

## Verslag omgevingsdialog 'De Lakermaat'



Informatieavond op 26 juni 2023

## Algemeen

Op 26 juni 2023 zijn – in ‘t Bosman Huus - de omwonenden en ondernemers van Lengel uitgenodigd voor de presentatie van het concept LSPVE de Lakermaat. Na een welkomstwoord door wethouder Gerard Nijland volgt een korte introductie van Peter Kuenzli met de volgende onderwerpen:

- Een terugkoppeling van het proces vanaf vastgesteld Ontwikkelkader als uitgangspunt voor doorlopen participatie naar het opstellen van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE)
- Het LSPVE is een toetsingskader voor de uitwerking van de Landschappelijk en Stedenbouwkundige (deel) plannen voor De Lakermaat. Het geeft antwoord op de vraag: Wat moet het Landschappelijk stedenbouwkundig Plan (LSP) doen? Het formuleert randvoorwaarden en richtinggevend uitgangspunten waarmee ontwerpers aan de slag kunnen. Het geeft indicaties van een mogelijke ruimtelijke invulling. Het LSPVE is gereed voor besluitvorming in College en gemeenteraad. De conclusies van deze avond zullen nog worden meegenomen in de beslisnotitie.
- De verkennende onderzoeken als basis voor het LSPVE zijn afgerond
- Van alle bijeenkomsten met de omwonenden zijn verslagen gemaakt en op de gemeentelijke website geplaatst waarbij we vanavond ingaan op het de presentatie van het LSPVE
- Er vindt veelvuldig overleg plaats met de gemeente en extern deskundigen
- De Anterieure Overeenkomst met de gemeente voor de ontwikkeling van de Lakermaat is ondertekend.
- Haalbaarheidsstudie boerderij de Laak gereed

Bovenstaande aangevuld met de doorkijk op het vervolgproces is als **bijlage 1** toegevoegd aan dit verslag. Na deze introductie een toelichting op het LSPVE door Harro de Jong (**bijlage 2**) en door Teske van Royen over de haalbaarheidsstudie van boerderij de Laak (**bijlage 3**).

## De opbrengst van de avond

Uit deze avond zijn de volgende (hoofd)conclusies getrokken:

- De plannen zijn met applaus ontvangen;
- Er dient aandacht geschonken te worden aan het limiteren van de bouwhoogte. Het uitgangspunt is dat het merendeel van de woningen 1 laag met kap of 2 lagen met een kap worden, maar dat er ook ruimte is voor enkele accenten met 3 of soms 4 woonlagen met kap;
- De realisatie van woningen in de zuidoosthoek van de plan is voor omwonenden vereist en zij wensen dat de gemeente zich inzet om binnen haar afwegingsvrijheid maximaal de ruimte te geven voor realisatie van woningen aldaar. Dit om verdichting van het plan binnen andere gebieden zoveel mogelijk te voorkomen;
- Er was begrip voor het opknippen van de ontsluiting van het autoverkeer door maximaal 20% van het verkeer op de aangegeven wijze via de Hartjensstraat te ontsluiten en minimaal 80% via de Meilandsedijk te ontsluiten;
- De ambitie om de nieuwe bebouwing goed voor langzaam verkeer op het bestaande Lengel aan te sluiten wordt gedeeld, maar waar en hoe dit precies kan is nog onderwerp van nader overleg met betreffende aanwonenden tijdens de LSP-fase.

**Naar aanleiding van de drie presentaties worden de volgende vragen gesteld. De gegeven antwoorden zijn eronder geplaatst.**

1) Er wordt geïnformeerd naar het aantal woningen in de Lakermaat. Is dat nu 289 of..?

Antwoord: Het LSPVE gaat uit van 289 woningen op de gronden van de familie Meijer. Dit is exclusief het aantal woningen op gemeentegrond (ca. 35 stuks) en de boerderij (25 sociale zorgeenheden). In totaal komt het aantal woningen zoals opgenomen in het LSPVE uit op 349 stuks voor het gehele plangebied de Lakermaat.

2) Bekend is dat de grond bij de voormalige kinderwagenfabriek vervuild is. Wat gaat daarmee gebeuren ?

Antwoord: deze bodem wordt gesaneerd. De kosten daarvoor zijn meegerekend in de grondexploitatie die voor de gemeentelijke gronden is opgesteld. Onderzoek geeft aan dat het grondwater niet gesaneerd hoeft te worden.

3) Er wordt geïnformeerd waar de gemeentelijke gronden liggen?

Antwoord: aan de hand van het eigendomsbord wordt getoond waar de gemeentelijke percelen liggen. Op de plankaart zijn deze met blauw zijn ingekleurd.

4) Er wordt geïnformeerd met welk type programma boerderij de Laak kan worden gevuld ?

Antwoord: De programma ambitie voor de boerderij richt zich op wonen met zorg. We kunnen dit in deze planfase nog zonder contracten echter nog niet garanderen. Het is een ambitie die we nader concreet willen maken in de vervolgfase.

5) De getoonde referenties in de presentatie tonen ook woningen van 3 of soms 4 bouwlagen. Dat is hoog en sluit niet aan bij de huidige Lengelse maat.

Antwoord: Het LSPVE gaat in meerderheid uit van woningen met 1 of 2 woonlagen met een kap. De ontwikkeling van de Havezathe en op enkele plekken in het dorp kan het iets hoger (accenten met 3 en 4 lagen). Toezegging: de referentieplaatjes kritisch bekijken zodat het uitgangspunt qua hoogte (d.i. aansluiten bij Lengelse maat met op enkele plekken hoogte-accenten van 3 of 4 bouwlagen) herkenbaar – ook in de referentiebeelden – terug laten komen. In de vervolgfase worden ook 3D beelden gemaakt zodat we beter zichtbaar kunnen maken hoe de hoogte zich verhoudt tot de omgeving. In het bestemmingsplan wordt dit vervolgens nader vastgelegd (bouwhoogte, nokhoogte, enz).

6) Kan het parkeerterrein voor boerderij de Laak ook ontsloten worden vanaf de Hartjensstraat?

Antwoord: Zeker, dat kan ook. De haalbaarheidsstudie gaat nu uit van ontsluiting vanaf de Lakermaat maar dit zou ook anders opgelost kunnen worden. Er is voor gekozen om de Hartjensstraat zoveel mogelijk voor autoverkeer te ontzien. Gebruik van de Hartjensstraat is vooral voor recreatief verkeer (m.n. fietsers) en landbouwverkeer. De ontsluiting vanaf de Lakermaat komt voor max 20% van de woningen uit op de Hartjensstraat en is iets van de bestaande woning afgelegd (zoveel mogelijk er vanaf). Circa 13% van de woningen in de Lakermaat en ca 6% vanuit het zorgprogramma zoals beoogd op de boerderij de Laak sluiten aan op de Hartjensstraat.

7) Komt er ook een auto-ontsluiting aan de oostkant van boerderij de Laak?

Antwoord: Nee, aan deze oostkant is een wandelpad bedacht (geen auto-ontsluiting).

8) Er zijn een aantal witte vlekken in het plan waar nog niets staat, wat is daarvan de bedoeling?

Antwoord: Dit zijn particuliere kavels waar we geen zeggenschap over hebben. Soms liggen er hindercontouren over deze kavels waardoor er geen ontwikkeling mogelijk is. Toevoegen van kavels zou ook betekenen dat er extra programma bijkomt waarvan het maar de vraag is of de provincie hiermee akkoord zal gaan. Bij het tot stand komen van het LSPVE is verkend of en zo ja hoe deze kavels bij het plan betrokken zouden kunnen worden. Met de niet benutte kavels wordt er ook ruimte en lucht in het plan gebracht wat ten gunste komt aan de ruimtelijke opzet van de Lakermaat (brengt ook kwalitatieve meerwaarde).

9) Vervolgvraag: worden deze particuliere kavels dan op een later moment niet alsnog opgevuld door de gemeente voor woningbouw?

Antwoord: Nee dat is niet de bedoeling, het betreft geen gemeentelijke grond. Er zijn nu geen plannen om op deze percelen ook woningbouw toe te staan. Met de huidige plannen van de gemeente Montferland (inclusief de Lakermaat) worden er voldoende woningen gerealiseerd tot 2030. Het is de vraag of de provincie haar akkoord zal afgeven op extra woningen boven de nu reeds ingeplande aantallen.

10) Als na onderzoek blijkt dat er in de zuidoost hoek geen woningbouw mogelijk is wat betekent dat voor het plan ?

Antwoord: in de zuidoost hoek zijn nu indicatief 38 woningen getekend. Als die daar niet gerealiseerd kunnen worden dan blijft deze hoek groen en moeten de 38 woningen in het wel beschikbare deel van het plangebied komen. Dat betekent verdichting want het plan is financieel niet haalbaar zonder deze 38 woningen. In de besluitvormingstukken voor B&W zullen we expliciet verzoeken om de maximale afwegingsruimte in te zetten om in de zuidoost hoek wel woningbouw te kunnen realiseren.

11) Hoe zit het met de contouren vanuit de bestaande bedrijven ?

Antwoord: In het LSPVE traject hebben we alle hindercontouren over elkaar gelegd. Dat gaat ook om de rechten die de huidige bedrijven hebben op dit moment. De gemeenteraad heeft zich op 10 november 2022 in het amendement de zuidoost hoek niet opgenomen in de indicatieve woningbouwzone. Daar komen wij vanuit dit plan op terug en zullen expliciet aan de gemeente voorleggen om de maximale afwegingsruimte in te zetten (eerst B&W en dan gemeenteraad). We vragen de gemeenteraad om in de zuidoost hoek wel woningbouw mogelijk te maken indien uit nog uit te voeren onderzoeken blijkt dat dit haalbaar is en om dit in de LSP-fase nader uit te werken. Het LSP wordt in het tweede kwartaal 2024 aan het college van B&W voorgelegd dus dan is duidelijk wat er qua woningbouw in de zuidoost hoek mogelijk is. Het ontwerpteam acht – mocht er geen woningbouw in de zuidoost hoek komen – het kansrijk om de verdichting in het overige deel van de Lakermaat toe te voegen. Het vraagt zeker zorgvuldigheid en creativiteit om de kwaliteit van het plan intact te houden.

12) Is het wel mogelijk - vanuit de aanwezige hindercontouren van de aanwezige bedrijven – om de arbeidsmigranten op de beoogde locatie te huisvesten?

Antwoord: Feitelijk zijn er geen bedrijven met cat. 4 en 5 gevestigd, maar als bedrijven binnen de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan willen uitbreiden, dan kan dat wellicht een belemmering zijn i.v.m. met de beoogde migrantenhuisvesting. Dat zal nader moeten worden onderzocht.

13) Er wordt aandacht gevraagd voor de geplande wandelroute die langs de woningen van Antoniusstraat 27 en 29 . Deze route tast de privacy aan.

Antwoord: We zijn al met elkaar in overleg om te zoeken naar een oplossing. Het gaat hier om een stukje openbare weg tussen twee woningen door waarmee deze situatie verschilt van nog enkele andere locaties waar we ook een goede verbindingen tussen het bestaande Lengel en de nieuwe wijk willen maken. We willen graag de ambitie overeind houden en blijven in gesprek met de belanghebbenden bij deze geplande aansluitingen voor wandel- en/of fietsverkeer (verschilt per situatie/aansluitpunt).

14) Vanaf Azewijn waren aan de Hartjesstraat twee grote boerderijen herkenbaar en zichtbaar.

Boerderij de Laak is al jaren volledig groen ingepast en goed als deze weer goed zichtbaar wordt en een levensvatbare functie krijgt. Te denken is aan bijv. een educatiecentrum in de boerderij waar het onderhoud van de omliggende ruimte mogelijk door vrijwilligers kan worden opgepakt

Antwoord: dat spreekt ons ook aan. We willen graag met Plavei in overleg om te komen tot een nadere invulling. Mogelijk met daarbij een goede zorgpartij of bv. een vereniging van ouders voor hun kinderen.

15) Complimenten voor het mooie en prestigieuze plan. Opbrengsten moeten m.n. komen van vrije kavels en grotere woningbouw. Maar de huidige economische situatie is nu zo dat veel projecten niet haalbaar zijn vanwege hogere kosten waardoor plannen op de lange baan worden geschoven. Is er genoeg vraag naar de duurdere woningen om het plan Lakermaat te kunnen bekostigen?

Antwoord: het klopt zeker dat dit een duur plan is, er is veel aan te leggen openbare ruimte en groen. De voornaamste dekking komt inderdaad van de duurdere kavels komen daar waar marktomstandigheden (hogere bouwkosten, hypotheekrente, VON-prijzen) onder druk staan. De Lakermaat wijkt af van veel andere plannen omdat er op voorhand geen koopsom voor de grond betaald hoeft te worden. We erkennen zeker dat de marktomstandigheden minder gunstig zijn dan in 2022 maar er is bij dit LSPVE sprake van een haalbaar plan. We zullen de uitgangspunten qua haalbaarheid checken en blijven dat ook doen bij de vervolgitwerking om de realisatie – ook vanuit contracten met bouwers en aannemers - waar te kunnen maken.

16) Eer wordt zorg geuit over wonen in de natuur omdat de grond vanuit landbouw-gebruik met bestrijdingsmiddelen is bewerkt. In hoeverre is dat nog invloed op de natuurkwaliteit en op de mensen die daar gaan wonen? Gevoelsmatig is dat er steeds minder flora en fauna in het gebied aanwezig is.

Antwoord: De Lakermaat is een plan met de ambitie om dit versturende proces juist om te willen keren. Het kan echter wel enkele jaren duren voor volledig herstel.

Bijlage 1

# Informatieavond 26.06.2023

Bespreken concept LSPVE met bewoners en ondernemers van Lengel

Gideon team

Buro Harro

Lakermaat BV

# Programma

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Welkom wethouder Nijland                                | 19.30 |
| 2. Toelichting programma en doel van het LSPVE             | 19.35 |
| 3. Welke richting geeft LSPVE voor ruimtelijke inrichting? | 19.45 |
| 4. Wat zijn de plannen voor boerderij De Laak?             | 20.30 |

PAUZE 20.40 – 21.00

- |   |           |
|---|-----------|
| 5. Vragen en opmerkingen bij de plannen | 21.00     |
| 6. Conclusies voor het vervolg          | ca. 21.30 |





# Proces 2022 – heden in hoofdlijnen

23.05.2022	Familieberaad over aanpak en opdracht Gideon team
10.11.2022	Vaststelling Ontwikkelkader door Gemeenteraad
November 2022	Opdrachtverleningen Buro Harro (ontwerp) en SAB (onderzoek)
December 2022	Informatieavond 1.12, Ophalen inbreng 12 en 16.12
Januari 2023	Verslag Omgevingsdialoog op website
01.02.23	Eerste RIB
30.03.2023	Tussenstand LSPVE op bewonersavond
21.04.2023	Excursie wonen te gast in het landschap
	Opdrachtverlening Franz Ziegler en Teske van Royen (De Laak)
Mei 2023	Verslag op website
23.05.2023	Tweede RIB
Juni 2023	AO gereed, concept LSPVE gereed en haalbaarheidsstudie De Laak gereed
<b>26.06.2023</b>	<b>Bespreking LSPVE op bewonersavond Lengel</b>

# Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE):

Wat is dat? En wat is het niet?

LSPVE is toetsingskader voor de uitwerking van de Landschappelijk en Stedenbouwkundige (deel) plannen voor De Lakermaat:

Het geeft antwoord op de vraag: Wat moet het LSP doen?

Het formuleert randvoorwaarden en richtinggevende uitgangspunten waarmee ontwerpers aan de slag kunnen.

Het geeft **indicaties** van een mogelijke ruimtelijke invulling.

## 5 opmerkingen vooraf over uitgangspunten

1. Minimaal 80% van de woningen wordt ontsloten vanaf de Meilandsedijk. Maximaal 20% via de Hartjensstraat.
2. Ook de auto is te gast in het landschap. Geen parkeren op de dorpse straatjes. Op eigen erf (vrije kavels) of in parkeerkeffers.
3. Voor de langzaamverkeers-verbindingen met Lengel is meer tijd nodig voor overleg met belanghebbenden. Ambitie blijft echter overeind.
4. ZO hoek vraagt nader onderzoek. Kunnen daar geen woningen komen dan is verdichting in andere delen noodzakelijk.
5. Voor inrichting en beheer natuur en water gaan we op zoek naar sponsoren en beheerders om hoge ambities t.a.v. de groene en blauwe inrichting te kunnen waarmaken en te borgen op de lange termijn.

# Vervolgproces

- B&W ondertekent AO voor 1 juli 2023
  - LSPVE wordt aan college aangeboden voor B&W vergadering juli 2023
  - Uitgangspunten van het LSPVE ter vaststelling aangeboden aan gemeenteraad in Q3 2023
  - Projectteam werkt door aan LSP, Beeldkwaliteitsplannen, nadere onderzoeken, subsidiemogelijkheden, vinden van partners, IOK met Plavei en ontwikkel- en beheerstrategie
  - Overleg belanghebbenden over verbindingen
  - Opstarten nieuwe deelprojecten in omgeving Lakermaat
- 
- Medio 2024: LSP ter vaststelling naar B&W
  - Voordien: Bewonersavond (vervolg Omgevingsdialoog)



# Mogelijke ontwikkelingen in de omgeving

1. Stedenbouwkundig plan maken voor de kern van Lengel rond 't Bosman Huus. ("Tussenstuk VVL-De Lakermaat")
2. Stedenbouwkundig plan en verkaveling voor De Lengel/entree van het dorp
3. Verbinding met de Mengelenberg/ Huis Bergh voor mens, flora en fauna
4. Damsterweg als wandelpad weer openen richting Azewijn
5. Groene dorpse invulling (mogelijke) migrantenhuisvesting

Bijlage 2



# Informatieavond 26.06.2023

Bespreken concept LSPVE met bewoners en ondernemers van Lengel

Gideon team

Buro Harro

Lakermaat BV

# Programma

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Welkom wethouder Nijland                                | 19.30 |
| 2. Toelichting programma en doel van het LSPVE             | 19.35 |
| 3. Welke richting geeft LSPVE voor ruimtelijke inrichting? | 19.45 |
| 4. Wat zijn de plannen voor boerderij De Laak?             | 20.30 |

PAUZE 20.40 – 21.00

- |   |           |
|---|-----------|
| 5. Vragen en opmerkingen bij de plannen | 21.00     |
| 6. Conclusies voor het vervolg          | ca. 21.30 |



# Proces 2022 – heden in hoofdlijnen

23.05.2022	Familieberaad over aanpak en opdracht Gideon team
10.11.2022	Vaststelling Ontwikkelkader door Gemeenteraad
November 2022	Opdrachtverleningen Buro Harro (ontwerp) en SAB (onderzoek)
December 2022	Informatieavond 1.12, Ophalen inbreng 12 en 16.12
Januari 2023	Verslag Omgevingsdialoog op website
01.02.23	Eerste RIB
30.03.2023	Tussenstand LSPVE op bewonersavond
21.04.2023	Excursie wonen te gast in het landschap Opdrachtverlening Franz Ziegler en Teske van Royen (De Laak)
Mei 2023	Verslag op website
23.05.2023	Tweede RIB
Juni 2023	AO gereed, concept LSPVE gereed en haalbaarheidsstudie De Laak gereed
<b>26.06.2023</b>	<b>Bespreking LSPVE op bewonersavond Lengel</b>

# Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE):

Wat is dat? En wat is het niet?

LSPVE is toetsingskader voor de uitwerking van de Landschappelijk en Stedenbouwkundige (deel) plannen voor De Lakermaat:

Het geeft antwoord op de vraag: Wat moet het LSP doen?

Het formuleert randvoorwaarden en richtinggevende uitgangspunten waarmee ontwerpers aan de slag kunnen.

Het geeft **indicaties** van een mogelijke ruimtelijke invulling.

# 5 opmerkingen vooraf over uitgangspunten

1. Minimaal 80% van de woningen wordt ontsloten vanaf de Meilandsedijk. Maximaal 20% via de Hartjensstraat.
2. Ook de auto is te gast in het landschap. Geen parkeren op de dorpsstraatjes. Op eigen erf (vrije kavels) of in parkeerkoffers.
3. Voor de langzaamverkeers-verbindingen met Lengel is meer tijd nodig voor overleg met belanghebbenden. Ambitie blijft echter overeind.
4. ZO hoek vraagt nader onderzoek. Kunnen daar geen woningen komen dan is verdichting in andere delen noodzakelijk.
5. Voor inrichting en beheer natuur en water gaan we op zoek naar sponsors en beheerders om hoge ambities t.a.v. de groene en blauwe inrichting te kunnen waarmaken en te borgen op de lange termijn.

# Vervolgproces

- B&W ondertekent AO voor 1 juli 2023
- LSPVE wordt aan college aangeboden voor B&W vergadering juli 2023
- Uitgangspunten van het LSPVE ter vaststelling aangeboden aan gemeenteraad in Q3 2023
- Projectteam werkt door aan LSP, Beeldkwaliteitsplannen, nadere onderzoeken, subsidiemogelijkheden, vinden van partners, IOK met Plavei en ontwikkel- en beheerstrategie
- Overleg belanghebbenden over verbindingen
- Opstarten nieuwe deelprojecten in omgeving Lakermaat
  
- Medio 2024: LSP ter vaststelling naar B&W
- Voordien: Bewonersavond (vervolg Omgevingsdialoog)





# Mogelijke ontwikkelingen in de omgeving

1. Stedenbouwkundig plan maken voor de kern van Lengel rond 't Bosman Huus. ("Tussenstuk VVL-De Lakermaat")
2. Stedenbouwkundig plan en verkaveling voor De Lengel/entree van het dorp
3. Verbinding met de Mengelenberg/ Huis Bergh voor mens, flora en fauna
4. Damsterweg als wandelpad weer openen richting Azewijn
5. Groene dorpse invulling (mogelijke) migrantenhuisvesting

# De Lakermaat Lengel

Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen  
(LSPvE)

juni 2023

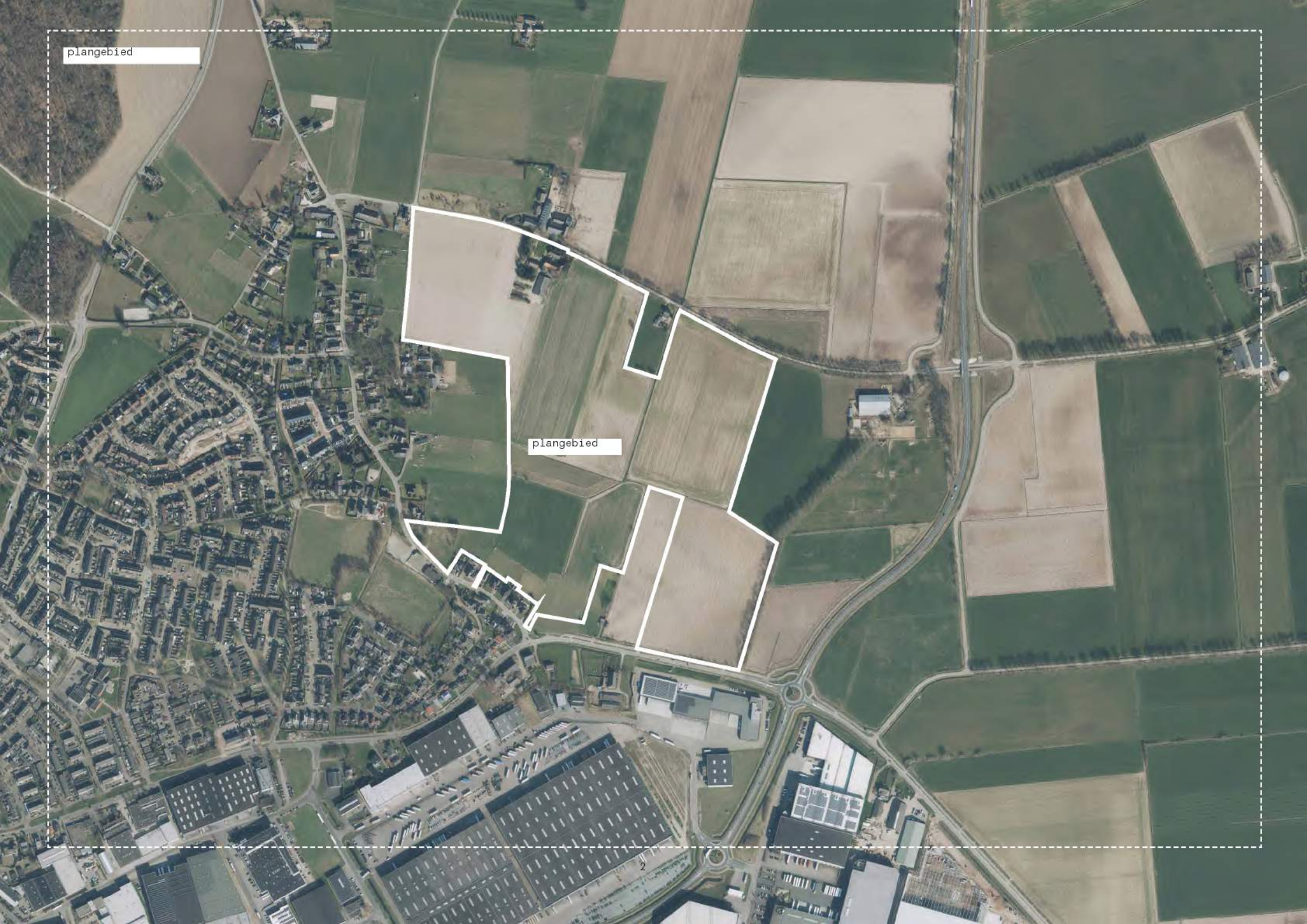
Bewonersbijeenkomst 26 juni 2023





plangebiet

plangebiet



# Inhoudsopgave

1. Terugblik dialoogronde 30 maart
2. Visie in 10 principes
3. Landschappelijk Stedenbouwkundig proefverkaveling aan de hand van thema's
4. Erf de Laak



1886

heide

Es

veedrift

De Laak

De Hart

Broeklandschap

natte laagte

kerkepaden

weg liep  
onderlangs de  
boerderij

straat

Damsche

straat

Groot Ven

Lengel

hagen of  
singels

broek

DE DAM

De Bogarde  
voormalig  
Havezate

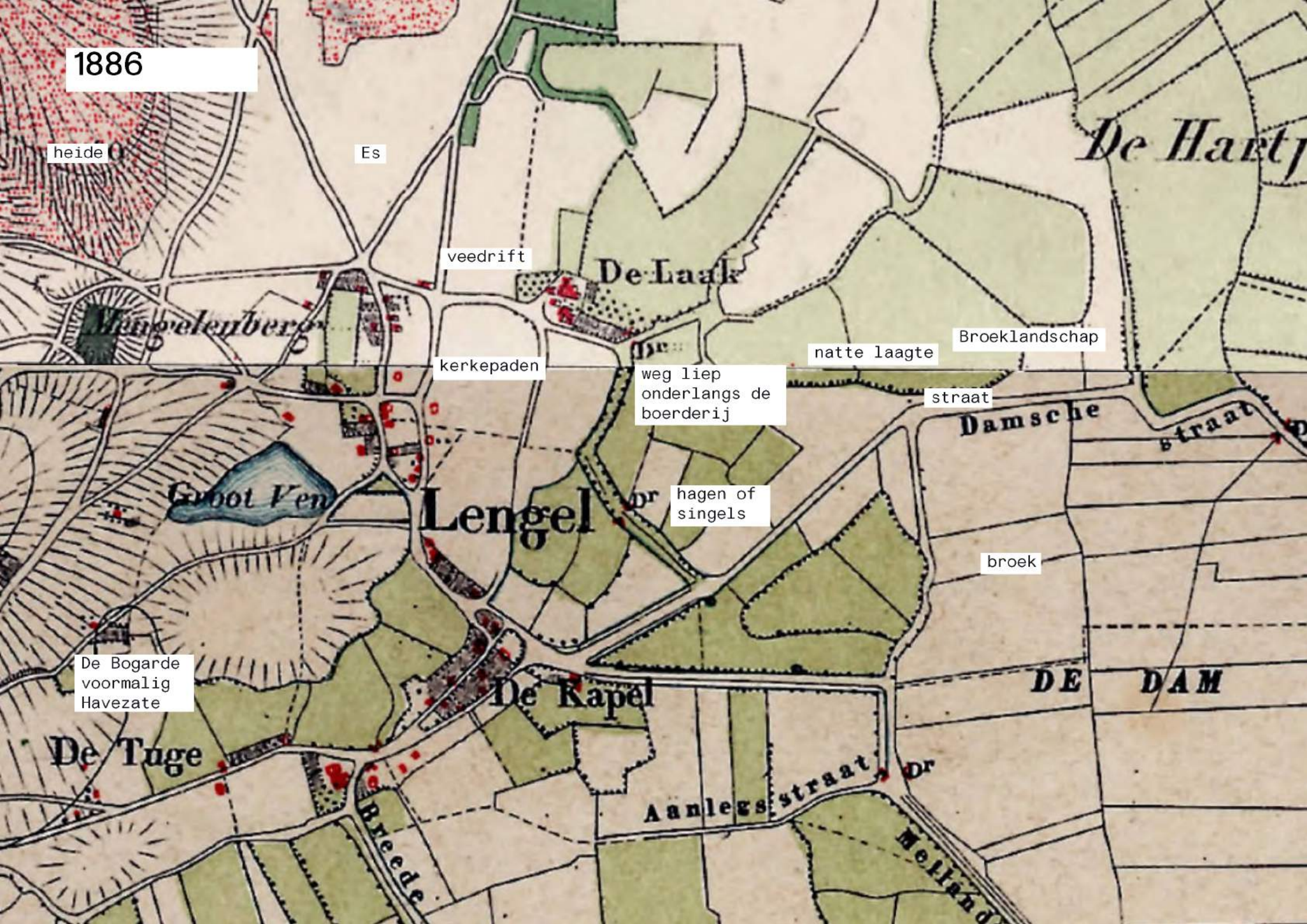
De Kapel

De Tuge

Aanlegstraat

Breede

Melland



2010



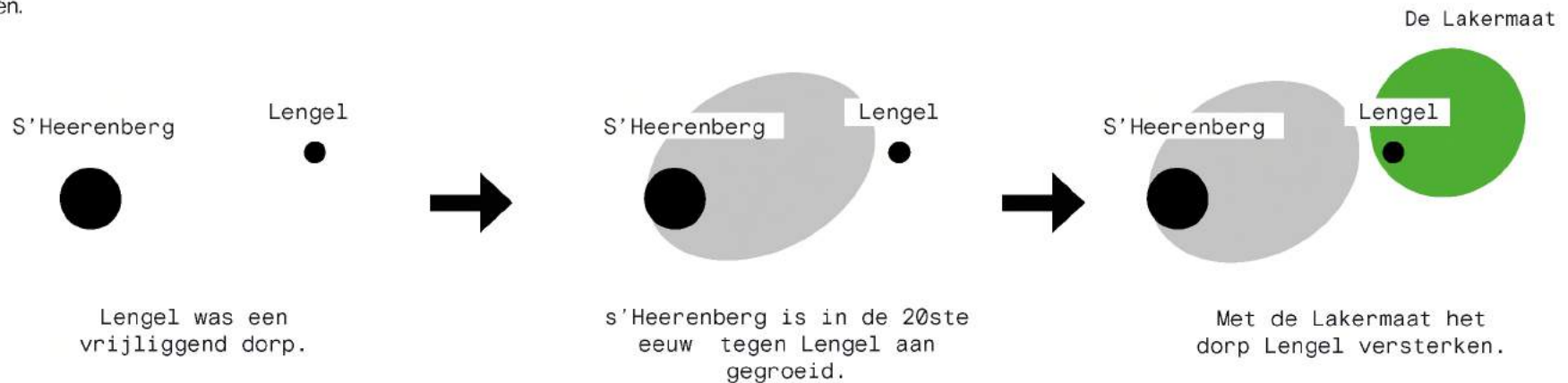


# 1. Visie adhv 10 principes

# 1. Lengel als eigen dorp versterken.

## 1. Lengel als eigen dorp versterken.

Met de nieuwe dorpsuitbreiding willen we het karakter van Lengel als dorp versterken. De Lakermaat sluit aan op de structuur van het dorp, op het landelijke karakter van het dorp en op het versterkt het dorp met een eigen, groen, dorps karakter, met dorps openbare ruimtes en voorzieningen. Waar oude en nieuwe lengelaars elkaar ontmoeten.



## 2. De bodem is leidend.

### 2. De bodem is leidend

De ligging van de Lakermaat op de overgang van zand naar klei buiten we uit in een verschillende landschappelijke structuren en verschillende woonmilieus die daarin passen.



### 3. Natuurlijke waterbuffer door de laagte.

#### 3. Natuurlijke waterbuffer door de laagte.

De laag gelegen zone midden in het projectgebied gebruiken we als natuurlijke, biodiverse klimaatbuffer. Het is een openbaar stukje natuurlandschap waar sloten gedempt worden en de natuurlijke omstandigheden – hier komt bronwater naar boven – benut worden in een blauwgroene kern van het plan, die tot vlak achter de huidige dorpskern rijkt.



## 4. Een fijnmazige wandel- en fietsnetwerk verbindt Lengel met omgeving.

### 4. Een fijnmazige wandel- en fietsnetwerk verbindt Lengel met omgeving.

De toegankelijkheid van de Lakermaat die sinds ruilverkaveling is verdwenen, wordt hersteld met een fijnmazig organisch netwerk van routes die aansluiten op bestaande en historische routes door het gebied en samen met de Antoniusstraat een 'ommetje Lengel' maken. Vanaf het dorps huis steek je de Lakermaat in en kan je op allerlei manieren weer via de noorzijde van de Antoniusstraat teruglopen of fietsen. Maar je kan er ook doorheen richting Azewijn, of dwars door de Lakermaat richting Bergherbos: het project is nadrukkelijk geen woon-wijk, waar je als buitenstaander niks te zoeken hebt. Het is een verbindende schakel, een logisch onderdeel van het dorpslandschap.



## 5. Mooie, uitnodigende plekken maken van de knooppunten. Zo snel mogelijk beginnen met de bestaande knooppunten van Lengel.

### 5. Mooie, uitnodigende plekken maken van de knooppunten. Zo snel mogelijk beginnen met de bestaande knooppunten van Lengel.

In dat nieuwe landschappelijke weefsel zijn de (driehoekige) knooppunten de logische plekken waar mensen samen komen en waar woningen zich omheen concentreren. Dat zijn nieuwe brinkjes, maar het zijn ook eenvoudige plekjes waar een bankje staat om even te zitten, waar een leuke speelplek is, een leuk pleintje, een mooie plek in de boomgaard. Het huidige erf van de Laak is zo'n knooppunt, een knoop-erf, waar het goed toeven is naast de historische boerderij, onder de oude bomen. Ook de knooppunten die net buiten ons projectgebied liggen, zoals het dorps huis of het knooppunt bij de Lengel, zouden mee moeten doen in dit netwerk van fijne verblijfs- en ontmoetingsplekken in Lengel.



## 6. Patchwork van groen. Lanen, houtwallen en hagen. Wonen ondergeschikt aan het landschap.

### 6. Patchwork van groen. lanen, houtwallen en hagen. Wonen ondergeschikt aan het landschap.

Landschap eerst. We redeneren uit het landschap, met routes en openbare plekken (de vorige 2 punten) maar ook met een heel groen en biodivers landschap. We zetten een sterke landschappelijke structuur neer waar de woningen vervolgens in geplaatst worden. Je woont hier in en aan het landschap. Dat landschap bestaat uit verschillende sferen, gebaseerd op de omstandigheden (nat/droog, zand/klei), op het omliggend landelijk gebied, van nu en van vroeger. Lanen, houtwallen, boomgaarden, bosjes, hooilanden, hagen en struwelen vormen de ingrediënten van dit groene netwerk.



## 7. Auto ondergeschikt. Autoluwe straten. Géén parkeren op straat, maar concentreren in koffers en op erven.

7. Auto ondergeschikt. Autoluwe straten. Géén parkeren op straat, maar concentreren in koffers en op erven.

De wandelaar en de fietser staan voorop. De straat is publieke ruimte. Kinderen winnen hier van de auto. De auto is ook welkom, maar ondergeschikt, die past zich aan. Die staat niet óp en niet ín de weg.



7. Auto ondergeschikt. Autoluwe straten. Géén parkeren op straat, maar concentreren in koffers en op erven.



## 8. Interessante plekken voor iedereen toevoegen (ommetjes, gebruiksplekken buurtwinkel, speelvoorzieningen, brinkjes, eetbaar landschap).

### 8. Interessante plekken voor iedereen toevoegen (ommetjes, gebruiksplekken buurtwinkel, speelvoorzieningen, brinkjes, eetbaar landschap).

In de Lakermaat, de dorpsuitbreiding van Lengel, is wat te doen. Naast het samenkomen op de leuke nieuwe knooppunten in het gebied zijn er uitdagende groene speelplekken, is er wat te ontdekken en liggen er aanleidingen voor toekomstige bijzondere ontwikkelingen. Mooie plekken zat. Maar ook een leuke plek om een ijsje te eten, een erf om wat te drinken, misschien een plek waar je plaatselijk verbouwde groente of fruit kan kopen. Er zijn allerlei aanleidingen voor spontane ontmoetingen, groepsactiviteiten, spelen en zo ook het versterken van de saamhorigheid.



## 9. Het behouden en transformeren van erf de Laak.

### 9. Het behouden en transformeren van erf de Laak.

Erf de Laak is een van de cultuurhistorische ankerpunten voor het project. Die koesteren we en gaan we hergebruiken. Niet alles is de moeite waard of herbruikbaar, maar het weer in ere herstellen van het erf, er mooie functies aan toekennen en het toegankelijk maken van deze bijzondere plek is een van de uitgangspunten van het plan.



# 10. Landelijke, duurzame gebouwen. Natuurinclusief. Bio-based en/of circulair

## 10. Landelijke, duurzame gebouwen. Natuurinclusief. Bio-based en/of circulair

Met dit project kijken we een beetje terug. Naar wat we zijn kwijtgeraakt en weer terug willen. Naar een landelijkheid waarin bebouwing en landschap harmonieus samengingen. Naar sociale netwerken die wellicht verwaterd zijn. Naar streekeigen landschappen en plekken waar mens en dier nog steeds enthousiast van worden en die in de efficiëntieslag, die er op alle vlakken gemaakt is, verdwenen zijn. Naar een duurzaamheid die tot een eeuw terug eeuwen stand heeft gehouden.

Maar tegelijkertijd kijken we vooruit. We werken niet aan een 'land van ooit', maar aan de toekomst. Aan duurzaamheid in alles, niet aan oppervlakkige nostalgie. We willen verantwoord omgaan met de plek, met het dorp, haar bewoners, maar ook met de aarde. De ambities om CO2 neutraal te zijn, om een klimaatrobuust landschap te maken, om de natuur - waar we zelf onderdeel van zijn - te versterken en zorgvuldig met grondstoffen om te gaan moet overal in terugkomen. We bouwen dus zo circulair, biobased en natuurinclusief mogelijk.



# 3. Visie



Stap 1: Groenblauw raamwerk



Stap 2: Een fijnmazige langzaamverkeerstructuur.



Stap 3: verschillende woonmilieus toevoegen

### 3. Visie (proefverkaveling)



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

# Bepanting en Ecologie



- Bos
- Voedselbos
- Boomgaard
- Struweel
- Nat kruidenrijk grasland
- Vochtig bos
- Bomenlaan

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.



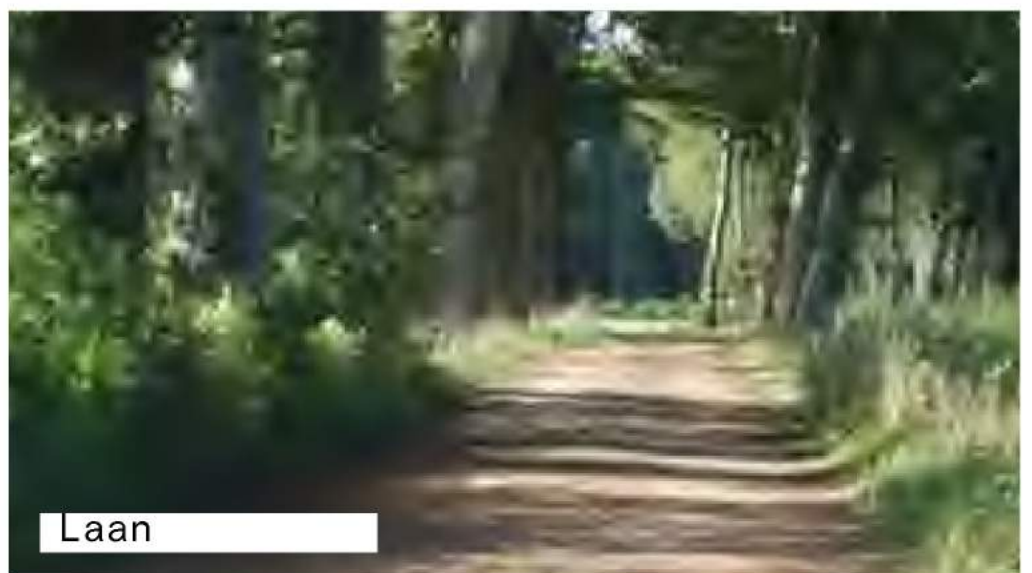
de Brink



Struweel



Beekdal



Laan



Boomgaard



nat bos



Vijver Havezate



Voedselbos



# 7 Woonmilieus

- Wonen in het dorp
- Wonen in het buurtschap
- Wonen in de boomgaard
- Wonen op het erf
- Wonen in het bos
- Wonen aan het beekdal
- Wonen op de Havezate

De verschillende woonmilieus indicatief in kaart.

## Het Dorp

Een kenmerkend centrum-dorps milieu, rondom een groene brink, langs smalle straatjes. Met steegjes die doorprikken naar de ruime groene achterzijden (de gaarden). De gevels zijn opgebouwd uit individuele dorpse woningen met kap. Soms grote boerderij-achtige volumes met een grote kap, veelal kleinere woningen van 2 of 3 lagen met een kap. Als uitzondering een enkel statig herenhuis of ander onderscheidend volume. Kleine korrels, veel variatie. Kleuren van steenrood, zwart tot wit en hout en soms een kleuraccent. Kaprichtingen draaien, rooilijnen verspringen, van iets tot veel, met een ruime sprong naar achter, waar ruimte is voor een boom. Rooilijn wordt dan doorgezet met haag of muurtje. Wegen zijn nooit recht, altijd kleine bochten en knikken. Gevels gaan niet netjes mee met de bocht maar draaien individueel - met horten en stoten, soms abrupt, waardoor verspringende, levendige rooilijnen ontstaan. Accenten op markante plekken, in zichtlijnen, op hoeken, kunnen ook groene accenten zijn. Veel ruimte voor vergroening van de gevels. Dorpse stoepjes, die als de ruimte er is ook door bewoners gebruikt worden als zitplek en geveltuintjes.



Het Dorp

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.



## De Gaarden

De gaarden zijn grote boomgaard-achtige zones waar her en der woningen te gast in de boomgaard zijn. Een gedeeld, huiselijk, informeel, bruikbaar en soms eetbaar landschap. Tafels in de boomgaard, schommels en hangmatten aan de takken. Bloemrijke graslanden, waar af en toe een hapje uit gemaaid is. Woningen staan hier als clusters of (kap-)schuren middenin. Ze hebben nauwelijks tuin, het boomgaardlandschap is de gedeelde tuin. Wél juist veranda's of andere met de architectuur mee-ontworpen terrassen. Hout, niet of juist zwart geschilderd. Auto's staan hier soms in clusters onder de bomen geparkeerd.





De Gaarden

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

## Het Buurtschap

Grotere vrijstaande woningen die met elkaar een groen buurtschapje vormen, aan de noordrand van het dorp. Woningen verspringen en verdraaien op de kavels, staan niet in lijn. Grote kappen zijn meer regel dan uitzondering. Horizontale volumes. 1 of 2 lagen met kap. Hout, steen, riet etc. Als een buurtschap van hedendaagse schuurachtige volumes. Groen is dominant, zowel in de hagen die alle erven omzomen, als in de grote en kleine bomen die verspreid overal in het buurtschap staan.



Het Buurtschap

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.



## De Havezate

Middenin de lage natte bronplek tegen de huidige dorpskern aan is de nieuwe havezate in het klein wat kasteel Huis Bergh in het groot is: een ommetje voor omwonenden. Een stedenbouwkundig accent met landgoedachtige allure, een lommerijke plek, via een ruim beplante laan verbonden met het te verbeteren dorpsplein bij het Bosmanhuus. Middenin de natte laagte een hedendaags bijzonder ensemble van gebouwen op een eilandje. Als besloten of wat meer uit elkaar gevallen hof, tot 4 lagen hoog zijn.





De Havezate



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

## Aan de Beek

Aan het beekdal staan woningen die optimaal van het zicht over de natte laagte uitkijken zonder deze zich toe te eigenen, letterlijk en figuurlijk. Het beekdal voelt nog steeds als een openbaar natuurgebiedje, de woningen staan iets verhoogd ten opzichte hiervan, houden zo droge voeten én maken zich los van dat landschap – ze pikken het niet in maar kijken er – vanaf een opgetild terras bijvoorbeeld overheen. De woningen staan wat verscholen tussen de bomen die als clusters beplanting de meandering van het beekdal accentueren – en piepen daar soms net tussenuit. Woningen van 2 lagen, als horizontaal volume, met of zonder kap. Ondergeschikt aan het omliggende landschap, te gast in de natuur. Hout of zwarte volumes. Weinig tuin, veel landschap.



An architectural site plan for a residential development. The plan shows a central stream flowing from the top towards the bottom. A road crosses the stream, with a bridge structure indicated by a black rectangle. The stream is bordered by green areas representing trees and landscaping. Residential buildings are shown as white and grey rectangles with green outlines, arranged in clusters and along the stream. A dashed line indicates a boundary or site limit. The text 'Aan de beek' is located in the upper left quadrant. At the bottom, there is a caption and a page number.

Aan de beek

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

## Op het Erf

In het oostelijk deel van het plan liggen een aantal woon-erven. Met de opzet en hiërarchie van een boerenerf, als een cluster van schuurachtige volumes in het landschap. Een intiem, steniger binnenpleintje als entree naar de woningen en aan de buitenzijde tuinen die overgaan in het landschap. Hard van binnen, zacht van buiten dus. Grotere en kleinere (kap-)schuurachtige volumes maken met elkaar een interessante compositie. In één volume met kap kunnen 1,2,3,4 of nog meer woningen passen. Landelijke, lommerijke erven. Erfbeplantingen met grote bomen en fruitbomen. Houtwallen differentiëren het landschap en daar wordt evt ook geparkeerd, of in een multifunctionele kapschuur.





Op het Erf

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

## In het Bos

Ook in het bos richting de Meilandsedijk liggen een aantal erven, de bos-erven. De erven vormen open ruimten in het bos met daaromheen een gevarieerd cluster van gebouwen, evt in één hand vormgegeven. Eventueel met een (gedeelde) binnentuin in het midden. Door hun ligging in het bosrijke landschap zijn wat afwijkender volumes dan de in hoofdzaak landelijke volumes in de rest van het plan mogelijk.



## Aan het Dorpsplein

De leeg gebleven locatie van de oude kinderwagenfabriek en school vormt nu een wat onbestemd 'gat' in de Antoniusstraat, tegenover het Bosmanhuus. Kwaliteit is de ruimte (voor gebruik bij evenementen) het groene karakter en doorzicht naar het achterliggende landschap, waar de ruimte rondom het Bosmenhuus juist sterk versterkt is. Het integraal herontwerpen van dit gebied aan beide zijden van de Antoniusstraat zou een kwaliteitsimpuls aan het hart van het dorp geven. De verkeersfunctie van de weg kan hier in de beleving monder prominent worden, het gevoel van een dorpsplein juist versterkt. Door aan te sluiten op de sfeer rondom het monument, in materialisering, grote bomen en het intieme karakter kan dit een landgoedachtige entree naar de Lakermaat worden. Extra bebouwing haaks op de Antoniusstraat kan helpen dit gebaar te begeleiden. Een niet-wonen functie (ijssalon, koffiehoeek, landwinkeltje oid) hierin versterkt het dorpsplein. Voldoende ruimte rondom is bruikbaar als parkje en bij kermis/schuttersfeest.



The image is a landscape architectural plan of a village square area. It features a central square with a building and a pond. The plan includes various green spaces, trees, and buildings. A white box with the text 'Aan het dorpsplein' is located in the upper left. A red line indicates a path or boundary. The plan is surrounded by a residential area with houses and streets. The overall style is a top-down view with a color palette of greens, blues, and greys.

Aan het dorpsplein

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.



## Erf de Laak

Erf de Laak is een van de cultuurhistorische ankerpunten van het plan. Het opknappen en in ere herstellen van het erf is ook onderdeel van dit project. Er worden nieuwe functies voor het erf gezocht, waardevolle bebouwing wordt hersteld of herbouwd, minder waardevolle bebouwing wordt gesloopt en nieuwe gebouwen worden toegevoegd om het erf af te maken.

Historische routes tussen het dorp en het erf de Laak worden – in een iets gewijzigde vorm, rekening houdend met eigendommen – hersteld. Eén belangrijke verbinding is die tussen het dorps huis, langs de havezate, via de Brink naar de Laak.

De historische opzet van erf de Laak vormt uitgangspunt van de nieuwe ontwikkeling. De ontsluiting vanaf de zuidwestkant wordt hersteld, ook voor autoverkeer. Dat komt dus niet meer via en de nieuwere Hartjensstraat, die primair voor fietsers en lokaal en landbouw-verkeer dient. De zuidzijde van het erf, met z'n monumentale gevel én bomen, vormt in de nieuwe opzet een prachtige publieke plek aan het erf, een klein brinkje. Mogelijk zal een bijzondere functie in deze oude boerderij z'n adres aan dit brinkje krijgen. Het noordelijk deel van het erf, de hof, zal een meer besloten deel zijn, gericht op rust van omwonenden, zowel op de Laak als voor de bewoners van de Goedborg, omdat aan deze zijde niet langer de ontsluiting voor autoverkeer zal zijn.

Een erf heeft altijd 2 delen: 'de mooie voorkant' en 'de werkkant- het erf'. Het oostelijk deel van het erf was en wordt weer de officiële voorkant van het erf. Dat wil

zeggen: dit is de voorname kant, de voorgevel van de historische T-Boerderij, met de representatieve tuin ervoor, een deel moestuin, een deel boomgaard. Een pad recht naar de voordeur zal – ook net als vroeger – vooral voor het mooi en voor de wandeling zijn. De meeste mensen én het verkeer kwamen en komen straks namelijk weer via de achterzijde het erf op, via de zuidwest hoek.



Erf de Laak

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.





Zorgboenderij

Niet - Wonen

Landwinkel/ijssalon












Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

# Visie (proefverkaveling)



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

## Gemengd programma

-  Sociale koop of huur
-  Maatschappelijk of sociaal (koop/huur)
-  Bijzonder wonen (bijv. knarrenhof of CPO)
-  Betaalbare woningen S/M
-  Betaalbare woningen M/L
-  Vrije sector duur M
-  Vrije sector duur L
-  Vrije sector duur XL
-  Vrije sector duur XXL
-  Vrije sector duur (vrije kavel)
-  Vrije sector duur (vrije kavel groot)

Het mixen van verschillende woningtypologieën én -categorieën is een uitgangspunt in dit LSPvE. Door de nabijheid van de verschillende deelgebieden in dit relatief kleine gebied en ook het mengen binnen deelgebieden beogen we een creëren we naast een dorps diversiteit in bebouwing ook een gezonde mix van bewoners in leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen.

Indicatieve, voorlopige verdeling van woningtypen en categorieën.

# Eigendom en Beheer



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van eigendom en beheer

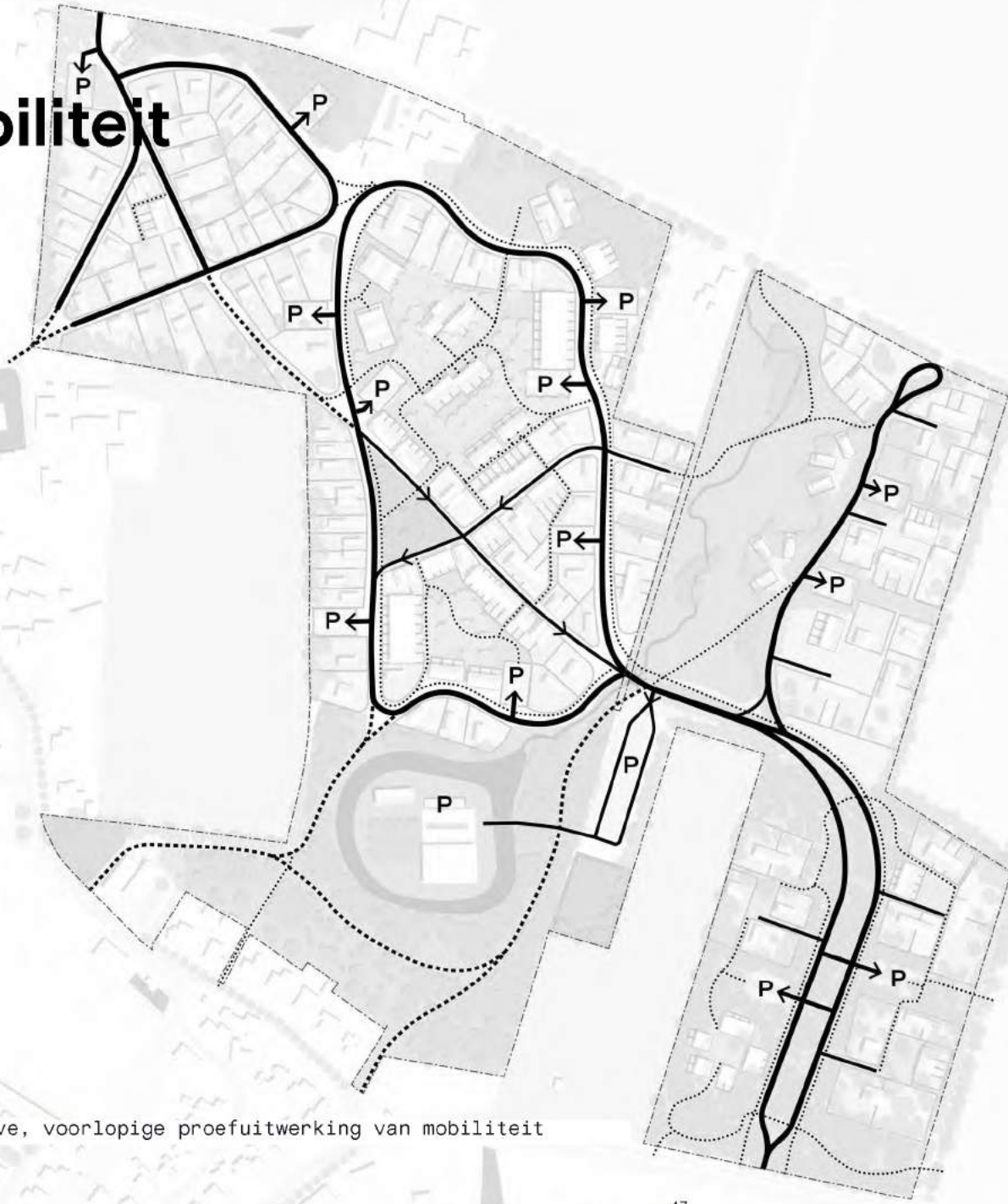
# Watersysteem en afwatering

- Waterbergingsgebied
- Beekloop
- Infiltratiegebied
- Wadi
- Afstroomrichting
- Daken

Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

# Mobiliteit

-  auto
-  parkeren
-  fiets en wandelroute
-  wandelpaadje



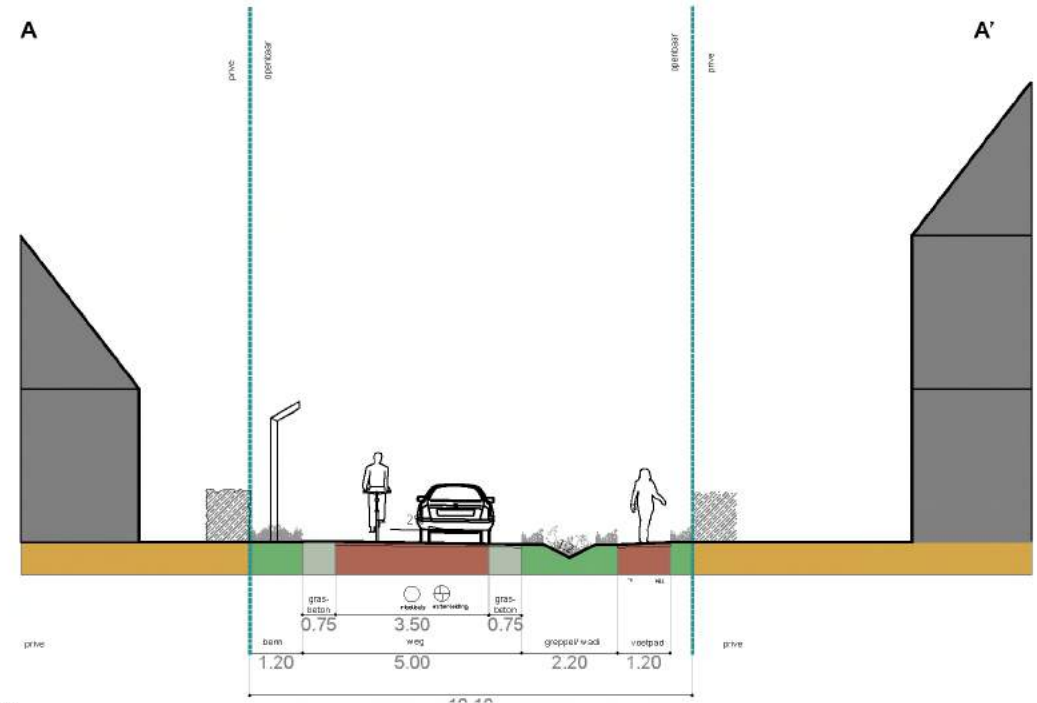
Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van mobiliteit



## 5.5// Principeprofielen

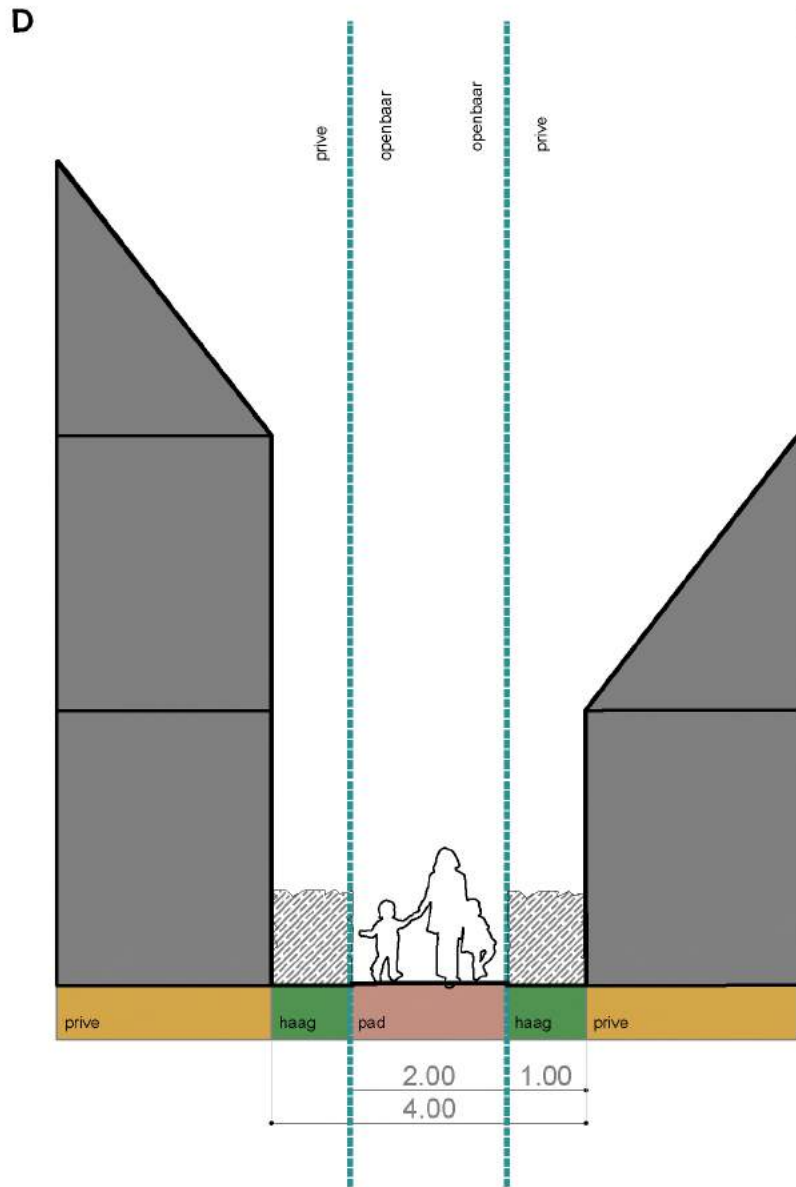


Landelijke erftoegangsweg 30km/uur tweerichting





Dorpse doorgang (voetgangers)



**D'**



Erftoegangsweg door het bos (30km/uur 2 x éénrichting)



E

E'

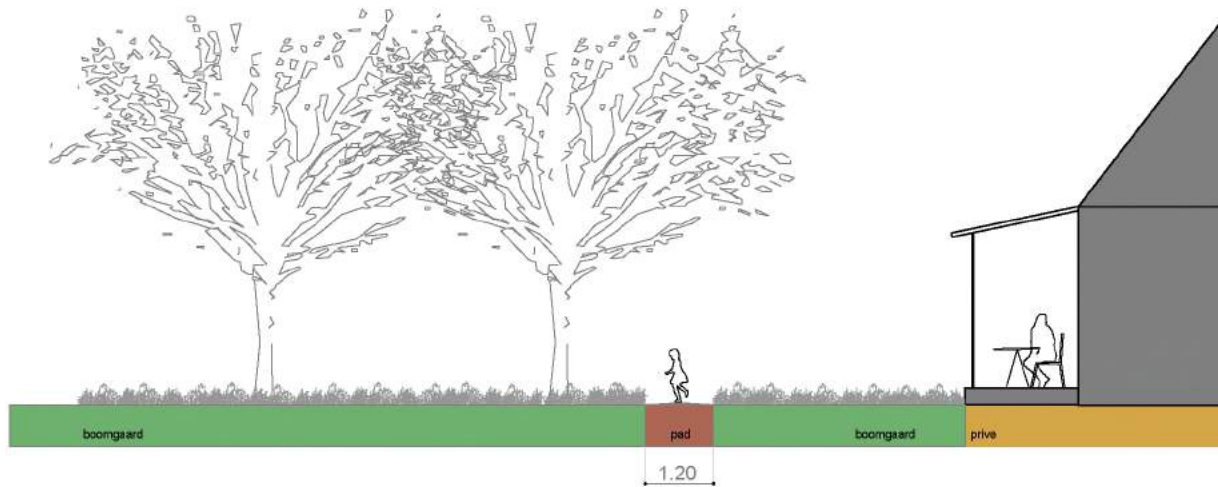


informele fiets/wandelpad 1.20m



openbaar  
prive

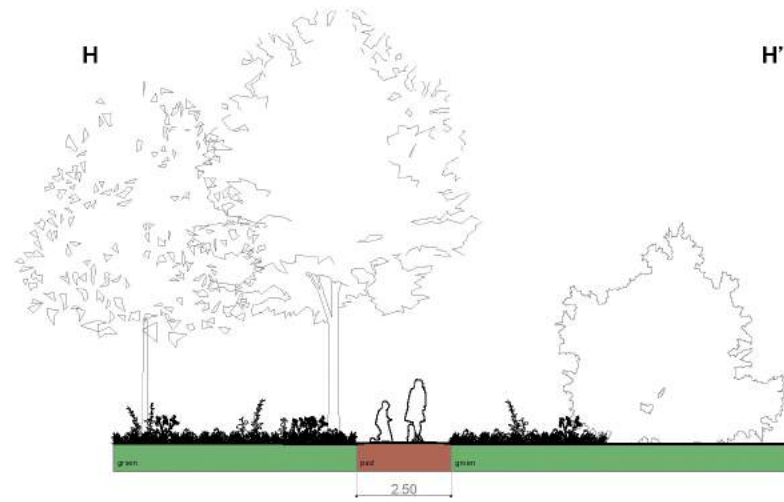
F



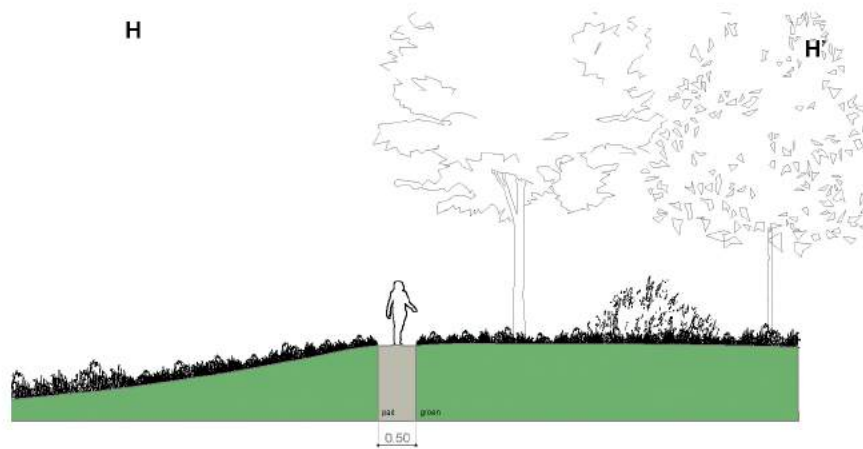
F'



informeel fiets/wandelpad 1.20m-2.50m

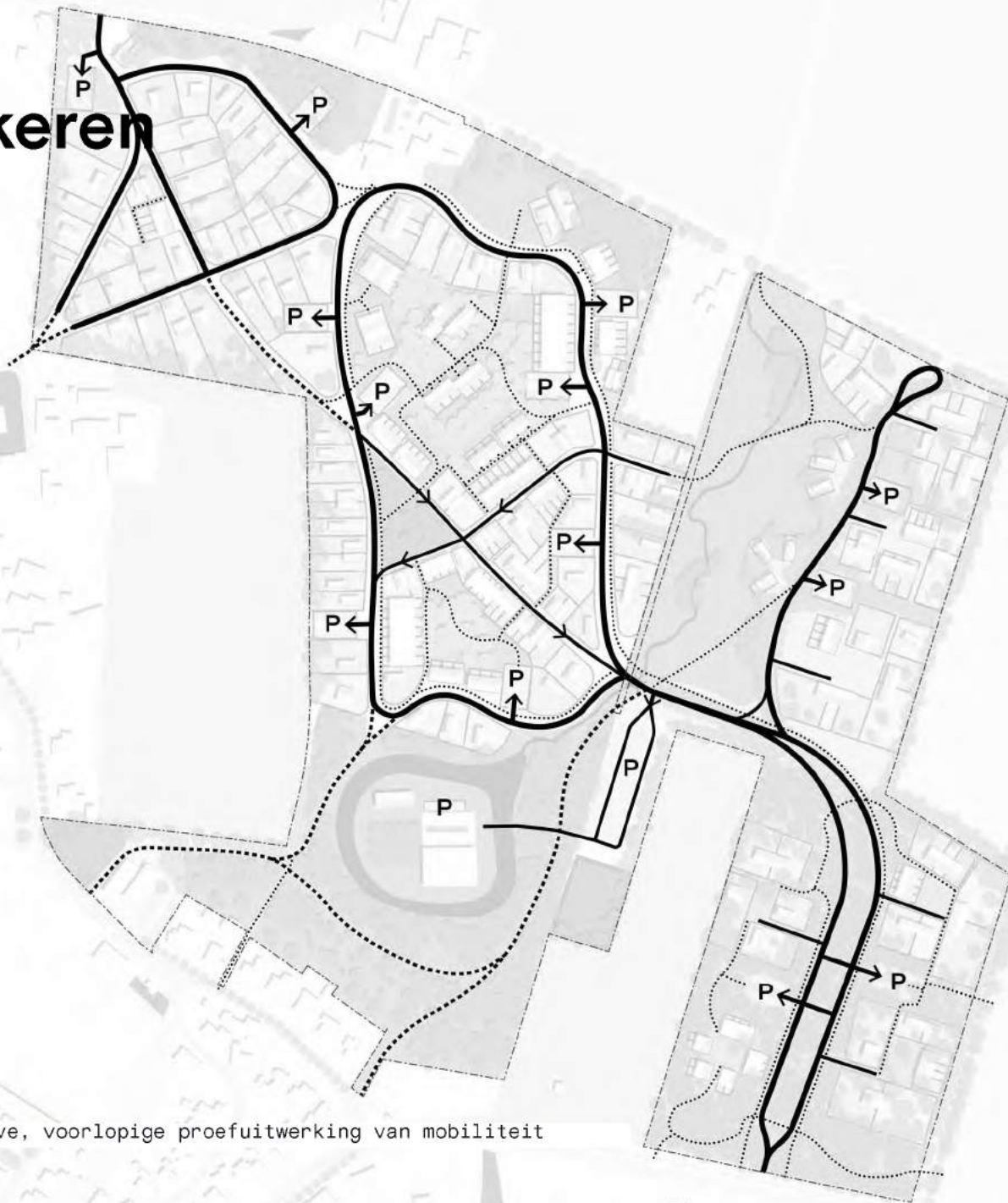


Struinpad 0,5-1.00m



# Parkeren

-  auto
-  parkeren
-  fiets en wandelroute
-  wandelpaadje



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van mobiliteit



parkeerbos



centrale parkeerkoffers



Parkeerschuur



Op eigen erf



# Proefverkaveling LSPvE



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

# De Lakermaat Lengel

Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen  
(LSPvE)

juni 2023

Bewonersbijeenkomst 26 juni 2023



**Bijlage 3**



# ERVE DE LAAK

HAALBAARHEIDSSTUDIE

26.06.2023

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur

# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur

# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur



de laak  
1890



Woonhuis  
De Zonnekroek  
(gem.monument)  
1905

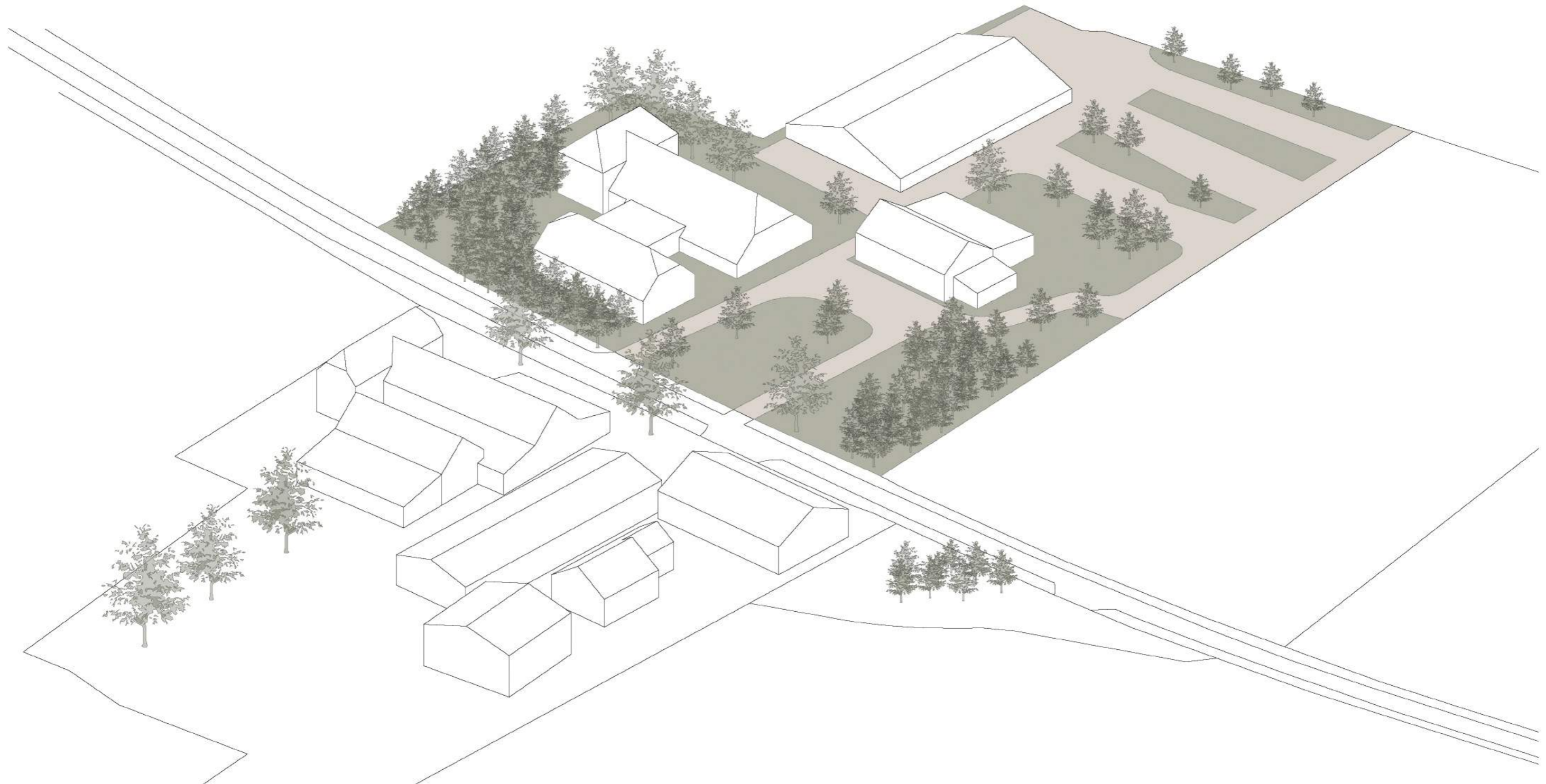
goedborg  
1910 of 1837

de laak  
1890





Hartjensstraat



# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

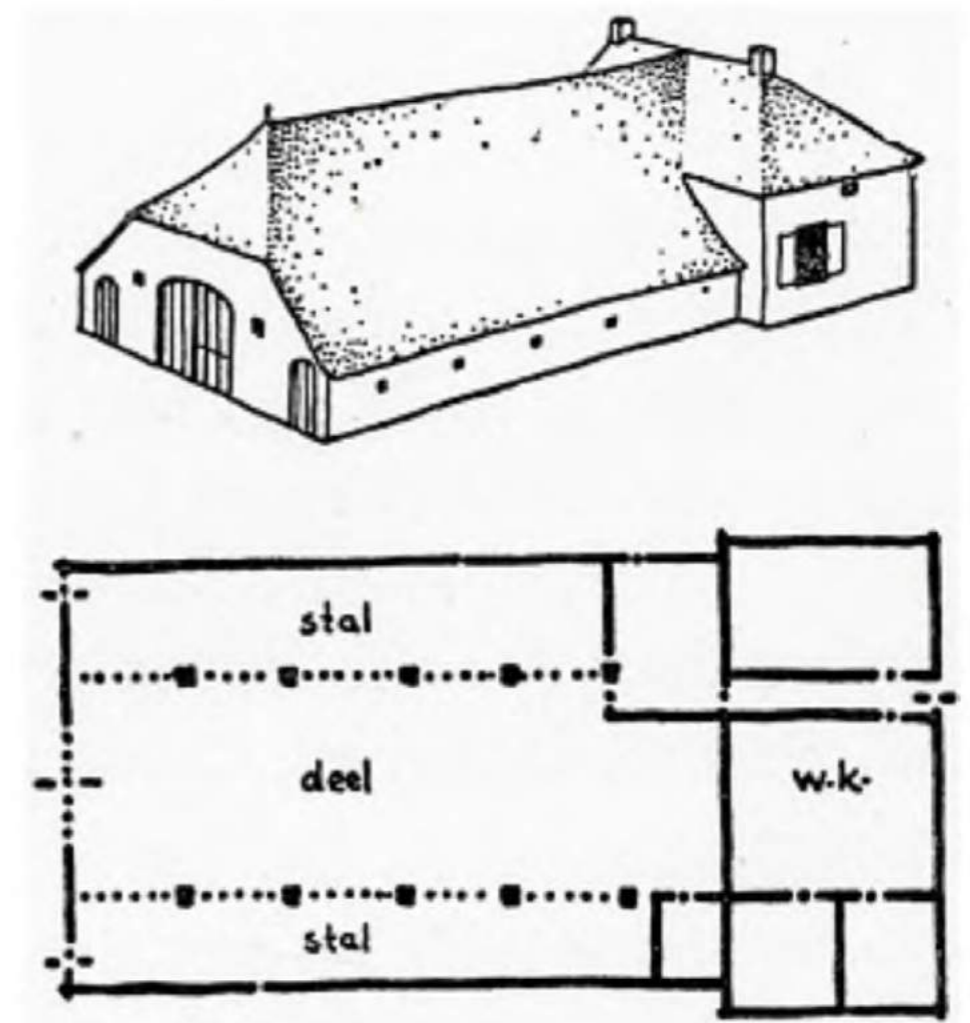
REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur

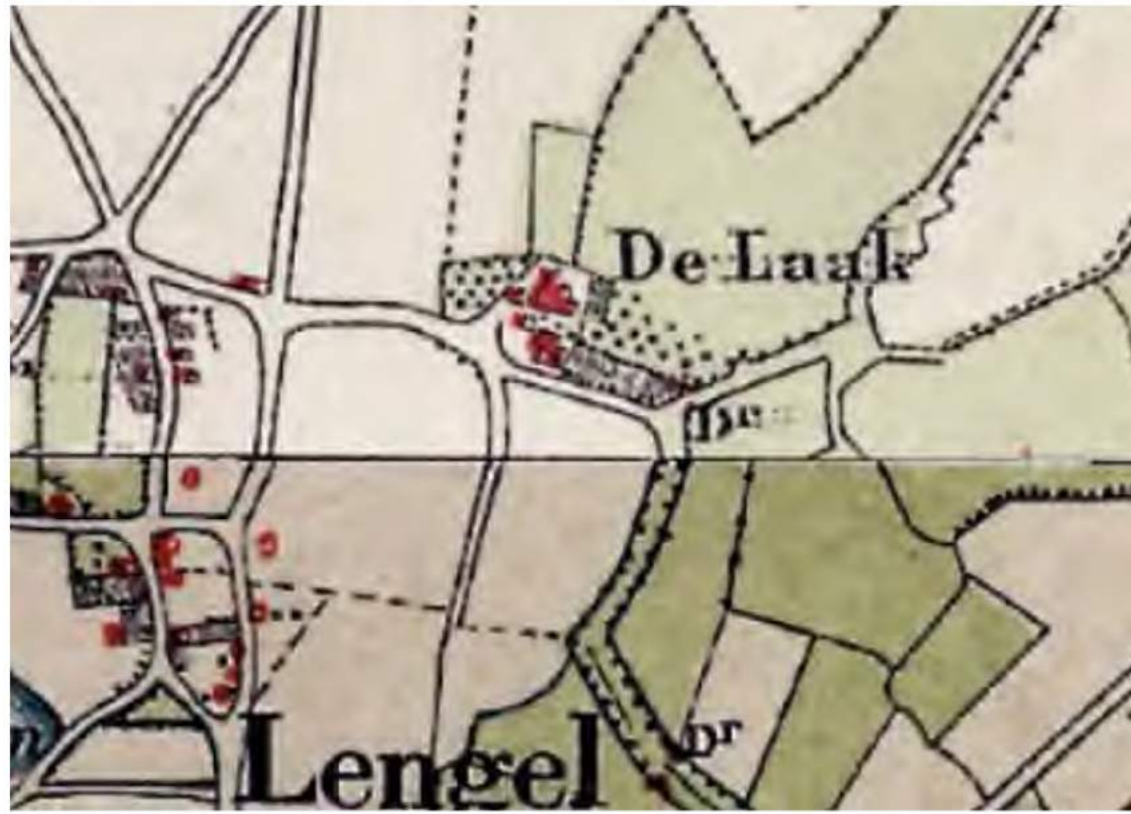


LUCHTFOTO ERVE DE LAAK | circa 1959

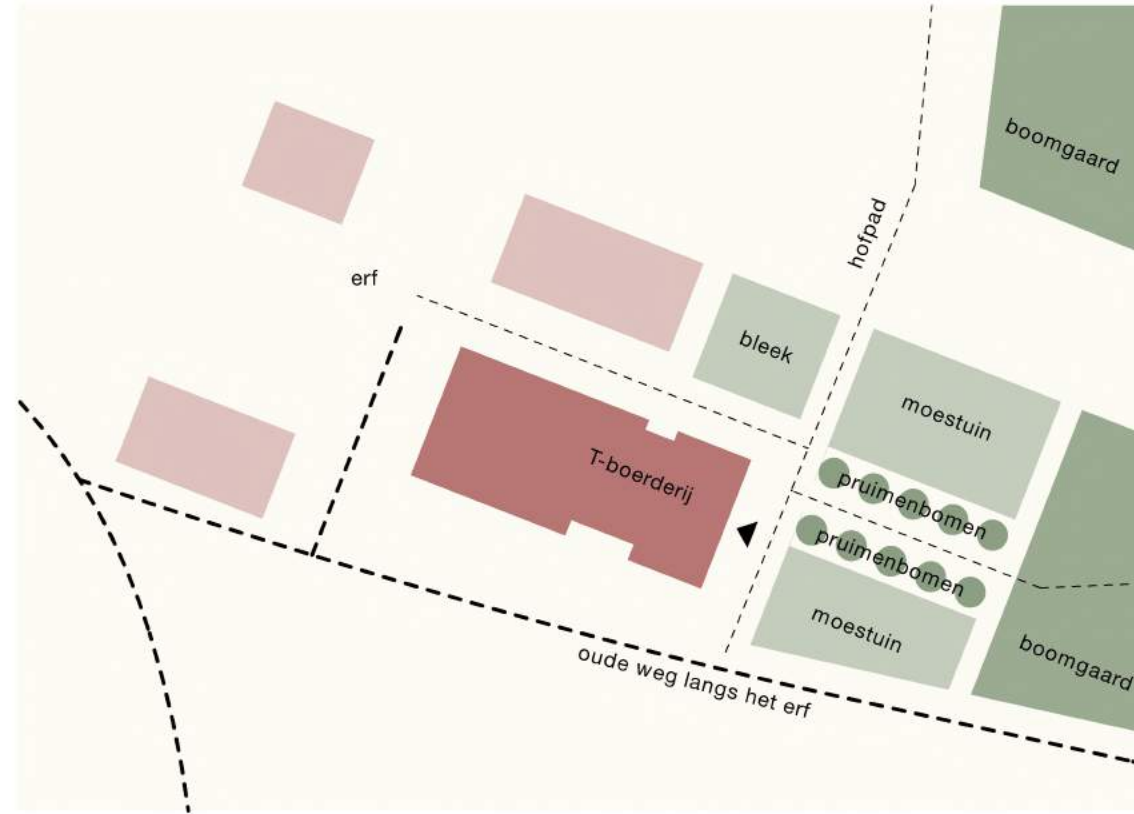


R.C. Hekker.  
T-boerderij uit de IJsselstreek (1941)





Topotijdreis | 1887

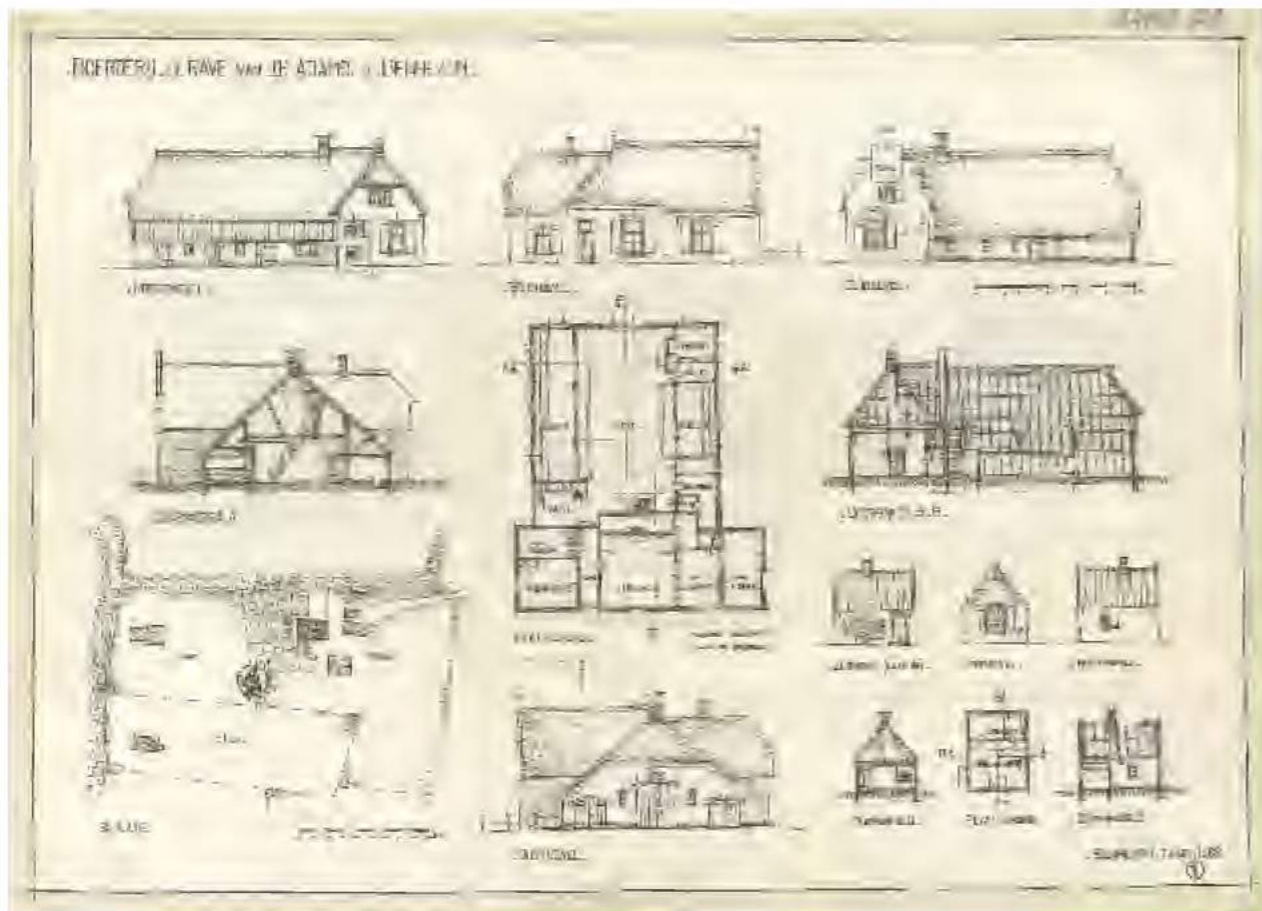


historische analyse erve de Laak (bron: familie Meijer)

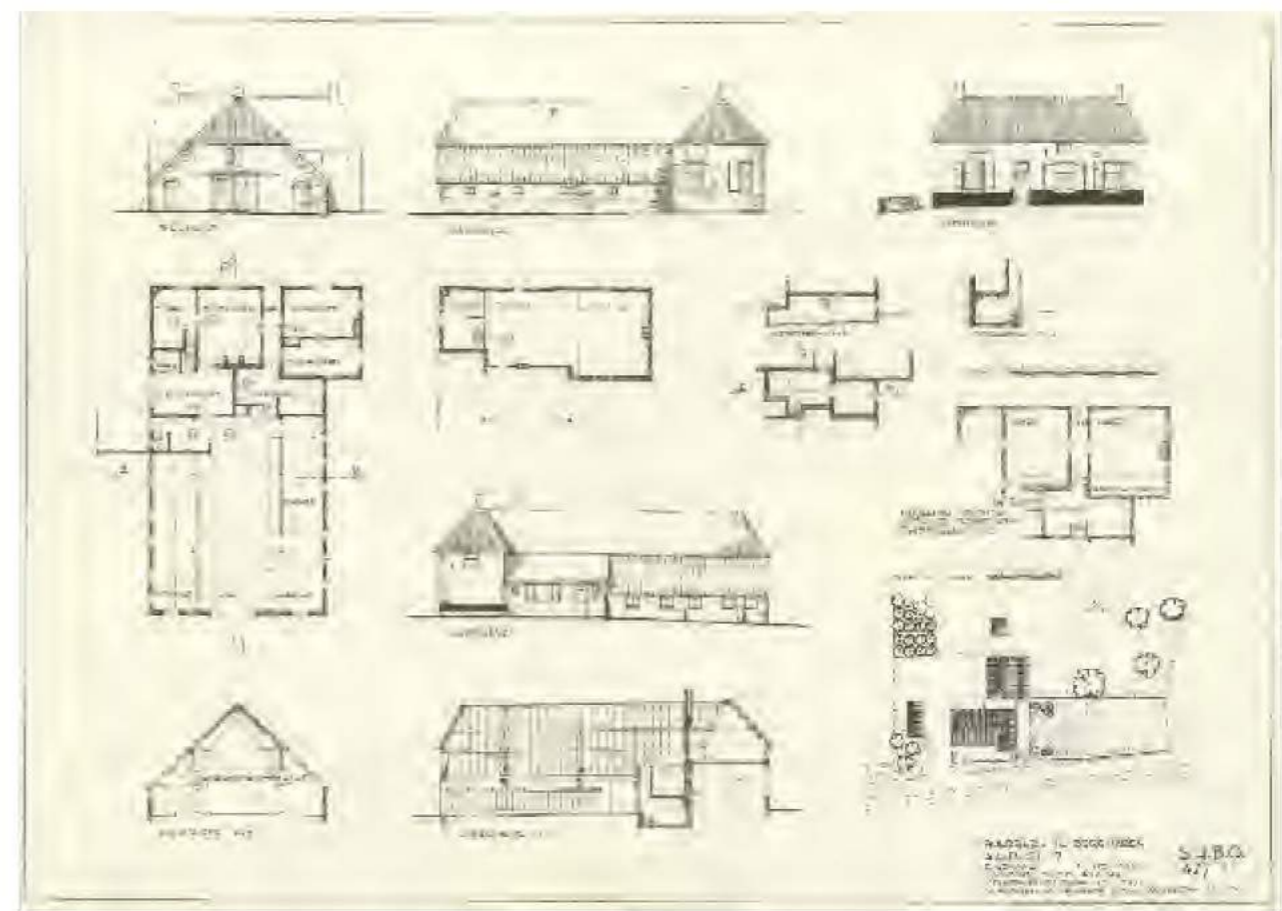


Topotijdreis | 1966

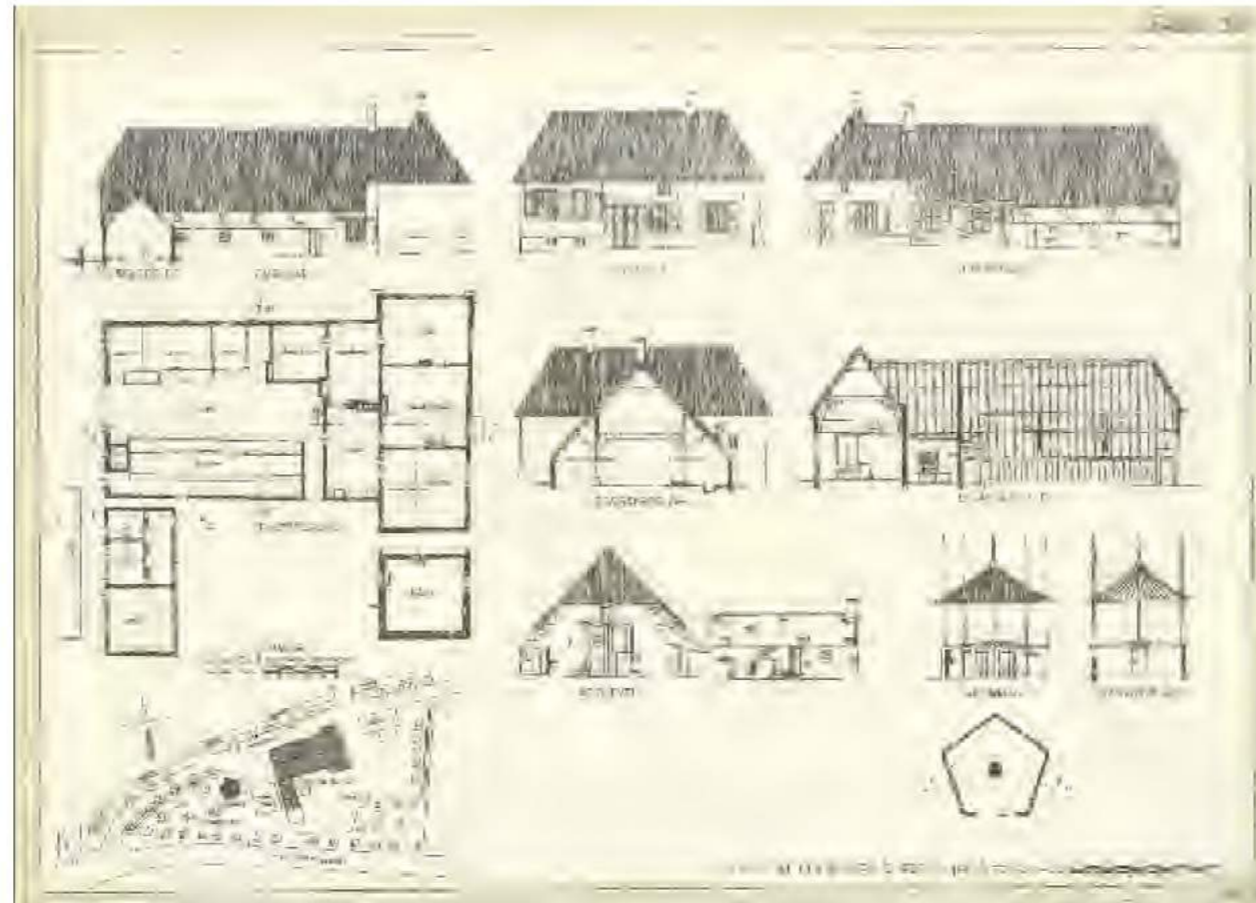




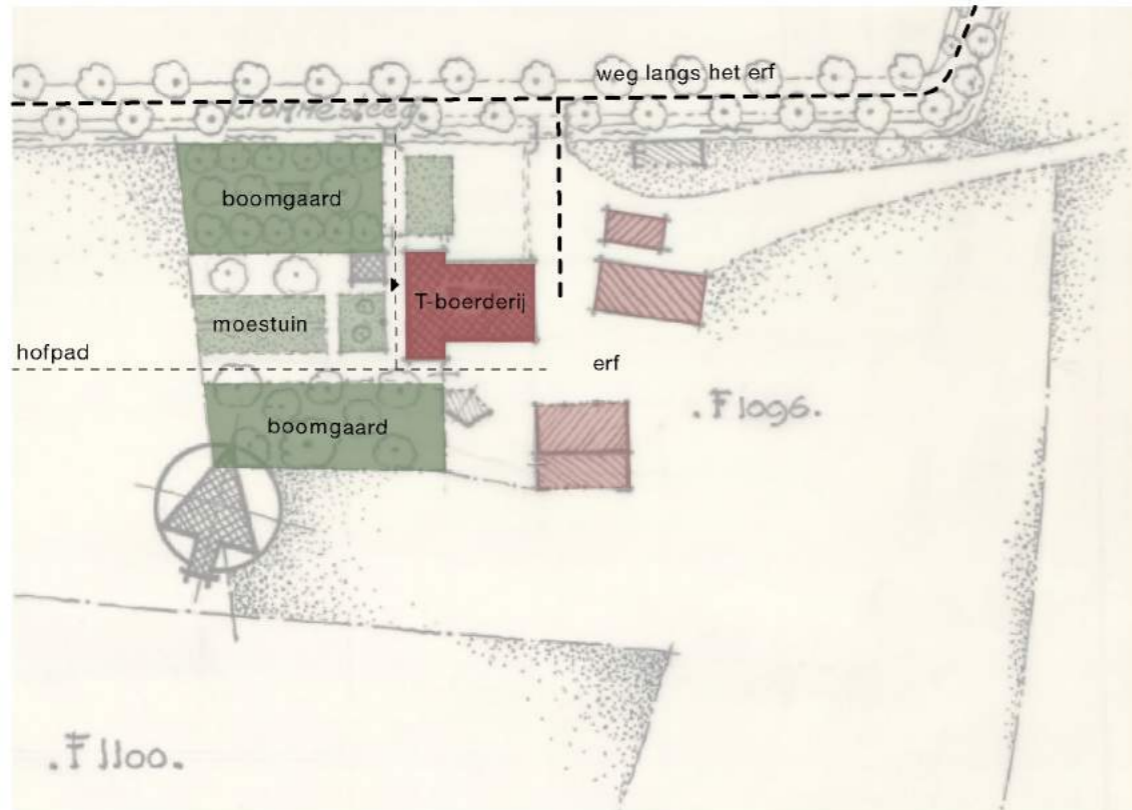
voorbeeld historische t-boerderij | boerderij te Bennekom | SHBO



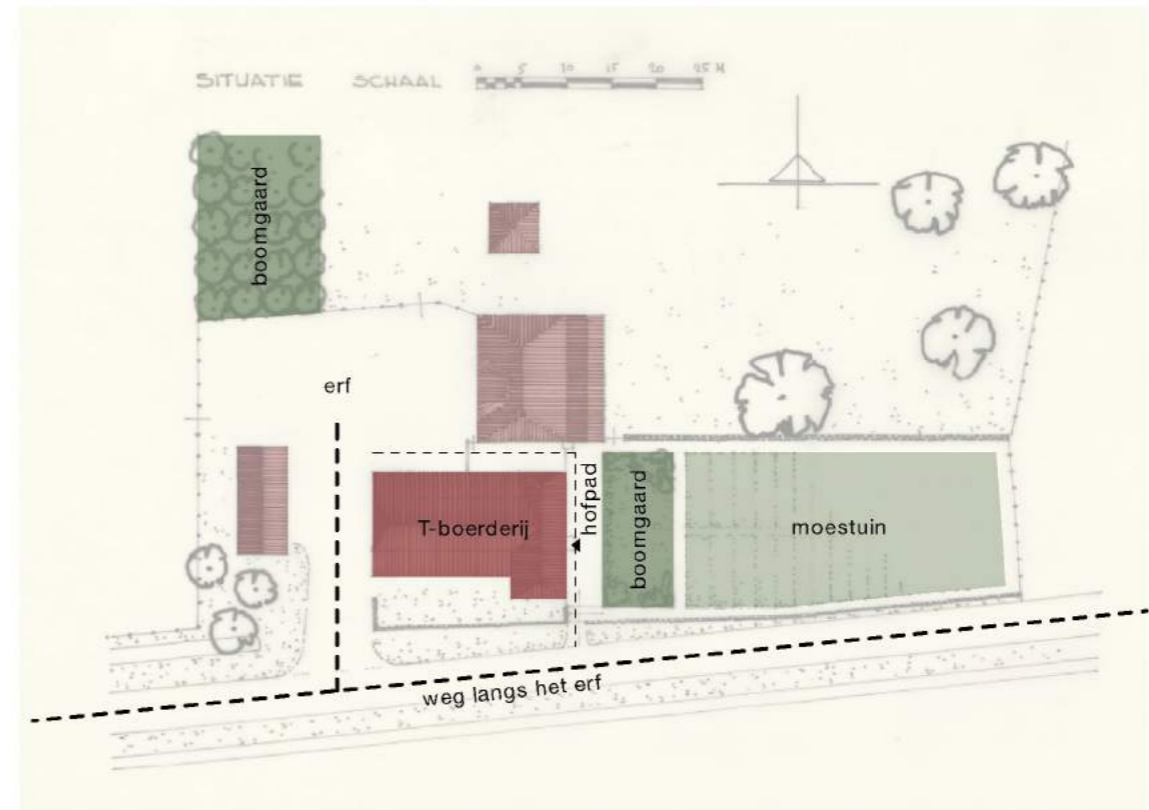
voorbeeld historische t-boerderij | boerderij te Bergharen | SHBO



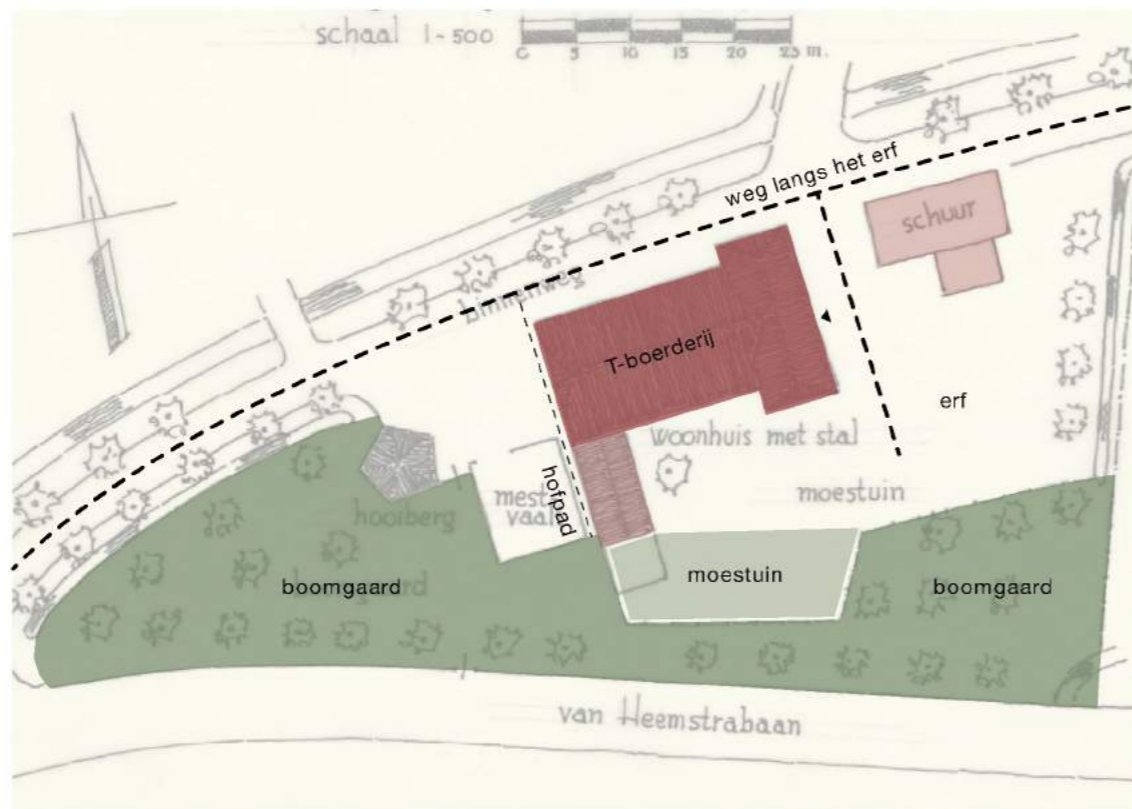
voorbeeld historische t-boerderij | boerderij te Ewijk | SHBO



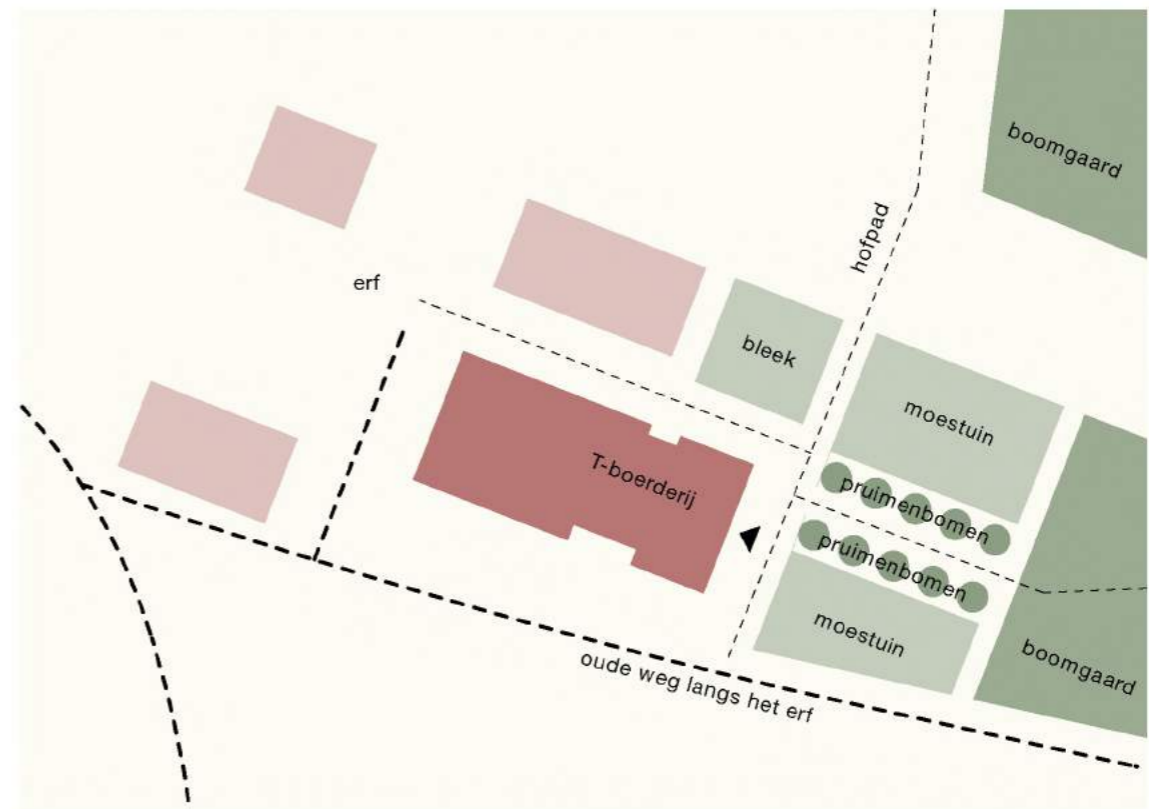
boerderij te Bennekom



boerderij te Bergharen



boerderij te Ewijk



historische analyse erve de Laak (bron: familie Meijer)



# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur



Hartjensstraat

originele perceelsgrens





Hartjensstraat

originele perceelsgrens

TE HAND HAVEN OPSTALLEN | 1:500

# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

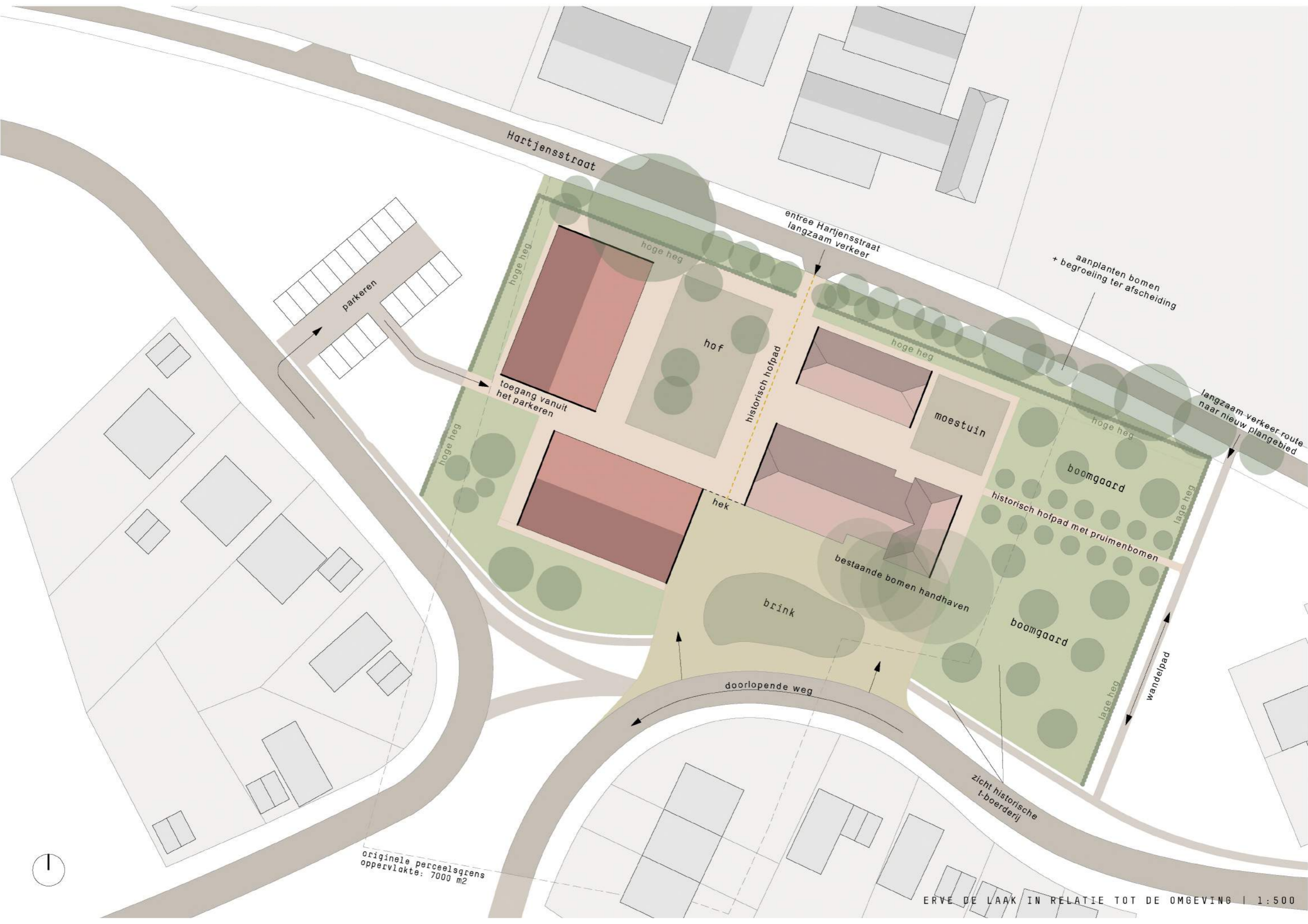
ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

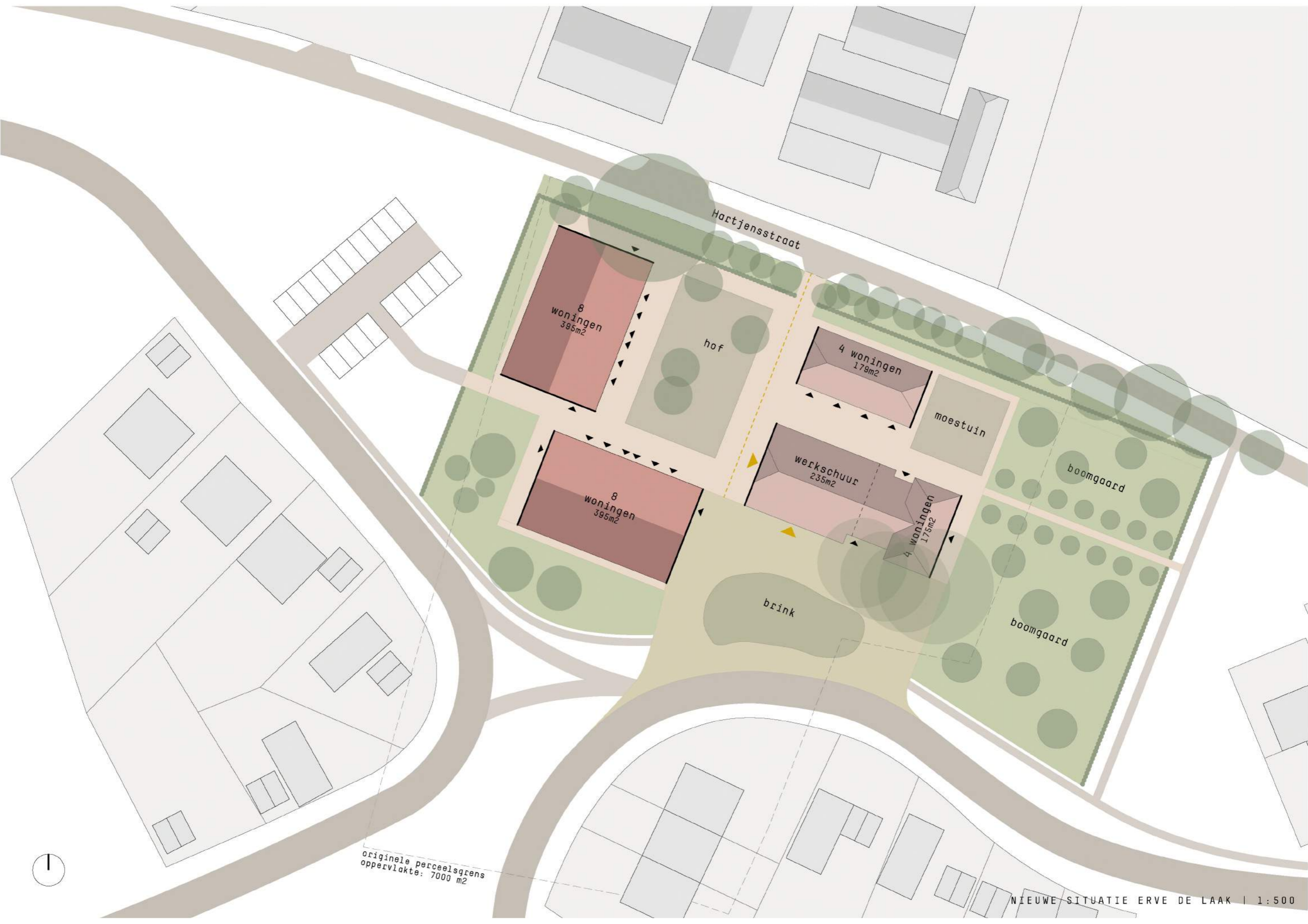
NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur





originele perceelsgrens  
oppervlakte: 7000 m<sup>2</sup>









# INHOUD :

BESTAANDE SITUATIE

HISTORIE BOERDERIJ DE LAAK

ERVE DE LAAK + GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

NIEUWE SITUATIE ERVE DE LAAK

REFERENTIEBEELDEN

ARTESK VAN  
ROYEN  
ARCHITECTEN

**Ziegler | Branderhorst**  
stedenbouw en architectuur



Erve de Steege | Ziegler Branderhorst



Erve Oostermaet | Ziegler Branderhorst



Erve de Steege | Ziegler Branderhorst



Erve Oostermaet | Ziegler Branderhorst



Arkitema | Norre Vosborg



Landgoed de Grootte Scheere | B + B architecten



Haus am Moor | bernardo bader architekten



House by the lake | Studio Nauta



Klooster Hoogcruts | restauratie: Concept Cloudt



Erve "de Laak"