

Verslag omgevingsdialoog 'De Lakermaat'



Informatieavond op 3 juni 2024

Algemeen

Op 3 juni 2024 zijn in het 't Bosman Huus omwonenden en belangstellenden uitgenodigd voor een terugkoppeling over de uitwerking van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan voor project de Lakermaat (LSP). Aan de circa 70 omwonenden is op deze avond voorgelegd of het plan de Lakermaat vanuit de eerder opgehaalde participatieopbrengst en de vervolgens door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten goed is uitgewerkt. Het LSP laat op hoofdlijnen zien hoe het gebied er uit komt te zien. Dit is een stuk duidelijker dan de proefverkaveling van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) van juni 2023, maar er is tegelijkertijd nog steeds enige ruimte voor flexibiliteit.

Conclusie van deze avond: het LSP wordt positief ontvangen. De aanwezigen herkennen de eerder meegegeven aanbevelingen en uitgangspunten in dit uitgewerkte LSP de Lakermaat. Twee personen lieten een kritisch geluid horen.

Naast de omwonenden zijn de gemeente Montferland¹, de familie Meijer en het projectteam Lakermaat aanwezig waardoor het gezelschap – incl. het dienstdoende team van 't Bosman Huus – bijna 85 mensen groot is.

Stand van zaken

Peter Kuenzli licht de stand van zaken toe aan de hand van bijgevoegde presentatie (bijlage 1). Aan de orde komen het doorlopen proces tot op heden, de mede op basis van participatieopbrengst vastgestelde uitgangspunten, het vervolgproces en de planning.

Toelichting LSP de Lakermaat

Harro de Jong presenteert de hoofdzaken van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan door in te gaan op achtereenvolgens:

- 1) Ruimtelijke kaders en uitgangspunten
- 2) Vergelijk eerder proefverkaveling met de plankaart LSP
- 3) Thema's
- 4) Typologieën en woonmilieus
- 5) Nokhoogtes en stedenbouwkundige accenten
- 6) Groenstructuur en watersysteem
- 7) Reliëf
- 8) Profielen en ontsluiting
- 9) Biodiversiteit
- 10) Woonsferen binnen de verschillende gebiedsdelen

De presentatie is bijgevoegd (bijlage 2).

Gestelde vragen met antwoorden

1. Evenementen: de aanwezigheid van 't Bosman Huus en de festiviteiten die daar en rondom georganiseerd worden zijn van grote waarde voor Lengel. Een stevig pleidooi om deze waarde te koesteren en waar mogelijk te verstrekken. De festiviteiten die er nu zijn, moeten in de toekomst blijven kunnen komen.

Reactie: BuroHarro heeft een aparte ontwerpopdracht voor het gebied ter hoogte van 't Bosman Huus. De inrichting en het gebruik van dit dorpsplein, rekening houdend met de grootte van de (feest)tenten, parkeer- en afzetmogelijkheden, is nuttige input voor deze ontwerpogave. Alle

¹ Wethouder Gerard Nijland en projectleider Lucas Meuleman waren helaas verhinderd wegens verplichtingen in Didam op deze avond

input is van belang en hebben we vorig jaar al opgehaald bij de Dorpsraad. Buro Harro neemt dit mee om deze in het gebied functioneel te borgen en daar waar mogelijk dit kwalitatief te verbeteren.

2. Hondenuitlaatveld: niet fijn als je daar dichtbij in de buurt woont en is dat wel een passende ingang van het gebied? En hoe gaat dat met hondenpoep, blijft dat niet liggen als de honden los lopen?

Reactie: goed punt, nemen we mee in de uitwerking. Overweging om rondom dit veld juist geen hek te plaatsen. Voornoemde overlast en gebruik door hondenbezitters zal dan ook wellicht lager zijn.

(Red. 4-7-2024: we hebben de aanduiding Hondenuitlaatveld uit het LSP gehaald, punt is dus verwerkt)

3. Tijdspad vs netcongestie drinkwater en elektriciteit: is dit al geregeld?

Reactie: dit is nog niet geregeld en is daarmee een risico. Er wordt al wel overlegd met de netpartijen om gebruik te kunnen maken van de voorraangsregels. Een mogelijk voordeel is dat het gebied geschikt is om gebruik te maken van bodemenergie (zowel warmte als ook koeling). Deze kans biedt een aanzienlijke reductie van het energieverbruik maar heeft als nadeel een hogere aanschafprijs. Dat laatste is een nadeel voor met name de woningen in het betaalbare segment.

4. Evenemententerrein bij het 't Bosman Huus: mooi dat buro Harro een opdracht heeft om in samenhang met het VVL terrein een ontwerp voor dit gebied te maken. Maak duidelijk aan de nieuwe bewoners rondom dit dorpsplein wat de beoogde functie en het gebruik (incl. evenementen) is om toekomstig bezwaar te voorkomen.

Reactie: goed plan, pakken we op.

5. Hoogte Havezate: het hoogste punt in de Havezate is 14 meter. Is dat gemeten vanaf de grond?

Reactie: de 14 meter geldt vanaf het toekomstige maaiveld dus vanaf de grond. Het gaat om maximaal 3 lagen met kap, waarschijnlijk appartementen. Ten opzichte van de woningen aan de Antoniusstraat komt er een groene buffer en zit de Havezate op behoorlijke afstand van de achtertuinen. Het betreft een maximale maat, minder mag ook.

(Red. 4-7-2024: De hoogte van het hoofdgebouw op de Havezate is aangepast naar maximaal 12,5m. In het Omgevingsplan is namelijk een standaard marge van 10% afwijking op maten gangbaar. $12,5m + 10\% = 12,5 + 1,25 = 13,75$ meter. Iets minder dan maximaal 14 meter dus).

6. Prijsvraag voor ontwikkeling Havezate: als het 14 meter hoog moet worden, waar blijft dan de creativiteit als je 14 meter voorschrijft?

Reactie: We denken aan een prijsvraag of een tender met selectie op kwaliteit en prijs. Mogelijk dat er een winnend ontwerp uitkomt met een lagere bouwhoogte. De 14 meter is een maximum, een bovengrens, maar lager mag altijd.

7. Scholen meenemen bij de prijsvraag? Toelichting: het gaat om architectuuropleidingen

Reactie: Jazeker, het zou leuk zijn als ook architectuuropleidingen meedoen.

8. Parkeerkoffers: worden deze verlicht?

Reactie: Zeker, de parkeerkoffers worden verlicht. Streven is dat verlichting dimt als er niemand in de buurt is want de ecologie is ook belangrijk in dit plan. Is de kleur groen? Nee, waarschijnlijk licht oranje (niet rood). Een definitieve keuze over het type mast (en kleur van het licht) moet nog gemaakt worden.

9. Toename verkeer op kruispunten: hoe wordt omgegaan met de toegenomen verkeersdruk met name op de kruispunten?

Reactie: Het is een aparte ontwerpopgave om de kruispunten (nog) veiliger te maken. In het ontwerptraject van Buro Harro voor de Antoniusstraat zal er aandacht zijn voor de verkeersveiligheid van kruispunten.

10. Verkeer: zullen de wegen niet veel drukker worden?
Reactie: De huidige capaciteit van de wegen kunnen het verkeer makkelijk aan. Het wordt echter niet altijd zo ervaren. Voor de Antoniusstraat wordt onderzocht op welke manier een herinrichting of enkele ingrepen bij kruispunten kunnen zorgdragen voor een verkeersveiligere situatie.
11. Trafohuisje: komt het trafohuisje wat bij de rotonde stond terug? Het staat nu tijdelijk op de werf gestald.
Reactie: zeker, dit huisje krijgt een plek in het plan. Het is markant gebouwtje waarbij we nog zoeken naar een passende functie.
12. Erf De Laak: komen er ook woningen in de bestaande schuur bij boerderij de Laak? Er wordt gevreesd voor klachten van de nieuwe burens.
Reactie: Ja, daar zijn idd woningen getekend. Op het hele terrein van boerderij de Laak zijn 25 woningen getekend. We hebben ons best gedaan om een mooie sociale bestemming voor de boerderij te vinden, veel gesprekken gevoerd met de aanwonenden, maar realiseren ons dat we niet iedereen tevreden kunnen stellen.
13. Een compliment voor plan: veel groen, biodiversiteit, veel gedacht aan vogels etc. Veel waardering voor het feit dat er goed geluisterd is en rekening wordt gehouden met de wensen vanuit de gemeenschap Lengel.
Reactie: dank voor uw compliment.
14. Omgevingsvisie: wordt de omgevingsvisie voor Lengel en Azewijn – waar de gemeente mee bezig is – ook gedeeld en besproken met het projectteam Lakermaat?
Reactie: het projectteam Lakermaat heeft goed en frequent overleg met de gemeente over deze visie. Elementen van het plan Lakermaat worden meegenomen in de omgevingsvisie die dit najaar aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
15. Het pad naar de manege: kan dit in gebruik worden genomen?
Reactie: Nee, dat kan niet, het is niet volledig in eigendom van de gemeente. Het LSP sorteert wel voor op mogelijk toekomstig gebruik. Vanuit de Lakermaat komt er een pad die aansluit op deze oude verbinding (de Damsterweg). Het noordelijkste stuk van het pad naar de manege is particulier eigendom. Ondanks vele pogingen is het niet gelukt om met de manege-eigenaren het gesprek over deze verbinding aan te gaan. Mogelijk komt de verbinding er op termijn nog maar op dit moment is dat niet geregeld.
16. Nadere toelichting door Harro: er komt in de zuidoost hoek van de Lakermaat een deel van de fietsverbinding naar Ulft. De huidige route wordt dus iets verlegd en deze loopt dan vanaf de Meilandsedijk via een ondergrondse tunnel onder de provinciale weg door naar het oosten. Dit plan valt onder de aansturing en verantwoordelijkheid van de gemeente.
17. Ontsluiting boerderij De Laak: hoe wordt het programma bij boerderij de Laak ontsloten?
Reactie: autoverkeer voor toekomstig bewoners van de Laak worden ontsloten via de noordelijke lus richting de Hartjensstraat. Niet ter plaatse van de boerderij zelf, maar verder naar het westen waar de noordelijke lus aantakt die ook het verkeer van de rest van de noordelijke woningen ontsluit. Eventuele toeleveranciers komen in principe via de zuidelijke lus die aantakt op de Meilandsedijk.

Begin juli ligt het LSP ter vaststelling voor aan het college van B&W. Het LSP zal na een besluit op de website www.delakermaat.nl geplaatst worden.

Informatieavond 03.06.2024

Bespreken concept LSP met bewoners en ondernemers van Lengel

Gideon team

Buro Harro

Lakermaat BV

Programma Omgevingsdialoog 3 juni 2024

1. Welkom 19.30u
2. Toelichting programma en doel van het LSP; vervolgproces 19.35u
3. Presentatie van het LSP en Kwaliteitsplan 19.45u

PAUZE ca. 20.30u – 21.00u

4. Vragen en opmerkingen bij de plannen 21.00u
5. Conclusies voor het vervolg ca. 21.30u





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
01.02.23	Eerste RIB
30.03.2023	Tussenstand LSPVE op bewonersavond
23.05.2023	Tweede RIB
Juni 2023	AO gereed, concept LSPVE gereed en haalbaarheidsstudie De Laak gereed
26.06.2023	Bespreking LSPVE op bewonersavond Lengel en Raadsinformatiebijeenkomst
29.06.2023	Ondertekening AO door gemeente en Lakermaat BV
05.10.2023	Vaststelling LSPvE door gemeenteraad Montferland
Okt 23 – mei 24	Vervolgonderzoeken en uitwerken LSPvE naar LSP en BKP incl. onderliggende documenten en website www.delakermaat.nl gemaakt
Mei 2024	Derde RIB
03.06.2024	Bespreking LSP op bewonersavond Lengel

Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP)

Wat is dat? En wat is het niet?

LSPVE is **toetsingskader** voor de uitwerking van het LSP voor De Lakermaat: het formuleert randvoorwaarden en richtinggevende uitgangspunten waarmee ontwerpers aan de slag kunnen. Het geeft indicaties van een mogelijke ruimtelijke invulling.

Het **LSP** is de **uitwerking van het plan** op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen in het LSPvE. Het laat op hoofdlijnen zien hoe het gebied er uit komt te zien. Dit is een stuk duidelijker dan de proefverkaveling van het LSPvE, maar er is tegelijkertijd nog steeds enige **ruimte voor flexibiliteit**.

Het **LSP** en het **BKP** zijn de **basis voor het Omgevingsplan**.

Uitgangspunten vorige bijeenkomst

1. LSPvE: 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 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.
6. Realisatie sociale woningbouw
7. Woningtoewijzing

Vervolgproces en planning

- Juli 2024: LSP ter vaststelling naar B&W
- Najaar 2024: vaststellen Ontwerp Omgevingsplan door B&W
- Begin 2025: Ter visie leggen Ontwerp Omgevingsplan. Ophalen en verwerken zienswijzen
- Medio 2025: vaststelling Omgevingsplan door gemeenteraad en ter visie leggen voor bezwaar en evt. beroep
- Nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, kan de realisatiefase starten. Eerst Bouwrijp maken en daarna start verkoop en realisatie woningen.

Presentatie Buro Harro

De Lakermaat Lengel

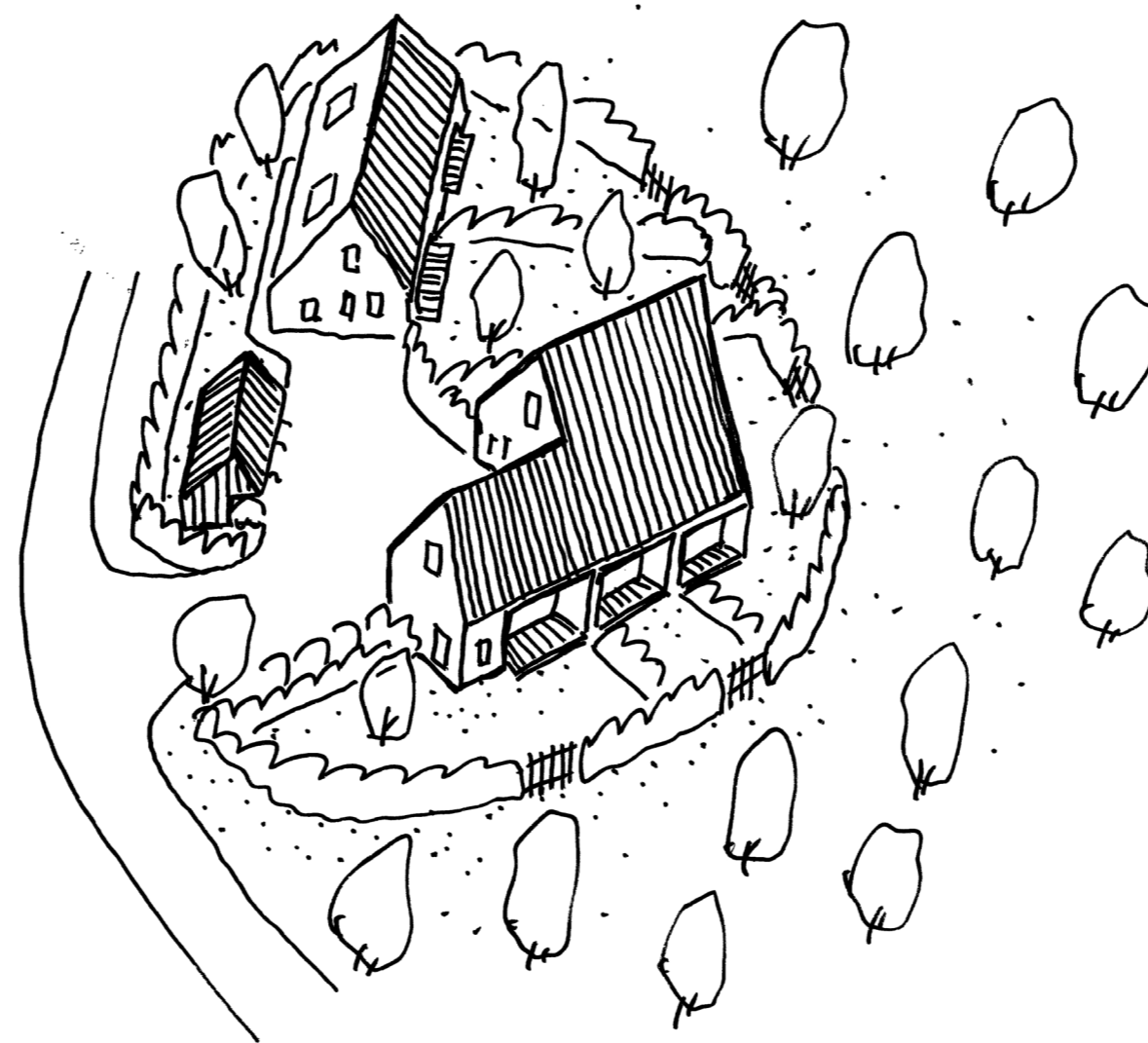
Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP)

en Voorlopig Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (VOIPOR)

Kwaliteitsplan (KP)

juni 2024

Bewonersbijeenkomst 03 juni 2024



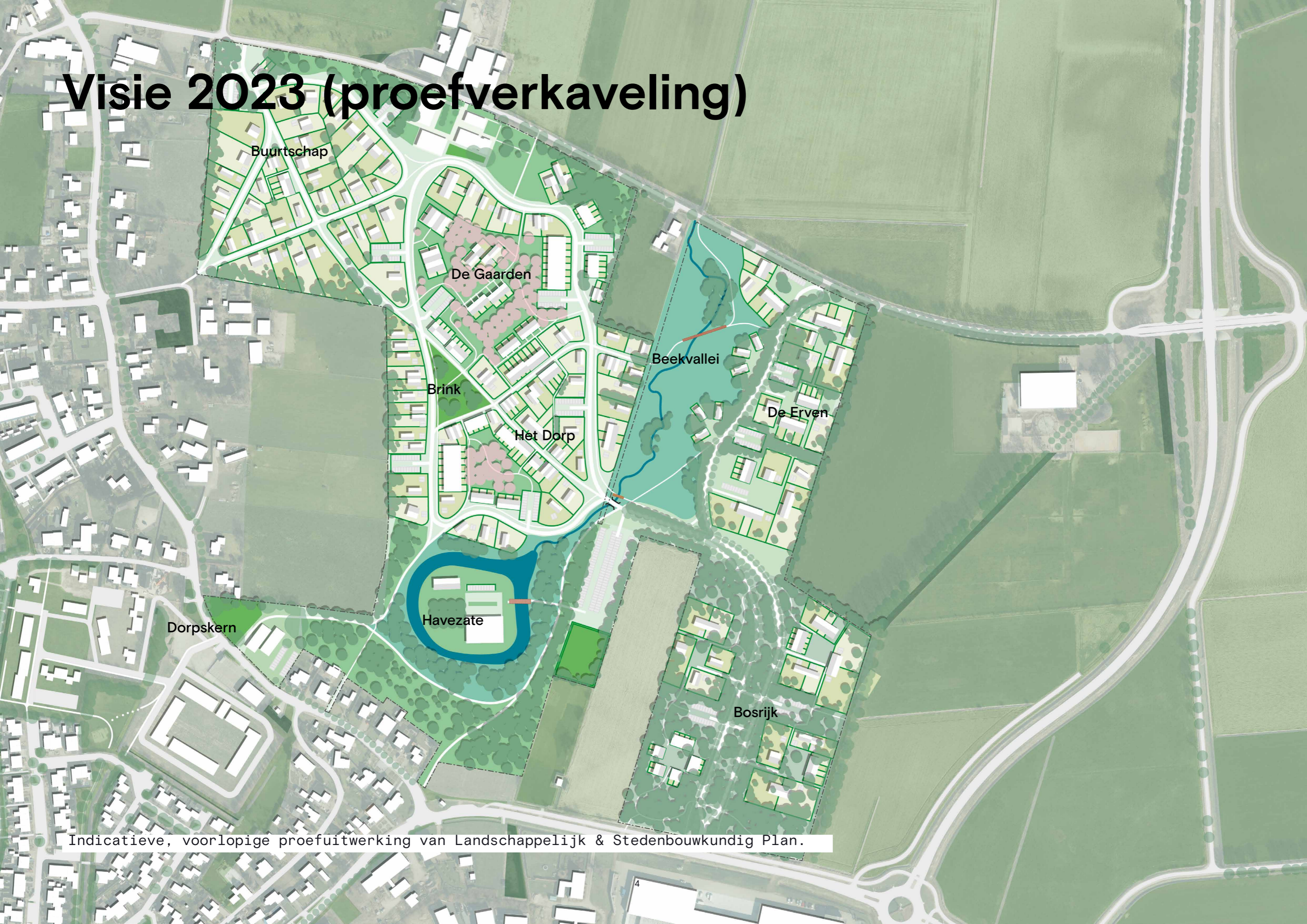
Inhoudsopgave

1. Terugblik juni 2023
2. Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan, Voorlopig Inrichtingsplan Openbare Ruimte, Kwaliteitsplan
3. Hoe verder

Ruimtelijke kaders en uitgangspunten (vanuit LSPvE)

- 1. Lengel als eigen dorp versterken.**
- 2. De bodem is leidend**
- 3. Natuurlijke waterbuffer door de laagte.**
- 4. Een fijnmazige wandel en fietsnetwerk verbindt Lengel met omgeving.**
- 5. Mooie, uitnodigende plekken maken van de knooppunten. Zo snel mogelijk beginnen met de bestaande knooppunten van Lengel.**
- 6. Patchwork van groen. lanen, houtwallen en hagen. Wonen ondergeschikt aan het landschap.**
- 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).**
- 9. Het behouden en transformeren van erve de Laak.**
- 10. Landelijke, duurzame gebouwen. Natuurinclusief. Bio-based en/of circulair**

Visie 2023 (proefverkaveling)



Indicatieve, voorlopige proefuitwerking van Landschappelijk & Stedenbouwkundig Plan.

LSP 2024: structuur en invulling



Buurtschap

De Gaarden

Brink

Het Dorp

Havezate

Dorpskern

Beekvallei

De Erven

Bosrijk

Openbare ruimte, hoofdstructuur ligt vast, gaat naar Gemeente.

De invulling van woongebiedjes worden nog nader exact ingevuld (particulier)

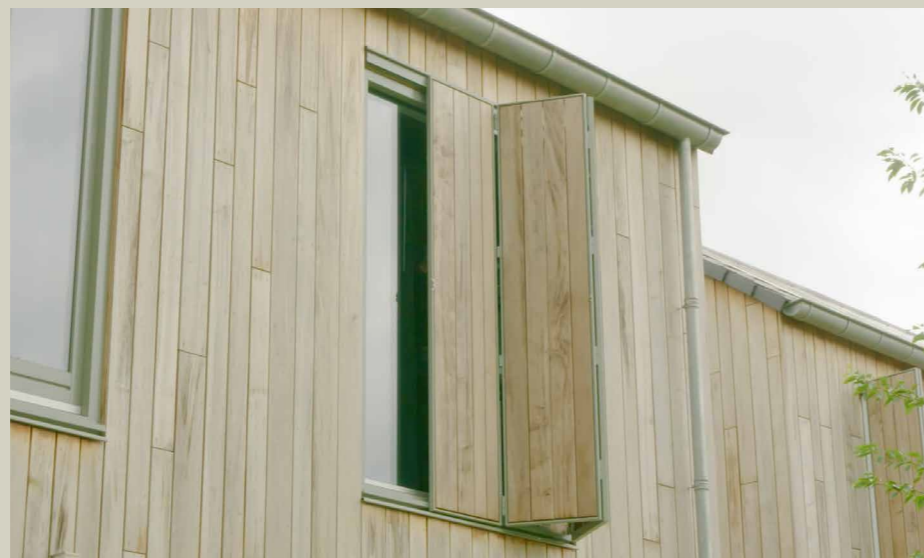
Thema 1: Hedendaags in de traditie

Met de Lakermaat willen we een dorpsuitbreiding maken die echt aansluit op het dorp, geworteld is in de streek en de traditie. Passend in het landschap, met dorpse variatie, soms doordacht achteloos, aangenaam landelijk. Maar tegelijkertijd onmiskenbaar van nu en reagerend op de vraagstukken van vandaag. Geworteld in de traditie dus maar hedendaags, innovatief en gericht op de toekomst tegelijkertijd.

Strakke, hedendaagse, duurzame dorpse woningen. (M3H architecten, Eindhoven)



Hedendaagse luiken, strak vorm gegeven in de gevel, van binnenuit te openen. Isolerend & lichtwerend.



Dus niet zo: namaak geveltje-geveltje, maar minder goed dan het origineel.



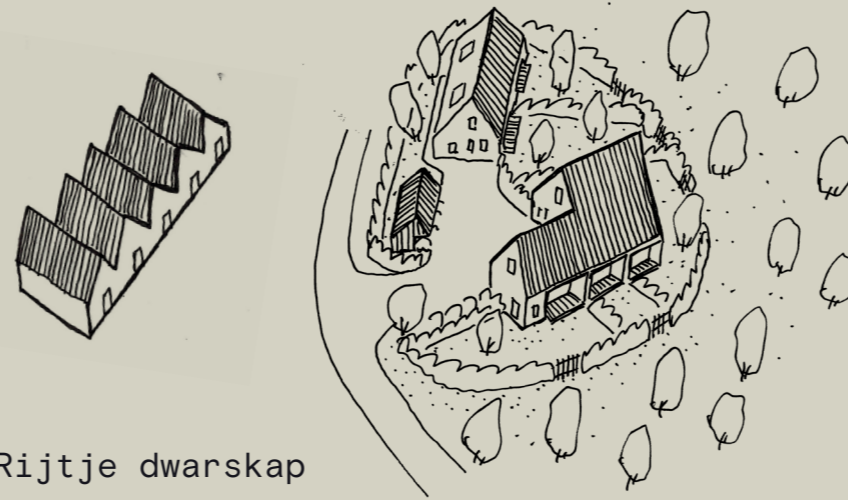
Niet zo: luiken (en roeden) van kunststof die niet eens dicht kunnen.



Thema 2: Hoofdvorm en Typologie

De architectuur in het landelijk gebied kenmerkt zich door heldere, horizontale volumes met een kap, geaard in het landschap. In de Lakermaat gebruiken we de typologieën die kenmerkend zijn voor de streek:

- Eenvoudige, zuivere hoofdvorm
- Horizontaal volume
- Samenstelling van meerdere huisjes/schuren
- Flexibiliteit in invulling



Rijtje dwarskap



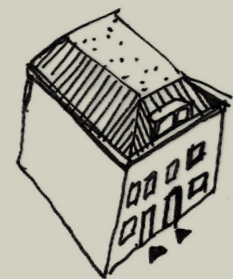
Een strak uitgevoerde (maar wel erg stenige) dorpse Straat met dorpse volumes, materialen en verspringen (Zierikzee)



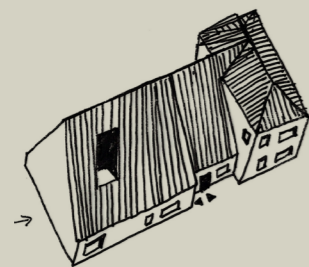
Sociale rug aan rug woningen als schuurvolume waarin tuintjes en bergingen integraal zijn opgenomen (Didam, plavei)



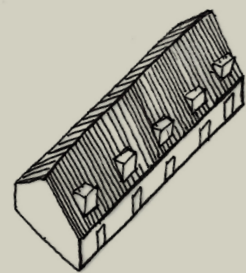
Een hedendaags schuur-achtig gebouw van hout en leisteen. (2-onder-1-kap, Buitenplaats Koningsweg, Arnhem. (Blik architectuur).



Villa



T-boerderij



Rijtje dakkapel



Schuur



Een getransformeerd erf met nieuwe schuur-achtige gebouwen losjes rond een erf. (Ziegler Brandenhorst)



Hedendaagse dorpse rijtjes woningen van één laag + een kap (Happel Cornelisse Verhoeven).

Typologie



LEGENDA

- T- boerderij
- Vrijstaand
- Lodge
- Veranda / gaard woning
- Landhuis/ villa
- Dorps rijtje/ herenhuis
- Schuur
- Koetshuis

Thema 3: Dakvorm en goothoogte

Een gebouw heeft een gezicht

Om het gewenste landelijk-dorpse karakter in de architectuur te realiseren en de bebouwing mooi op te laten gaan in het dominantere landschap gaan we uit van woningen waarvan de verhouding gevel/kap is tenminste 1:1 is, dus de kap tenminste zo hoog is als de gevel.

Gebouwen met meer façade en minder kap gebruiken we dus alleen wanneer het de bedoeling is een afwijkend, opvallender, statiger, gebouw te maken, op specifieke locaties in het dorp.

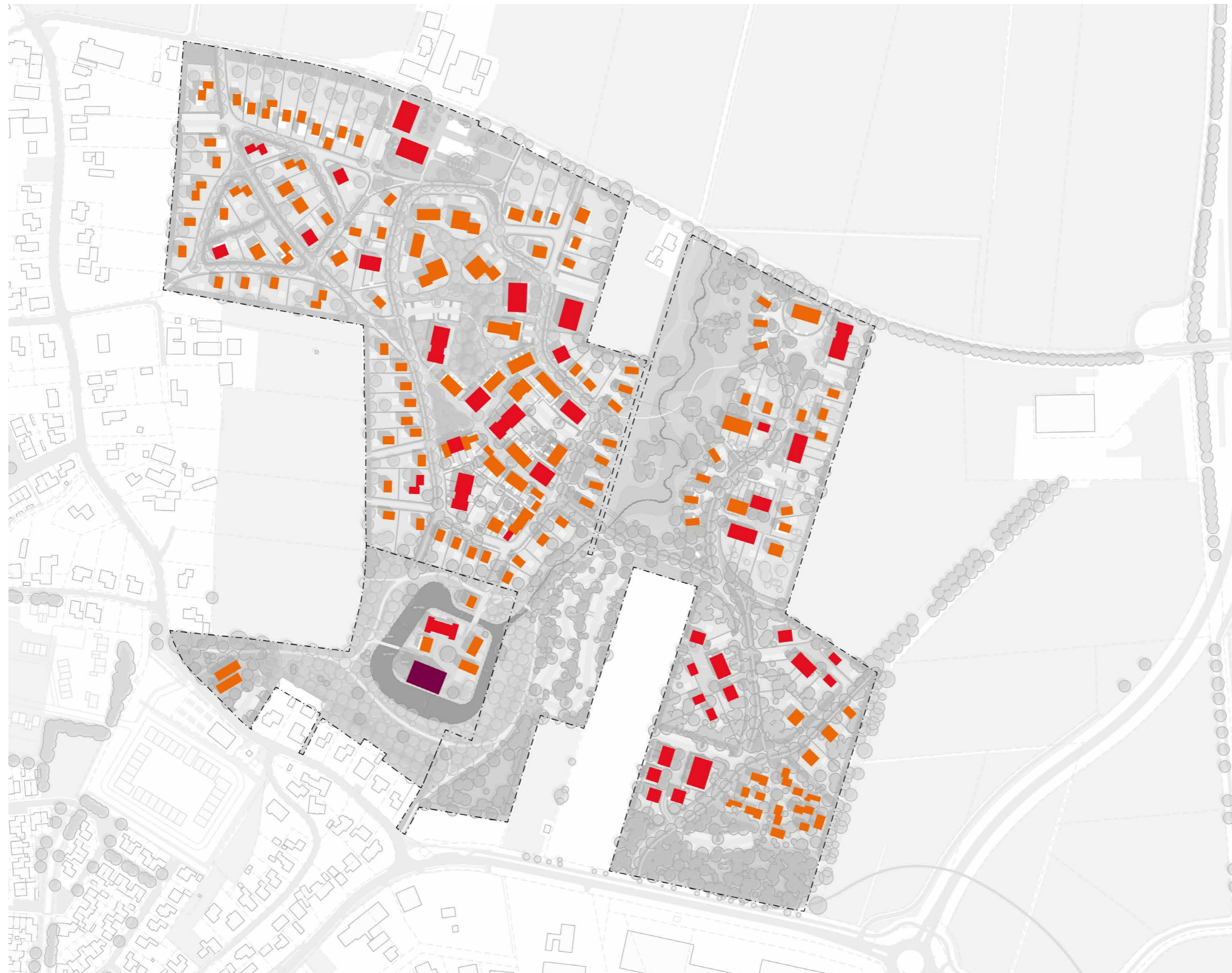


Gebouwen hebben een gezicht. Het dak als hoedje: bovenop het hoofd of ver over de oren heen.



Hoe een gebouw met zadeldak opgaat in het landschap.

Nokhoogtes gebouwen



LEGENDA

- 14 meter
- 10 meter
- 7,5 meter

Stedenbouwkundige accenten



LEGENDA

— Markante gevel

→ Zichtlijn

Thema 4: Positionering van gebouwen

Een gevarieerd ensemble

Redeneer niet vanuit de weg, draai in kavelrichting

Verspring met rooilijnen

Denk aan grote bomen op je kavel

Met plaatsing en richting breng je hiërarchie aan

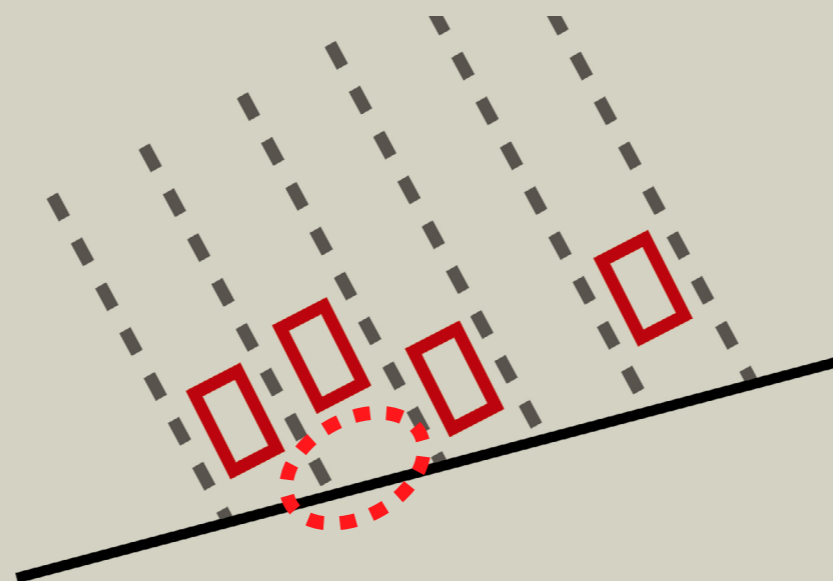
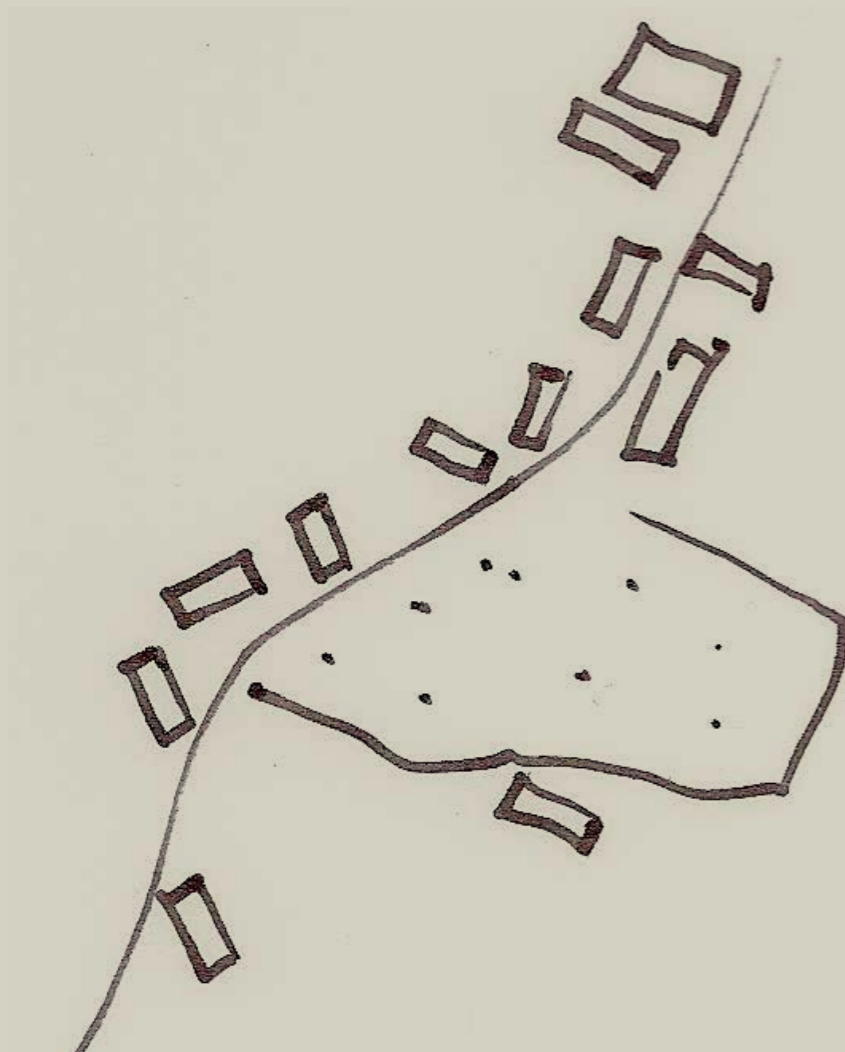
Positionering van de auto



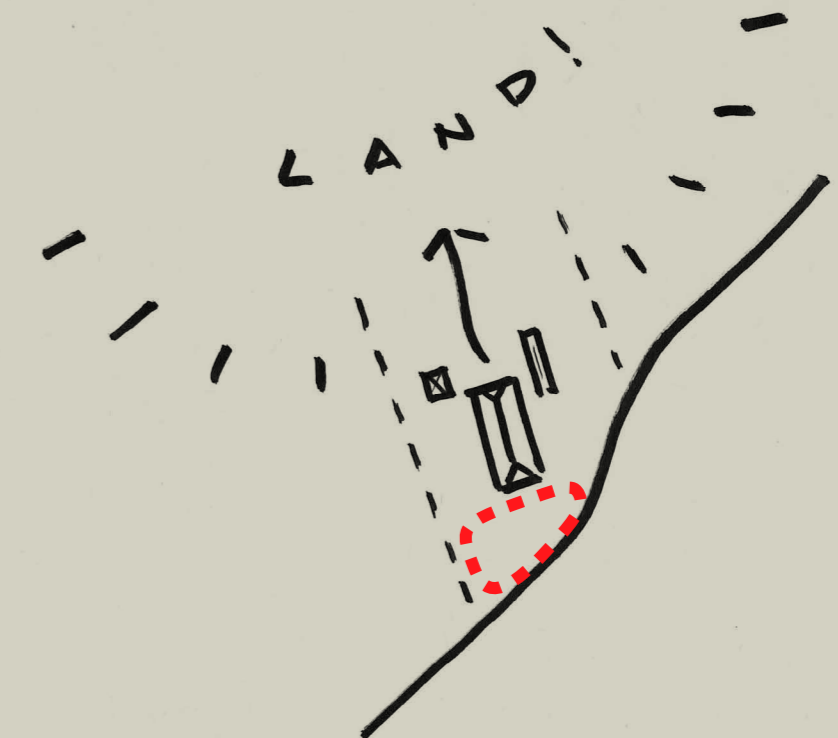
Een dorpsstraat met verspringende rooilijn geeft variatie en ruimte voor grote tuinen met grote bomen.



Bijna dezelfde straat, maar nu staan alle woningen op een rijtje met (te) kleine voortuinen. Geen enkele grote boom meer te zien!



Zorg dat de afstand van de gebouwen tot aan de weg varieert: Zo ontstaan ruimtes en tuinen waar je iets mee kan.



Thema 4: Positionering van gebouwen



Thema 5: materiaal en kleur architectuur

Basis: aardse kleuren



Leemstuc



Hout neutraal



Hout grijs



Hout zwart



Metaal zwart



Baksteen



Baksteen



Baksteen



Baksteen



Baksteen wit geschilderd



Pleister wit



Riet



groen/blauwe pasteltinten.



metaal, groen/blauwe pasteltinten.



Grijze lei gevel en dak.



Dak zink



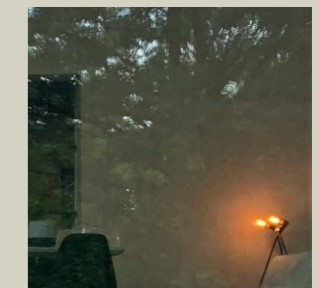
Dakpan donker



Dakpan oranje



PV zwart



Glas

Voorbeelden van toegestane materialen voor gevel en dak: matte, aardse kleuren, en materialen.

Thema 6: duurzame gebouwen

Duurzaam bouwen

Inspiratie: De ambities wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van van biobased (hout, stro, hennep riet) of gerecyclede/duurzame grondstoffen en materialen. Het gebruik van giftige stoffen wordt zoveel mogelijk vermeden.

Duurzame installaties

Zonnepanelen, warmtepompen en andere benodigde utilitaire installaties of attributen om gebouwen duurzaam van energie en warmte te voorzien worden in het ontwerp van de gebouwen meegenomen.



Slim: warmtepompunit (die vrij moet kunnen luchten) geïntegreerd als schoorsteen.



Prachtig mee-ontworpen pv-panelen in zorgvuldig vorm gegeven schuur.



Niet zo: achteraf rommelig opgeplakte PV-panelen

Thema 7: Gevelopeningen, nissen, veranda's, op- aan en bijgebouwen.

Ramen

Snedes

Overstekken en veranda's

Terrassen als onderdeel van gebouw

Bijgebouwen



Thema 8: Natuurinclusieve architectuur

Niet alleen in het landschap en de tuinen zijn natuurinclusief, de woningen ook.

De Lakermaat is daarom minstens 300% natuurinclusief. Dat wil zeggen: voor elke mensenwoning wordt per bouwdeel ten minste 3 gebouwde faunavoorzieningen in de architectuur mee-ontworpen.

De Steenuil ten slotte is zo'n beetje de mascotte van de Lakermaat. Het zijn liefhebbers van het kleinschalig boerenlandschap en daar borduurt de Lakermaat op voort, met boomgaarden, notenbomen, knotbomen en schuurachtige gebouwen.



Faunavoorzieningen als architectonische verrijking: natuurinclusieve ornamentiek



De Steenuil: bewoner van Lengel en doelsoort van de Lakermaat. Liefhebber van boerenlandschap.



De houten gevel van een saksisch boerderij type.. ideaal voor vleermuizen: Ze kruipen tegen de ruwe wand onder/achter de betimmering.



Achterhoekse boerderij met eenvoudig uilebord in de nok: eeuwenoude traditie van natuurinclusief bouwen.



Vogelvriendelijk glas. Voor de mens onzichtbaar, voor vogels wel.



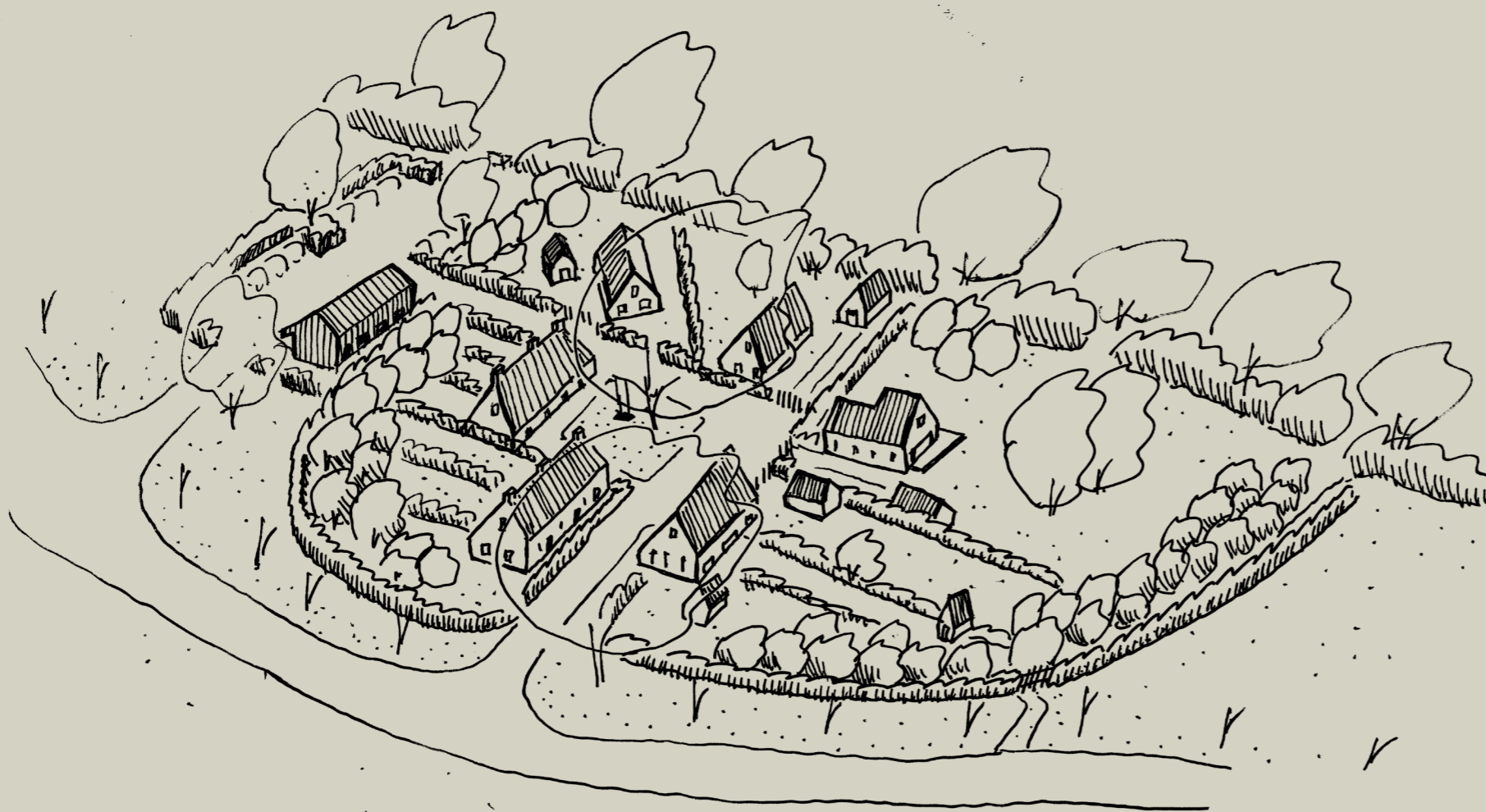
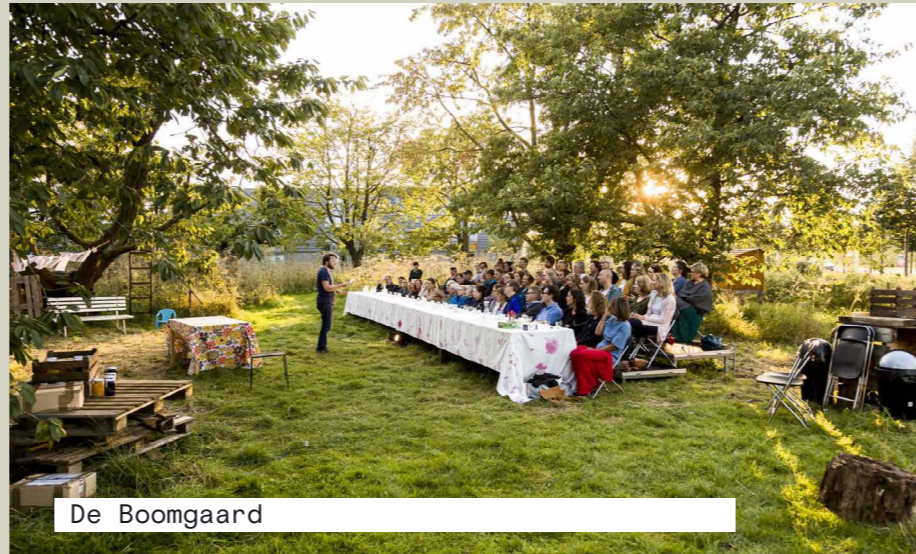
Vogelhuisjes in de gevel geven mooi patroon.



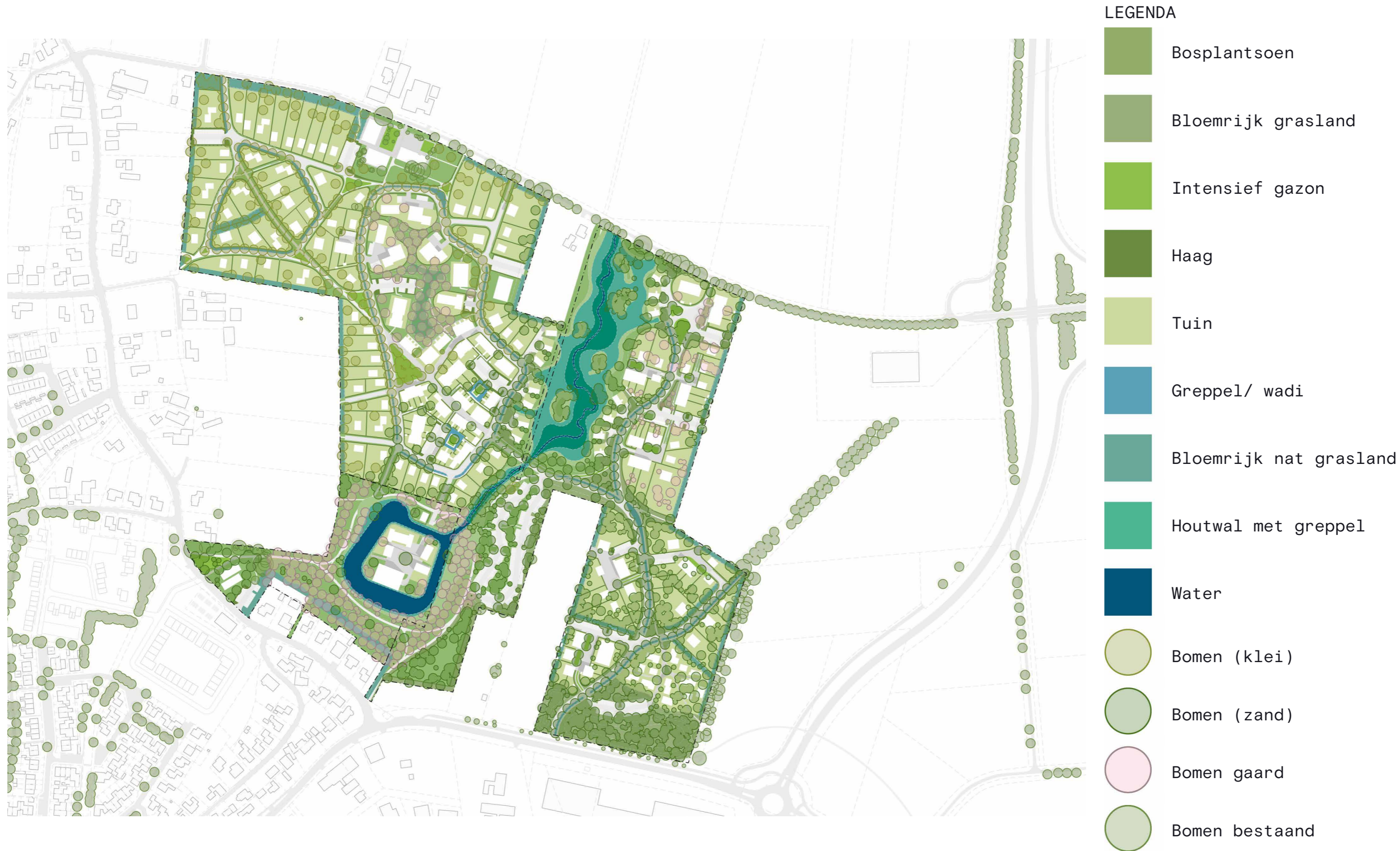
Atalanta en Dagpauwoog in bloeiende klimop

Thema 9: Biodiverse tuinen en erfsgrenzen, inheems en landelijk

- Landelijk
- Inheems
- Heggen, hagen, singels, houtwallen
- Regel: Voor alle tuinen gemengde hagen voorgeschreven.
- De landelijke, eetbare erf-inrichting:
- 1e orde grootte bomen als aanvulling op boomgaard, op erven en in tuinen:
- Bos



Groenstructuur



Groenstructuur Houtwal

Boomsoorten:

Eenstijlige meidoorn, Hondсроos, Sleedoorn, Gewone vlier, Rode kornoelje, Wilde kardinaalsmuts, Wegedoorn, Hondсроos, Gelderse roos.

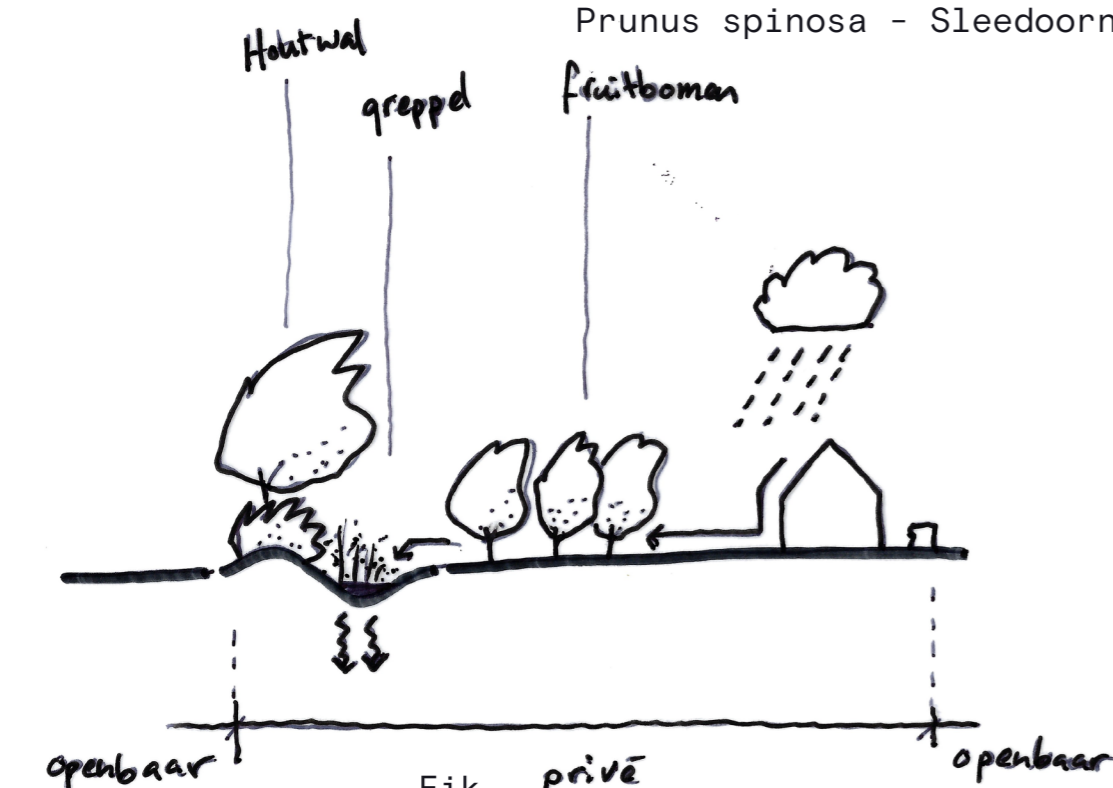


Prunus spinosa - Sleedoorn

Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn

Eunymus europaeus - Wilde kardinaalsmuts

Rosa canina - Hondсроos Inheems



Thema 10: zuinig op water.

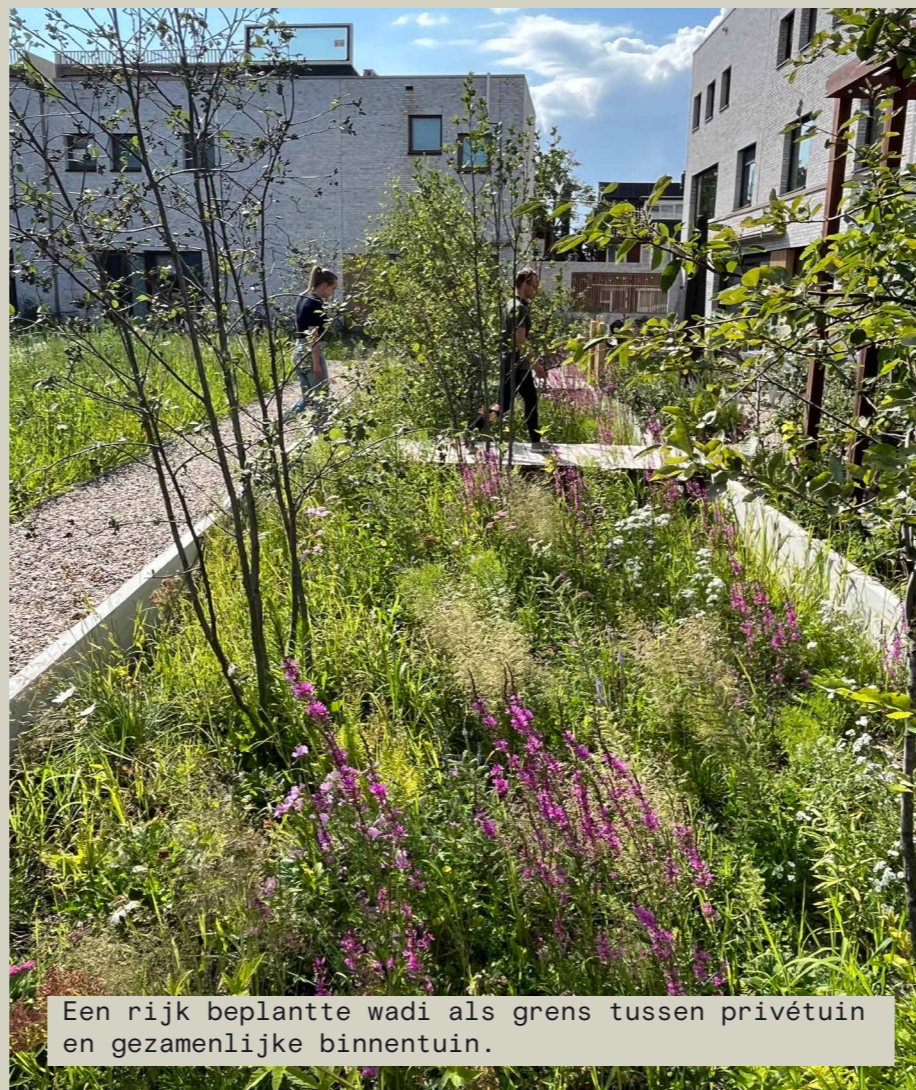
Regel: Regenwater gebruik je en/of wordt in het landschap geïnfiltreerd.



Een met struweel beplante greppel met her en der een boom.



Regenton: goede oude oplossing voor opvang regenwater voor de tuin.



Een rijk beplante wadi als grens tussen privétuin en gezamenlijke binnentuin.



Opvang hemelwater in ondergrondse watertank.

Waterstysteem



LEGENDA

-  Infiltratie gebied
-  Afwateren eigen kavel
-  Houtwal met greppel
-  Greppel/ wadi
-  Open water
-  Afstroomrichting
-  Stuw

Waterstysteem

Toelichting watersysteem

- Infiltratie op eigen kavel
- Greppels
- Stuwen



Greppel met begroeiing langs wegen



Stuw om waterniveau te reguleren



Open water met natuurlijke oevers rondom eiland van Havezate



Begroeide wadi's in binnenhoven



Natte natuur met buffercapaciteit van regenwater.

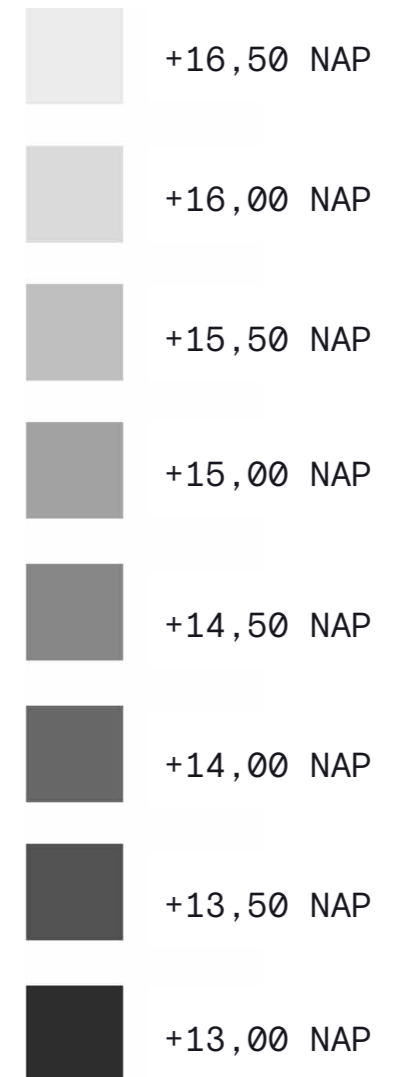


Een met houtwal met greppel en her en der een boom.

Reliëf



LEGENDA

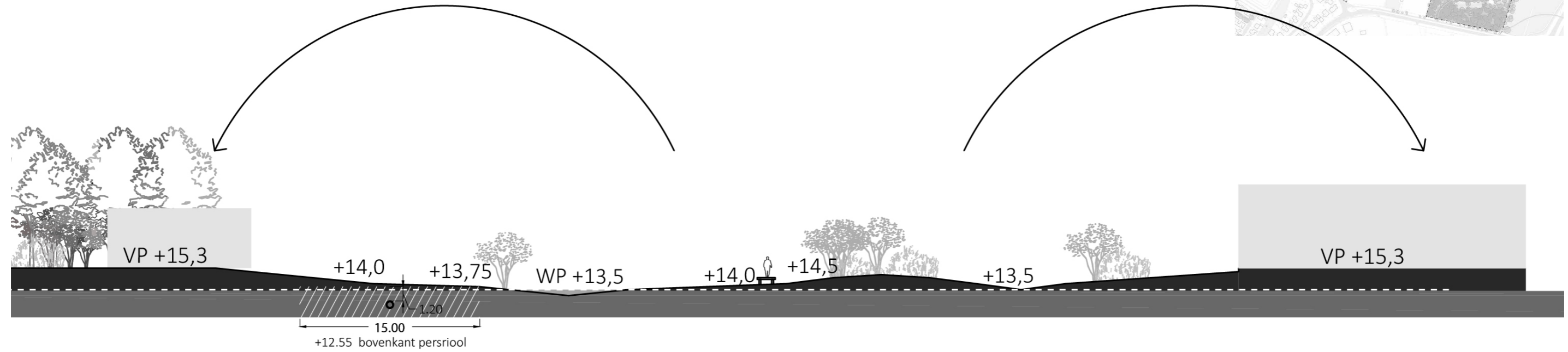


+.. NAP Nieuwe
peilhoogtes NAP

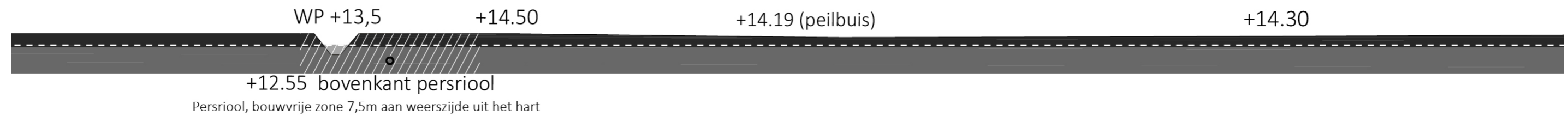
Profiel Beekdal A-A'



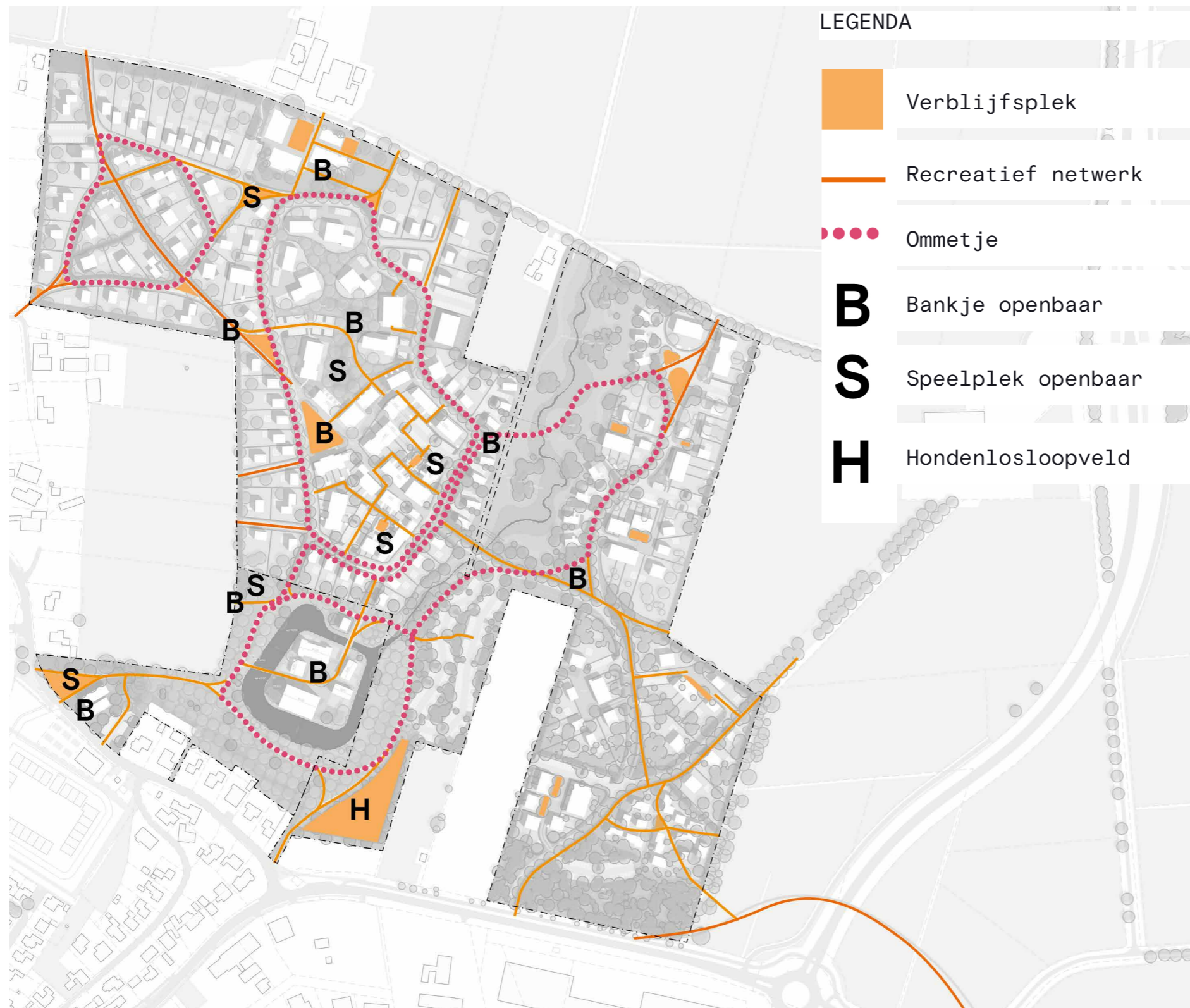
Toekomstig



Huidig



Gezamenlijkheid: Gezondheid, spelen en sociale interactie



Gezamenlijkheid: Gezondheid, spelen en sociale interactie

Verblijven – Verspreid door het landschap staan bankjes op plekken met een prettige verblijfskwaliteit.

Natuurlijk spelen en beleven – spelelementen bestaan hoofdzakelijk uit natuurlijke vormen.

Ommetje – Voor een dagelijks ommetje zijn er verschillende ommetjes te maken door het landschap. Variërend van klein tot groot.

Kruip door sluip –Tussen de tuinen en erven door zijn tal van paadjes voor een goed doorwaadbaar landschap. De paadjes verbinden de verschillende speelplekken en brinkjes met elkaar, van klein naar groot. Zo is er voor ieder leeftijd een voorziening in de buurt.



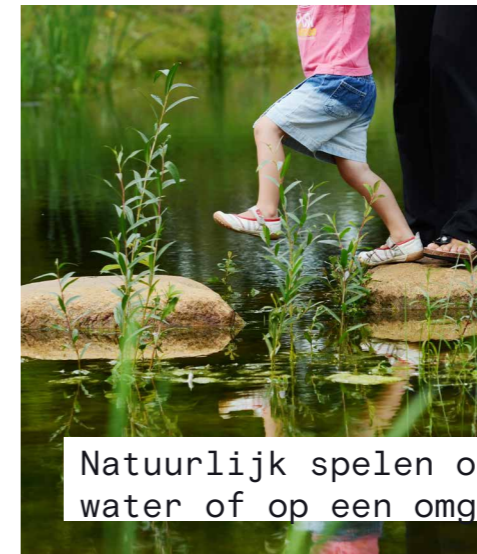
Erf met verblijfskwaliteit



Houten bankje met rugleuning (Plane, Grijsen)



Plukken in de boomgaard en gezamenlijk picknicken.



Natuurlijk spelen op en rondom het water of op een omgevallen boom.



Ommetje door de buurt en vogels spotten



Hondenuitlaatplaats tussen de bomen

Gezamenlijkheid: Programma - wonen en niet wonen



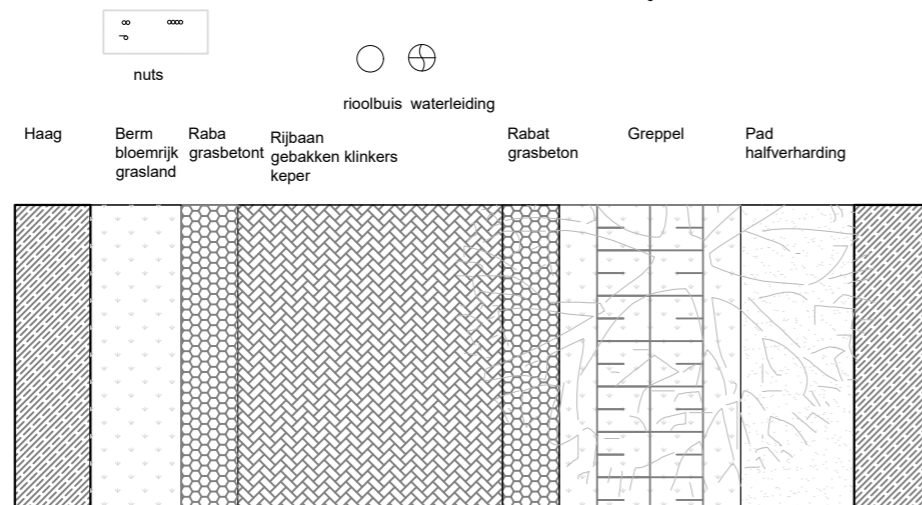
Gezamenlijkheid: Ontsluiting - de straat als verblijfsruimte



LEGENDA

-  Erftoegangsweg 30km/u tweerichting
-  Entree parkeerplaats
-  Collectieve parkeerplaats
-  Dorpsweg en dwarsstraatjes 15km/u
-  Fiets- wandelpad
-  Wandelpad

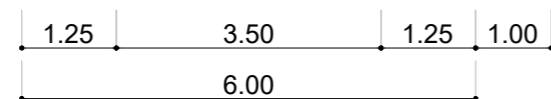
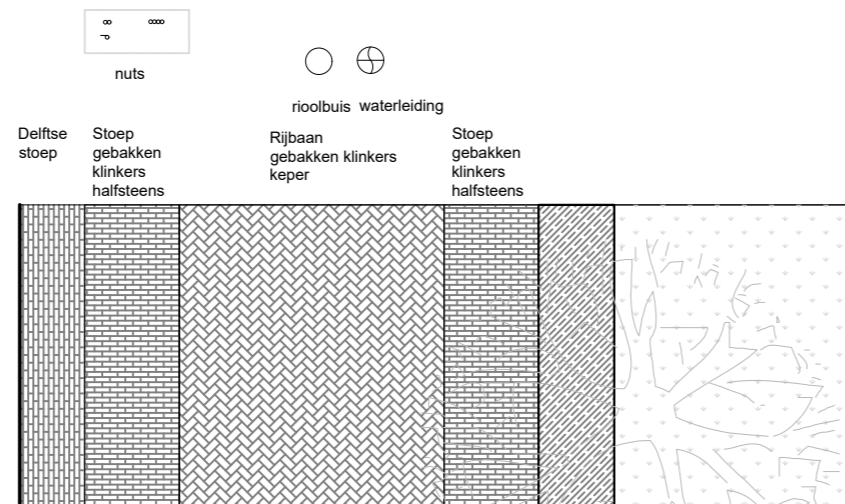
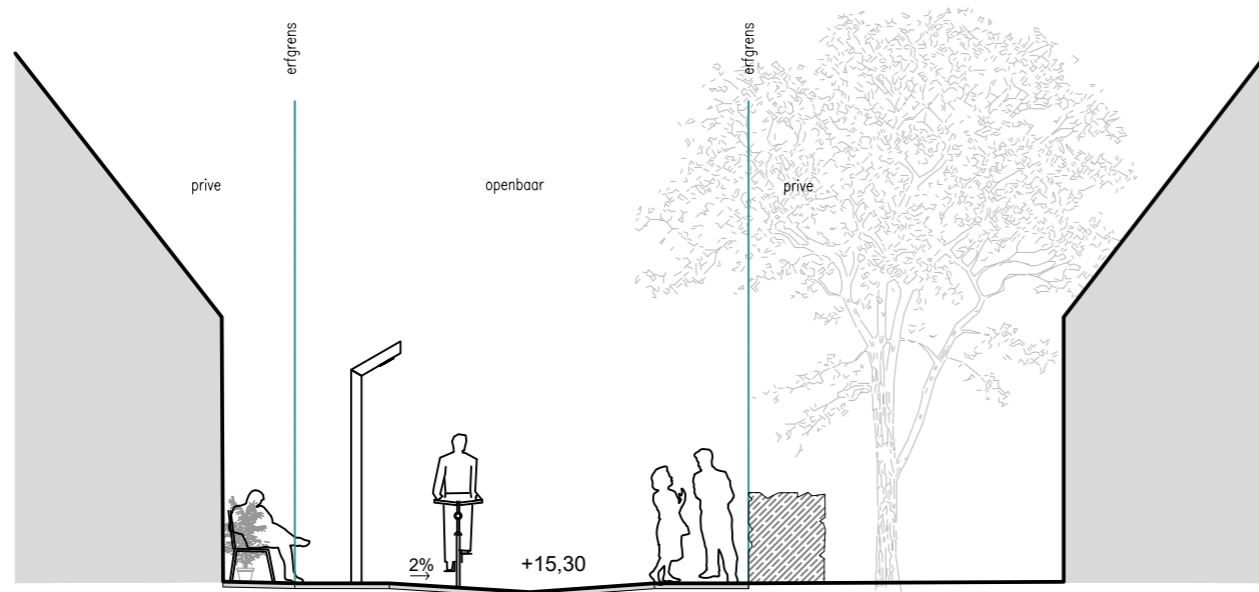
Profiel C-C' landelijke erftoegangsweg 30km/uur tweerichting



1.20 | 0.75 | 3.50 | 0.75 | 2.40 | 1.50 |



Profiel E-E' - Dorpsstraat/woonerf 15 km/uur (eenrichting)



Parkeren: niet op straat



Woonsferen

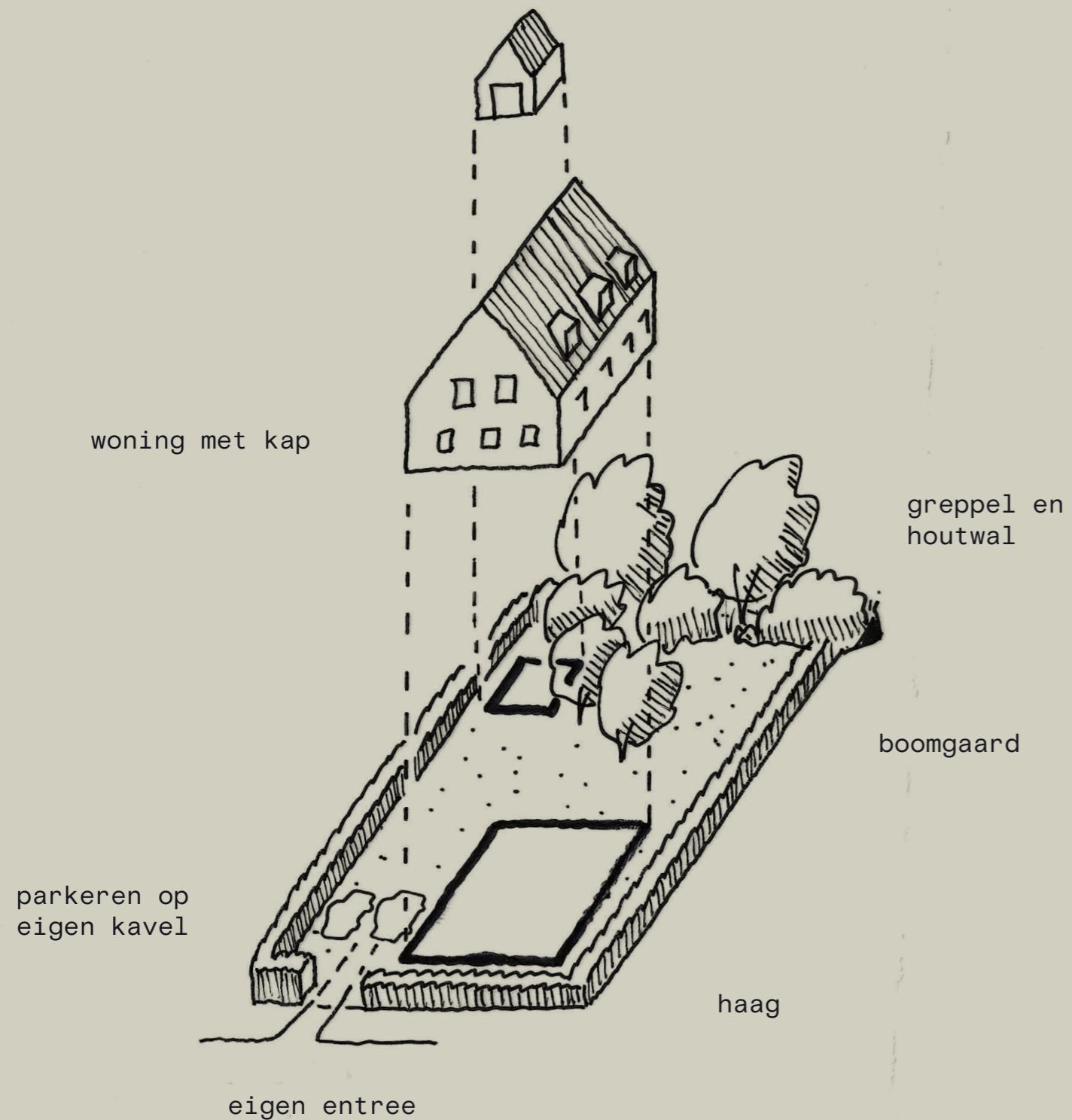


1. Buurtschap en dorpsrand



Kernprincipes buurtschap en dorpsrand





1. Variatie van grote en kleinere schuurachtige volumes en huisjes



2. Vrije oriëntatie



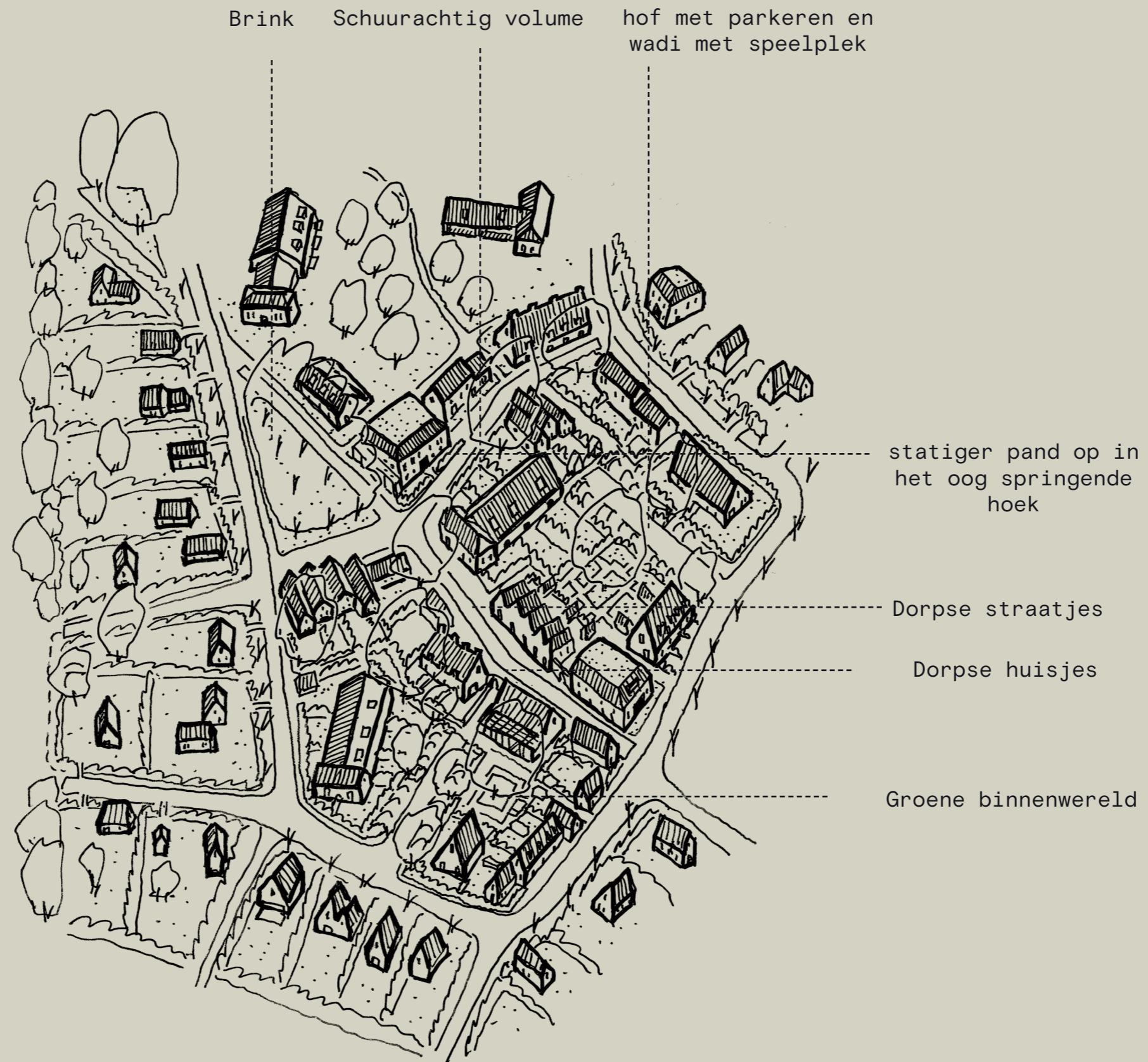
3. Tuinen als landschap: met de hagen en grote kavels met bomen maken de tuinen en het landschap.

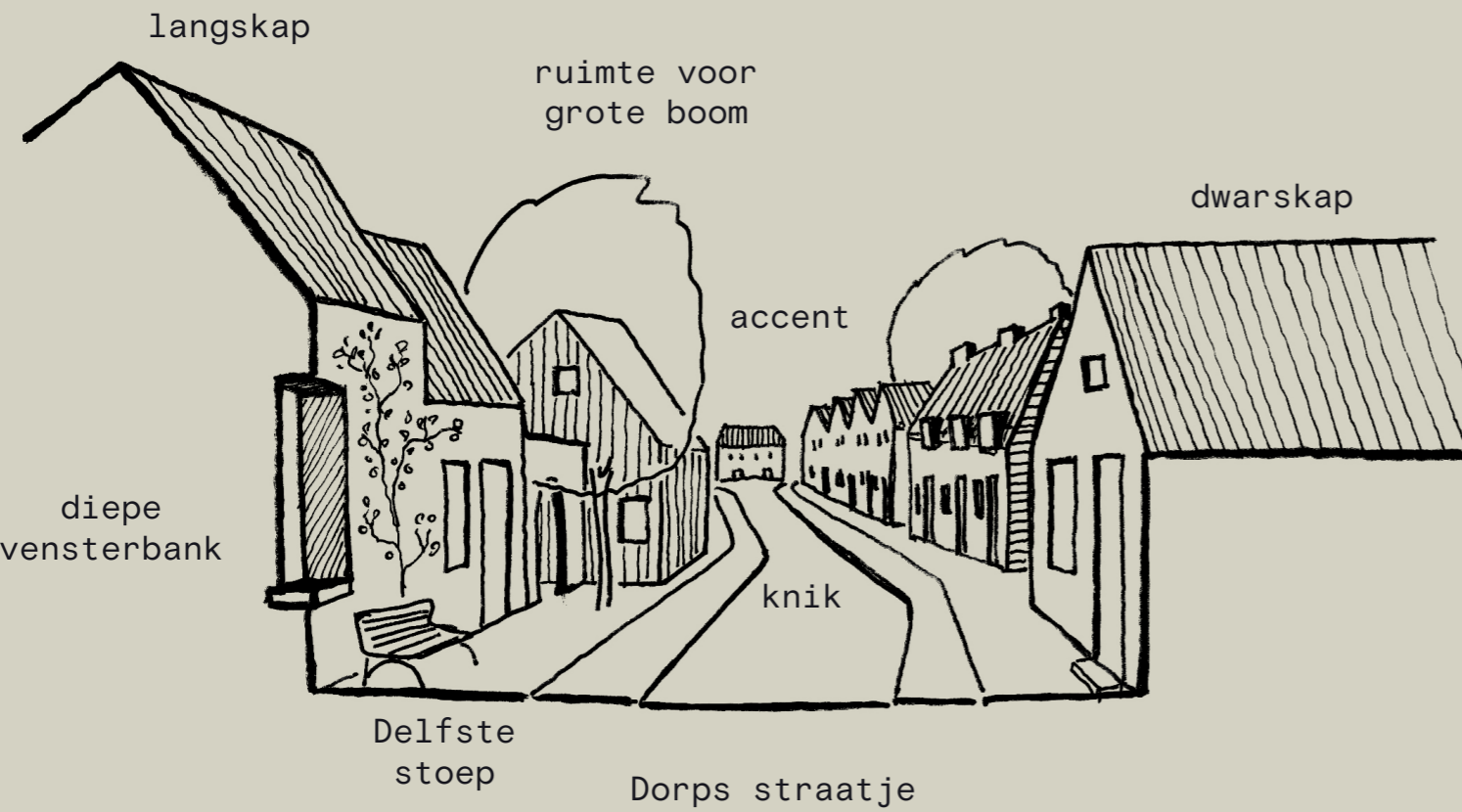


2. Dorp



Kernprincipes het Dorp





1. Kleinschalig dorps



2. Variatie en eenheid. Wisselende oriëntatie kap en materialen.



3. Verspringende rooi-lijn

De Brink - een speciale plek in het dorp



3. Gaard



Kernprincipes Gaard

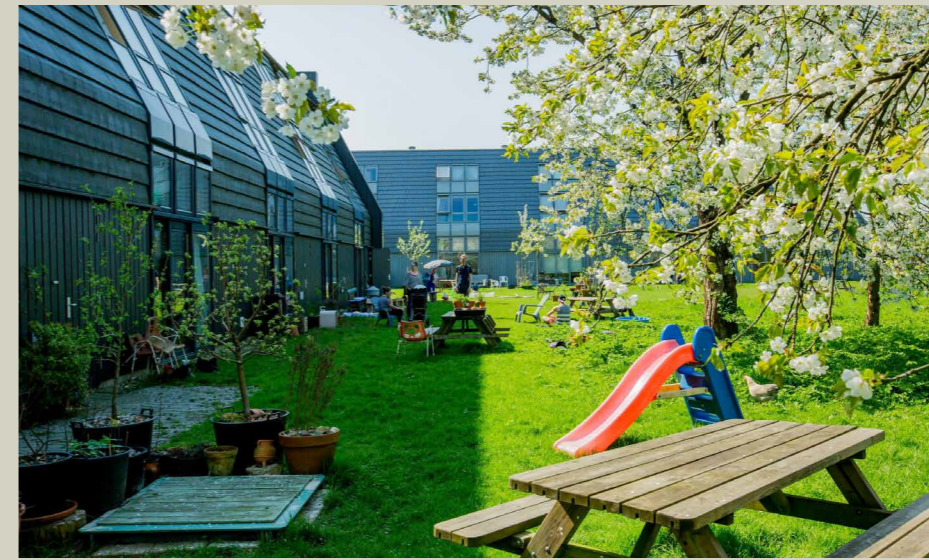
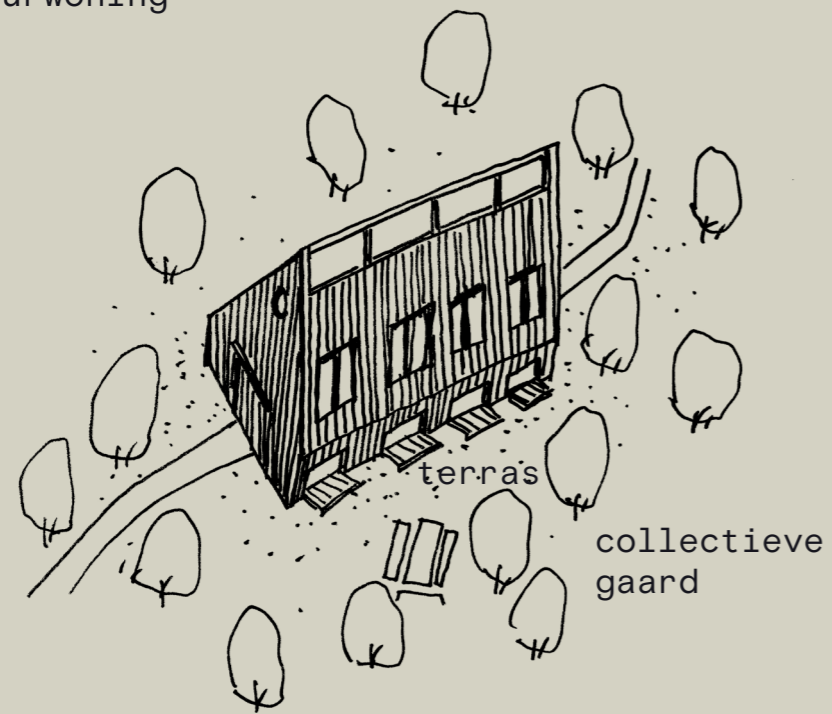
Erf met verandawoningen met tuin aan de gaard.

Fruit- en notenboom in collectieve gaard

Grote schuurwoning midden in de gaard.

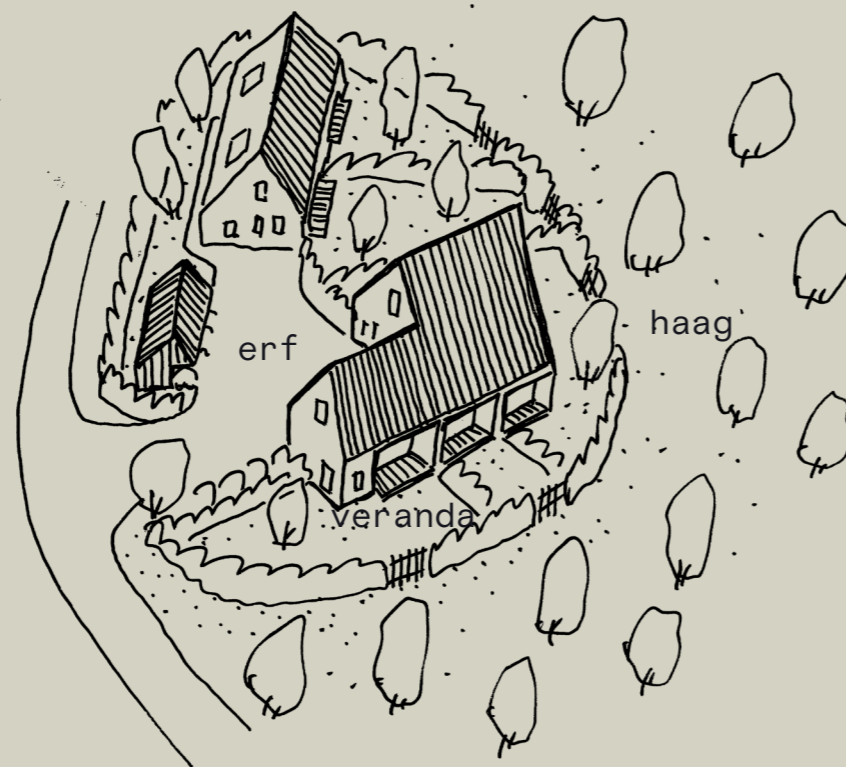


Type schuurwoning



Type verandawoning

Inspiratie: een kapschuur als parkeerschuur

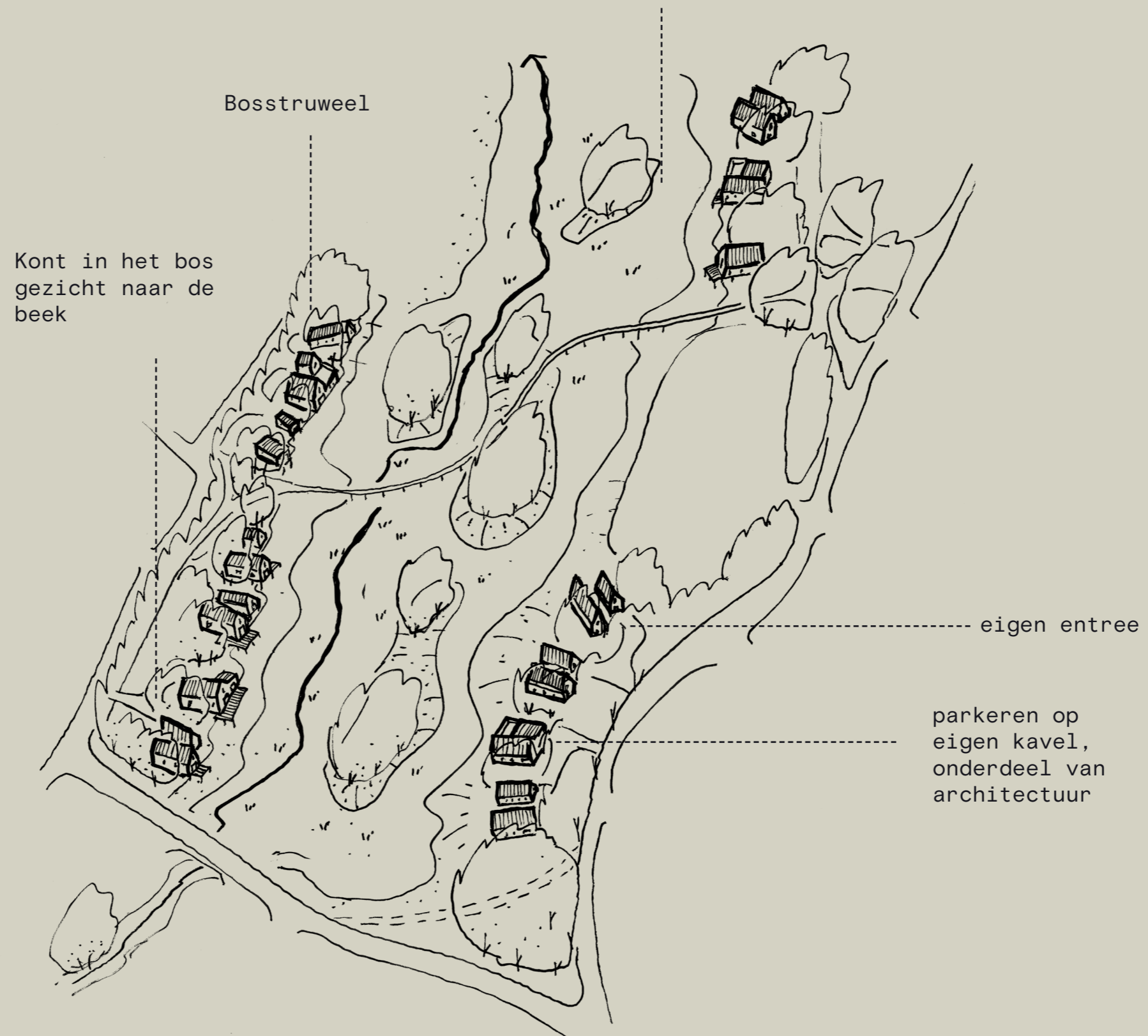


4. Beekdal



Kernprincipes Beekdal

Natuurontwikkeling met
nattere en drogere delen
met opgaande begroeiing





1. haaks op de beek



2. individuele vrijheid

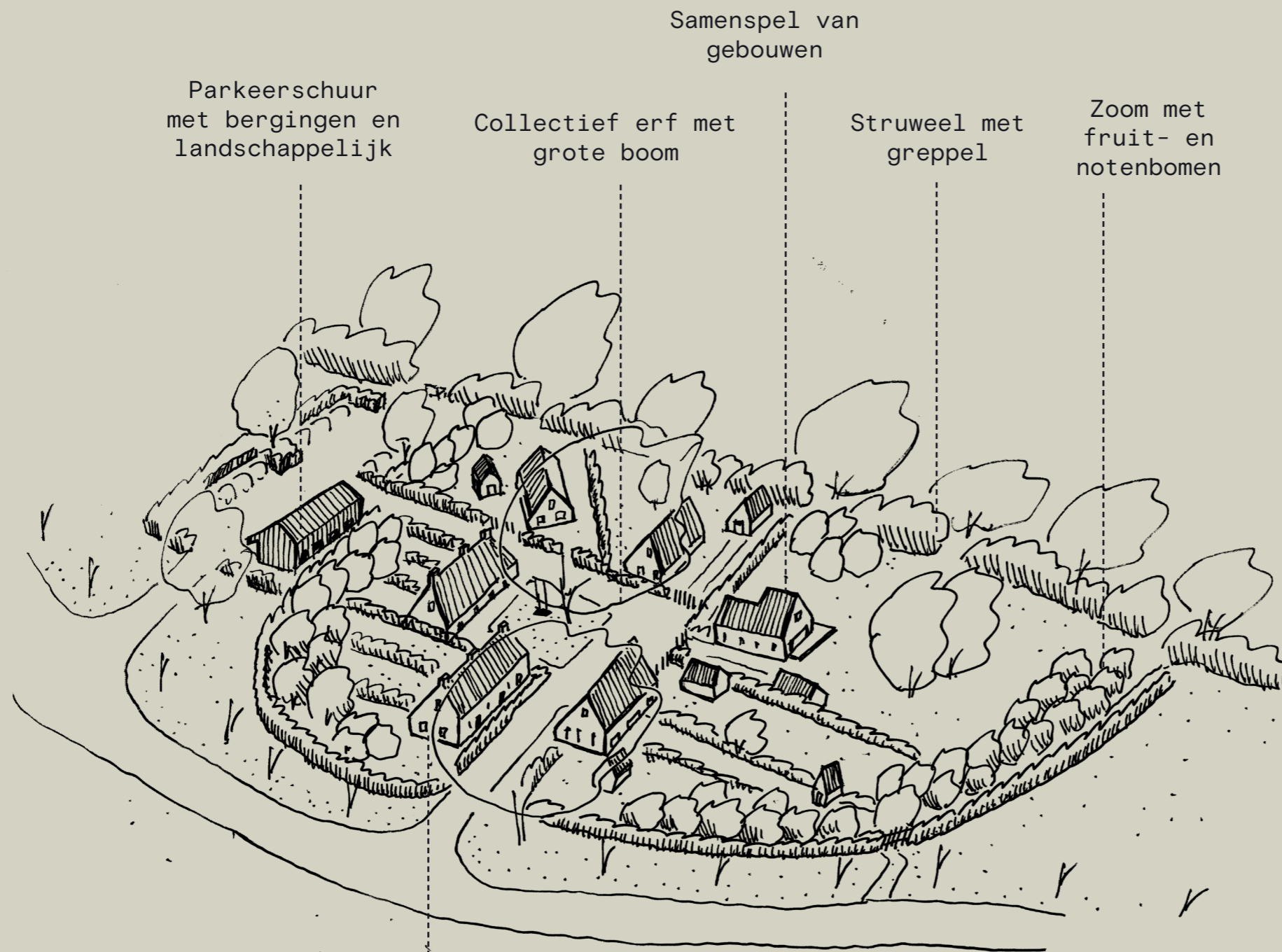


3. Te gast in het landschap.

5. Erven



Kernprincipes Erven



Parkeerschuur
met bergingen en
landschappelijk

Collectief erf met
grote boom

Struweel met
greppel

Zoom met
fruit- en
notenbomen

Samenspel van
gebouwen

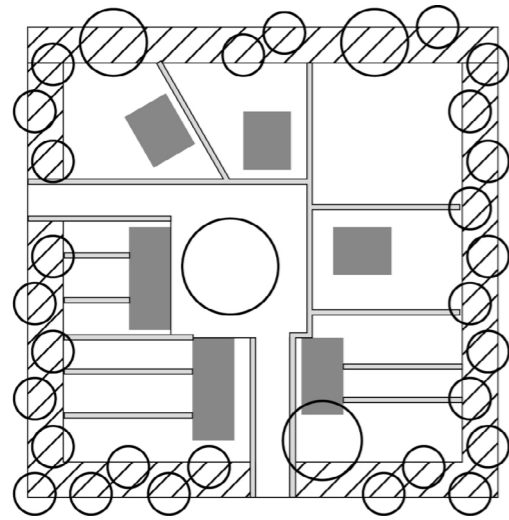
1 pand heeft als
hoofdhuis een
gezicht naar
buiten toe. deze
staat bovenaan
in hiërarchie.

Kernprincipes

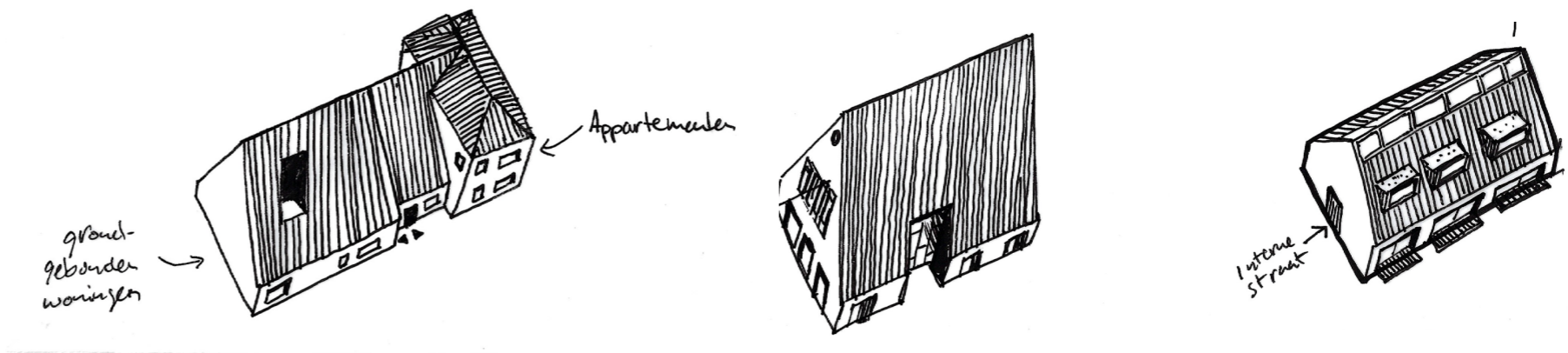
1. Het erf is hiërarchisch opgebouwd
2. Hard(er) van binnen, zacht en groen van buiten.
3. Op een erf woon je samen.



Vrijstaande woning als schuur, past ook mooi in boomgaard



Kleine (betaalbare) woningen kunnen zich heel mooi voegen in de landschappelijke zone van boomgaard en houtwal rondom het erf (Wikkelhouse)



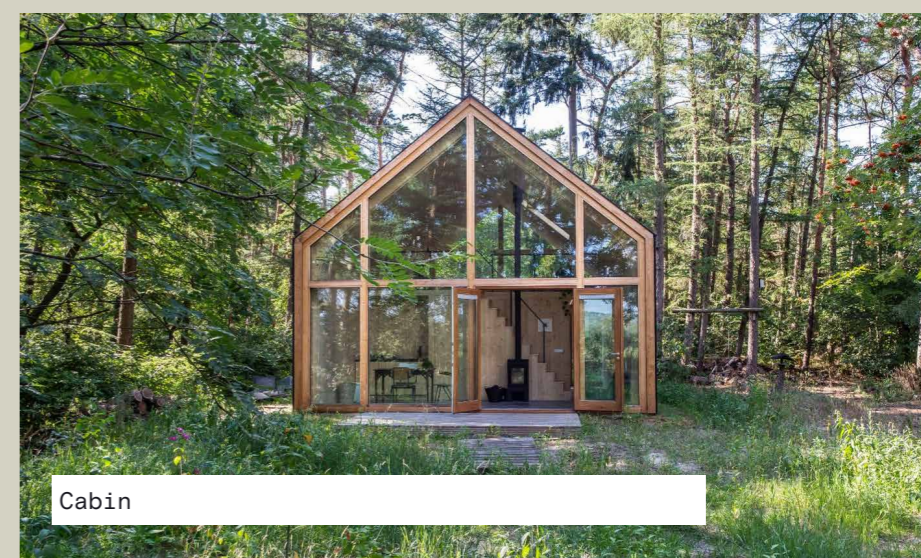
Bos Erven



Cabins in the Wood, CPO project . Elf vrijstaande woningen op Vredeoord, Eindhoven. Ontwerp: mulderendevries architecten



Mooie houten sociale woningbouw in het landschap, Buurtschap te Veld, Eindhoven



Cabin

Erf de Laak



Het bestaande erf de Laak wordt getransformeerd in een erf waar het (delen van) de bestaande historische gebouwen gecombineerd worden met nieuwe gebouwen.

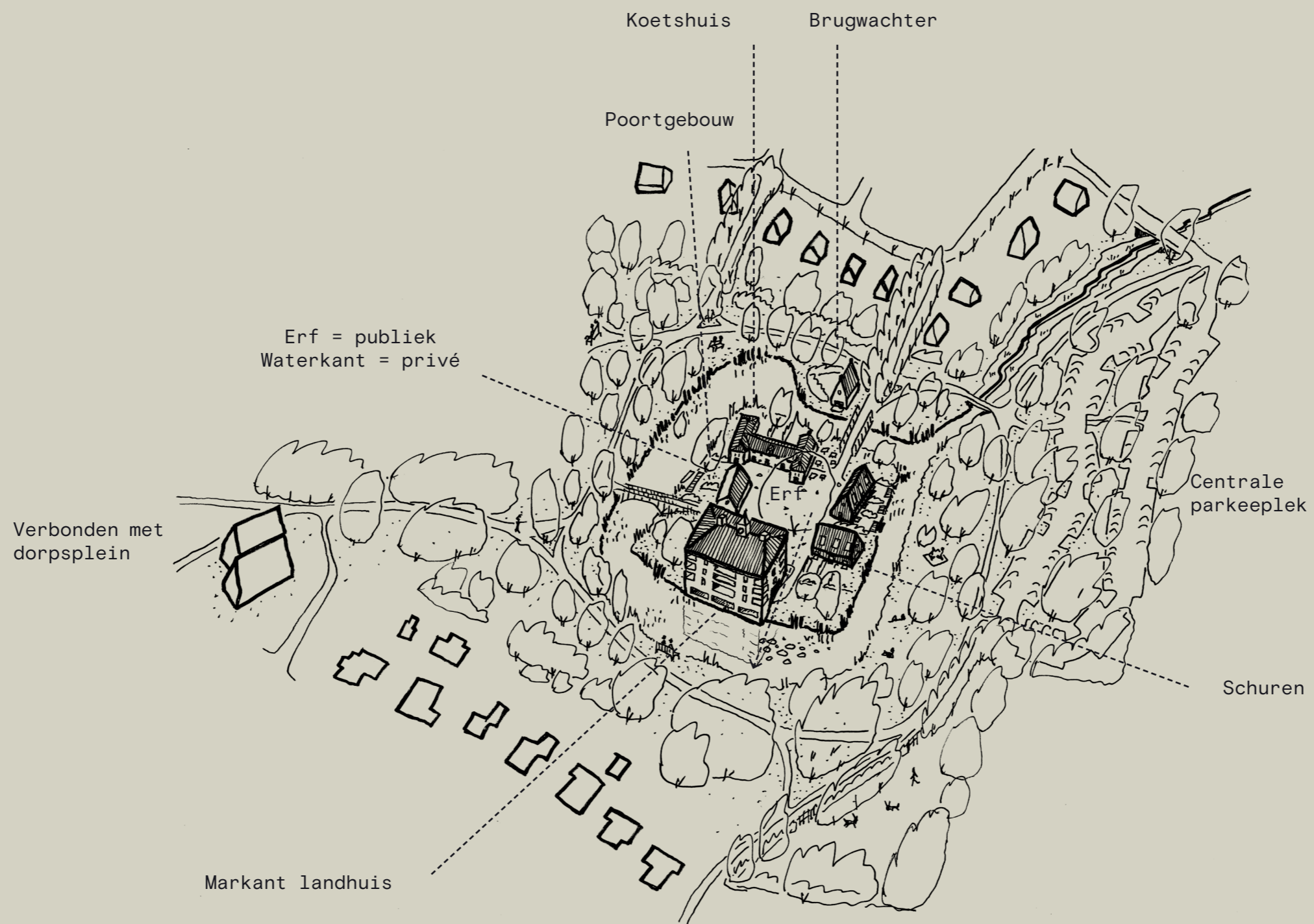


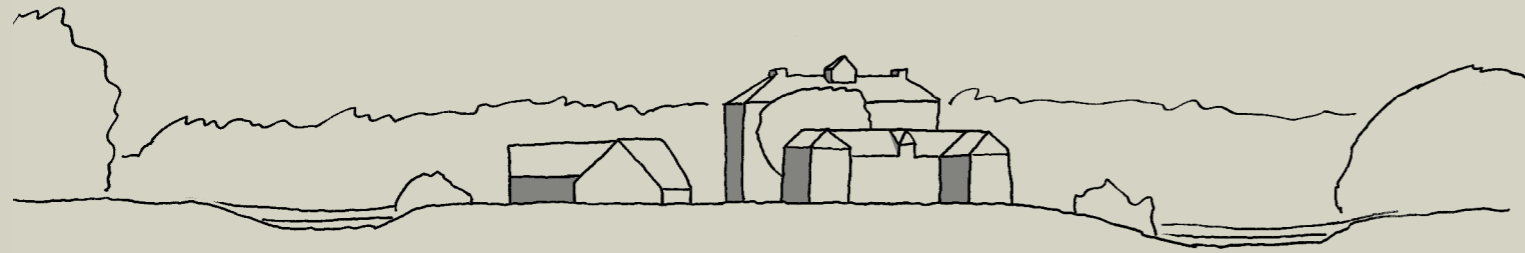
Erfstudie De Laak, door Artesk
van Royen en Ziegler | Branderhorst

6. Havezate

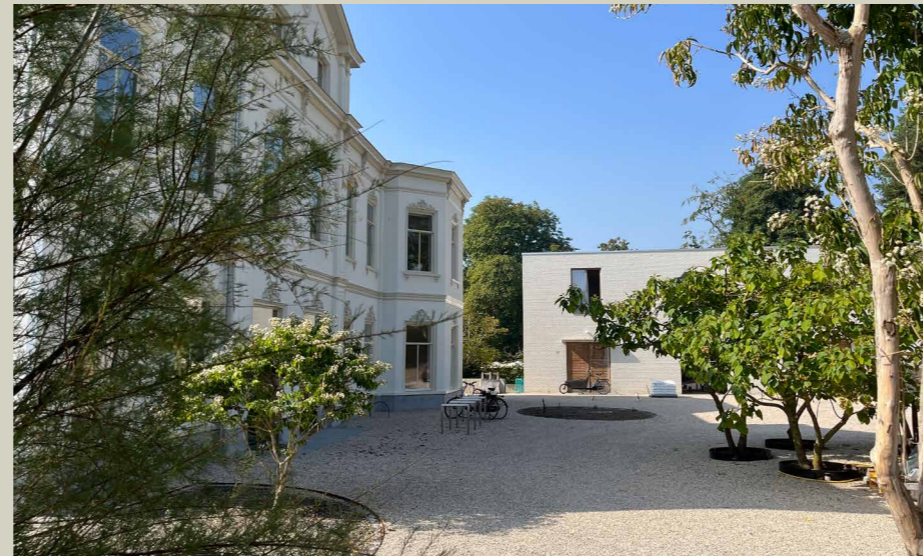


Kernprincipes Havezate





1. Markant
hoogtepunt



2. Eenheid
in architec-
tuur



Hedendaagse referentie: Landgoed Klingelbeek, Arnhem. Een grotendeels nieuw ensemble van gebouwen rondom een centrale ruime, georiënteerd op omliggende waterrijke landschap.

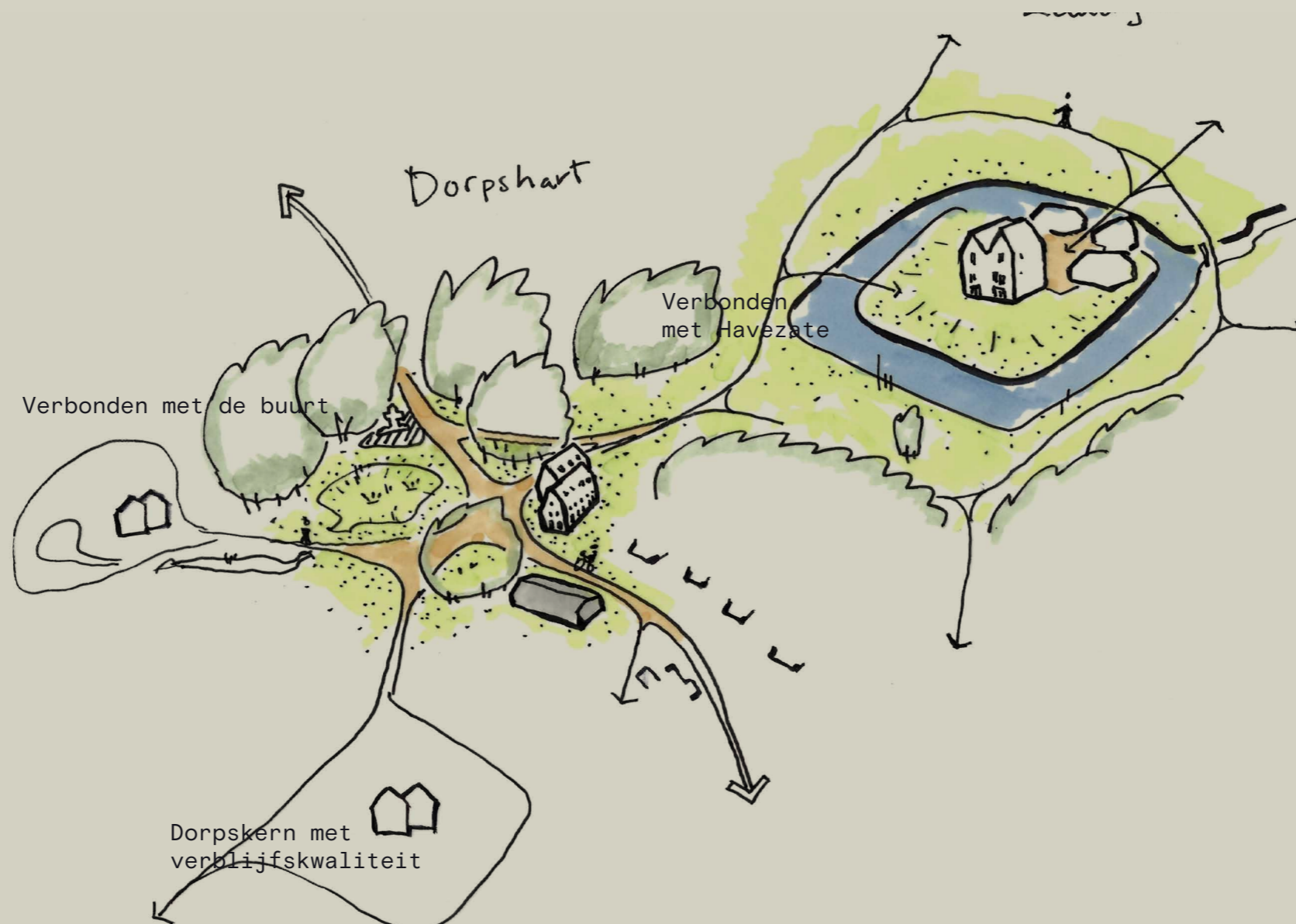


3. Wonen op
een eiland

7. Dorpskern



Kernprincipes Dorpskern



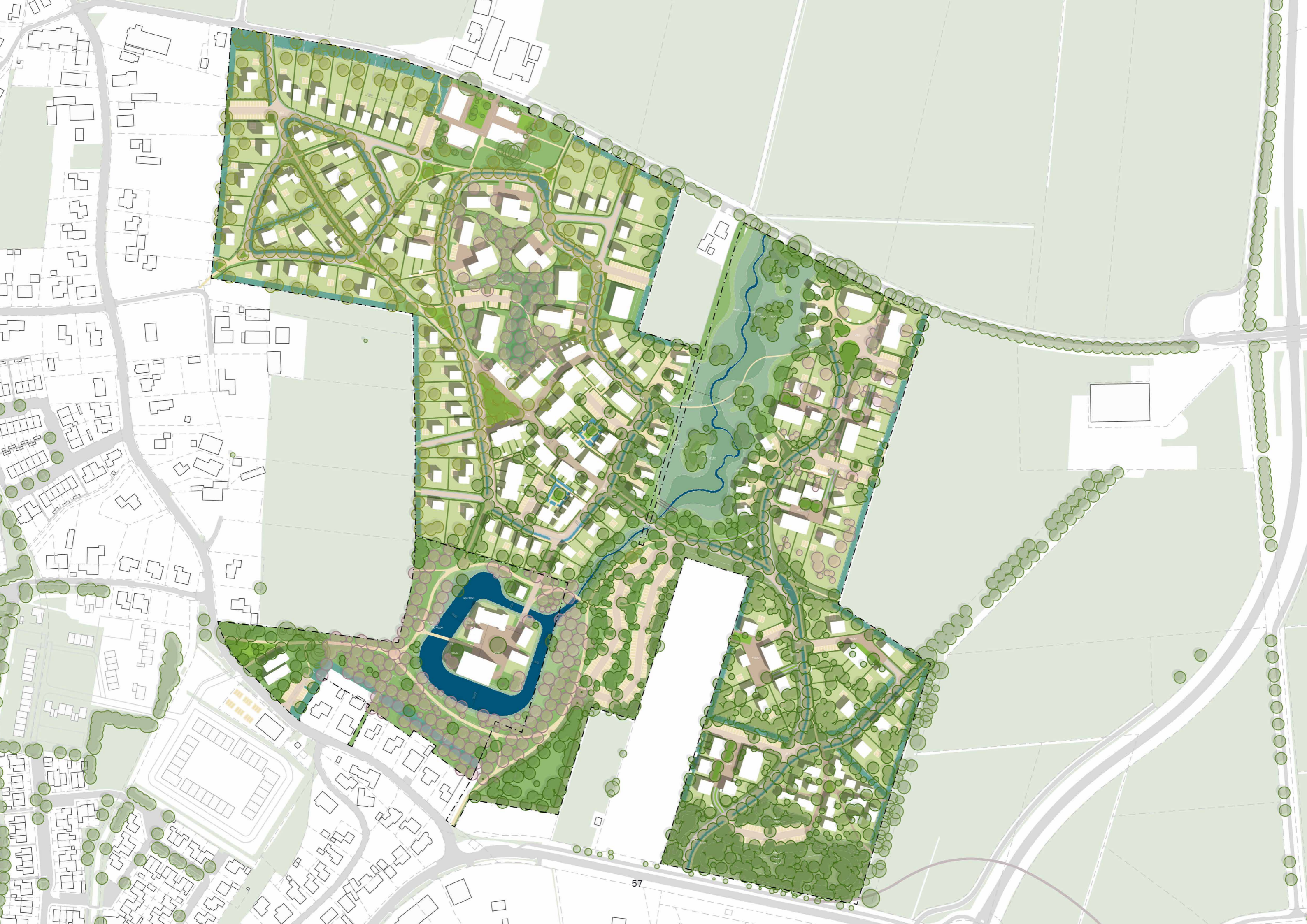
Samengesteld volume met oriëntatie op het landschap.



Twee geschakelde dorpsse volumes met kap.

Kernprincipes

1. Een parkachtige dorpsruimte
2. Het gebouw accentueert de entree naar Lakermaat
3. Een alzijdig parkgebouw los in het landschap



De Lakermaat Lengel

Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP)

en Voorlopig Ontwerp Inrichting Openbare Ruimte (VOIPOR)

Kwaliteitsplan (KP)

juni 2024

Bewonersbijeenkomst 03 juni 2024

