 3 woningen in de planning, zijn echter allen gerealiseerd.

¹⁰ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.



Locaties Lith

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹¹)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Verschil Masterplan	Verklaring verschil concept-Masterplan / opmerkingen
7. De Bijl, Kerkstraat	11R		11				
8. Heilig Kempke	2		2			Ja (was 3)	Kavel minder uitgeven
9. Lithergraaf 2	2		2			Ja (was 4)	Vraag is of een goede ontsluiting kan bij 4 wo, verwachting is dat 2 wo. Tot een betere ruimtelijke kwaliteit leidt.
10.Valkseweg/Lithergraaf+Van Lith	14		11			Ja (was 9)	2 gebied verruimd
11. Engwijk / Hertog Janstraat	-					Ja (was 3)	Locatie vervallen
12. Inbreid. Mr. V. Coothstraat 49	-					Ja (was 16)	Locatie vervallen
13. Inbreiding plan De Akkeren	?					Ja (was 5)	De wijk de Akkeren is groen en ruim van opzet. De wijk heeft op dit moment geen goede afronding en is gelegen aan de oostrand van Lith. Om de eventuele uitbreiding goed aan te hechten is fysieke ruimte nodig (ook voor bijvoorbeeld de groen- en langzaamverkeerstructuren), daarom wordt deze wijk meegenomen in het 'tussengebied Lith- en Lithoijen'. Eventueel inbreidingsprogramma voor de wijk De Akkeren vloeit uit onderhavige visie voort.
14. Wargaren	-					Ja	In concept Masterplan stonden voor 2006-2009 nog 3 bedrijfs-woningen in de planning, zijn echter allen gerealiseerd.
15. Perceelsniv. gemeentelijk divers	4		4			Ja	In concept Masterplan stonden nog 6 woningen in de planning, zijn echter 2 gerealiseerd.
16. Perceelsniv. particulier divers	1		1				
Totaal Lith	223+ (wv 52 E)	21					Dit betekent dus extra capaciteit van 202+ (de plus is afhankelijk van het centrumplan), waarvan 52^e

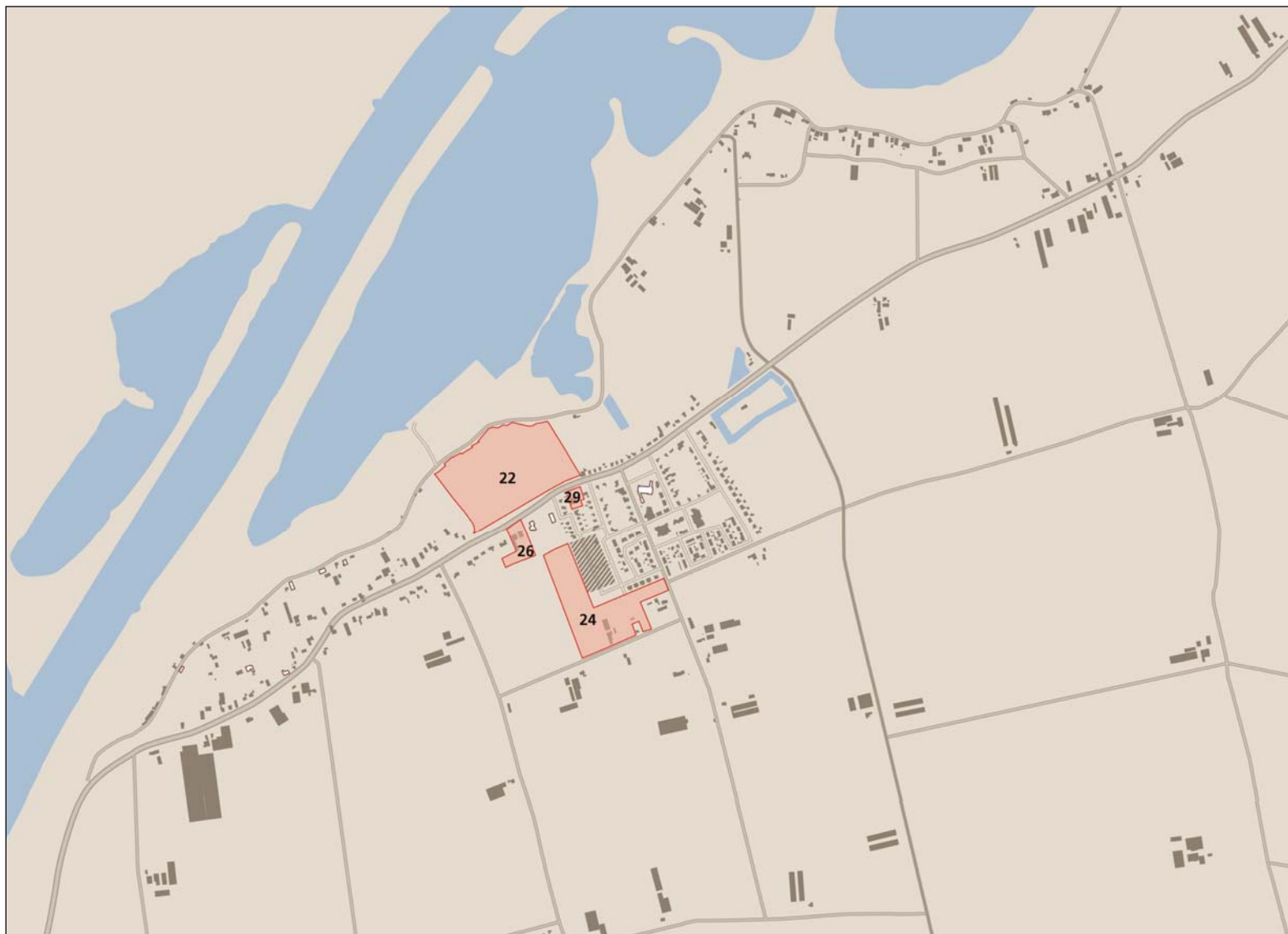
¹¹ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.



Locaties Oijen

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹²)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Verschil Masterplan	Verklaring verschil concept Masterplan / opmerkingen
Oijen							
17. Herontwikkeling Oijen	? (68)		? (46)	? (22)		Ja	In Masterplan is het aantal van 68 opgenomen zoals opgenomen in de intentieovereenkomst met Ecomaat. De werkelijke capaciteit zal echter blijken uit de planvorming in het kader van het 'Hart van Oijen'. Omdat dit project geen onderdeel uitmaakt van het 'tussengebied Lith en Lithoijen' (en derhalve hiervoor dus minder van belang is) wordt in deze notitie voorlopig gerekend met de afgesproken 68 woningen om grip te krijgen op de woningbouwopgave voor het 'tussengebied' Lith - Lithoijen.
18. BP Papenakker	-					Ja	In concept Masterplan stonden voor 2006 nog 18 woningen in de planning, zijn echter allen gerealiseerd.
19. BP Papenakker	5		5			Ja (was 3 bedrijfskavels)	In concept Masterplan stonden voor 2006/2007 nog 3 bedrijfskavels in de planning, plan is omgezet naar 5 woningen.
20. Perceelsniveau gemeentelijk divers	1		1			Ja	In concept Masterplan stonden er nog 3 woningen op de planning, 2 (beiden ruimte voor ruimte) zijn gerealiseerd
21. Perceelsniveau particulier divers	1		1			Ja	In concept Masterplan stonden er nog 2 woningen op de planning, 1 is gerealiseerd
Totaal Oijen	? (75)						Dit betekent dus een rekencapaciteit van 75 woningen voor Oijen, welke kan wijzigen na het tot stand komen van de eerste planvorming voor het 'Hart van Oijen'.

¹² Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.



Locaties Maren-Kessel

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹³)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Vershil Masterplan	Verklaring verschil Masterplan / opmerkingen
Maren-Kessel							
22. BP Marsna-Casella	16		12	4			Dure sector
23. BP Liesdaal fase 1	-					Ja	In concept Masterplan stonden 3 woningen, te realiseren voor 2005, zijn gerealiseerd.
24. BP Liesdaal fase 2	+/- 30		+/- 30			Ja	In concept Masterplan waren voor deze locatie 15 woningen geraamd, nieuwe blik op het plangebied en vergroting van het plangebied leidt tot een capaciteitsinschatting van 30
25. BP Liesdaalweg 5	1		1				
26. BP Prov. Weg. 30 v. Erp	2		2				
27. Thissen/v. Vlijmen	5		5				
28. Marensedijk 1	1		1				
29. Inbreiding Rabo	9		9				Appartementen
30. Perceelsniveau gemeentelijk divers	2		2			Ja	In concept masterplan waren 4 woningen opgenomen, 2 zijn reeds gerealiseerd
31. Perceelsniveau particulier divers	1		1				
Totaal Maren-Kessel	67						Dit betekent dus een plancapaciteit van 67 woningen

¹³ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.



Locaties Lithoijen

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹⁴)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Verschil Masterplan	Verklaring verschil Masterplan / opmerkingen
Lithoijen							
32. Uitgifte kavels Lithoijense Enge	-					Ja	In concept Masterplan stonden 5 woningen, te realiseren voor 2005 en in 2006, zijn reeds gerealiseerd.
33. Inbreiding Lithoijen	-					Ja	In concept Masterplan stonden 10 woningen voor 2008, gezien de ruimtelijke kwaliteit en andere waarden van het gebied wordt de haalbaarheid sterk betwijfeld. Daarbij komt dat het gebied onderdeel uitmaakt van onderhavige visie 'Tussengebied Lith en Lithoijen'.
34. Uitbreiding Lithoijen De Eng	30+		10	10+	10+	Ja	In concept Masterplan is een capaciteitsinschatting opgenomen van 30 woningen, gezien initiatieven particulier(en) lijkt er sprake te kunnen zijn van een grotere plancapaciteit. Het gebied maakt onderdeel uit van het plangebied van onderhavige visie 'Tussengebied Lith-Lithoijen', de plancapaciteit zal derhalve hieruit voortvloeien. Voor de bepaling van de opgave wordt voorlopig gerekend met 30 woningen.
35. Perceelsniv. gemeentelijk divers	2		2				
36. Perceelsniveau particulier divers	3		3			Ja	In het concept Masterplan zijn 4 woningen opgenomen, 1 is reeds gerealiseerd.
Totaal Lithoijen	30+						De grootte van de + is afhankelijk onderhavige visie

¹⁴ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voorruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.

Kern / Locatie	Te bouwen (tot., R, E ¹⁵)	Te slopen totaal	2005 – 2010	2010 - 2015	2015 - 2020	Verschil Masterplan	Verklaring verschil Masterplan / opmerkingen
Overig							
37. Teeffelen, Het Wild, buitengebied	3					Ja	In concept Masterplan waren er nog 8 woningen gepland, 5 zijn reeds gerealiseerd
38. Inbreiding op particulier contingent (15 x 3)	39		9	15	15		
39. Splitsen van woningen	30		10	10	10		
Totaal overig	72						<i>Vraag is de hardheid hiervan en welke locaties en derhalve behorende bij welke kernen? Voor de bepaling van de opgave voor het Tussengebied Lith en Lithoijen wordt met deze aantallen in de categorie overig nog geen rekening gehouden.</i>

¹⁵ Er wordt binnen de totaalcijfers een onderscheid gemaakt naar reguliere woningen en extra woningen, bijvoorbeeld in de vorm van woonzorg eenheden en ruimte-voor-ruimte-woningen. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat deze extra woningen in aanvulling zijn op het woningbouwprogramma dat de gemeente Lith in ieder geval op basis van de woningbouwbehoefteramingen met uitgangspunt 'migratiesaldo-nul' mag realiseren. Uiteraard komen hierbij nog aanvullende behoeften zoals voortvloeiend uit de opgave om in het verleden opgelopen achterstanden in de lopen.

Opgave per kern

	'Harde' Capaciteit 2005 – 2020 (= 'geactualiseerd Masterplan')	Behoefte 2005 – 2016 = concept woonvisie)	Behoefte 2015 – 2020 (= grove extrapolatie)	Opgaven:
Lith	202+ (de omvang van de '+' is afhankelijk van centrumplan, waarvan 52E)	165 + 65 extra ¹⁶ : 230	Circa 50 erbij:	Opgave tot 2016 al bijna 30, uitgaande van geen planuitval!! 80 tot 2020
Lithoijen (incl. Teeffelen)	30+ (de omvang van de '+' is afhankelijk van uitbreiding Enge, onderdeel visie zoekgebied)	45 + 5 extra + 15 Teeffelen: 65	Circa 25 erbij	Opgave tot 2016 al 35, uitgaande van geen planuitval!! Circa 60 tot 2020 (exclusief uitbreiding Enge dus 65 resp. 95)
Maren-Kessel (incl. Het Wild)	67	65 + 5 extra + 10 Het Wild: 80	Circa 25 extra	Opgave tot 2016 al 13, uitgaande van geen planuitval!! Circa 38 tot 2020.
Oijen	75	65	Circa 20 erbij	Opgave incl. centrumraming tot 2016 = 0, excl. centrum is circa 58, periode tot 2020 circa 80!
Totaal gemeente Lith	373	440	120	Opgave excl. raming centrum Oijen circa 135 woningen tot 2016 en 260 tot 2020.

¹⁶ Onder de categorie 'extra' wordt o.a. verstaan: het inlopen van het tekort van de afgelopen 10 jaar, woningbouwprogramma in de categorieën woonzorgeenheden en ruimte voor ruimte-woningen; dit betreffen dus woningen die zorgen voor een extra behoefte naast de behoefte aanwezig op basis van 'migratiesaldo – nul'.

2.4 Andere (relatief grote) ruimteclaims kern Lith

Naast woningbouw zijn er ook andere ruimtevragers in de gemeente waarvoor een geschikte locatie gevonden dient te worden. Voor bedrijven is dat in ieder geval de uitbreiding van bedrijventerrein Wargaren aan de westkant, zoals ook mogelijk gemaakt in het provinciale uitwerkingsplan Maaskant. Ingezoomd wordt nu op functies die van belang zijn voor het beslag op 'nieuwe ruimte' bij de kern Lith.

Brede school Lith

De kern Lith is de hoofdvoorzieningskern binnen onze gemeente. Dat is ook de locatie voor kernoverstijgende voorzieningen. Zo zal het nieuwe woonzorgcomplex een plek krijgen in de kern. Als gevolg van deze ontwikkeling ontstaat een zorgvoorzieningscluster in de kern Lith. Op dit moment zijn de voorzieningen in de kern Lith te verspreid en is er bijvoorbeeld ook sprake van knelpunten als ruimtegebrek en veroudering. We willen ook een onderwijs/kenniscluster ten behoeve van onze hoofdkern tot stand brengen: een brede school waarin bijvoorbeeld ook de sportzaal, peuterspeelzaal, de basisschool, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf een plaats krijgen en eventueel ook het consultatiebureau en de bibliotheek (deze twee laatste functies zouden ook gekoppeld kunnen worden aan het te ontwikkelen woonzorgcomplex). In de Strategische Visie en de Dorpsontwikkelingsplannen (beiden onderdeel van de Ontwikkelingsvisie) werken we het voorzieningenvraagstuk in de kernen verder uit.

Uitgebreid locatieonderzoek en daaropvolgende besluitvorming door de gemeenteraad, heeft ertoe geleid dat de locaties binnen de contouren van de kern Lith afgevalen zijn als locatie voor de realisatie van een brede school. Bestuur besloten is dat de brede school in 'Lith-oost' een plek krijgt. We willen dit vraagstuk oplossen samen met het woningbouwvraagstuk voor de kern Lith. Dit betekent dus ook dat andere locaties, bijvoorbeeld aan de zuidrand van Lith (naast het feit dat ze niet op de oeverwal gelegen zijn en er sprake is van hindercontouren) ook om deze reden niet meegenomen worden in het vervolg van dit rapport.

De concrete ruimtebehoefte van de brede school is¹⁷:

- een gebouw in twee lagen van 50 x 135 m = 6.750 m²;
- inpassingsgroen circa 1380 m²;
- parkeren 800 m² en 32 plaatsen lang parkeren gecombineerd met parkeren op straat;
- speelplein 1.200 m².

Gemeentelijke begraafplaats

In de gemeente Lith zijn enkele bijzondere begraafplaatsen aanwezig. Er is geen gemeentelijke begraafplaats. Hieraan is wel behoefte. De grootte van de nieuwe begraafplaats is geraamd in varianten welke variëren van 1.200 m² tot 7.500 m²¹⁸. De meest waarschijnlijke variant houdt rekening met een omvang van 4.200 m². In onderhavige visie nemen we de maximale variant mee.

¹⁷ Bron: Clustering van voorzieningen in Lith; PON, Instituut voor advies, onderzoek en ontwikkeling in Noord-Brabant, november 2003

¹⁸ Gemeente Lith, "De Dood leeft in Lith", juni 2004

Sportvoorzieningen Lith

Ten oosten van de woonwijk Liensvelden zijn de buitensportvoorzieningen gelegen. Ook de voormalige voetbalvereniging van Lithoijen maakte hier gebruik van: de verenigingen zijn nu gefuseerd. Ten aanzien van de accommodaties zijn er vernieuwings-/uitbreidingswensen. En daarnaast is er op de huidige locatie vaak sprake van afgelastingen als gevolg van een te nat en onbespeelbaar veld. Vanuit dit laatste oogpunt is een goed drainagesysteem of wellicht de aanleg van kunstgrasvelden wenselijk. Een andere optie is een verplaatsing naar een iets minder laag gelegen locatie. Tegelijkertijd kan dan het probleem van de afgelastingen opgelost worden, de noodzakelijke vernieuwing van de accommodaties plaatsvinden en wellicht ook een ruimtebesparing gerealiseerd worden door ook op die andere locatie gebruik te maken van kunstgrasvelden.

In de huidige situatie zijn 4 grasvelden aanwezig en een multifunctioneel veld. Onderzocht moet worden hoeveel velden er in de toekomstige situatie nodig zijn bij gebruik van kunstgras. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik is het het meest wenselijk, als in het in de nieuwe situatie voldoende is om 2 kunstgrasvelden te realiseren, een natuurgrasveld en een multifunctioneel veld. Of dit werkelijk zo is, moet onderzoek naar de bespelingintensiteit en de spreiding over de dagen en de week uitwijzen. Dit gaan we samen met de betrokken partijen doen. Uiteraard moeten er ook voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

Tijdens de inspraakperiode heeft de tennisvereniging De Velmer (nu gevestigd ten oosten van Maren-Kessel) een verplaatsingswens

geuit. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing sportvelden, zal ook onderzocht worden of combinatie met de tennisvereniging mogelijk is. Aan de orde zal onder andere komen wat de extra ruimtebehoefte is en de mogelijkheden van dubbel ruimtegebruik zijn van bijvoorbeeld parkeerplaatsen, kleedruimten en kantine. In verband met het late moment in het vaststellingsproces van dit rapport, is deze vraag niet meegenomen in dit pilotrapport en eveneens niet weergegeven in de in het laatste hoofdstuk opgenomen structuurschets. In het vervolg wordt deze verplaatsingswens wel in de haalbaarheidsonderzoeken betrokken.

2.5 Programmatistische opgave zoekgebied

Uit hiervoor opgenomen analyse blijkt dus dat wanneer er geen rekening wordt gehouden met de in eerste instantie geraamde woningbouwcapaciteit van:

- het centrum van Oijen; en
- die gebieden die in ieder geval onderdeel zijn van het studiegebied (de locaties 'Lith –Oost', 'inbreiding de Akkeren', zie ook afbakening studiegebied volgend hoofdstuk),

er een opgave ligt voor de gehele gemeente Lith voor de periode tot 2016 van 135 woningen en de periode tot 2020 van circa 260 woningen.

Ook laat de analyse zien dat er in iedere kern tekorten in de beschikbare capaciteit zijn, met uitzondering van de kern Oijen. Ook laat de analyse zien dat Oijen slechts beperkt bij kan dragen aan het probleem in de andere kernen. Er is immers in totaal slechts

beperkte overcapaciteit op inbreidingslocaties. Dat betekent dus dat de inbreidingslocaties onvoldoende soelaas bieden en er 'nieuwe ruimte' aangesneden dient te worden. Omdat wij streven naar de versterking van de leefbaarheid van al onze kernen, betekent dat, dat wij graag de woningbehoefte gerelateerd aan een kern ook bij die kern willen accommoderen wanneer de situatie dat toelaat.

Omdat er diverse ruimtelijke en functionele relaties liggen tussen de kernen Lithoijen en Lith, willen wij de programmatische opgave voor het zoekgebied, zowel de woningbehoefte voor de kern Lith, als voor de kern Lithoijen (inclusief Teeffelen) laten omvatten. Wij willen ook het zoekgebied oprekken tot en met de randen van de beide kernen. In het volgende hoofdstuk wordt hiervan een nadere onderbouwing gegeven. Binnen dit zoekgebied dient een oplossing gevonden te worden voor de oplossing van de woningbouwopgave voor zowel Lith als voor Lithoijen.

Dit betekent dat de opgave op het gebied van wonen voor het zoekgebied is:

- in ieder geval 65 woningen voor de periode tot 2015
- en circa 140 voor de periode tot 2020¹⁹.

Dit zijn met nadruk minimale aantallen omdat er geen rekening gehouden is met planuitval/vertraging op de inbreidingslocaties. De

verwachting is derhalve dat de opgave omvangrijker is, daarbij komt dat ook na 2020 de gemeentelijke bevolking blijft toenemen.

Uitgaande van het 'tegenwindsценario' betekent dit een procentuele verdeling van:

- huur 30% (waarvan 10% eengezinswoningen en 20% nultredenwoningen);
- koop 70% (waarvan 35% eengezinswoningen en 35% nultredenwoningen).

Naast deze woningbouwopgave liggen er dus ook opgaven ten aanzien van:

- de inpassing van de brede school,
- een begraafplaats
- en is er sprake van een kans voor dynamiek ten aanzien van de buitensportvoorzieningen.

¹⁹ Uiteraard ligt er ook een relatie met de locatie 'uitbreiding de Enge' in Lithoijen, waarvoor in het concept-Masterplan gerekend is met 30 woningen. Op deze plaats wordt ervan uitgegaan dat, globaal genomen, dit woningaantal inderdaad hier gerealiseerd zal worden.

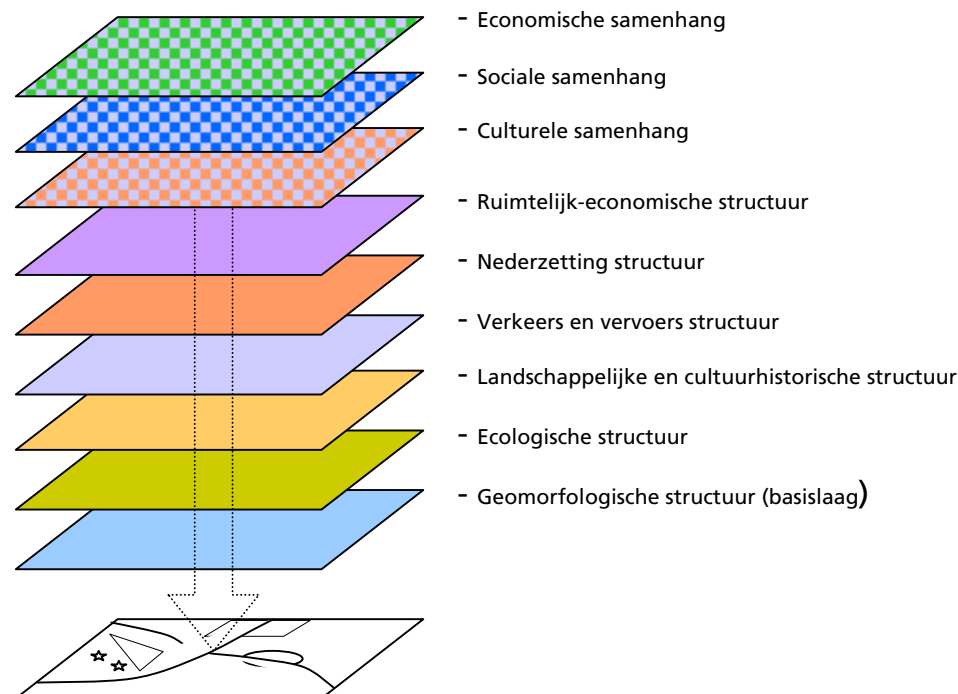
3. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken is grip gekregen op de programmatieke opgave waarvoor we staan op het gebied van het wonen voor de gemeente als geheel en per kern. Inbreidingslocaties bieden zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende mogelijkheden om de woningbehoefte te kunnen accommoderen. Dit is jammer, want ook wij zijn van mening dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met de ruimte die we hebben. Optimaal ruimtegebruik is ook onze ambitie. De open plekken in de kernen zijn waardevol. Bijvoorbeeld vanuit cultuurhistorisch oogpunt, maar ook vanuit het feit dat ze bijvoorbeeld in gebruik zijn als speelvoorziening. In de Strategische Visie en de Dorpsontwikkelingsplannen wordt hierop dieper ingegaan. Bij het dorpskarakter waarop wij trots zijn, hoort ook een dorps ruimtegebruik!

Nu is het de vraag, waar op ons grondgebied, gezien de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten/knelpunten bespreekbare mogelijkheden zijn om 'nieuwe ruimte' aan te snijden voor de woonfunctie en de genoemde voorzieningen. Hierop geeft de volgende paragraaf een antwoord, waarin met behulp van de lagenbenadering het duurzaam, ruimtelijk structuurbeeld van de gemeente Lith opgebouwd wordt. De economische, sociale en culturele aspecten blijven

hier buiten beschouwing alleen de ruimtelijke aspecten worden behandeld.





Geomorfologie

De daaropvolgende paragraaf zoomt verder in op het uit de analyse naar voren gekomen studiegebied. Het geeft de uitgangspunten voor en waardering van het gebied, welke de basis vormen voor de keuze voor de uiteindelijke ontwikkelingsrichting. Om grip te krijgen op de verschillende ontwikkelingsrichtingen en de daaraan verbonden voor- en nadelen, is een modellenstudie opgesteld. De keuze die daaruit voortvloeit is vertaald in een eerste, structuurschets op hoofdlijnen.

3.2 Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gemeente Lith

Van de aspecten wordt hierna puntsgewijs een korte waardering met kaartbeeld gegeven. De waardering heeft de vorm van een SWOT-analyse²⁰, zo mogelijk direct toegesneden op het vraagstuk 'bespreekbaarheid (rode) ontwikkelingen'. Het kaartbeeld daarna geeft het integrale duurzaam structuurbeeld weer. De paragraaf wordt afgesloten met een algemene toelichting op het duurzaam structuurbeeld en een conclusie vanuit het duurzaam structuurbeeld over bespreekbare gebieden voor 'rode' ontwikkelingen.

²⁰ SWOT staat voor Strong (sterk punt), Weak (zwak punt), Opportunity (kans) en Threat (bedreiging)

3.2.1 Geomorfologie

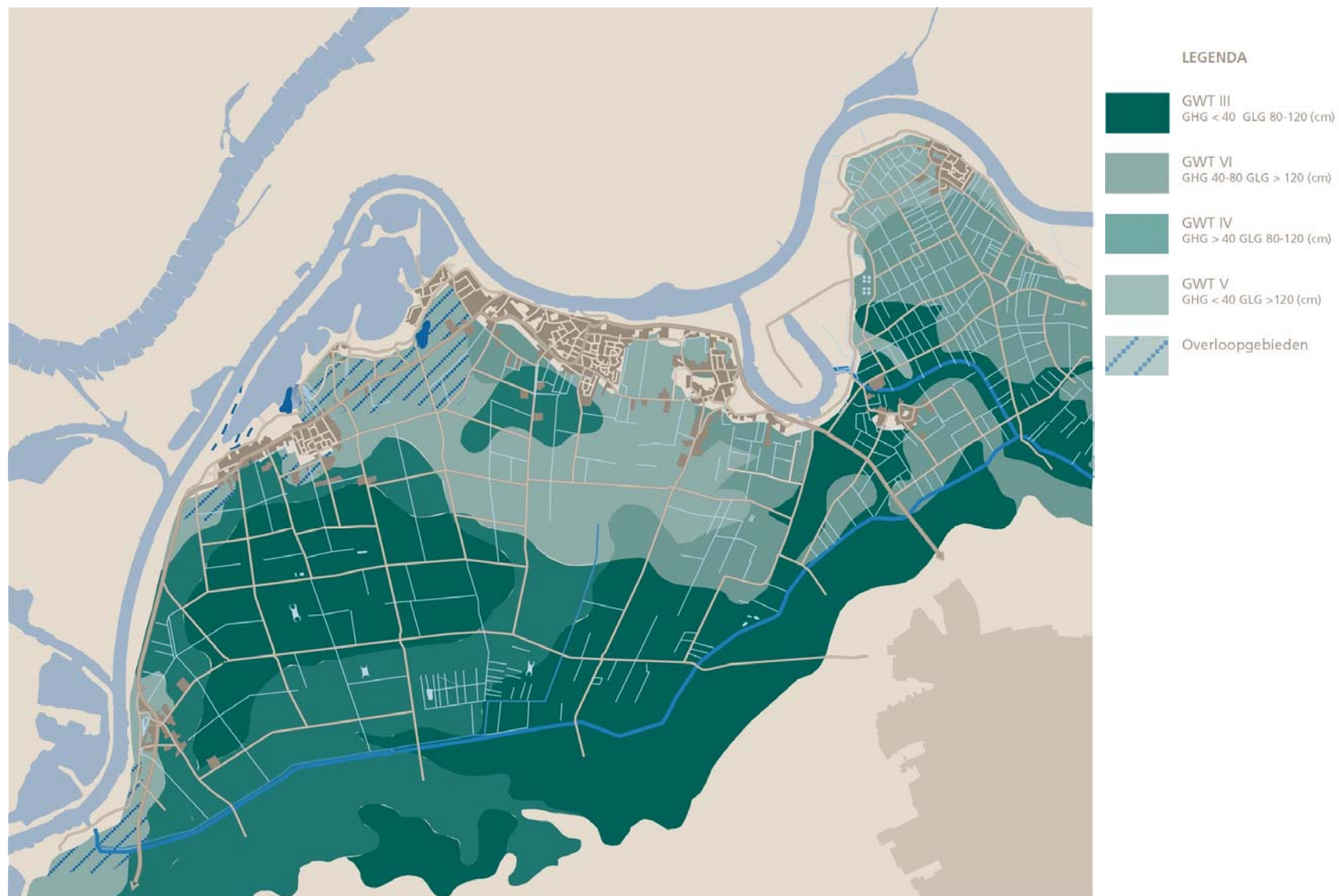
Strong	Weak	Opportunity	Threat
Oeverwallen hoog en droog	Doorbreking oeverwallen ter hoogte van Alem a.g.v.	Oeverwallen voor uitbreidingen	Te grootte verdichting van oeverwal of kom
Kommen laag en nat	aanpassing rivierverloop; a.g.v. gemeentegrenscorrecties valt niet de gehele natuurlijke oeverwal binnen Lith	Kommen bij voorkeur voor natuurontwikkeling	



Bodem

3.2.2 Bodem

Strong	Weak	Opportunity	Threat
Nvt, niet bepalend voor keuze vraagstuk	Nvt, niet bepalend voor keuze vraagstuk	Nvt, niet bepalend voor keuze vraagstuk	Nvt, niet bepalend voor keuze vraagstuk



Water

3.2.3 Water

Strong	Weak	Opportunity	Threat
Water volgt de geomorfologische ondergrond	Veel wielen verdwenen.	Water in uiterwaarden benutten voor natuur en recreatie	Wateronttrekking door de landbouw
Historische wielen soms zichtbaar	Kommen weinig natuurlijk ingericht.	Hertogswetering als ruimtelijke begrenzing en voor natuurlijke ontwikkeling	
Hertogswetering als af/aanvoer-ader	Historische loop van de Beerse overlaat niet zichtbaar		
Eendenkooien			
Uiterwaarden en rivier			

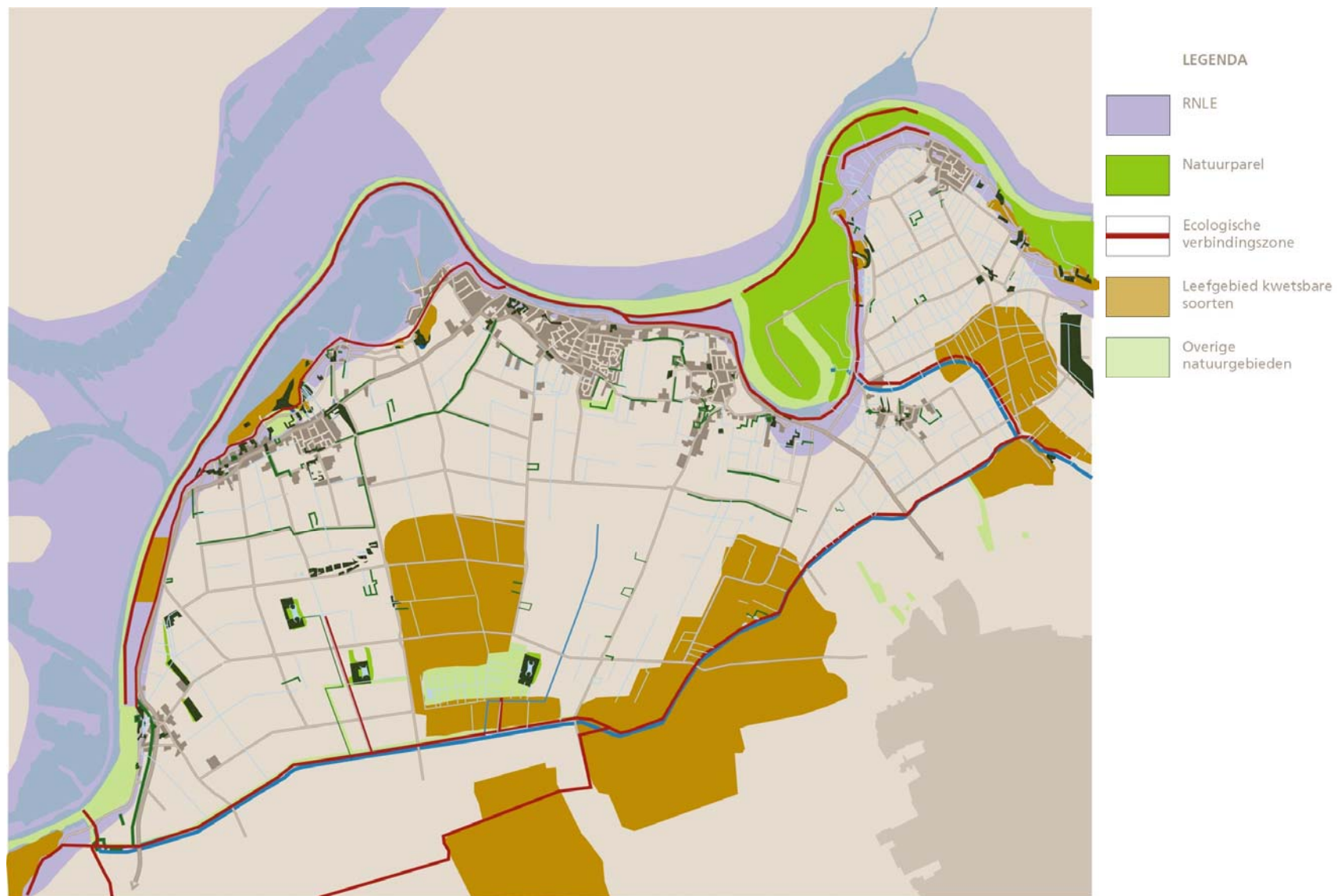


3.2.4 Cultuurhistorie en archeologie

Strong	Weak	Opportunity	Threat
Kernen nog zichtbaar	Uitbreiding richting de kom	Historische structuur versterken (open, dicht, zoning, objecten)	Uitbreidingen niet gerelateerd aan historie en landschappelijke onderlegger
Dijken nog zichtbaar	Verdwijnen deel historische loop rivier		
Historische infra zichtbaar			
Open ruimten tussen de kernen			
Eendenkooien			



- Legenda
- Noord-Brabant
 - Bebouwing
 - Water
 - Wegen
 - Spoorwegen
 - Reconstruciegebieden
 - Indicatieve Archeologische Waarden
 - Geen gegevens
 - Hoog of middelhoog
 - Laag
 - Historische stedenbouw
 - Hoog
 - Redelijk hoog
 - Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
 - Zeet hoog



Natuur

3.2.5 Natuur

Strong	Weak	Opportunity	Threat
Rivier en uiterwaarden	Veel rechte sloten, weteringen	Oude groenstructuren herstellen	Landbouw, recreatie (wanneer deze intensief is)
Eendenkooien	Gradiënten beperkt (weinig opgaande beplanting)	Ecologische verbindingszone (Hertogswetering, uiterwaarden)	Uitbreiding bedrijventerrein
Enkele weteringen			
Wielen			
Leefgebieden kwetsbare soorten (kom)			



Opgaande beplanting en massa/ruimte-kaart



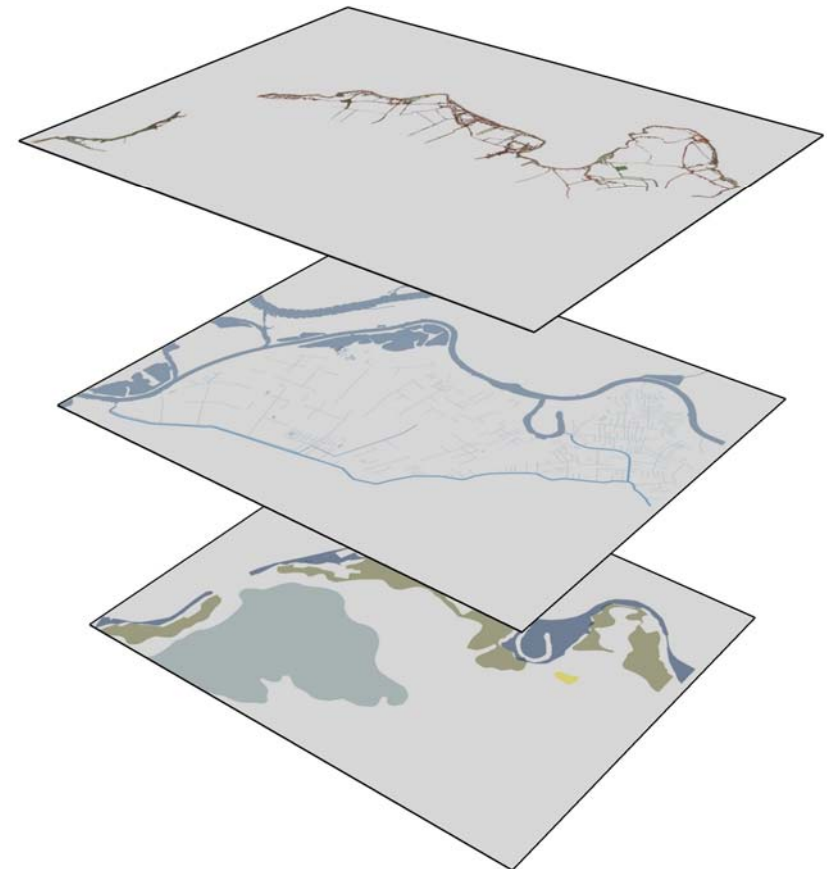
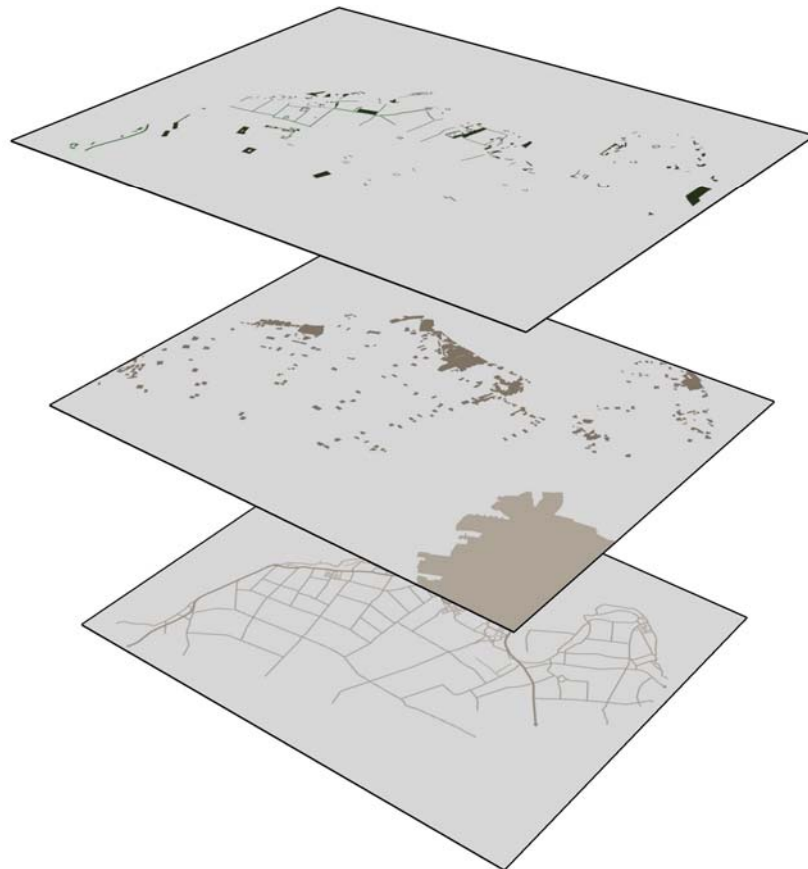
3.2.6 Landschapsbeeld

Strong	Weak	Opportunity	Threat
Zonering landschap	Aan elkaar groeien dorpen	Structuur van dorpen versterken	Geen goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen.
Rivier en uiterwaarden	Uitbreiden in komgebied	Relaties met en tussen zones leggen	Bestaand en uitbreiding bedrijventerrein.
Dorpenreeks	Randen van zones niet altijd zichtbaar	Randen versterken / verduidelijken	
Open kom	Relatie rivier niet altijd meer aanwezig		
	Oriëntatie in het komgebied.		



Het Duurzaam structuurbeeld in kaart

De opbouw van het Duurzaam structuurbeeld





Ook verkeersstructuur is onderdeel van duurzaam structuurbeeld

3.2.7 Integrale omschrijving Duurzaam Structuur Beeld

Het plangebied omvat veel bijzondere elementen op het gebied van landschap, natuur, cultuurhistorie en water. Eigenlijk zijn vrijwel gebiedsdekkend kwaliteiten en kansen aan te wijzen. Van noord naar zuid is er een duidelijke zonering te herkennen, die samenhangt met de opbouw van de ondergrond.

De noordelijke zone bestaat uit de rivier met zijn uiterwaarden. Deze zone is op nationaal niveau aangewezen als ecologische verbindingszone. Daarnaast is de rivier natuurlijk van belang voor de scheepvaart, de recreatie en de aan- en afvoer van water. Op het lokale niveau bepaalt de rivier met zijn uiterwaarden de identiteit van de gemeente. De rivier vertelt iets over de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de beleving daarvan.

De middelste zone, de oeverwal, is om meerdere redenen waardevol. Ruimtelijk zijn de oeverwallen als 'reliëf en vestigingsplaats bijzonder interessant. Door de lange bebouwingsgeschiedenis zijn de oeverwallen en het overgangsgebied van oeverwal naar kom archeologische en cultuurhistorische zeer waardevol. Op de oeverwal bevinden zich de historische kernen: De dorpen aan de Maas. Tevens is de meeste opgaande beplanting op de oeverwal te vinden. Van oudsher hebben hier ook enkele kleinere (fruit)boomgaarden gestaan. Tussen de kernen en de opgaande beplanting zijn er waardevolle (groene) open ruimten te vinden. Deze invulling bepaalt de kenmerkende structuur van de oeverwal: Kernen als kralen, van elkaar gescheiden door open ruimten. Deze

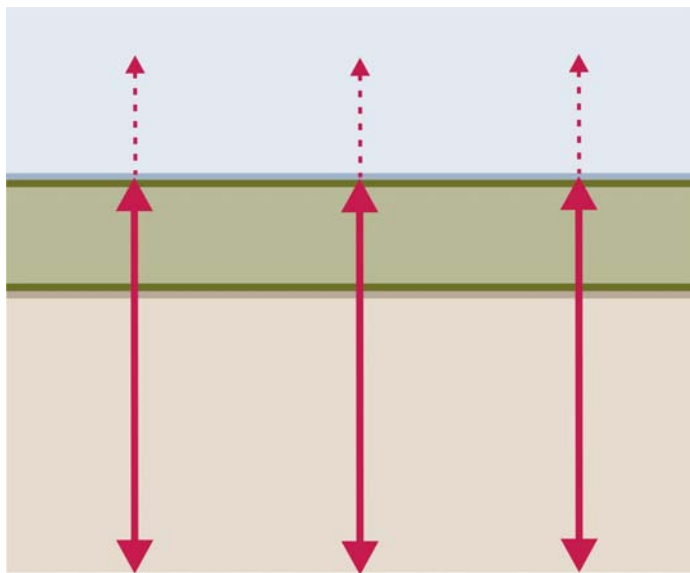
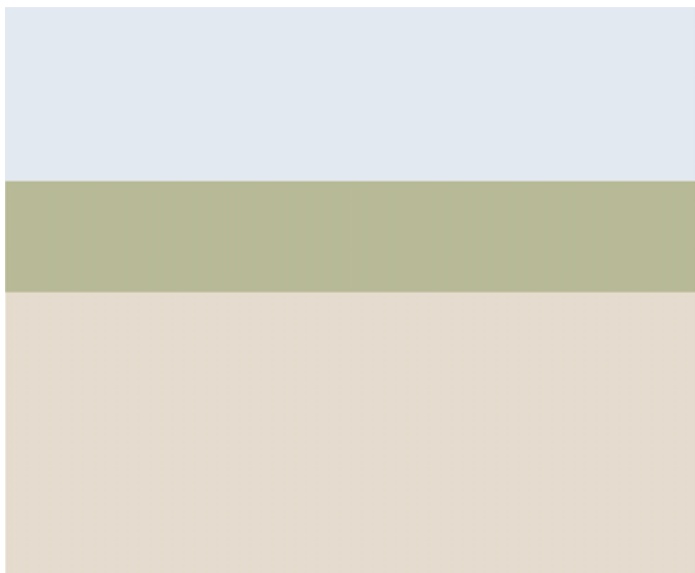
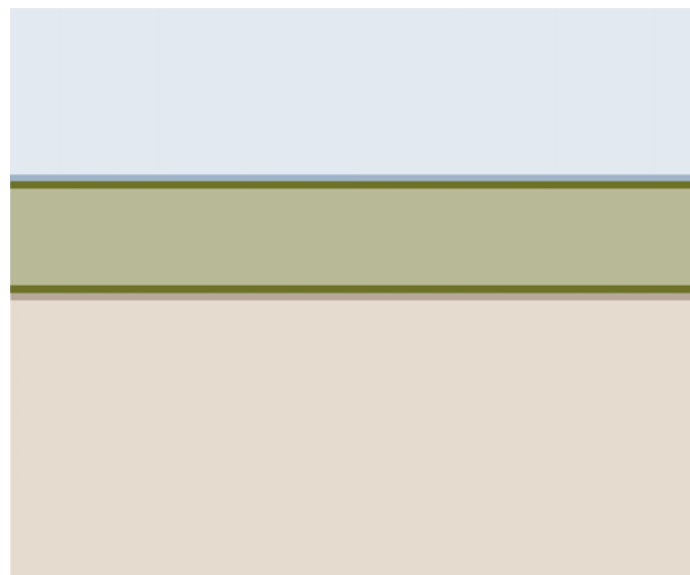
kernen zijn met elkaar verbonden door de historische dijk en oude ontsluitingsweg parallel aan deze dijk.

In contrast met deze bewoonde oeverwallen staat de derde zone: het overwegend grootschalige open, komgebied. Dit komgebied ligt lager en is natter, doordat de grondwaterstand dicht onder het maaiveld staat. Het aantal sloten is hier groter dan op de oeverwal. De grootste ontwateringsas in het komgebied is de Hertogswetering, die tevens de begrenzing van het gebied vormt. Doordat het grondwater dicht onder het maaiveld ligt is het komgebied voornamelijk in gebruik als agrarisch weidegebied. De bebouwing bestaat uit agrarische bedrijven, die langs de voormalige ontginningswegen liggen. Deze wegen staan loodrecht op de richting van de dijk en de ontsluitingsweg van de kernen. De opgaande beplanting in het komgebied is minimaal. De beplanting in het komgebied wordt gevormd door de kenmerkende historische eendenkooien.

Verschillende kenmerken en elementen bepalen dus de karakteristiek van het gebied. In het duurzaam structuurbeeld zijn deze weergegeven. Daarnaast zijn ze uiteengelegd in kaartlagen met legenda om de opbouw van het gebied weer te geven.

Conclusie vanuit Duurzaam structuurbeeld

Vanuit het duurzaam structuurbeeld kan dus geconcludeerd worden dat wanneer het 'aansnijden van nieuwe gebieden voor rode ontwikkelingen' aan de orde is, hiervoor de oeverwallen in aanmerking komen. Vanuit de gegroeide stedenbouwkundige structuur, heeft een clustering in de directe nabijheid van danwel aangrenzend aan de 'kralen' de voorkeur.



3.3 Sturend kader: de Strategische Visie

Een abstrahering van het duurzaam structuurbeeld laat zien dat het grondgebied uiteenvalt in 3 hoofdzones:

- de rivierzone met uiterwaarden;
- de oeverwalzone;
- de komgrondenzone.

Inzetten op het behoud en versterken van de kwaliteiten en de identiteit van Lith, vraagt om ontwikkelingen die de bestaande kwaliteiten als vertrekpunt nemen. Dat is ook een belangrijk uitgangspunt van de Strategische Visie voor de gemeente als geheel, welke vanuit een aantal hoofdkeuzen is opgebouwd. De illustraties op voorgaande pagina verbeelden deze hoofdkeuzen. Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar de Strategische Visie voor de gehele gemeente Lith (die samen met de Dorpsontwikkelingsplannen de Ontwikkelingsvisie gemeente Lith vormt, vastgesteld 11 oktober 2007).

Ruimtelijke hoofdkeuzen Strategische Visie:

1. *Versterken kwaliteiten en onderscheidenheid zones*
2. *Zichtbaar maken van de randen, de overgangen*
3. *Leggen van relaties tussen de zones; geleidingen maken*

Dit betekent concreet dat:

- er zowel ruimtelijk als functioneel andere ontwikkelingen wenselijk zijn in de drie verschillende zones;
- dat de gebieden waar zones samenkomen bijzondere aangrijpingskansen bieden voor ontwikkelingen omdat hier geprofi-teerd kan worden van de kwaliteiten van beide zones;
- het niet wenselijk is dat de kernen aan elkaar groeien, ook al is het op de oeverwal en is daar verdichting in de vorm van groen en rood mogelijk vanuit het duurzaam structuurbeeld: de kernen vormen een kralensnoer op de oeverwal langs de rivier.

Dit geeft het sturende ruimtelijke kader voor de afweging van de ruimtelijke ontwikkelingsmodellen van het studiegebied.



Kaart afbakening studiegebied 'Tussengebied Lith - Lithoijen'

3.4 Afbakening studiegebied

Het zoekgebied voor verdichting met ‘stedelijke functies’ ligt dus inderdaad ook vanuit het duurzaam structuurbeeld geredeneerd op de oeverwal. In onze Strategische Visie gaan we verder op deze hoofdkeuze in, wat dat betekent bijvoorbeeld voor de niet-woonfuncties.

In deze rapportage beperken we ons tot een studiegebied waar zowel de woningbouwopgave als de voorzieningenopgave voor de kern Lith (en Lithoijen) een plaats kan krijgen.

Zoals het duurzaam structuurbeeld in combinatie met onze StructuurvisiePlus voor de kern Lith ook aangeeft, moet voor grotere ontwikkelingen op het gebied van wonen gezocht worden aan de oost en zuidoostkant van Lith. Aan de westkant is bedrijventerrein ontwikkeling van Maasstraat-West aan de orde, de gebieden ten zuiden van Lith zijn niet meer op de oeverwal gelegen. Daarbij komt dat bestuurlijk besloten is dat de brede school in ‘Lith-Oost’ een plek moet krijgen en dat een gecombineerde oplossing voor zowel het wonen als de voorzieningen de voorkeur heeft.

De zuid- en de noordranden van Lith maken onderdeel uit van de ‘randen’, de overgangsgebieden tussen de zones en hebben vanuit de hoofdkeuzen van de Strategische Visie kansen voor bijzondere, kleinschalige ontwikkelingen op maat. Hier hebben grootschalige ontwikkelingen, zoals een nieuwe woningbouwlocatie, niet de voorkeur. Daarbij komt dat we ons in eerste instantie willen richten op een goede, definitieve afronding van Lith aan de oostkant.

Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de kernen Lith en Lithoijen, bakenen we het zoekgebied als volgt af:

- de oostrand van de kern Lith inclusief de bestaande rand van de wijk De Akkeren met haar ruim opgezette groenstructuur;
- de zuidostrand van Lith inclusief het sportpark en het dorpsbos;
- het ‘echte tussengebied’ tussen Lith en Lithoijen;
- de west- en noordrand van de kern Lithoijen (waarbij er vanuit gegaan wordt dat de locatie uitbreiding De Enge inderdaad gerealiseerd wordt met circa 30 woningen, dit aantal is dus buiten de zoekopgave gehouden, maar het projectgebied is wel in het zoekgebied gelegen: wanneer dat aan de orde is, zal in het ontwerp uiteraard afstemming plaatsvinden).

Bij de afbakening van dit studiegebied is ook rekening gehouden met het reeds in gemeentelijk eigendom zijn van bepaalde gronden, waardoor ontwikkelingen sneller in gang gezet kunnen worden. Het spoedig realiseren van de woningbouwopgave is namelijk een belangrijk uitgangspunt.

Analysekaart gehele gebied



3.5 Ruimtelijke analyse 'tussengebied in den brede'

Om de ruimtelijke en programmatische mogelijkheden van het studiegebied in beeld te brengen heeft een analyse en waardering van het studiegebied plaatsgevonden. De kaart hiervoor (met de legenda op deze pagina) geeft hiervan een overzicht.

3.5.1 Inventarisatie

Het kaartmateriaal is samengesteld op basis van de feitelijk in het veld geïnventariseerde informatie, gecombineerd met analyse-informatie voortvloeiend uit allerhande documenten als bijvoorbeeld het Erfgoedplan, het Padenplan en het Wielen en natte plekken plan van de gemeente Lith.

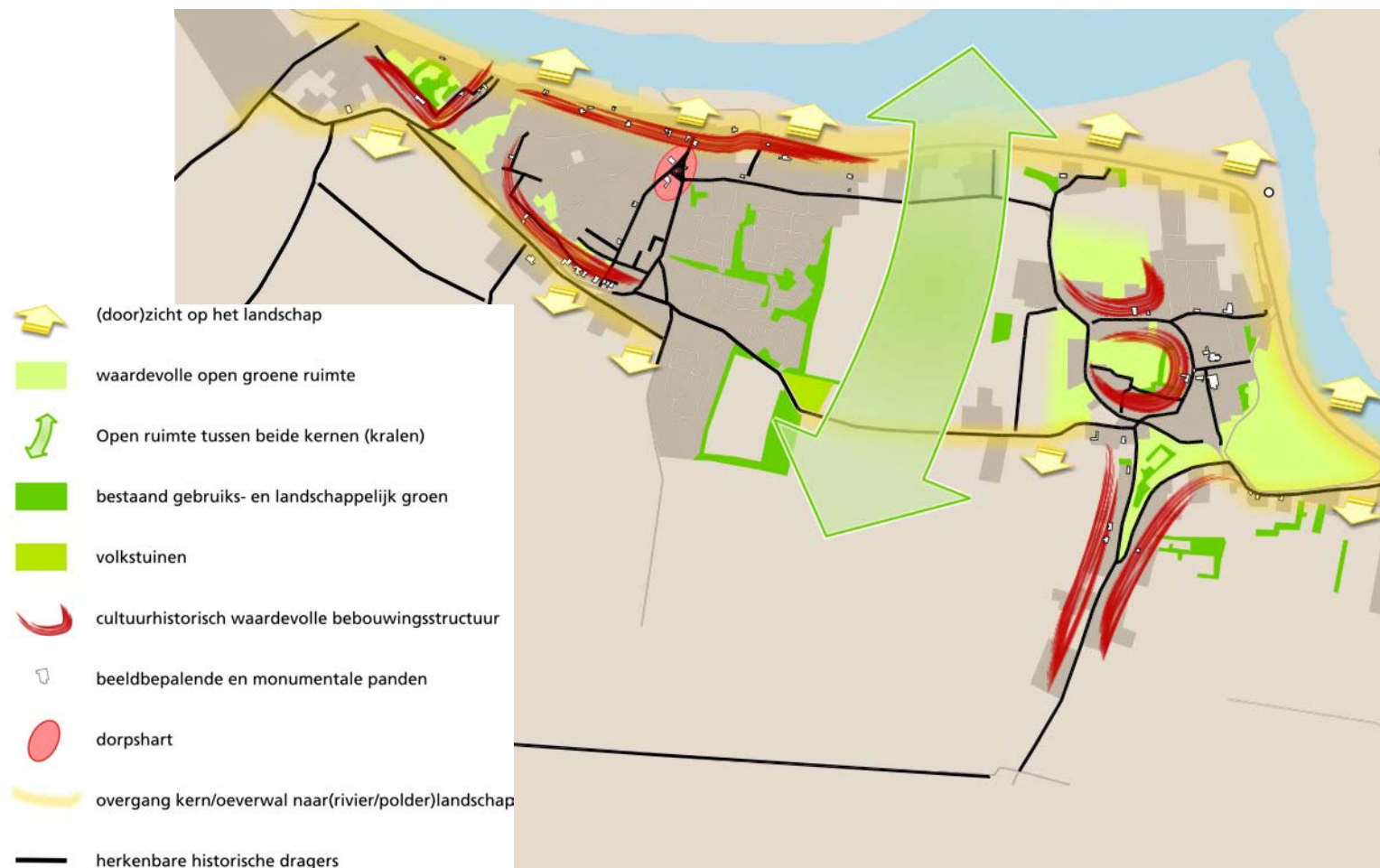
Het kaartbeeld spreekt voor zich, maar de volgende elementen willen we extra in het voetlicht plaatsen:

- het tussengebied is voor het grootste deel nog echt open, met uitzondering van de bebouwing aan de Molenweg en Valkseweg;
- de ruimtelijke structuur van Lithoijen is aan de westzijde nog de historische gegroeide situatie met grote open gebieden, aan de oostzijde is in het verleden sprake van meer planmatige ontwikkeling geweest;
- de wijk De Akkeren is ruim van opzet, met veel groen en openbare ruimte (zoals ook speelruimten);
- De recente uitbreiding van Lith aan de Lithergraaf sluit niet aan op het ruimtelijk ontwikkelingspatroon van Lith vanuit het verleden;

- er dient rekening gehouden te worden met de molenbiotoop en de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, evenals met aanwezig hindercontouren. In de zuidwesthoek van het tussengebied (ter plaatse van de 'ruimte-voor-ruimte-locatie 't Heilig Kempke');
- in de zuidwestelijke hoek is een volkstuinencomplex aanwezig

	kerk		gedempt wiel
	maatschappelijke functie		kapel/ beeld
	dorpshart		verhoogde woonplaatsen/ kunstmatige of natuurlijke hoogten
	sportvelden		steilrand
	bestaand gebruiks- en landschappelijk groen		gebieden met archeologische waarden
	volkstuinen		oude geulen, waterlopen of oppervlaktewater
	bomenstructuur		waardevolle bomen/ laanbepanting
	speelplek		oude verkaveling herkenbaar
	beeldbepalende en monumentale panden		dijk/kade op middeleeuws tracé
	duidelijk herkenbare dorpsrand		dijk/kade latere verlegging
	historische padenstructuur		wegen en paden van voor 1850/ op oud tracé
	karakteristieke gebieden		stroomgeulrestant
	archeologisch waardevol		

Waarderingkaart



3.5.2 Ruimtelijke analyse en waardering

Het kaartbeeld geeft een volledig overzicht van de analyse en waardering van de bestaande situatie van Lith, Lithoijen en het tussenliggende gebied; met op basis daarvan aangeduide kansen en uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Evenals bij de inventarisatie willen we enkele ruimtelijke elementen / kansen extra in het voetlicht plaatsen:

- het behoud van de groene longen in Lithoijen:
 - dus geen inbreiding in binnengebied Langwijkstraat / Molenweg / Schutstraat en
 - behouden / maken binnengebied achter Langwijkstraat / Stuwstraat en
 - in het gebied Molenweg / Valkseweg / Olijfstraat.
- het voorkomen van aan elkaar smelten van de kernen Lith en Lithoijen;
- voortborduren op de (cultuurhistorische)-bebouwingsstructuur; de woonwijk aan Lithergraaf is hiervan geen goed voorbeeld;
- het Dorpsbos is een voorbeeld van een goede landschappelijke inpassing;
- het (opnieuw) maken van een goede, groene afronding van De Akkeren, aansluitend bijvoorbeeld op het Dorpsbos waardoor een rondje Lith gemaakt kan worden;
- ontsluiting voor langzaam verkeer dat gegenereerd wordt door de gedachte ontwikkeling, via de ruim opgezette structuur van de bestaande woonwijk De Akkeren (dus beperkte inbreiding in de wijk met woningen): een kwaliteitsslag is hiervoor noodza-

kelijk, verkeers- en sociale veiligheid en aantrekkelijkheid van de verbindingen is van groot belang;

- afhankelijk van voorkeursvariant is extra langzaam verkeersverbinding door het tussengebied wenselijk;
- wellicht licht er gerelateerd aan de ontwikkeling van Lith-Oost, ook een kans om de problematiek van doorgaand verkeer op de Mr. van Coothstraat door het hart van de kern gedeeltelijk op te lossen, middels een nieuwe verbinding in het tussengebied. Aandachtspunt is dan in ieder geval dat de drempels in de Valkseweg deze weg minder geschikt maken voor vrachtverkeer en de draaicirkel voor vrachtverkeer naar de dijk. De problematiek op de Mr. van Coothstraat kaart de gemeente aan bij de provincie, welke met de reconstructie van de weg aan de slag gaat;
- incidentele ontwikkelingen aan de noord- en zuidrand van Lith zijn inpasbaar, waarbij het van belang is dat aangesloten wordt op de cultuurhistorische structuur van pad/overtuinen en dergelijke.



Fotopagina studiegebied Lith – Lithoijen

4. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSMODELLEN TUSSENGEBIED EN VOORKEURSVARIANT

4.1 7 'appels en peren / snoeken en baarzen' modellen

Uitgaande van de hiervoor opgenomen beleidsmatige-, programmatische en ruimtelijke uitgangspunten voor het studiegebied zijn er 7 theoretische modellen voor woningbouwontwikkelingen voor het gebied ontworpen. Deze modellen sluiten elkaar niet geheel uit, maar kunnen deels in aanvulling op elkaar gebruikt worden.

In dit hoofdstuk worden de betreffende modellen verbeeld en vindt vervolgens een puntsgewijze waardering plaats vanuit:

- het sturende kader (de hoofdkeuzen van de in Strategische Visie voor de gehele gemeente Lith);
- ruimtelijke aspecten op hoofdlijnen;
- de programmatische capaciteit;
- kansen en knelpunten ten aanzien van fasering / realisatie²¹.

Bij het doornemen van de modellen willen we graag dat u het volgende in gedachten houdt:

²¹ Hierbij is nog niet in detail rekening gehouden met de aanwezigheid van hindercontouren. In principe zijn dit 'oplosbare', 'technische' vraagstukken (waarvan uiteraard wel een kostenplaatje hangt). In het vervolg wordt dit verder in beeld gebracht.

- Bestuurlijk is gekozen voor de brede school in Lith-Oost.
- In de zoektocht middels ruimtelijke modellen is steeds uitgegaan van een combinatie van de brede school met de woningbouw. Uiteraard kunnen deze ruimtebehoeften ook gescheiden van elkaar benaderd worden. Een combinatie is niet per definitie noodzakelijk. In het kader van het Dorpsontwikkelingsplan voor Lith is door de bewoners tijdens de dorpsgesprekken²² een voorkeur uitgesproken voor een combinatie van de brede school met (de al dan niet te verplaatsen en/of te vernieuwen) sportvoorzieningen.
- Er is niet direct gezocht naar verschillende oplossingen voor ruimtebehoefte aan een algemene begraafplaats.
- Er is ook niet direct gezocht naar het oplossen van de knelpunten ten aanzien van de huidige buitensportvoorzieningen.
- Inzet van onderhavige studie is immers het zoeken naar en onderbouwen van de meest wenselijke ontwikkelingsrichting voor woningbouw. Hierbij worden uiteraard ook andere aspecten meegenomen. Bij de uiteindelijke keuze van het voorkeursmodel is het uiteraard wel de ambitie om 'meerdere vliegen in één klap te kunnen slaan'.
- De volgorde van de modellen zegt niets over de voorkeur.

De laatste paragraaf geeft op basis van de waardering, de voorkeur op dit moment en een eerste uitwerking hiervan in een structuurschets op hoofdlijnen. Deze eerste uitwerking is geen plan, maar een idee van hoe het zou kunnen op die locatie. Verder uitwerking in het vervolgtraject samen met de betrokken partijen kan hiervan afwijken.

²² Plaatsgevonden 11 december 2006 en 17 januari 2007

Model verplaatsing sportvelden



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven gescheiden, geen rode ontwikkelingen (wel groene), verbindingen leggen tussen de zones mogelijk.

Ruimtelijke aspecten

- Draagt bij aan optimaal ruimtegebruik: concentratie bebouwing.
- Zorgt voor afronding wijk De Liensvelden.

- Brede school ingepast in nieuwe woonwijk en maakt hierdoor echt onderdeel uit van de kern Lith door integratie in en ligging tussen woonwijken. Een andere variant op dit model is de combinatie van brede school en sportvoorzieningen in Lith-oost. Hierdoor kunnen er ook meer woningen op de voormalige sportvelden gerealiseerd worden.
- Goede bereikbaarheid brede school, door ligging aan / ontsluiting op de Valkseweg.
- Behoud Dorpsbos als definitieve zuidrand.
- Sportvelden kunnen vernieuwd worden; er kan een ruimtewinst behaald worden voor gebruik te maken van kunstgras.
- Sportvelden en begraafplaats (en eventueel brede school) zorgen voor definitieve afronding Lith-oost, waardoor 'tussengebied' niet meer ter discussie zal komen als ontwikkelingslocatie in de toekomst.
- Ontsluiting sportvelden en begraafplaats (en eventueel brede school) voor langzaam verkeer via De Akkeren.

Programmatische aspecten

- Gebied kan de behoefte ruim omvatten (afhankelijk van de dichtheid circa 200 woningen), inclusief de brede school zijn het iets minder woningen. Ook een optie voor de lange termijn dus.
- Maar is dan ook daarna geheel 'vergeven', nieuwe locatie?
- Sportvelden kunnen meer functie gaan vervullen voor Lithoijen.

Fasering en haalbaarheid

- Afhankelijk van verplaatsing sportvelden.
- gemeente-eigendom.
- Projectmatige ontwikkeling.

Model Lith Oost



Toets aan sturend kader

- Bij smalle ontwikkelingszone blijven de kralen gescheiden, er kunnen verbindingen gelegd worden tussen de zones.

Ruimtelijke aspecten

- Kan zowel in bebouwingsstructuur als in verkeersstructuur aangesloten worden op de bestaande structuren in De Akkeren.
- Sluit logisch aan op ruimte-voor-ruimte-locatie 't Heilig Kempe.
- Vraagstuk is verder ter discussie stellen 'tussengebied' in toekomst: begraafplaats kan hiervoor deels oplossing bieden.

- Integratie nieuwe school in woonwijk mogelijk.
- Ontsluiting langzaam verkeer via De Akkeren.
- Ontsluiting autoverkeer via Molenweg en Valkseweg

Programmatische aspecten

- Bij volledige benutting voor woningen kan het gebied de behoefte ruim omvatten, uiteraard afhankelijk van dichtheden.
- Brede school geïntegreerd in woonwijk.
- Brede school kan door ligging in toekomst ook functie gaan spelen voor de kern Lithoijen (deze heeft echter brede school).
- Begraafplaats in 'tussengebied', mate van openheid aandachtspunt. Of noordelijk deel woningbouwlocatie Lith-oost.

Fasering en haalbaarheid

- Fasering goed mogelijk, met uitzondering van gebied gerelateerd aan brede school en vooraf realiseren ontsluiting auto;
- Grond gemeente-eigendom.
- Aandacht molenbiotoop.

Model nieuwe kraal



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven beperkt gescheiden, er wordt een nieuwe kraal geregend aan de kralensnoer.
- Leggen van ook visuele relaties tussen de zones is niet meer mogelijk.

Ruimtelijke aspecten

- Definitieve aantasting open tussengebied.
- Concentratie mogelijk in een geheel nieuw ontwerp.
- Ontsluiting via Valkseweg en Molenweg.

Programmatische aspecten

- Grote variatie aantallen woningen mogelijk, afhankelijk van omvang kraal en dichtheden.
- Brede school geïntegreerd in nieuw woongebied, maar op afstand van bestaande kernen.
- Zowel woongebied als brede school kan functie vervullen voor Lith als voor Lithoijen.

Fasering en haalbaarheid

- Geen gemeente-eigendom.
- Doordat niet aanhaakt op bestaande structuur is gefaseerde ontwikkeling, maar ook bijvoorbeeld projectmatig in de vorm van 'bouwen in eigen beheer' (gezamenlijk particulier opdrachtgeverschap) mogelijk.
- Milieucirkels.

Model lintbebouwing Valkseweg



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven, met uitzondering van het lint, in principe gescheiden, ook nu is er reeds sprake van bebouwing in het lint.
- Het betreft een invulling van 'het benutten van de randen' tussen de zones.
- Het leggen van brede, ook visuele, relaties tussen de zones is echter onmogelijk.

Ruimtelijke aspecten

- Het 'echte' tussengebied blijft gespaard van ontwikkelingen, mogelijkwerwijs dat daar de begraafplaats een plek kan krijgen.
- visueel blijft het open tussengebied beleefbaar vanaf de dijk (ook omdat dit op niveau ligt), rivierzone, vanaf de zijde van de komgronden is er echter sprake van een aaneen gebouwde zone.
- De brede school ligt in een losse structuur aan de Valkseweg, niet geïntegreerd in een kern/woongebied. Inzetten op deze variant voor woningbouw betekent het op zoek gaan naar een andere locatie voor de brede school.

Programmatistische aspecten

- Het woningbouwprogramma is afhankelijk van de mate van verdichting van het lint, circa 50 woningen denkbaar.
- Grote variatie mogelijk.

Fasering en haalbaarheid

- Ideaal voor gefaseerde ontwikkeling.
- Aandacht milieuhindercirkels.

Model lintbebouwing Molenweg



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven, met uitzondering van het lint, in principe gescheiden, ook nu is er reeds sprake van bebouwing in het lint.
- Het betreft een invulling 'benutten van de randen' tussen zones.
- Het leggen van brede, ook visuele, relaties tussen de zones minder goed mogelijk, echter beter dan voorgaande variant.

Ruimtelijke aspecten

- Betreft ontwikkeling op bestaande verhogingen in het landschap, sluit aan op de cultuurhistorische ontwikkelingsstructuur.
- Het 'echte' tussengebied blijft gespaard van ontwikkelingen, mogelijkwerwijs dat daar de begraafplaats een plek kan krijgen.
- Visueel blijft het open tussengebied beleefbaar vanaf de dijk (ook omdat dit op hoger niveau ligt), rivierzone, vanaf de dijk wordt de openheid naar de komgronden behouden, immers alleen verdichting parallel aan de dijk zelf.
- Echter de hoofdroute tussen de kernen loopt via de Molenweg en niet via de Valkseweg, waardoor de beleving vanaf de Molenweg er een is van een aaneen gebouwde zone.
- De brede school ligt in een losse structuur aan de Molenweg, niet geïntegreerd in een kern/woongebied. Inzetten op deze variant voor woningbouw betekent het op zoek gaan naar een andere locatie voor de brede school.

Programmatische aspecten

- Het woningbouwprogramma is afhankelijk van de mate van verdichting van het lint, circa 50 woningen in variatie denkbaar.

Fasering en haalbaarheid

- Ideaal voor gefaseerde ontwikkeling.
- Aandacht voor milieuhinderzones en archeologisch waardevol gebied Groene Woud ten westen van Lithoijen.

Model nieuwe groene longen westzijde



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven gescheiden, er kunnen verbindingen gelegd worden tussen de zones.

Ruimtelijke aspecten

- Borduurt voort op de bestaande, gegroeide bebouwingsstructuur Lithoijen.
- Groene longen blijven behouden.
- Grote variatie aan bebouwing mogelijk.
- Ontsluiting op Valkseweg voor zuidkant en op Molenweg voor noordkant.
- Behoud open blik in groene long vanaf Molenweg is aandachtspunt.

Programmatische aspecten

- Omvang programma is afhankelijk van dichtheden, enerzijds zijn niet te hoge dichtheden gewenst i.v.m. aansluiting op bestaande structuren, circa 40 woningen zuidelijke deel denkbaar en circa 30 noordelijke deel. Anderzijds is optimaal ruimtegebruik wel wenselijk bij beperkte nieuwe ruimte voor wonen.
- Aansluiten bij ontwikkelingslocatie uitbreiding De Enge.
- Brede school in Lithoijen, behoefte in Lith!

Fasering en haalbaarheid

- Geschikt voor een geleidelijke, gefaseerde ontwikkeling, een groeimodel.
- Aandacht milieuhindercirkels.

Model afronding (inbreiding) Lithoijense Eng



Toets aan sturend kader

- De kralen blijven gescheiden, er kunnen verbindingen gelegd worden tussen de zones.

Ruimtelijke aspecten

- Borduurt voort op de in gang gezette ontwikkelingsstructuur in de wijk de Eng.
- Optimaal ruimtegebruik, te beschouwen als inbreidingslocatie.
- Aandacht behoeft zicht vanaf de J.F. Kennedydijk.
- Ontsluiting via de Langwijkstraat.

Programmatische aspecten

- Omvang programma is afhankelijk van dichtheden, inschatting is zeker 50 a 60 woningen, waarbij een fasering denkbaar is van circa 25 in oostelijk deel en circa 35 in westelijk deel.

Fasering en haalbaarheid

- Geschikt voor een projectmatige ontwikkeling.
- Aandacht milieuhindercirkel betoncentrale en agrarische bedrijvigheid. In verband met betoncentrale pas op lange termijn eventueel aan de orde.

4.2 De voorkeurscombinatie

Zoals in de inleiding aangegeven, is de afweging van de modellen in het voorgaande niet gericht op een keuze voor het ene of het andere model. Ieder model heeft haar eigen voor- en nadelen en kan ook haar eigen programma met verschillende variaties en kwalitatieve accenten omvatten. Aan de verschillende modellen zijn bijvoorbeeld ook verschillende woningtypen verbonden.

Omdat wij het van groot belang vinden dat zowel Lith als Lithoijen in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien en er de verschillende typen woningen gerealiseerd worden waaraan daadwerkelijk behoefte is (dus zowel in het goedkope als in het duurdere segment, koop én huur, gezinswoningen én nultredenwoningen). Kiezen we voor een combinatie van modellen verspreid over de beide kernen. Het blijkt dat er meerdere combinaties mogelijk zijn, om de woningbouwopgave voor beide kernen goed in te passen en dat er ook nog voor de langere termijn duurzame ruimtelijke mogelijkheden zijn.

In verband met 'strijd met de hoofdkeuzen van het sturende kader' vervallen de modellen die een 'rood' ruimtebeslag doen op het 'echte' tussengebied, waaronder ook het model met verdichting aan het lint Valkseweg. Verdichting van het lint Molenweg is bespreekbaar omdat daar een directe ruimtelijke en visuele koppeling ligt tussen de bebouwing en de (deels) al verdichte dijk.

Het voorkeursmodel brengt de volgende positieve elementen met zich mee:

- Ruimtelijk gaat de voorkeur uit naar een verplaatsing van de sportvelden naar Lith-oost, gecombineerd met een eventuele gemeentelijke begraafplaats. Dan blijft het open tussengebied ook het meest open, in de letterlijke zin van het woord.
- Daarbij komt dat door een goede afronding met 'groene' functies, niet steeds het tussengebied ter discussie gesteld wordt ten behoeve van 'rode' functies als wonen.
- Ook komt hierdoor de grootste locatie voor woningbouw beschikbaar die reeds in eigendom is van de gemeente Lith²³.
- Er is hier daardoor ook sprake van flexibiliteit in woningbouw-mogelijkheden naar de toekomst toe.
- Daarbij komt dat door woningbouw te realiseren op de sportvelden, de zuidrand beter afgerond kan worden en de wijk De Liensvelden geen geïsoleerd gebiedje meer is.
- De locatie Lith-Oost is daarbij ook hydrologisch geschikter voor de buitensport dan de huidige locatie.

Vanuit de plaatsgevonden dorpsgesprekken in het kader van het Dorpsontwikkelingsplan Lith is er een voorkeur uitgesproken voor combinatie van de onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen met de sportvoorzieningen. Dan is er de meester sprake van synergie in ruimte- en voorzieningengebruik.

²³ De sportveldenlocatie is in omvang groter dan de gronden in eigendom van de gemeente Lith in Lith-oost. De sportvelden kunnen op het gemeentelijk grondeigendom in Lith-oost ingepast worden door gebruik te maken van kunstgras. Eventueel kan, wanneer noodzakelijk gezien de behoefte aan ruimte voor sportvoorzieningen, het gebied Lith-Oost vergroot worden.

-  (door)zicht op het landschap
-  waardevolle open groene ruimte
-  Open ruimte tussen beide kernen (kralen)
-  nieuw gebruiks- en landschappelijk groen
-  bestaand gebruiks- en landschappelijk groen
-  begraafplaats in bestaande boomgaard
-  ontwikkeling nieuw sportpark
-  Toekomstige woningbouwlocatie
-  Ontwikkeling woningbouw aansluitend bij oude structuur
-  woningbouwverdichting op maat
-  Ruimte voor Ruimte locatie
-  Mogelijke locatie woningbouw lange termijn
-  ontwikkeling brede school
-  ontsluiting langzaamverkeer
-  ontsluiting snelverkeer
-  herstructurering en versterking (maatschappelijke) voorzieningen



Tijdens de naschoolse opvang kan dan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de buitensportvoorzieningen. Ook vanuit ruimtelijk en verkeersveiligheidsoogpunt heeft dit de voorkeur. Wanneer de brede school op de locatie Lith-Oost gerealiseerd wordt, kan het langzaam verkeer via de groenstructuren afwikkelen.

Een mogelijk nadeel is de eventuele beperkte tijdsvertraging voor de woningbouw. Eerst dienen immers de sportvelden verplaatst te zijn, voordat met de woningbouw gestart kan worden. Of dit inderdaad tot vertraging leidt t.o.v. andere varianten is nog onderwerp van onderzoek.

Dit resulteert in een voorkeurscombinatie met de volgende globale kenmerken (zie ook de visiekaart hiernaast):

Voor Lith:

- verplaatsing sportvelden naar Lith-Oost, gecombineerd met brede school en gemeentelijke begraafplaats;
- ter plaatse van huidige sportvelden woningbouw, hier zijn maximaal circa 150 woningen mogelijk. Dit biedt ruim voldoende mogelijkheden voor de periode tot 2020 en nog daarna. Een goede fasering is dus van belang: voorkomen dient te worden dat er ineens te veel woningen op de markt beschikbaar komen. De zoekopgave in de periode tot 2020 voor alleen de kern Lith omvat 80 woningen, waarbij echter nog geen rekening is gehouden met planuitval op andere locaties. De kans is zeer waarschijnlijk dat de ruimtebehoefte voor de uitbreidingslocatie groter wordt.

- Op deze locatie kan gedacht worden aan een diversiteit aan (ook betaalbare) woningen in een projectmatige opzet. Daarnaast zijn er in Lith voor deze termijn incidenteel mogelijkheden op locaties aan de noord- en zuidrand, bijvoorbeeld op vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwingslocaties;
- de te verplaatsen sportvelden worden aangelegd tegen de oostrand van de kern Lith, evenals de nieuwe gemeentelijke begraafplaats, de brede school er tussenin. De school kan hierdoor gebruik maken van de sportvelden en wellicht kan er sprake zijn van gecombineerd gebruik van de accommodaties zoals de kleedlokalen;

Voor Lithoijen:

- Een gefaseerde ontwikkeling met een (nieuwe) groene long aan de noord-westkant, aansluitend op de bestaande structuren van het dorp. Een vergelijkbare ontwikkeling aan de zuid-westkant wordt op de korte en middellange termijn niet haalbaar geacht gezien de aanwezigheid van geurhindercontouren. Ook in de noord-west-hoek ligt een hindercirkel, maar deze zal verdwijnen bij de gebiedsontwikkeling, het betreft immers de eigenaar van (een deel van) het ontwikkelingsgebied.
- Incidenteel inbreiding in de linten wanneer passend gezien milieuhindercontouren en aansluitend bij het dorpse karakter. Inbreiding niet mogelijk in het beschermde dorpshart.
- Voorgaande ontwikkeling dient in nauwe samenhang met de planvorming voor de reeds bekende locatie 'uitbreiding Enge' plaats te vinden' (waarvoor in het concep-masterplan reeds rekening is gehouden met 30 woningen, eerder genoemde ontwikkeling is dus een aanvulling hierop). De locatie dient als één

geheel ontwikkeld te worden en kan voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte voor Lithoijen en Teeffelen in de periode tot 2020²⁴.

- Voor de lange termijn een verdere ontwikkeling aan de noord-oost- en oostzijde van Lithoijen. Deze ontwikkelingsrichting wordt pas bespreekbaar, wanneer de betoncentrale met de daaraan verbonden hindercirkel de activiteiten ter plaatse beëindigt.

4.3 Eerste uitwerking Structuurschets Lith-Oost

De conceptuele voorkeursvariant is in deze paragraaf uitgewerkt in een eerste structuurschets op hoofdlijnen. Doel hiervan is onder andere de analyse van de (ruimtelijke) haalbaarheid van de ontwikkelingsrichting en tevens om beter grip krijgen op het te realiseren woningbouwprogramma. Daarnaast zijn eerste ontsluitingsmogelijkheden verkend en wordt hiervoor een voorstel gedaan.

Ruimtelijk programma van eisen

In de structuurschets op hoofdlijnen is het volgende ruimtelijke programma van eisen voor Lith-oost verwerkt. Hierbij is ervan uitgegaan dat het feitelijke gebied 'Lith-oost' circa 4,5 ha omvat. Dit is dus exclusief de locatie van de huidige sportvelden, welke ruim 6 ha omvat.

²⁴ Zijnde 35 tot 2016 en 60 tot 2020; respectievelijk 65 en 90 wanneer de planvorming voor de benoemde woningbouwlocatie 'uitbreiding Enge' hier integraal onderdeel van uitmaakt zoals gewenst. Zie verder Dorpsontwikkelingsplan Lithoijen en Teeffelen, voorontwerp 1 mei 2007.

Begraafplaats

Gemiddeld is 4200m², in schets rekening gehouden met maximale variant van 7500m²

Ruimte voor ruimte kavels

14 tot maximaal 16 woningen (1000m²)

Brede school

Totaal oppervlak van: 6750m²²⁵

Bestaande uit:

sporthal 16x22x7(hoogte max. 13m ivm molenbiotoop).	352
kleedruimte	50
Wc/douche	30
School	2300
Plein	1200
Peuters	2x200
Consultie	150
Bibliotheek	600
Kinderopvang	10m ² per kind
totaal	5082 op kinderopvang

²⁵ Uit PON-rapport, Clustering voorzieningen in Lith, november 2003

Sportvelden

Totaal oppervlak van 25309 m² exclusief kantine²⁶

Bestaande uit²⁷:

Voetbalveld natuurlijk gras 77x113	8701m ²
Voetbalvelden kunstgras 2x 72x108	(2x 7776) 15552m ²
Sportveld asfalt 44x24	1056
Totaal	25309

Aandachtspunt is dat er een hindercontour van 30 meter gekoppeld is aan de sportveldenlocatie ten opzichte van een rustige woonwijk.

Uit het nog te verrichten behoefteonderzoek naar de omvang van de toekomstige sportvoorziening in Lith, kan naar voren komen, dat 3 velden (waarvan 2 kunstgras), niet toereikend is gezien de bespelingintensiteit van de velden en de verdeling over de dagen en de week. Dan dienen de consequenties van vergroting van het gebied Lith-Oost in kaart gebracht te worden.

*Parkeervoorziening*²⁸

Totaal circa +/- 3300m²

Als volgt onderverdeeld naar de functies, waarbij de effecten van dubbelgebruik van parkeervoorzieningen nog niet meegenomen zijn evenals de vraag als gevolg van haal-/brengverkeer:

²⁶ uit Eerste financiële haalbaarheidsanalyse verplaatsing sportvelden naar Lith-Oost, BRO, maart 2007.

²⁷ Oppervlakten velden afkomstig van NOC/NSF

²⁸ Parkeernormen gebaseerd op nieuwe parkeerkegetallen ASVV

Begraafplaats	15,0
Sportveld max. 27 (zeg 20) per ha netto terrein, dus 20x2,5	50,0
Sporthal 2,5 per 100m ² b.v.o. (bruto vloeropp.)	10,0
Bibliotheek 0,9x6	5,4
Consultatiebureau	2,0
School (1 per leslokaal, 18 groepen)	18,0
Peuterspeelzaal (0,8 per leerkracht)	4,0
totaal	104,4 (x30m ² per parkeerplaats) --> 3300m ²

Totaal ruimtelijke programma van eisen Lith-oost

Buitensport	25309
School	6750
Begraafplaats	7500
Parkeerplaatsen	3300
Totaal:	42859 (4,3 ha)

Totaal is gezien de eigendomssituatie beschikbaar in Lith-oost: 4,5 ha. Het noodzakelijk ruimtebeslag (uitgaande van 3 voetbalvelden en een multifunctioneel veld) is dus ruimtelijk inpasbaar. Gezien de ligging aan het groene tussengebied, is in principe uitbreiding van Lith-Oost ten behoeve van groene functies als buitensport, ruimtelijk gezien niet bezwaarlijk.

Huidige sportveldenlocatie van circa 6 ha komt beschikbaar voor de functie wonen en bijbehorende wijkvoorzieningen, zoals groen en ontsluiting.



-  Mogelijke locatie voorzieningencluster
-  Kwaliteitsimpuls Lithse Ham tot recreatieve poort Lith
-  Aandacht voor goede inpassing woonwagenlocatie
-  Evenemententerrein
-  Parkeervoorziening
-  Inbreiding
-  Groene bufferzone
-  Water
-  Kwaliteitslag routestructuren voor langzaam verkeer
-  Zichtpunt
-  Zichtpunt vanuit stedelijk hart
-  Boulevard sluiscomplex
-  Waardevolle groene, open gebieden
-  Mogelijke woningbouwlocatie lange termijn
-  Versterking entree
-  Hart
-  Analyseren en aanpakken verkeersvraagstuk Mr. Van Coothstraat
-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Bestaande woningen
-  Beeldbepalende en monumentale bebouwing
-  Bestaand groen
-  Behoud zichtrelaties open buitengebied
-  Onderzoek mogelijkheden incidentele bebouwingsclusters nieuw of op VAB
-  Mogelijke realisatie gemeentelijke begraafplaats
-  Mogelijke locatie ruimte-voor-ruimte
-  Voetbalvelden
-  Locatie brede school, parkeervoorzieningen, sportkantine, sportvoorzieningen
-  Onderzoek aansluiting Lithse dijk
-  Nieuwe ontsluiting Lith-oost
-  Knip in nieuwe ontsluiting i.v.m. voorkomen doorgaand verkeer
-  Ontsluiting langzaam verkeer
-  Onderzoek aanhaking nieuwe wijk op bestaande wijk

Korte typering en aandachtspunten structuurschets op hoofdlijnen

De schets met legenda spreekt voor zichzelf, maar toch willen we voor de volgende elementen extra aandacht vragen:

- De wenselijkheid en haalbaarheid van de verplaatsing van de sportvoorzieningen en het programma van eisen dient samen met de betrokken partijen nader uitgewerkt te worden, zoals bijvoorbeeld het aantal sportvelden.
- Tijdens de inspraakperiode heeft de tennisvereniging De Velmer (nu gevestigd ten oosten van Maren-Kessel) een verplaatsingswens geuit. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing sportvelden, zal zo mogelijk ook onderzocht worden of combinatie met de tennisvereniging mogelijk is. Aan de orde zal onder andere komen wat de extra ruimtebehoefte is en de mogelijkheden van dubbel ruimtegebruik zijn van bijvoorbeeld parkeerplaatsen, kleedruimten en kantine. Wanneer dit haalbaar blijkt, dan leidt dit tot aanpassing van de opgenomen structuurschets.
- Het programma van de brede school is nog niet geheel definitief, de financiële haalbaarheid en het programma van de brede school wordt momenteel onderzocht.
- Voor de locatie en bouwhoogte van de brede school is in de schets rekening gehouden met de aanwezige molenbiotoop.
- Wanneer noodzakelijk kan het gebied Lith-Oost verbreed worden, bijvoorbeeld gezien een grotere ruimtebehoefte voor bijvoorbeeld sport. Wanneer dit aan de orde is, dan moet de haalbaarheid hiervan onderzocht worden. Wanneer er echter een kleinere ruimtebehoefte is voor de begraafplaats, dan komt daar weer 'ruimte vrij'. Dit is nog een punt van onderzoek.
- Op de huidige sportveldenlocatie kunnen in de schets zeker tot 150 woningen ingepast worden, waarbij rekening is gehouden met verschillende woningtypen en een accent bij de betaalbare sectoren (groot deel rijtjeswoningen). Dit aantal kan echter variëren, afhankelijk van de te hanteren dichtheden, woningtypen en stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk.
- Het dorpsbos vormt een aantrekkelijke afronding van de nieuwe woonwijk en kan dus behouden blijven.
- De nieuwe woonwijk kan voor langzaam verkeer op de bestaande woonwijk ontsloten worden en voor alle modaliteiten op de Valkseweg.
- Het langzaam verkeer verbonden aan de voorzieningen kan afgewikkeld worden zowel via De Akkeren en via de nieuw te realiseren infrastructuur naar de Valkseweg / Molenstraat.
- Er wordt geen doorgaande verbinding tussen de Valkseweg en de Molenstraat gerealiseerd. Ter hoogte van de brede school en de parkeervoorziening komt een knip in de weg voor gemotoriseerd verkeer. De voorzieningen zijn zo wel vanaf beide zijden bereikbaar, met de auto kan echter geen 'rondje' gereden worden. De Valkseweg en de Molenweg kunnen het eventuele extra verkeer wat gegenereerd wordt wanneer er wel een verbindende weg tussen beiden wegen gerealiseerd wordt, naar verwachting niet aan. De wegen zijn in de huidige situatie niet geschikt om een alternatief te bieden voor de Mr. Van Coothstraat. De problematiek rondom de Mr. van Coothstraat wordt bij de provincie aangekaart, zodat hiervoor aandacht is bij de planvorming voor de reconstructie van dit traject, ingepland vanaf 2010.

- Aandacht heeft het voorkomen van overlast voor de toekomstige bewoners van de ruimte voor ruimte woningen, als gevolg van de ontsluitingsroutes voor de voorzieningen en eventuele overlast van de voorzieningen zelf.
- Belangrijk aandachtspunt is de sociale controle op de buitenruimte van de brede school en de sportvoorzieningen: dit is een ontwerpopgave.
- Belangrijk aandachtspunt voor is het zo snel mogelijk kunnen starten met het realiseren van woningen in Lith-Oost. Dit nemen we mee bij de uiteindelijke keuze en planvorming.
- Een ander belangrijk aandachtspunt is het kunnen continueren van de buitensport (ergens) in of aan de rand van de kern Lith.

Wanneer de verschillende, samen met alle betrokken partijen te verrichten haalbaarheidsonderzoeken (zowel ruimtelijk-, programmatische- als ook financiële) de komende periode laten zien dat verplaatsing van de sportvelden niet haalbaar is naar de locatie Lith-Oost, dan blijven de sportvelden gehandhaafd op de huidige locatie en zal woningbouw plaatsvinden op de Locatie Lith-Oost. Woningbouw zal in Lith-Oost dan gecombineerd worden met de brede school en wellicht een gemeentelijke begraafplaats.

