

## Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit

### Algemeen

In het Kwaliteitsplan (KP) zijn de eisen, wensen en ambities geformuleerd voor de ruimtelijke kwaliteit van de Lakermaat. Die kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting van het landschap en de stedenbouwkundige structuur van het plan. Ook de bebouwing levert een belangrijk aandeel in de totale beleving van het plan voor de huidige bewoners van Lengel, de nieuwe bewoners en de bezoekers van het gebied.

Het KP geeft aan de ontwikkelende en bouwende partijen die in het gebied woningen gaan realiseren de handvatten voor het ontwerp van de woningen. Het KP geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van de Lakermaat en vertaalt de met de raad en omwonenden gemaakte afspraken. Het door het College van B&W vastgestelde document biedt betreffende partijen ook de nodige inspiratie met tal van tekeningen en referentiebeelden. Daarin wordt ook zichtbaar dat de deelgebieden van de Lakermaat ieder ook een eigen identiteit krijgen met verschillen in dichtheden, bouwvormen en menging van woningbouwprogramma's.

- **Traditie en innovatie**

We koesteren het goede van de historie, maar zijn niet historiserend. We koesteren ambachtelijkheid en vakmanschap, een scherp oog voor detail en liefdevol gebouwde huizen en ingerichte tuinen. Maar we zetten dat oog voor detail, tijd en geld graag in om hedendaags comfort te bieden en hedendaagse architectuur te maken. We zoeken naar passende oplossingen voor de uitdagingen van nu. Gebruik historische referenties om hedendaags slim te zijn. Geen tragische pogingen het verleden te imiteren dus, maar innovatieve oplossingen voor hedendaagse vraagstukken, in onmiskenbaar landelijk dorpse architectuur. Maak architectuur die 'eerlijk' is. Die dus niet doet alsof 'ie 200 jaar oud is, maar bijvoorbeeld ook niet die doet alsof het uit verschillende bouwperiodes bestaat, terwijl het gewoon in één keer gebouwd is. Wel variatie, wel dorps, geen schijngeschiedenis.

- **Kap en dakvorm**

De rode draad is wel dat de Lakermaat bestaat uit dorpse bebouwing met lage goothoogten en hoofdzakelijke zadeldaken. De kappen zijn relatief groot. Het zullen daarmee woningen zijn waarvan de verhouding van de zijgevel en kap tenminste 1:1, een hogere kap mag ook. Deze regel geldt voor alle bebouwing behoudens de in het LSP aangegeven en in het KP toegelichte uitzonderingen. Bij een nokhoogte van 7,5 m is de goothoogte dan dus maximaal 3.75. Lager mag. Ook het materiaalgebruik sluit aan bij streekeigen materialen en ondersteunt de ambitie om waar mogelijk bio-based bouwen te bevorderen met natuurlijke materialen.

- **Speelse, afwisselende oriëntatie en rooilijn van bebouwing**

In welk deelgebied van het plan we ook zitten: we streven naar een gevarieerd ensemble. Door draaiing van kaprichting, verschillen in kap- en goothoogtes, schuiven in rooilijnen etc. ontstaan gevarieerde openbare ruimtes, wordt repetitie voorkomen, ontstaat een dorps/landelijk geheel en wordt de openbare ruimte als verblijfsruimte en niet als verkeersruimte benadrukt.

- **Water**  
Alle kavels/ ontwikkelgebieden vangen het hemelwater op op het eigen erf/binnen het eigen plangebied. Water wordt benut of geïnfiltreerd. Eventuele overloop bij piekbuien naar overloopgebieden vindt plaats middels daartoe aangelegde greppels/wadi's.
- **Auto**  
De auto kan niet worden geparkeerd op straat. In het hele plan zijn groen ingepaste parkeercoffers voorzien. Op de vrije kavels kan worden geparkeerd zolang de auto maar uit het zicht staat, in een gebouwde parkeervoorziening, of groen ingepast naast de woning of achter op het erf.
- **Hagen**  
Belangrijke doelstelling voor de Lakermaat is herstel van biodiversiteit. Daarom zijn in de regels van het KP-eisen opgenomen voor de beplanting van de kavels en de erven. Alle erven/ kavels/tuinen worden omzoomd door gemengde, inheemse hagen conform soortenlijst KP/LSP. Aan de straatzijde worden die periodiek geschoren op een hoogte van 100 – 160 cm.
- **Natuurinclusief bouwen**  
De gewenste biodiversiteit wordt verder ondersteund door de eis dat per deelontwikkeling voor iedere woning tenminste 3 faunavoorzieningen worden gerealiseerd.
- **Materialen gevels en daken.**  
Aardse kleuren. Van zwart, grijs, bruintinten tot wit. Zij zijn de basis: houten gevels, van vergrijsd onbehandeld, behandeld of in wit/zwart- of grijstinten geschilderd. Zwart, leemstuc, leisteen of baksteen. Mat metaal. Gebruik geen glanzend gevelmateriaal, op glas na. Natuurlijke pasteltinten als groen en lichtblauw kunnen als uitzondering ook mooi worden toegepast. Primaire kleuren (bv. geel, rood, blauw) zijn niet toegestaan. Het gebruik van betonsteen als gevelmateriaal is niet toegestaan.  
Ook op het dak kunnen veel van deze materialen worden toegepast, naast de dakpan. Deze materialen gelden voor het hele plan tenzij anders voorgeschreven.
- **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.
- **Materialisatie verharding buitenruimte**  
Verharding in tuinen en op erven zoveel mogelijk reduceren. Gebruik bij voorkeur halfverharding (boerengrind of gestabiliseerde halfverharding), open verharding (zoals grasbetontegels). Gebruik als verharding gewenst is voor gezamenlijke erven of publieke buitenruimtes gebakken klinkers (net als in openbare ruimte). Geen betonklinkers of natuursteen.

Het KP is de basis voor de formulering van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit waarnaar in het op te stellen Omgevingsplan wordt verwezen. Deze beleidsregels worden met het Omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

Het maximale bebouwingspercentage geldt per kavel (Buurtschap) of per ontwikkelveld. Het is de maximaal te bouwen footprint van de bebouwing (inclusief bijgebouwen) gedeeld door de oppervlakte van de kavel/ het ontwikkelveld.

De regels (eisen) zijn per deelplan geformuleerd voor:

- Buurtschap en de dorpsrand
- Dorp
- Gaard
- Beekdal
- Erven
- Boserven
- De Laak
- Havezate
- Dorpskern

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Buurtschap en dorsprand

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Max. bebouwingspercentage           | 20%, inclusief bijgebouwen.   |
| Water                               | Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen en afgevoerd  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie | Schuurachtige volumes, eenduidig van vorm of boerderijwoning met schuur   |
| Plaatsing en oriëntatie             | Woningen verspringen en draaien op de kavels ten opzichte van elkaar en de weg.<br>Rooilijn minimaal 10 m. vanaf erfgrens achterzijde.<br>Rooilijn minimaal 2 m. vanaf erfgrens voorzijde.<br>Aan de zijkant van kavel dient tenminste aan één zijde een bouwvrije zone van minimaal 4 meter vanaf de erfgrens te zijn.   |
| Nokhoogte en goothoogte             | Nokhoogte 7,5 of 10 m. conform kaart LSP.<br>Goothoogte is maximaal de helft van de nokhoogte.  |
| Bijgebouwen                         | Bijgebouwen max. 4,5 m hoog.<br>Bijgebouwen hebben zadeldak of lessenaarsdak.   |
| Parkeren                            | 2 parkeerplaatsen op eigen erf, uit het zicht vanaf de weg.   |
| Verharding                          | Maximaal 20% van de kavel mag (half-) verhard zijn.   |
| Groen en biodiversiteit             | Achterzijde kavel bestaat uit greppel van 2,5 en houtwal van 2,5 m.<br>Alle kavels zijn omzoomd met voorgeschreven gemengde hagen.<br>Aan de voorzijde geschoren heggen 100 cm– maximaal 160 cm hoog.<br>Minimaal 40% van iedere kavel bestaat uit hoogstamfruitbomen (1 per 72 m <sup>2</sup> binnen de 40%)<br>1 boom van eerste grootte (uitgroeïend tot meer dan 12m) per 300 m <sup>2</sup> kavel.<br>Rekenvoorbeeld: een kavel van 1000 m <sup>2</sup> bestaat uit 400m <sup>2</sup> boomgaard. 1 fruitboom per 72 m <sup>2</sup> , dus 5 fruitbomen.<br>Per 300 m <sup>2</sup> 1 1e orde boom, dus $1000/300 = 3$ 1e orde bomen. |

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Dorp

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Max. bebouwingspercentage           | 35%, inclusief bijgebouwen.   |
| Water                               | Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, geïnfiltreerd of afgevoerd naar collectieve wadi's.  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie | Dorpse huizen van 1 laag met kap in korte rijtjes, afgewisseld met enkele grotere schuurachtige volumes en hier en daar een dorpsvilla van twee lagen met kap.  |
| Plaatsing en oriëntatie             | Rooilijn en kappen van woningen verspringen en draaien regelmatig ten opzichte van elkaar langs relatief smalle, dorpse straatjes. Rooilijn maakt soms ruimte voor een stoep, voortuin of geveltuin. Bouwvlak draait mee met kavel en knikken in de straat. |
| Goothoogte en dakhoogte             | Goothoogtes verspringen, niet binnen 1 volume/ rijtje maar er zit wel verschil tussen de verschillende volumes/rijtjes die naast elkaar liggen.   |
| Materiaal en kleur gevels           | Gevarieerd materiaalgebruik, verschillend per volume, niet in één volume. In deze variatie in elk geval af en toe witte en af en toe zwarte gevels.   |
| Bijgebouwen                         | Geïntegreerd in ontwerp als afscherming met mee ontworpen privé terrassen of op losstaand op eigen erf.   |
| Erfscheidingsen                     | Geschoren heggen of tuinmuur. Bij houten huizen zijn houten schuttingen toegestaan.   |
| Parkeren                            | 1 parkeerplaats per woning in groen ingepaste parkeerkoffers. Bij grotere kavels op eigen erf, uit het zicht.   |
| Groen en biodiversiteit             | In elke tuin staat een boom van 1 <sup>e</sup> , 2 <sup>e</sup> of 3 <sup>e</sup> orde. In tuinen groter dan 200 m <sup>2</sup> staat minimaal 1 boom van 1 <sup>e</sup> orde en hoogstam fruitbomen.   |

## Beleidsregels Gaard

|  |  |
|--|--|
| Max. bebouwingspercentage                              | 20%, inclusief collectieve bijgebouwen.  |
| Water  | Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, afgevoerd en geborgen in collectieve wadi's.  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                    | Schuurwoningen, boerderijwoningen of verandawoningen waar het landschap tot aan je gevel komt. Horizontale volumes met kap. De erven kennen een hiërarchie in de bebouwing rond een duidelijk hoofdhuis.   |
| Plaatsing en oriëntatie                                | Optie 1: Gebouwen staan op een relatief klein erf met tuin omzoomd door een haag en zijn vanaf het erf ontsloten.<br>Optie 2: Gebouwen staan vrij in de gaard, zonder tuin.  |
| Bijgebouwen  | Geïntegreerd in ontwerp als afscherming met mee ontworpen privé terrassen. In Gaard geen individuele, losse bijgebouwen in het landschap afgezien van eventuele collectieve kapschuren voor (fiets-)parkeren.  |
| Erfscheidings en scheiding openbaar-particulier gebied | Geschoren heggen maximaal 100-160 cm hoog.   |
| Materiaal en kleur gevels                              | Schuurwoningen zijn van hout of riet of donker van kleur (lei, zwart of grijs hout of metaal, etc.), evt. in een pastelkleur. Ze zijn niet wit of van baksteen.<br>Erven bestaan uit een combinatie van prominenter materiaal voor o.a. hoofdhuis (baksteen, evt. wit materiaal) en uit minder prominente schuurwoningen.<br>Gevelmaterialen zijn per volume gelijk, eventueel met uitzondering van hoofdhuis. |
| Parkeren   | Parkeerplaatsen ingepast in groen ingepaste parkeerkoffers.<br>Op erven parkeren in kapschuur per erf of uit het zicht binnen een haag.  |
| Groen en biodiversiteit                                | Boomgaard met hoogstamfruitbomen. 1 per 72 m2. 80% van de niet bebouwde ruimte is boomgaard in collectief beheer.  |

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Beekdal

|  |  |
|--|--|
| Max. bebouwingspercentage                                | 20% gemiddeld per ontwikkelveld, of 55% per kavel. Inclusief bijgebouwen.  |
| Water  | Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, geïnfiltreerd op het erf of afgevoerd naar het dal.   |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                      | Woningen maximaal 2 lagen met of zonder kap.<br>Horizontale volumes, lang gerekt los van elkaar of geschakelde volumes.<br>Staan niet in het gelid maar nagenoeg haaks op het beekdal en draaien als kijkdoozjes licht mee met het landschap.  |
| Plaatsing en oriëntatie                                  | Op de rand van de hoogte en de laagte van het beekdal.<br>Het is niet toegestaan het reliëf te negeren en de gehele kavel te egaliseren om er gemakkelijk een 'gewone woning met een gewone tuin' op te kunnen realiseren. Egalisatie ter plaatse van de footprint van de bebouwing is wel mogelijk. |
| Goothoogte en dakhoogte                                  | Nokhoogte max. 7,5m.   |
| Bijgebouwen  | Woning met bijgebouwen en buitenruimte ontworpen als één architectonische eenheid.   |
| Erfscheidingsen en scheiding openbaar-particulier gebied | Hekken tussen woning en beekdal niet hoger dan 1 m.  |
| Materiaal en kleur gevels                                | Hout of donkere materialen.  |
| Parkeren   | Parkeerplaatsen voor twee auto's geïntegreerd in ontwerp van tuin of bebouwing binnen bouwvlak realiseren, uit het zicht.  |
| Groen en biodiversiteit                                  | De kavel buiten de architectonische eenheid is natuur en sluit zonder harde randen aan op het natuurlijke omliggende landschap. Een deel ervan mag ook gemaaid worden voor gebruiksdoeleinden.<br>Vaste of losse (tuin) elementen mogen niet buiten de kavel, in het beekdal gezet worden.           |

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Erven

|  |  |
|--|--|
| Max. bebouwingspercentage                                | 20%, gemiddeld over alle erven, inclusief bijgebouwen  |
| Water  | Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, geïnfiltreerd op het erf of afgevoerd naar struweel met greppel aan buitenzijde erven.  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                      | <p>Cluster van overwegend schuurachtige volumes met de opzet en hiërarchie van een boerenerf: op elk erf één hoofdgebouw dat met de andere woningen is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf.</p> <p>Erven liggen op glooiend kunstmatig rivierduin (terp).<br/>Alle entrees van de erf-woningen liggen aan het erf, eventueel met uitzondering van hoofdhuis.<br/>Woningen in 1,2 of 3 lagen, zadeldak of lessenaar dak.</p> <p>Daaromheen eventueel woningen iets los van het erf, in de boomgaard, op vrije kavels of in gedeelde Boomgaard. Deze woningen hebben maximaal 2 bouwlagen: 1 laag met kap of 1 laag met plat dak.</p> |
| Plaatsing en oriëntatie                                  | Rond gemeenschappelijk erf eventueel aangevuld met vrij in de boomgaard.   |
| Nokhoogte  | Gevarieerd, max 10 m.  |
| Bijgebouwen  | Schuurtjes doen mee in hiërarchie en staan rond het erf of in tuinen.  |
| Erfscheidingsen en scheiding openbaar-particulier gebied | Tussen erven en openbaar gebied geschoren heggen 100 – 160 cm.   |
| Materiaal en kleur gevels                                | Alle beschreven materialen toegestaan op het erf, de hiërarchie van het erf in ogenschouw nemende. Per gebouw eenduidigheid van materiaal, eventueel met uitzondering van hoofdhuis<br>Losse huisjes in de boomgaard/ houtwal van een onopvallend materiaal, zoals (zwart) hout, riet of metaal.   |
| Parkeren   | <p>Uit het zicht:<br/>Geén parkeren aan de straat, maar voor geschakelde woningen concentreren in collectieve voorziening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• óf in een collectieve parkeerschuur;</li> <li>• óf in de ruim beplante landschappelijke groenzones tussen de erven in;</li> <li>• óf in de boomgaard rondom het erf, onder de fruitbomen achter een haag;</li> <li>• óf op de pleinruimte binnenin het erf (eventueel alleen voor bezoekers);</li> <li>• óf individueel bij individuele woningen in de boomgaardkrans rondom het erf of in een bijgebouw.</li> </ul>   |
| Groen en biodiversiteit                                  | <p>Achterzijde woningen bestaat uit tuinen.<br/>Rooilijn 10 m. vanuit rand van de erven.<br/>Privétuinen hebben langs de achterkant een zone van 10 meter, bestaande uit een aan de buitenzijde door een haag omzoomde boomgaard. Deze zoom heeft minimaal 1 hoogstam fruitboom per 72 m<sup>2</sup>.</p>  |



|  |   |
|--|---|
|  | Langs gehele grenszijde van projectgebied een greppel van 2,5 m en houtwal van minimaal 2,5 m, met een hierin geïntegreerd schapenhek |
|--|---|

### **Aanvullingen en wijzigingen Boserven**

Boserven liggen in open ruimte in het bos.

Meer vrijheid in bouwvorm, kapvormen en bouwhoogte. Buitenruimte wordt in architectuur mee ontworpen.

1, 2 of 3 lagen met of zonder kap, geschakeld of los van elkaar.

Minimaal 1 boom van 1<sup>e</sup> orde van beplantingslijst per 100 m<sup>2</sup> kavel.

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Boerderij De Laak

|   |   |
|---|---|
| Max. bebouwingspercentage                                       | 25%, inclusief bijgebouwen.   |
| Water   | Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het eigen erf of afgevoerd naar de greppel langs de Hartjensstraat.  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                             | Ensemble van schuurachtige gebouwen rond het hoofdhuis van boerderij de Laak met een werkschuur.<br>Het streven is (zo groot mogelijke delen van de) de historische boerderij en naastgelegen schuur te restaureren en transformeren. |
| Plaatsing en oriëntatie   | Rondom het hof.   |
| Nokhoogte   | Max 10 m.   |
| Bijgebouwen   | Bergingen opgenomen in gebouwen.  |
| Erfscheidingsen en<br>scheiding openbaar-<br>particulier gebied | Geen schuttingen.   |
| Materiaal en kleur gevels                                       | Alle beschreven materialen toegestaan op het erf, de hiërarchie van het erf in ogenschouw nemende. Per gebouw eenduidigheid van materiaal.  |
| Parkeren  | Ten westen van het erf een groen ingepaste parkeerhof.  |
| Groen en biodiversiteit   | Voor de boerderij wordt moestuin en boomgaard gerealiseerd. Het erf wordt omzoomd met bomen van de 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> orde. Voor de boerderij onder de bestaande bomen een verhard brinkje.                             |

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Havezate

|  |  |
|--|--|
| Max. bebouwingspercentage                              | 30%, inclusief bijgebouwen.  |
| Water  | Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het eiland of afgevoerd naar de gracht.   |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                    | Stedenbouwkundig accent van De Lakermaat.<br>Hedendaags bijzonder ensemble van gebouwen op eilandje in de natte laagte.<br>Het ensemble bestaat uit één hoogteaccent met daaromheen verschillende typen woningen die verwijzen naar havezaten (brugwachterswoning, poortgebouw, koetshuis, schuren). Het kan echter ook één deels samengesteld, geschakeld ensemble zijn.  |
| Plaatsing en oriëntatie                                | Op en/of rond gemeenschappelijk erf, afgezien van de brugwachterswoning.<br>Kaprichtingen verdraaien ten opzichte van elkaar.<br>Plaatsing en oriëntatie van gebouwen zijn belangrijke voor beleving van entree naar eiland; een brugwachterswoning en dan de brug over met twee haaks op elkaar staande gebouwen vormen de poort.<br>Rooilijn 5 m. vanuit rand van de gracht, 1 uitzondering mogelijk.  |
| Nokhoogte  | Nokhoogte hoofdgebouw max. 12,5 m, overige max. 10 en max. 7,5 m.  |
| Bijgebouwen  | Geen schuren achter de woningen.   |
| Erfinrichting en scheiding openbaar-particulier gebied | De Havezate heeft net als de erven een meer verhard, logistiek (groen) binnenplein waar de verkeersbewegingen plaatsvinden, mensen elkaar ontmoeten. Het is de formele voorkant, met entrees.<br>De buitenzijde van de havezate is weelderig groen, met natuurlijk begroeide oevers.<br>Geen schuttingen, erfscheiding mee ontworpen in architectuur of landschapsontwerp.<br>De gecultiveerde tuinen lopen niet tot aan het water. Er blijft een natuurlijke oever van minimaal 5 m breed in stand rondom het eiland. Een vlonder die hier doorheen prikt is wel toegestaan, van max. 10 m <sup>2</sup> . |
| Materiaal en kleur gevels                              | Alle gebouwen hetzelfde materiaal en kleur, afwijkend van de overige deelgebieden (witte of lichtere kleur baksteen of stucwerk, licht hout, natuursteen).   |
| Parkeren   | Uit het zicht op het eiland of ingepast aan buitenzijde.<br>Geen dominant auto parkeren op centrale binnenplaats. Wel ruimte voor fietsparkeren.   |
| Groen en biodiversiteit                                | Achterzijde woningen bestaat uit tuinen.<br>Minimaal 1 solitaire boom 1 <sup>e</sup> orde centraal of binnenplaats.  |

## Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Dorpskern

|  |   |
|--|---|
| Max. bebouwingspercentage                                | 60%, geen bijgebouwen.  |
| Water  | Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd in parkzone.  |
| Bebouwing<br>Hoofdvorm en typologie                      | Bebouwing is één (samengesteld) alzijdig gebouw dat de entree markeert naar de Lakermaat met een dorpse kap en mee ontworpen buitenruimten (patio's, terrassen, balkons). |
| Plaatsing en oriëntatie                                  | Het gebouw accentueert de parkachtige entree naar de Lakermaat. Eén bouwvlak zonder tuinen rondom het gebouw met een prominente gevel naar de Antoniusstraat.             |
| Nokhoogte  | Max. nokhoogte 7,5 m.   |
| Bijgebouwen  | Geen aparte bijgebouwen.  |
| Erfscheidingsen en scheiding openbaar-particulier gebied | Geen tuinen en geen schuttingen.  |
| Parkeren   | In groen ingepaste parkeerhof omzoomd met hagen en 2 <sup>e</sup> of 3 <sup>e</sup> orde bomen.   |
| Verharding   | nvt   |
| Groen en biodiversiteit                                  | nvt   |