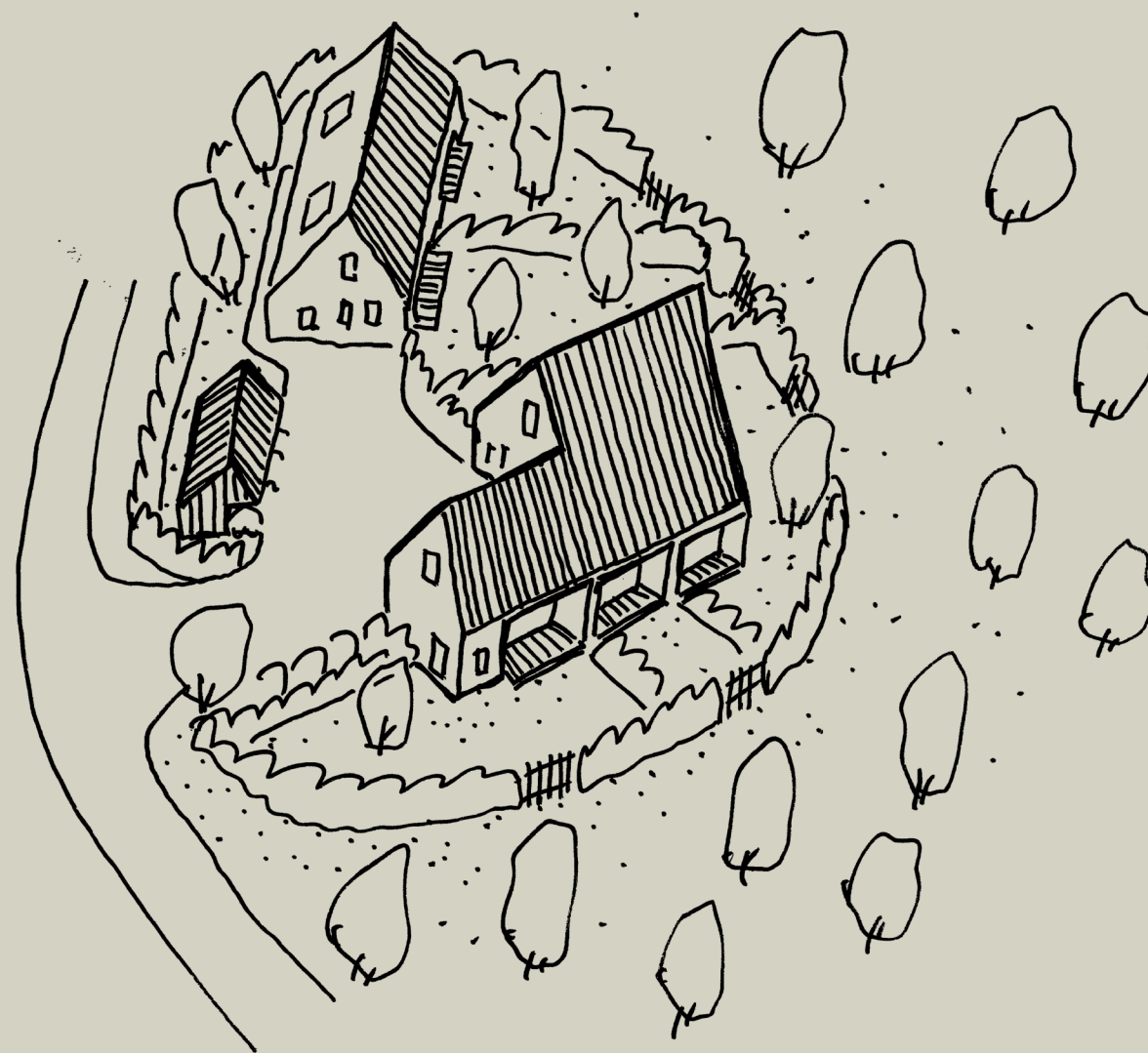


De Lakermaat

Kwaliteitsplan (KP)

13 juni 2024



Inhoudsopgave KP

Introductie

Het LSP

Thema's de Lakermaat

Samengevat: Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit

1. Buurtschap en dorpsrand

2. Dorp

3. Gaard

4. Beekdal

5. Erven, boserven, erf de Laak.

6. Havezate

7. Dorpskern

Bijlage: Bebouwingsspercentages per deelgebied

Introductie

Voor u ligt het kwaliteitsplan voor de Lakermaat, Lengel. Het is een boekje wat uitlegt wat de beoogde kwaliteit is van de verschillende woongebieden die ontwikkeld moeten gaan worden in de Lakermaat, Lengel. Een boekje over hoé we de beoogde kwaliteit van de woningen en kavels voor ons zien en hoe je dat realiseert.

1. Uitwerking LSPvE en aanvulling op LSP

Dit is een aanvulling op het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (2024) en een uitwerking van het Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) dat in 2023 is opgesteld.

In dat LSPvE is de visie op het gebied en de uitgangspunten en kernprincipes voor de uitwerking van deze dorpsuitbreiding van Lengel in nauw overleg met omwonenden vastgelegd. Op basis daarvan zijn het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP) en dit Kwaliteitsplan (KP) gemaakt.

2. Het Landschappelijk Stedenbouwkundige Plan

In het Landschappelijk Stedenbouwkundige Plan (LSP) zijn de ruimtelijke kaders van het plan voor de hele ontwikkeling vastgelegd. Dat zijn de straten, paden, lanen, de openbare ruimtes, de natuur, de bomen, waterpartijen maar ook de ondergrondse infrastructuur, openbare verlichting etc. Alles ligt hiermee op de plek, het is duidelijk hoe het hele gebied gaat ‘werken’, tot aan het ophalen van het vuilnis en de bereikbaarheid

van hulpdiensten. Ofwel: in het LSP is de openbare ruimte, het landschap dat níet wordt uitgegeven (aan particulieren verkocht) uitgewerkt en vastgelegd. Dit wordt aangelegd en gaat voor een groot deel in eigendom en beheer over naar de gemeente.

Daarnaast zijn de gebieden die binnen dat landschappelijke raamwerk wél verkocht en door particulieren en ontwikkelaars ontwikkeld gaan worden ingetekend; de bouwvelden- en kavels. De technische randvoorwaarden bij die bouwvelden zoals maximale aantallen, randvoorwaarden voor woningtypen en doelgroepen, de maximale bouwhoogtes etc. liggen in het LSP ook vast.

3. Het Kwaliteitsplan

Hoé die nog te ontwikkelen woningen en hun kavels nu ontworpen en gebouwd moeten worden om met elkaar een mooie, samenhangende en duurzame dorpsuitbreiding van Lengel te maken staat in dit Kwaliteitsplan (KP). Dit gaat dus over de kwaliteit van de te ontwikkelen woningen en hun kavels in brede zin: hoe het eruit ziet, maar ook over de duurzaamheid en de natuurinclusiviteit ervan.

Met dit kwaliteitsplan willen we zo helder én zo inspirerend mogelijk de bedoeling uitleggen: wat we willen bereiken en hoe iedereen die dit boekje gebruikt daaraan bij draagt. Dat wordt ook in beleidsregels vastgelegd, die ook in het Omgevingsplan worden opgenomen. Maximale oppervlaktes van de woning,

hoogtes, verplichte aantallen bomen, hagen etc. worden daarin vastgelegd, dus de basale eisen van wat mag en moet zijn wettelijk vastgelegd. Maar dit document is daarin óók vastgelegd. En dat gaat over hoe dat zo mooi en zo duurzaam mogelijk gerealiseerd en beheerd kan worden.

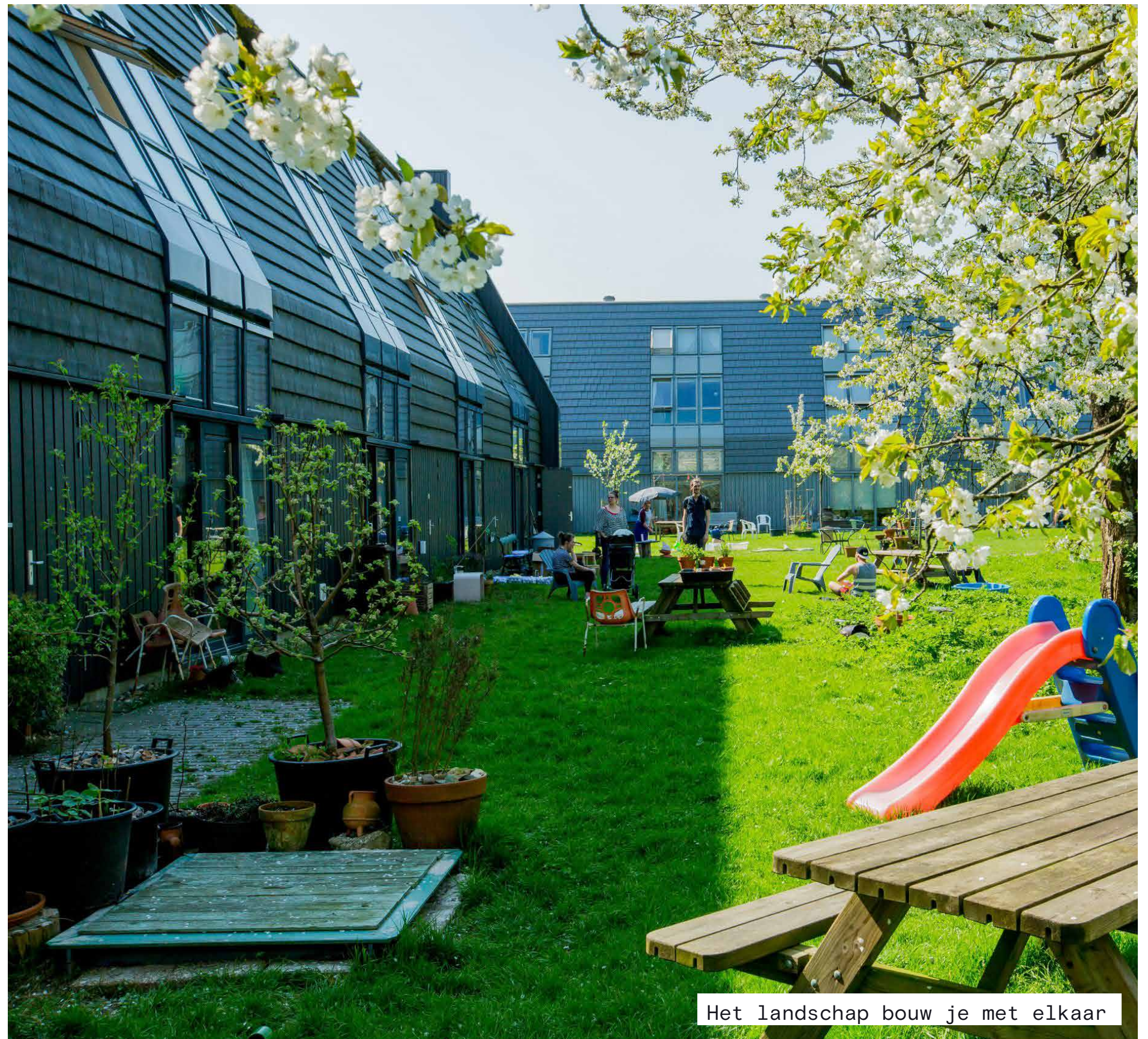
In het voorliggende document is getracht de gewenste beeldkwaliteit van architectuur en landschap zo sprekend mogelijk vast te leggen, maar ook het begeesterde idee daarachter. De kwaliteitsplannen, maar ook de uitgangspunten als het gaat om natuurinclusiviteit bijvoorbeeld, zijn dwingend waar nodig maar vooral inspirerend waar mogelijk. Ze proberen niet te star vast te leggen wat het moet zijn, maar des te meer te inspireren wat het moet doen. Het hoogste doel is dat eigenaars en ontwerpers die met dit document in de hand aan de slag gaan om concrete uitwerkingen vorm te geven zich niet netjes aan de regels houden omdat het moet, maar ze deze veeleer omarmen als een leidraad die inspireert om er nog een schepje bovenop te doen, in de geest van het beoogde. Niet om net binnen de regeltjes te passen – om een 6-je te halen die net toegestaan is – maar om te gaan voor de 9!

Zelfs als het daarmee afwijkt van de illustraties uit dit boek. Want als het lukt: beter mag altijd, als het daarmee de uitgangspunten van dit en eerdere documenten nog meer recht doet.

We maken in dit document onderscheid tussen **‘regel’**, dat is een harde eis, **‘uitzondering’** – dat zijn de uitzonderingen op de regel die soms toegestaan zijn én **‘inspiratie’**. Die categorie is om te inspireren maar is geen harde eis. Zodra iets inspiratie of uitzondering is wordt dat expliciet vermeld. Aan het eind van de verschillende delen van dit boek staan de harde beleidsregels ruimtelijke kwaliteit nog eens opgesomd. De eisen en regels uit de diverse documenten worden uiteindelijk per kavel ook nog eens vastgelegd in een ‘kavelpaspoort’.

4. Het dorpslandschap maken we samen

Het landschap en het dorp maak je met elkaar. Alle woningen, tuinen, schuren etc. bij elkaar maken samen met de openbare ruimte het landschap. Het huis dat u straks gebouwd of gekocht heeft is het uitzicht van uw overburen. Uw tuin is het groen waar de dorpelings straks hun ommetje langs wandelen en de vogels hun nesten in bouwen. Uw kavel en die van uw buren vormen het decor van de jeugd die de kinderen die ertussen spelen zich zullen herinneren. Samen maken we het landschap waar generaties in opgroeien, wonen en hun vrije tijd doorbrengen. Om u te helpen dat zo mooi en zo goed mogelijk te doen, voor uzelf én uw omgeving is dit boekje. Veel plezier met het gebruik ervan.

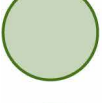
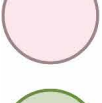


Het landschap bouw je met elkaar

Het LSP



LEGENDA

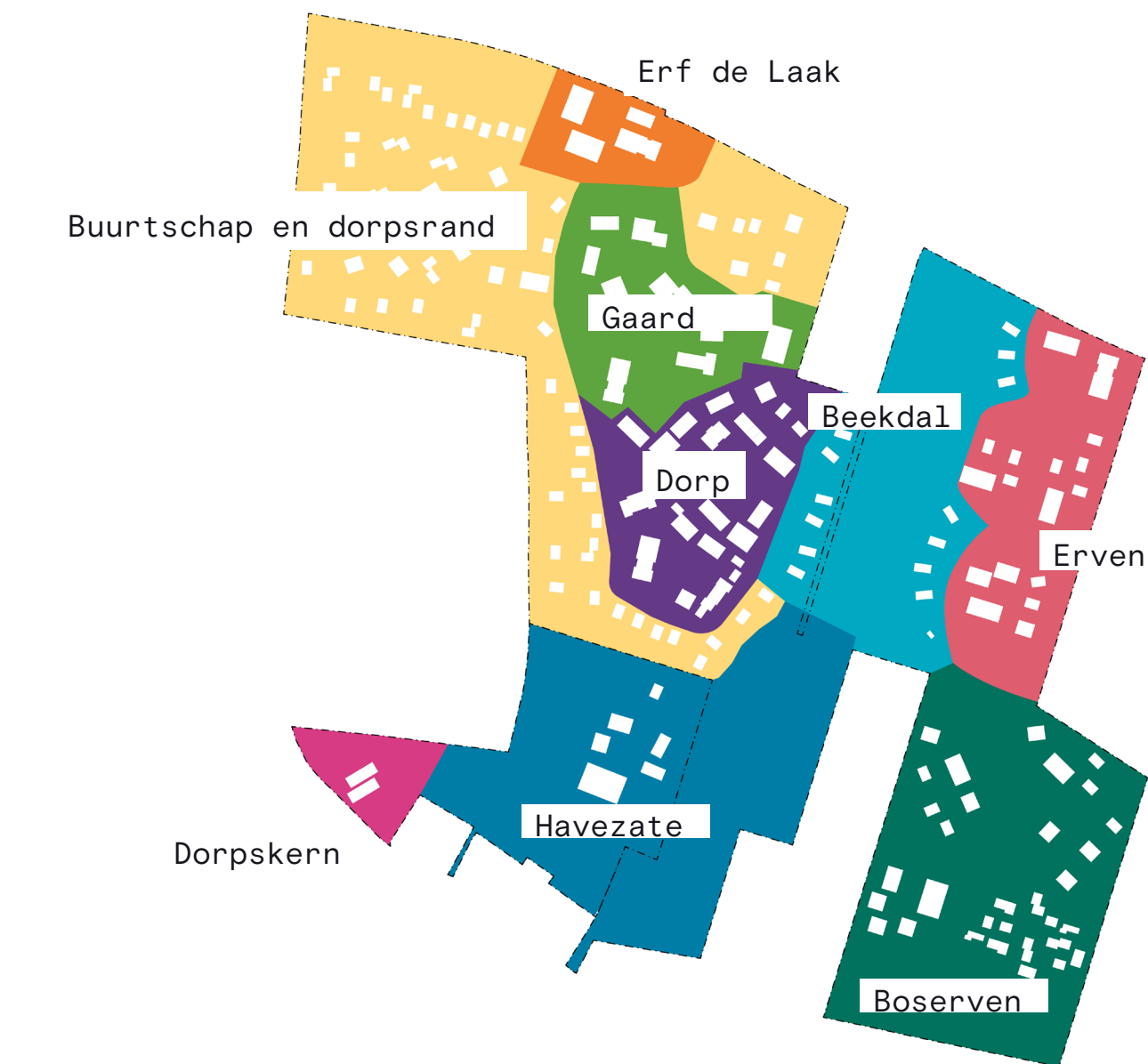
- | | | | |
|---|------------------------|--|-------------------------|
|  | Bosplantsoen |  | Gebakken klinkers |
|  | Bloemrijk grasland |  | Grasbeton |
|  | Intensief gazon |  | Halfverharding |
|  | Haag |  | Parkeren halfverharding |
|  | Tuin |  | Stuw |
|  | Greppel/ wadi |  | Karrespoor |
|  | Bloemrijk nat grasland | | |
|  | Houtwal met greppel | | |
|  | Water | | |
|  | Bomen (klei) | | |
|  | Bomen (zand) | | |
|  | Bomen gaard | | |
|  | Bomen bestaand | | |

Het Landschappelijk Stedenbouwkundig plan is een gedetailleerde uitwerking van het LSPvE dat in 2023 is vastgesteld door de gemeenteraad. De 10 kernprincipes uit het LSPvE zijn hier consequent in doorvertaald rekening houdend met een aantal opmerkingen die er nog waren voor de uitwerking.

Het LSP maakt een dorpsuitbreiding van Lengel die aantakt op het dorp, het dorp zelf versterkt én het dorp beter dan nu verbindt met zijn omgeving. Ook de dorpsuitbreiding de Lakermaat zelf moet voor de bewoners van het huidige Lengel én de dorpsuitbreiding een aantrekkelijk (dorps-) landschap vormen om door heen te wandelen en te fietsen.

Het ontwerp voor de Lakermaat bestaat uit verschillende deelgebieden, dorpse en landelijke sferen die geleidelijk in elkaar overgaan en de beleving van het dorps-landelijke karakter van het gebied versterken.

Deze afzonderlijke deelgebieden krijgen in dit document allemaal een eigen hoofdstuk met hun eigen beeldkwaliteitsregels. In het hierop volgende hoofdstuk worden eerst de basisprincipes toegelicht die overkoepelend voor het hele plan gelden.



Het plangebied in de verschillende deelgebieden

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.

Traditie

Het landschappelijk stedenbouwkundig plan van de Lakermaat borduurt onmiskenbaar voort op de traditie van de streek. Met zijn slingerende wegen, logisch om de glooiingen heen krullend, die naadloos aansluiten op bestaande en historische routes. Met brinkjes en nieuwe erven, met hoofdzakelijk zadeldaken en lage goothoogtes, met stoepjes, ‘boerenbloemen en een heg’. Dat levert een dorpslandschap op met kwaliteiten die zich al eeuwen bewezen hebben en waar we dolgraag in het weekend door heen fietsen, wandelen en (voor wie het thuis niet heeft) op vakantie gaan. We proberen de kwaliteiten hiervan in dit document te ontrafelen en toepasbaar te maken.

Innovatie

Maar hoewel we het goede van de historie dus koesteren, zijn we niet historiserend. We zijn niet op

zoek naar nep-oud, naar ornamenten van plastic, naar Anton Pieck in het goedkoop. We leven in andere tijden, wonen anders, slapen anders, eten anders, werken anders. 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. In grote ramen die veel daglicht binnenlaten en desondanks zo slim geplaatst en ontworpen zijn dat rolluiken of achteraf opgeplakte zonweringen overbodig zijn. We zoeken niet naar nep-luiken voor de sfeer maar juichen hedendaagse, functionele luiken juist van harte toe. Om lichtvervuiling tegen te gaan (waar veel diersoorten waaronder wijzelf zoveel last van hebben) en om het binnen koel te houden in de zomer.

We zoeken naar passende oplossingen voor de uitdagingen van nu. Voorbeelden daarvan zijn het mooi in de architectuur een plek geven van de warmtepomp en voor detaillering door middel van heel mooi in de gevel verwerkte faunavoorzieningen. Of heel mooi in het zadeldak of op de kapschuur ingepaste pv-panelen. Of dikke muren die super goed isoleren en daarmee tegelijkertijd in mooie brede vensterbanken voorzien. Of slimme ruimtes of nissen waar vuilcontainers of tuinmeubilair in is opgeslagen en zorgvuldig ingepaste plekken voor de auto en de elektrische fiets.

Eerlijke architectuur

Daarin willen we ook 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 1 keer gebouwd is. Of die doet alsof een rijtje woningen door verschillende opdrachtgevers in verschillende perioden gebouwd zijn, terwijl het gewoon een 4-onder 1 kapper is. Dat wil niet zeggen dat er geen variatie mag zijn, zeker wel – maar maak dan eerlijke variatie. Zet die in voor iets zinnigs. Probeer de kijker niet te misleiden met net doen alsof.

Kortom: gebruik de historische referenties in dit boekje om hedendaags slim te zijn. Geen tragische pogingen het verleden te imiteren dus, maar innovatieve oplossingen voor hedendaagse vraagstukken, in onmiskenbaar landelijk dorpse architectuur.

Maatwerk en standaard

Tot slot: De architectuur in dit boekje is mooi vormgegeven, maar het zijn in principe het type eenvoudige landelijke gebouwen waar al eeuwen boeren, burgers en buitenlui in wonen. Dat is niet ingewikkeld en hoeft ook niet duur te zijn. Dat kan maatwerk zijn maar er staan ook mooie voorbeelden van hedendaagse sociale woningbouw, zorggebouwen en goede prefab woningen uit de catalogus in. Voor een gevarieerde doelgroep dus.

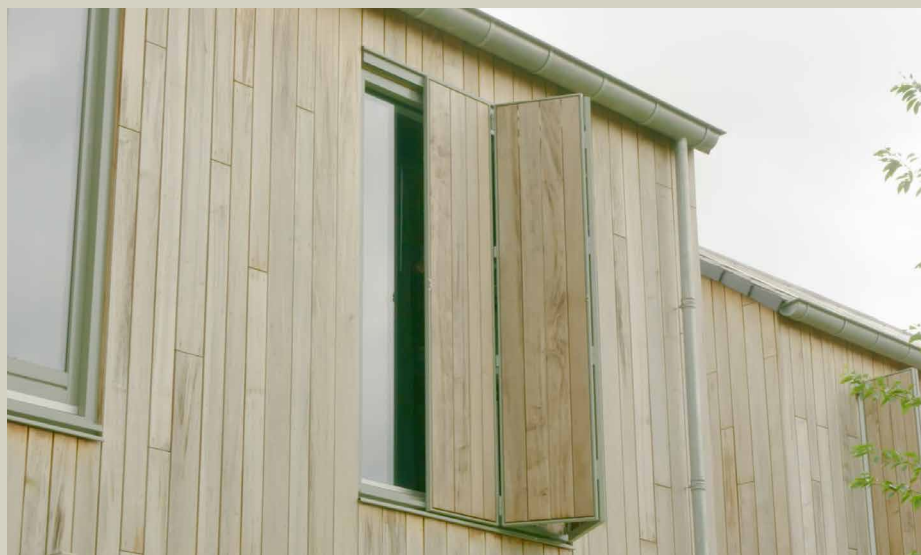
Strakke,
hedendaagse,
duurzame
dorpse
woningen. (M3H
architecten,
Eindhoven)



Traditioneel
volume, met
zadeldak en
van hout.
Tegelijkertijd
onmiskienbaar
strak, licht en
van nu.



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: Ook
een traditioneel
volume, maar
traditionalistisch,
minder goed dan
het origineel,
met kleine
ramen.



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

Het landelijk gebied bestaat uit langgerekte volumes die eenduidig en tamelijk archetypisch van vorm zijn. Het zijn langgerekte schuurachtige volumes gecombineerd met typische huisjes-huisjes vormen (zoals een kind een huis tekent).

Horizontaal volume

De gebouwen zijn horizontaal, langgerekt van hoofdvorm, de kap versterkt dit.

Samenstelling van meerdere huisjes/schuren

Meerdere schuurachtige volumes of huisjes kunnen met elkaar gecombineerd worden, tegen elkaar geschoven, evt. een kwartslag gedraaid. Zowel in dorpsstraten als in boerderijen zien we geregeld meerdere kopse gevels met zadeldak tegen elkaar aan geschoven.

De T-boerderij is een typische typologie van het rivierengebied waarbij een schuur en een hoger woonhuis een kwartslag ten opzichte van elkaar gedraaid zijn en van boven gezien dus een T vormen.

Deze typologie leent zich heel goed voor een invulling met meerdere woningen en passen we in de Lakermaat geregeld toe.

Flexibiliteit in invulling

De typologieën zoals getekend in dit stedenbouwkundig plan en Kwaliteitsplan kenmerken zich door een grote mate van flexibiliteit. Dat is ook heel kenmerkend voor boerenerven. Wat vroeger een deel was is nu misschien een woonkamer, wat vroeger het bakhuis was nu een tiny house, wat de schuur was zijn nu misschien 3 rijwoningen.

Precies zo spelen we met de typologieën in dit plan. Waar je een langgerekt schuurachtig volume ziet kunnen 4 kleinere woningen op een rij in zitten maar kan ook een 2-onder-1-kapper of een heel grote woning zijn. Een T-boerderij kan uit 2 woningen bestaan die een kwartslag ten opzichte van elkaar gedraaid zijn of uit 4 appartementen en 3 rijwoningen bestaan. Binnen dezelfde hoofdvorm zijn dus allerlei woonvormen en aantallen woningen mogelijk. In de uitwerking van de verschillende planonderdelen is dus nog veel flexibiliteit, binnen de grenzen van het stedenbouwkundig plan.

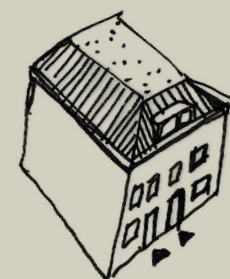




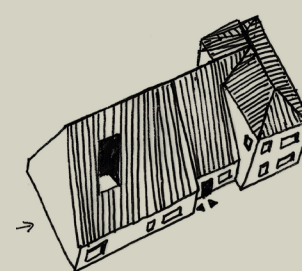
Sociale rug aan rug woningen als schuurvolume waarin tuintjes en bergingen integraal zijn opgenomen (Didam, Plavei)



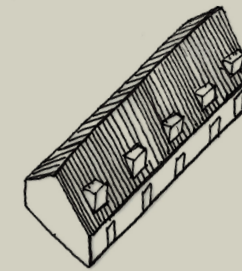
Een getransformeerd erf met nieuwe schuur-achtige gebouwen losjes rond een erf. (Ziegler Brandenhorst)



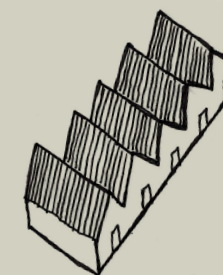
Villa



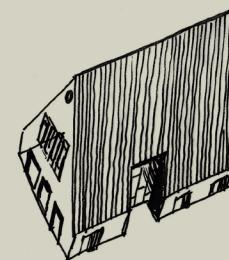
T-boerderij



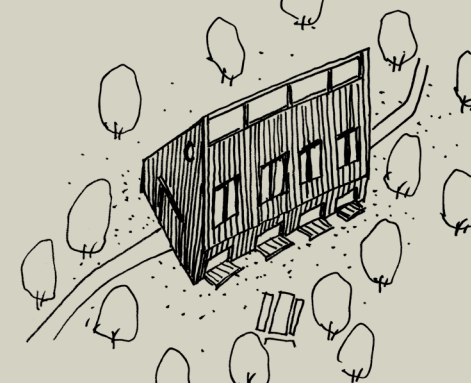
Rijtje dakkapel



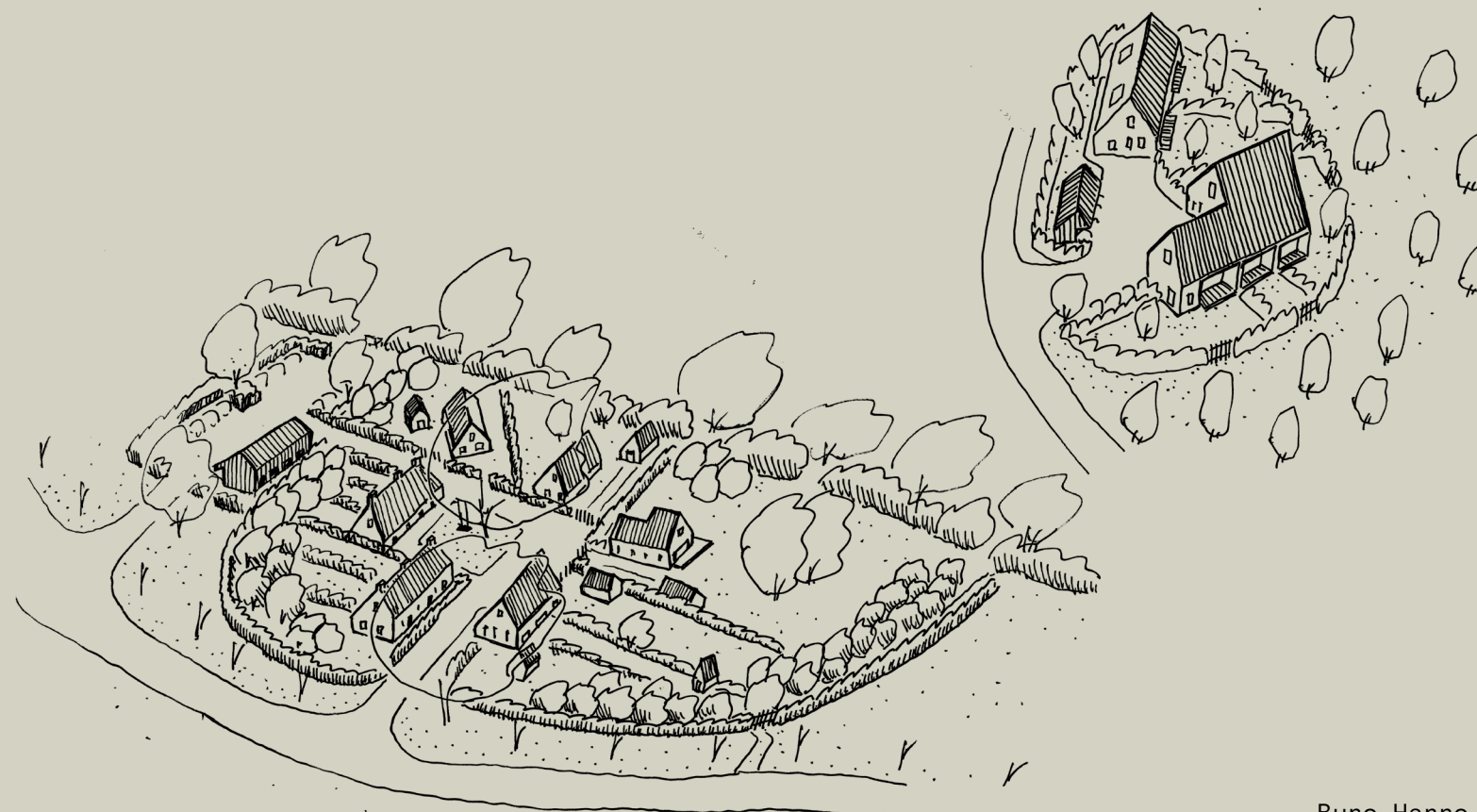
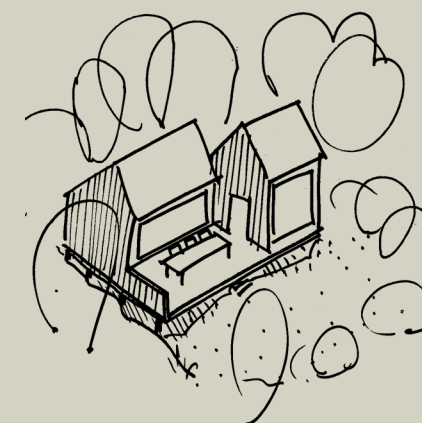
Rijtje dwarskap



Schuur



Schuur



Thema 3: Dakvorm en goothoogte

Een gebouw heeft een gezicht: via de ramen kijkt het gebouw de wereld in en daar bovenop rust als een hoedje het dak. Met dat hoedje diep over de ogen valt een gebouw net als een gezicht minder op.

Gebouwen in Nederland hebben traditioneel een zadeldak. Logisch: het regent tamelijk veel in ons land en een schuin dak watert mooi af. Door zo'n lage goot krijgen de gebouwen 'geaardheid' en horen ze meer bij het veld. Ze schuiven hierdoor ook onder de bomen die met hun kronen boven juist breed zijn en onder smal.

Op het platteland en in dorpen vind je voornamelijk gebouwen met het zadeldak direct op de onderste bouwlaag. Gebouwen met twee bouwlagen en daar bovenop pas het dak zijn opvallende verschijningen. Hoe hoger de goot, hoe meer een gebouw zijn gezicht laat zien: hoe voornamer het doet. Dat is voorbehouden aan gebouwen als de notariswoning, het kasteel en de pastorie.



Hoge goot, dak als klein hoedje, veel gezicht: voornaam huis, stedenbouwkundig accent



Al iets minder hoog, maar toch hoge goot, accent in het dorp, kop van T-boerderij



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



Een zadeldak. Gebouw 'aardt' hierdoor echt in het landschap en schuift onder de boomkroon.



Een schaapskooi: bijna alleen maar dak. Meest ingetogen versie.



Hoe een gebouw met zadeldak opgaat in het landschap.

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 dus uit van woningen met in basis één laag en een kap óf waarvan de verhouding gevel/kap is tenminste 1:1 is, dus de kap tenminste zo hoog is als de gevel.

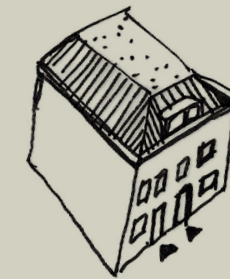
Gebouwen met meer façade en minder kap gebruiken we dus alleen wanneer het de bedoeling is een afwijkend, opvallender, statiger, gebouw te maken, op specifieke locaties in het dorp, als hoofdhuis van een erf of havenzate. In het stedenbouwkundig plan staan deze accenten aangegeven.

De maximale nokhoogtes staan in het stedenbouwkundig plan en omgevingsplan vermeld. Met uitzondering van de stedenbouwkundige accenten is de goothoogte dus maximaal de helft van deze hoogte, lager mag ook. Indien de nokhoogte het toelaat of de begane grond verdiept ligt ten opzichte van het maaiveld kunnen er meer dan 2 verdiepingen in de woningen gebouwd worden.

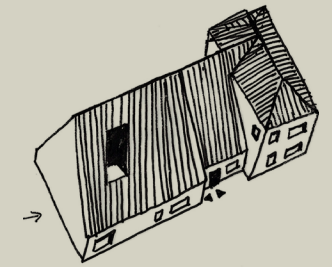
Tot slot: éénlaagse gebouwen zonder kap maar met plat dak vallen natuurlijk ook makkelijk weg in het landschap, op sommige locaties is hier ook ruimte voor. Die locaties worden in dit document toegelicht

**Stedenbouwkundige accenten:
de villa en de kop van een
T-boerderij met meerdere lagen
en een kap**

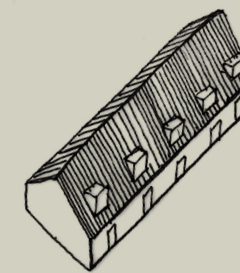
**De overige typologieën bestaan
uit gebouwen met zadeldak met
een kap die minstens zo hoog is
als de zijgevel.**



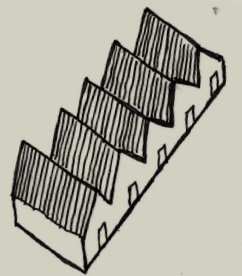
Villa



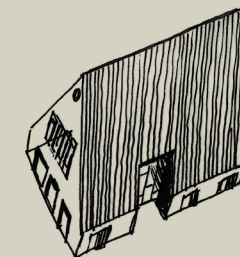
T-boerderij



Rijtje dakkapel



Rijtje dwarskap

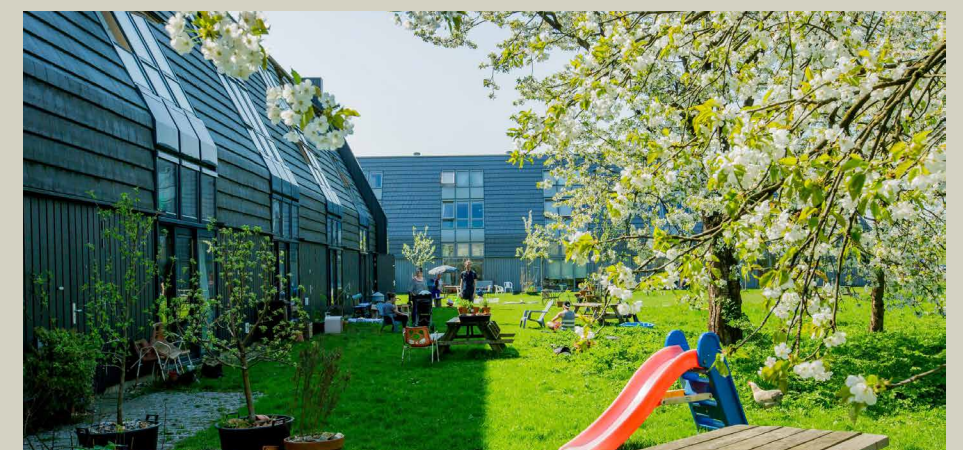


Schuur



Schuur

Dit kan dus ook als de max. nokhoogte het toelaat: schuurachtige gebouwen waarvan de verhouding kap/zijgevel nog steeds minstens 1:1 is, maar met 3 verdiepingen.



Thema 4: Positionering van gebouwen

Een gevarieerd ensemble

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

Redeneer niet vanuit de weg, draai in kavelrichting

In het verleden werden boerderijen niet netjes op de weg uitgelijnd, maar andersom: paden en wegen vloeiden voort uit de boerderijen. Boerengebouwen oriënteerden zich op het land, niet op de weg. Met het belangrijk maken van de auto in de 20e eeuw is de weg nogal dominant gaan worden. Door woningen echter niet op de weg, maar op de kavel uit te lijnen, en niet alles netjes op gelijke afstand van de weg ontstaat een veel levendiger, menselijker en gevarieerder beeld, waar ook nog eens een grote boom her en der zijn plek in kan krijgen.

Verspring met rooilijnen

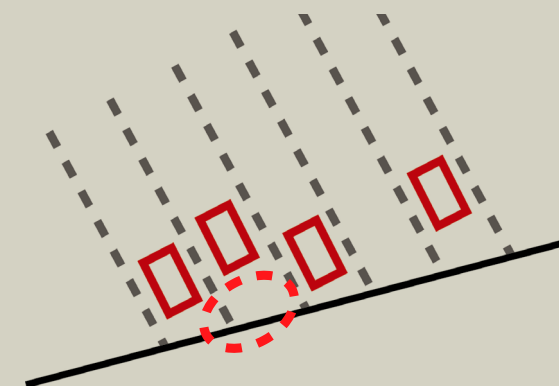
We verspringen dus veel met rooilijnen, ook in het dorp. Dat geeft een gevarieerd beeld, levert leuke overhoekjes en stoepen op en benadrukt de weg en de omliggende ruimte als gevarieerde verblijfsruimte en niet enkel als verkeersruimte waar verkeer in een rechte



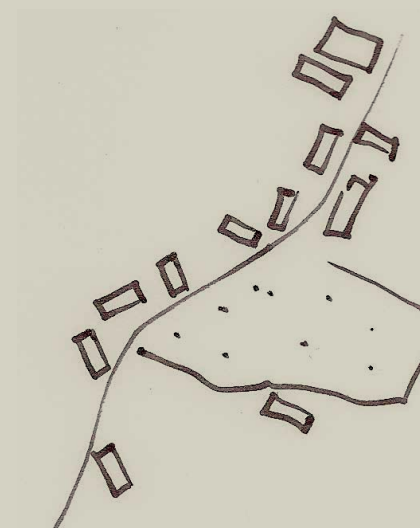
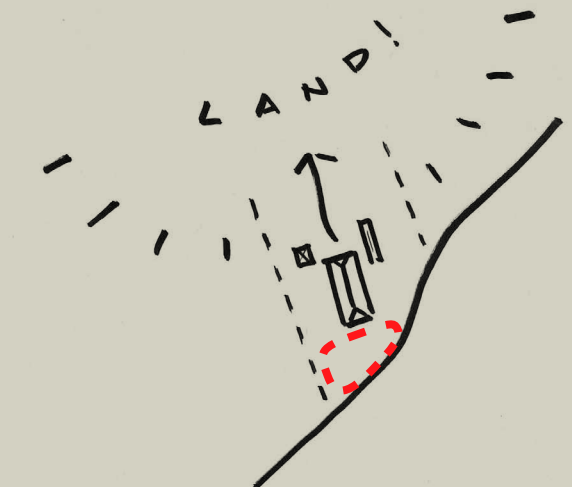
Een dorpsstraat met verspringende rooilijn geeft variatie en ruimte voor grote tuinen met grote bomen.



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.



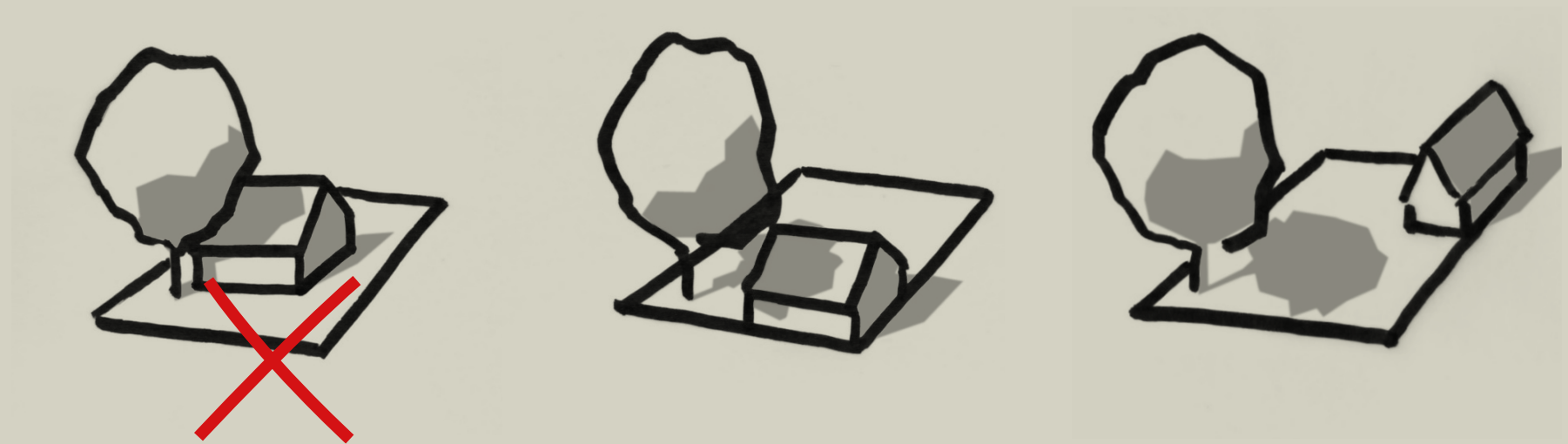
lijn doorheen getrokken is en waarmee onbedoeld hard rijden ook nog eens in de hand gewerkt zou worden. Er zijn dus geen vaste rooilijnen, er zijn soms wel minimale afstanden vanaf bijvoorbeeld de kavelgrens.

Denk aan grote bomen op je kavel

Grote bomen maken het (dorps-)landschap. Zowel in de openbare ruimte als op de kavels hebben we daar dus normen voor. Heel belangrijk is dus ook om woningen zo op de kavels te plaatsen dat die grote bomen er ook kunnen staan, zonder vervolgens alleen maar schaduw te hebben (tenzij je daar van houdt). Zet als stap 1 dus niet automatisch het gebouw midden op de kavel, dan hou je meestal ruimtes over waar je net niks mee kan: met een grote boom zit je altijd in de schaduw. Schuif naar de hoeken en zijkanten van de kavel. Het gevarieerd plaatsen van woningen op de kavel en het draaien van woningen in de kavelrichting heeft als bijkomend belangrijk voordeel dat er altijd ruimte is voor grote bomen.

Met plaatsing en richting breng je hiërarchie aan

Of je een gebouw recht in zijn gezicht kijkt en de hoeveelheid gezicht (dakvorm en goothoogte) zijn belangrijk voor de hiërarchie in de stedenbouwkundige opzet. Een hoofdhuis op een erf (of havezate) of een prominent gebouw in het dorp staan niet achteraf en met het gezicht afgewend maar kijkt trots de wereld



schuif het gebouw dus naar voren of naar achteren, naar links of naar rechts, en draai de richting totdat je een grote ruimte overhoudt waar je ook mét boom nog zon hebt. In een bosrijke omgeving is de plaatsing van de woning ten opzichte van de zon helemaal essentieel, dat voorkomt onnodige kap.

in. Met het plaatsen en draaien van de bebouwing ten opzichte van de paden en wegen (kijkrichting) bepaal je dus mede de positie in de hiërarchie van de bebouwing.

Positionering van de auto

Met het positioneren van de gebouwen bepaal je naast waar bomen geplant kunnen worden ook waar de auto kan en zal staan. Dat kan in een gebouw zijn, op de parkeerplaats, maar ook op eigen of gedeeld erf. Bij het plaatsen van gebouwen moet dus tegelijkertijd bedacht worden waar de auto's staan. Vuistregel is daarvoor: **uit het zicht**. De auto speelt ruimtelijk in dit plan een ondergeschikte rol, dat geldt dus zeker ook voor de geparkeerde auto.



Thema 5: materiaal en kleur architectuur

Basis: aardse kleuren

Het doel van de Lakermaat is wonen in het landschap, het landschap is dominant. We zijn dus terughoudend in kleurgebruik en gebruiken aardse kleuren, van zwart, grijs, bruintinten tot wit. Zij zijn de basis: Houten gevels, van vergrijsd onbehandeld, behandeld of in wit/zwart of grijs tinten 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 (geel, rood, blauw) zijn te onnatuurlijk schreeuwerig en niet toegestaan. Het gebruik van betonsteen als gevelmateriaal is niet toegestaan.

Daken

Ook op het dak kunnen veel van deze materialen worden toegepast, naast de dakpan natuurlijk.

Materiaal, kleur en opvallendheid/hiërarchie

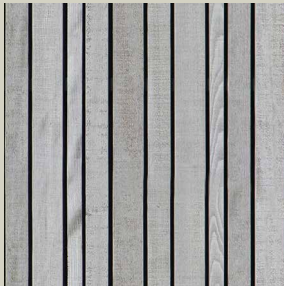
Materiaal en kleur doen heel veel in de mate waarin een gebouw opvalt. Witte gebouwen springen eruit en vallen extra op. Zwarte gebouwen vallen juist (tegen een achtergrond van bomen) heel erg weg. Glanzende materialen vallen meer op, ruwe materialen en matte kleuren minder. Traditioneel zijn belangrijke gebouwen vaak wit en gebouwen lager in hiërarchie (schuren) vaak zwart hout. Erven zijn hiërarchisch opgezet. Materiaal en kleur dienen die hiërarchie dus te versterken.



Leemstuc



Hout neutraal



Hout grijs



Hout zwart



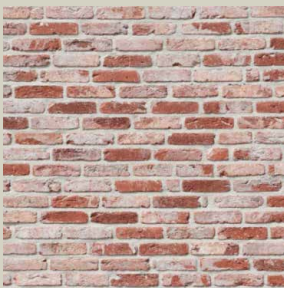
Metaal zwart



Baksteen



Baksteen



Baksteen



Baksteen



Baksteen wit geschilderd



Pleister wit



Riet



groen/blauwe pasteltinten.



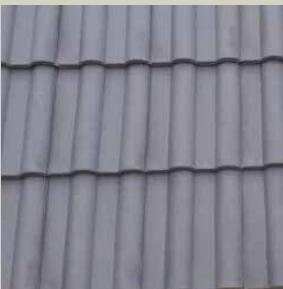
metaal, groen/blauwe pasteltinten.



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

Lakermaat is geworteld in de traditie, maar de wereld van morgen. De woningen zijn dus goed geïsoleerd, duurzaam verwarmd en energiezuinig, zoals wettelijk is vastgelegd.

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.

Losmaakbaarheid

Inspiratie: Het in de toekomst weer uit elkaar kunnen halen van (delen) van gebouwen om deze her te kunnen gebruiken hoort ook bij duurzaam bouwen, onder de noemer 'losmaakbaarheid.'

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. Ze zijn net zo'n logisch onderdeel van de architectuur als vroeger de schouw of de schoorsteen en worden met zorg in de architectuur ingepast. De uitdaging ligt erin dit soort elementen ook echt mooi en functioneel een rol in de ornamentiek van het gebouw te laten spelen.



prefab kalkhennep systeem. Bureau SLA



Strobouw



houtskeletbouw



Cross Laminated Timber (CLT)



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.

Wonen in het landschap kenmerkt zich vaak door eenvoud. Door zaken in de architectuur slim te integreren heb je je overdekte, beschutte terras of handige buitenbank direct mee ontworpen.

Hieronder volgen een aantal tips om handig entrees, ramen, patio's, terrassen of veranda's direct in de woning mee te ontwerpen, waardoor de landelijke eenvoud van huisjes en schuur-achtige gebouwen intact blijft. En natuurlijk horen schuurtjes, aanbouwen en bijbouwen er ook bij. Maar geef die ook aandacht, met dezelfde familie van materialen en/of vormgeving maak je een harmonieus geheel.

1. Ramen.

Historische boerderijen en met name stallen hebben meestal nogal weinig en kleine raampjes. Dat is voor woongebouwen van nu onwenselijk: we willen van het uitzicht genieten. Door juist heel grote raampartijen te maken ontstaat juist óók een strak en rustig gevelbeeld.



2. Sneden

Het landelijk gebied bestaat uit langgerekte volumes die eenduidig en tamelijk archetypisch van vorm zijn.

Door insneden in deze grote volumes te maken of buitenruimtes te maken door de kap juist in één lijn door te zetten kan je de zuivere hoofdvorm visueel behouden en toch besloten terrassen met veel privacy, een scheiding tussen 2 woningen onder 1 kap of zelfs een patio te maken.

3. Overstekken en veranda's

Door het zadeldak door te laten steken ten opzichte van de gevel ontstaat een overdekte buitenruimte. Tevens geeft dit de mogelijkheid om wél te voldoen aan de 1:1 kapregel (dak is minstens zo hoog als de gevel) maar toch meer gevel te maken (en dus meer licht binnen te krijgen). Daarnaast beschermen overstekken een houten gevel tegen het weer.



Door het dak juist op de kopgevel verder door te zetten ten opzichte van de gevel, of de gevel (deels) terug te laten springen ontstaat ook een mooie besloten buitenruimte. Door de vloer naar buiten door te trekken en net 35 cm hoger te laten liggen dan het landschap/ de tuin heb je gelijk een mooie zitbank.

4. Strak silhouet.

Ver uitstekende daken geven beschutting én voorkomen directe lichtinval waardoor het binnen te heet wordt. Het heel strak 'snijden' van de woning, met verholten goten (die in het dak wegvallen dus) zorgt tegelijkertijd voor heel rustige, strakke gebouwen.

5. Terrassen als onderdeel van gebouw

Door het terras vorm te geven als onderdeel van het gebouw, als een uitgeschoven vloer of een opengeklapte gevel, hoort het echt bij het gebouw.





Een terugliggend raam en hogere vloer maken een mooie geïntegreerde zitbank

Zo krijg je een mooi contrast tussen gebouw en landschap, ze maken echt contact, zonder dat er iets tussen zit. Door gebruik te maken van hoogteverschillen wordt het effect versterkt: als het landschap iets lager ligt komt het terras wat 'los van het landschap, een mooie harde grens en een leuke zitrand/ handige afbakening.



Terras in de oksel van de architectuur, Korteknie Stuhlmacher/Buro Harro

Ook door meerdere huis-of schuurachtige volumes tegen elkaar te schuiven kan je leuke hoekjes krijgen waar je heel makkelijk een terras of een mooie parkeerplaats voor de auto of fiets van maakt.

6. Bijgebouwen

Schuurtjes en bijgebouwen zijn bij uitstek ook landelijke elementen. Ze verdienen daarom juist de aandacht die ze verdienen. Door ze te integreren als volume aan het hoofdgebouw kunnen mooie omsloten ruimtes ontstaan die handig gebruikt kunnen worden, als terras, voor parkeren of opslag. Lelijke schutting-achtige bijgebouwen kunnen juist ook de hele charme van een erf omlaag halen.

Inspiratie materiaal en kleur:

Gebruik hetzelfde materiaal en detaillering als het hoofdhuis, óf juist een ondergeschikt maar mooi materiaal, als op een erf. Misschien de beste tip: bij

twijfel, maak het bijgebouw zwart. Dat valt altijd het beste weg en oogt het strakst.

Inspiratie natuurinclusief:

Bijgebouwen zijn bij uitstek ook onderkomens voor steenuilen, boerenzwaluwen, andere vogels of vleermuizen. Dus gebruik ook – of juist- deze gebouwen om hen een onderkomen te geven. Omdat deze gebouwen niet super geïsoleerd hoeven te worden lenen ze zich er des te beter voor.

Inspiratie duurzaamheid:

- Ook om zonnepanelen een plek te geven kan een bijgebouw heel handig zijn: het laat zich makkelijker in een hoek zetten die ideaal is qua bezonning.

Inspiratie afval:

- Een handige nis in de zijgevel van een bijgebouw is de ideale plek voor vuilcontainers..



En in de andere oksel van het gebouw uit twee 'schuren' wordt de auto geparkeerd: achter de haag, uit het zicht.

Thema 8: Natuurinclusieve architectuur

Doel van de Lakermaat is om het landschap biodiverser achter te laten dan we het aantreffen. De beekvallei, de lanen, de Havezate, de houtwallen, de bosgedeelten en de boomgaarden. Ze dragen allemaal bij aan de versterking van de biodiversiteit. De tuinen zijn omzoomd door hagen, de kavels worden met bomen beplant.

Maar niet alleen in het landschap en de tuinen zijn natuurinclusief, de woningen ook. Want een heel aantal dieren wonen al eeuwen graag bij ons in. De huismus, de huiszwaluw, ze zijn er zelfs naar vernoemd. Waar in de slecht geïsoleerde huizen vroeger de dieren zelf hun plekje vonden is dat tegenwoordig steeds lastiger. Daarom ontwerpen we hun woningen mee in de architectuur. Dat is niks nieuws: uilenborden die al eeuwenlang boerderijen in de achterhoek sieren zijn de nestkasten voor kerkuilen die – handig voor de boer- op muizen jagen. Dat wederzijdse belang is er nog steeds. Meer biodiversiteit is goed voor ons. Vleermuizen eten duizenden muggen per nacht. Dat slaapt een stuk lekkerder.

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. Maar dat is het vereiste minimum. De ambitie gaat veel verder: Door de hele spouw

vleermuistoegankelijk te maken kunnen deze veel meer nestgelegenheid vinden. Als ze via de gevel de hoek om kunnen is het nog beter (dan kunnen ze zelf kiezen tussen warmer en koeler).

Begroeide gevels dragen bij aan de biodiversiteit, helpen gebouwen te isoleren en koelen de straat. Groene gevels bieden tal van nest- en schuilmogelijkheden voor bijvoorbeeld huismussen, mezen, merels, (nacht-)vlinders, bijen etc.

Doelsoorten voor de Lakermaat zijn: de steenuil, huismus en de gewone dwergvleermuis.

Vleermuizen houden niet van licht en wel van spouwmuren. Mussen nestelen graag onder dakpannen maar ook in dichte struwelen en hagen. Het zijn koloniebroeders, dat wil zeggen: meerdere nesten dicht bij elkaar.

De Steenuil ten slotte is zo'n beetje de mascotte van de Lakermaat. Hij woont er nu al en we zijn het hen verplicht hun leefomgeving te verbeteren. Dat doen we in het landschap. Het zijn liefhebbers van het kleinschalig boerenlandschap en daar borduurt de Lakermaat op voort, met boomgaarden, notenbomen, knotbomen en schuurachtige gebouwen. Met voorzieningen voor de steenuil, hetzij uilenkasten in de gaarden of tuinen, hetzij met een uilenkast in de nok van de gevel aan een rustige, landschappelijke zijde, helpen we de steenuil.



Faunavoorzieningen als architectonische verrijking: natuurinclusieve ornamentiek



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



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



Vogelhuisjes in de gevel geven mooi patroon.

Bij deze drie soorten houdt het niet op, nesten voor alle hollenbroeders (vogels die in een holletje broeden, zoals mezen, boomklevers etc. etc.) zijn van harte welkom.

Indien deze opgave voor faunavoorzieningen als een architectonische uitdaging wordt opgepakt om het gebouw meer te verfraaien liggen daar mooie kansen voor een nieuwe stijl ornamenten –of in het geval van het uilenbord– een herontdekte. Dan is het geen moetje – een vogelhuisje achteraf– maar integraal deel van het woningontwerp. Faunavoorziening en tuin- en landschapsinrichting zijn nauw met elkaar verbonden, dus stem deze af op de tuininrichting. Meer informatie over de steenuil, de dwergvleermuis en de huismus en alle andere soorten die hiermee geholpen worden vind je op:
<https://www.checklistgroenbouwen.nl>
<https://www.steenuil.nl/bescherming/maatregelen>

Vogels en glas

In dit document zien we veel beelden met veel glas zodat het landschap optimaal beleefd kan worden. Maar vogels en glas gaan niet altijd goed samen – ze vliegen zich er vaak dood op. Naast de bekende stickers op de ramen is er ook speciaal vogelvriendelijk glas op de markt (bird protection glass)



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



Atalanta en Dagpauwoog in bloeiende klimop



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

Honden en katten

Tot slot een gevoelig onderwerp. Honden en katten. Veel mensen vinden het fijn om ze als huisdier te houden en dieren vinden het fijn om buiten te zijn, maar ze brengen veel verstoring voor de natuur en met name vogels met zich mee. Honden moeten daarom in openbare ruimte bijna overal aan de lijn.



Gevels van gerecycled materiaal (of opgestapeld in de tuin) zijn tegelijkertijd nestplaats voor vogels en insecten

Katten echter lopen heel veel vrij buiten rond en doden in Nederland vele miljoenen vogels en kleine zoogdieren per jaar. Dus feit is: een natuurinclusief (dorps-)landschap gaat heel slecht samen met loslopende katten – met name in het broedseizoen. Zoveel mogelijk binnen houden dus!

Thema 9: Biodiverse tuinen en erfgrenzen, inheems en landelijk

Landelijk

Een robuust groene erfinrichting is heel belangrijk voor het beeld als voor de biodiversiteit. Gemengde hagen, boomgaarden, grote bomen en dichte struwelen, ze zorgen voor het groene landelijke beeld van de Lakermat én ze vormen zowel nest- als schuilgelegenheden voor vogels, vlinders en kleine zoogdieren. Ze zijn aantrekkelijk voor insecten en daarmee weer voor vogels – voor een biodivers en daarmee mee gebalanceerd ecosysteem. Het beplantingsassortiment voor de Lakermat is dus inheems, divers en cultuurhistorisch.

Inheems

Onze inheemse fauna waaronder insecten, vlinders en vogels zijn afgestemd op de inheemse flora. De bloeiperioden, nectar en vruchten van die planten sluiten op de juiste momenten het beste aan op de behoefte van onze inheemse Fauna.

Daarom: we planten inheemse soorten aan, in landschap en tuin.

Heggen, hagen, singels, houtwallen.

Heggen is een verzamelnaam voor singels, hagen, struweelhaggen, etc. Afhankelijk van plaatselijk dialect, verschilt de benaming. We bedoelen een groene, houtige, duurzame lijn in het landschap bestaande uit verschillende inheemse soorten. We

passen verschillende typen toe in dit plan, van smalle geschoren heggen tot brede struweelhagen en singels.

Gemengde hagen:

Inheemse, gemengde hagen (dus hagen die bestaan uit meerdere soorten) zijn echte biodiversiteitsknallers, de biodiverse dooradering van het Nederlandse platteland. Daarom zijn voor alle tuinen gemengde hagen voorgeschreven. Zo ontstaat een kleinschalig heggenlandschap.

Het beheren bestaat uit het jaarlijks snoeien. Als je minder snoeit wordt hij hoger en breder. Er zijn voor specifieke plekken aan de straatzijde geschoren hagen voorgeschreven.

Greppels met houtwallen:

Aan alle zijden van het projectgebied omsingelen we de kavels met minimaal 5 meter brede zone waarin een greppel en houtwal zijn opgenomen van beide 2,5 m. In die houtwallen groeien dezelfde soorten als de smallere gemengde hagen, maar ze mogen breed uitgroeien. Daarnaast mogen er bomen in opschieten/aangeplant worden, die van tijd tot tijd mee geknot worden (dan ontstaan knotbomen, daar zijn steenuilen gek op). Ook mogen bomen doorschieten tot volwassen grote bomen. Dat levert een gevarieerde houtwal op.



Hagen als erfgrenzen zijn de groene dooradering van de Lakermat.



Een houtwal met struweel en her en der een boom.

Basismengsel met soorten voor alle gemengde heggen/hagen/struwelen:

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

Bomen (en aanvullende heesters) voor houtwallen, struweelhagen en tuinen op zand:

Beuk, Ruwe berk, Wilde lijsterbes, Zomereik, Wintereik, Sporkehout, Winterlinde, Ratelpopulier, Tamme kastanje, Zachte berk, Hazelaar, Hulst.

Bomen (en aanvullende heesters) voor houtwallen, struweelhagen en tuinen op klei:

Zomereik, Hazelaar, Wilde lijsterbes, Gladde Iep, Gewone es, Haagbeuk, Grauwe wilg, Sporkehout, Zachte berk, Zwarte els, Zoete kers, Hulst. Taxus, Winterlinde, Witte Paardenkastanje.

De landelijke, eetbare erf-inrichting:

In de tuinen in het buurtschap, de gaarden en op de erven worden zijn delen van de tuin verplicht boomgaard. Deze bestaan uit hoogstam fruitbomen, minimale maat bij aanplant stamomtrek 8-10 cm. Gewenste hoogte in eindbeeld is circa 5 m. Soorten: appels, peren, kersen, pruimen. Lokale en oude soorten bieden heel veel gevarieerde mogelijkheden. Walnoten zijn een welkome (grotere) aanvulling hierop. Beheer van fruitbomen: bestaat uit bijsnoeien zodat er lucht in de boom zit ("je moet je pet er doorheen kunnen gooien"). Hoogstamboomgaarden zijn geschikte habitats voor steenuilen vanwege insecten die ze aantrekken en holtes die oudere hoogstambomen hebben.

Als plantafstand voor fruitbomen kan 8 m aangehouden worden (1.75m²).

Onder de boomgaard extensief beheerd bloemrijk grasland (1 a 2x/jaar maaien) of indien gewenst gazon, of een combinatie van beiden. Delen van bloemrijk grasland kunnen ook incidenteel tot gazon worden bijgemaaid. Voor bloemrijk grasland zijn inheemse, biologische kruidenmengsel te koop voor elk specifieke grondsoort en vochtigheid.

1e orde grootte bomen als aanvulling op boomgaard, op erven en in tuinen:

Tamme kastanje, Paardenkastanje en Walnoot.

Bos.

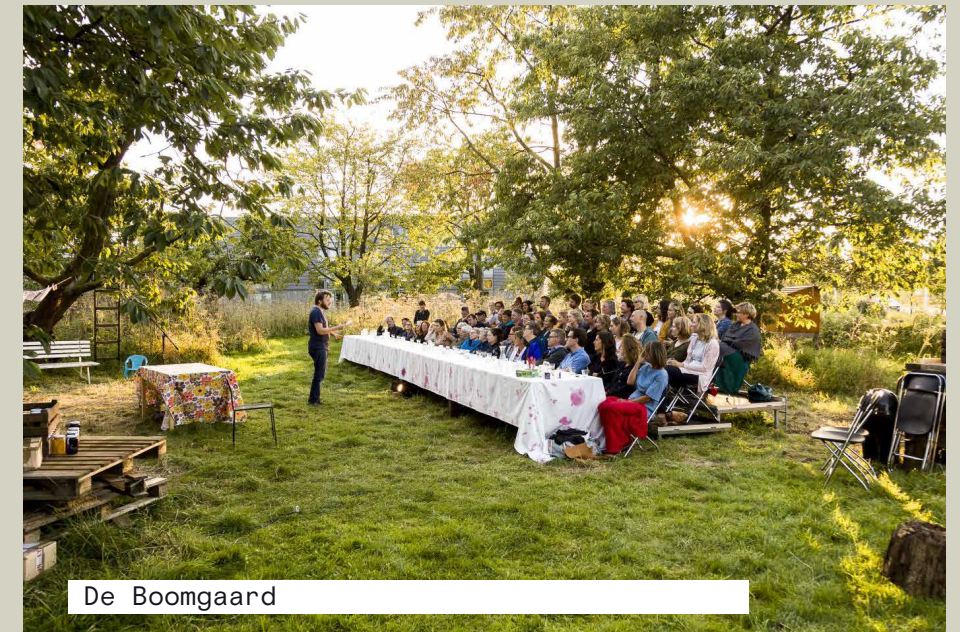
De boserven in het zuidoosten van het plangebied, op de kleigrond zijn bebost van karakter, met minder nadruk op fruitbomen en des te meer op inheemse loofbomen.

Biologisch:

Tot slot: Gebruik biologische kwekers, anders komt er via een omweg alsnog gif je tuin (en dus ook de insecten en vogels) binnen.

Verharding:

Verharding in tuinen en op erven zoveel mogelijk reduceren. Gebruik bij voorkeur halfverharding



De Boomgaard



Een grote walnoot in de tuin.

(boerengrind of gestabiliseerde halfverharding of grasbetontegels). Gebruik als verharding gewenst is voor gezamenlijke erven of publieke buitenruimtes gebakken klinkers (net als in openbare ruimte)(geen betonklinkers).

Thema 10: zuinig op water.

Regenwater gebruik je en/of wordt in het landschap geïnfiltreerd. De hemel geeft, wie vangt die heeft. Dat geldt sowieso voor hemelwater, dat moeten we koesteren. De Achterhoek verdroogt en met dit project willen we deel zijn van de oplossing, door water vast te houden in het landschap, én in de tuin. Overtollig water wordt geïnfiltreerd in de tuin. Bij grote kavels is bij aanleg van het landschap een 2,5 m brede greppel achter in de tuin gerealiseerd. Deze met een houtwal begrensde greppel dient om overtollig hemelwater te infiltreren én als groenzone. Het verwijderen van deze beplanting of dichtgooien van deze zone, het verharden ervan of anderszins ongedaan maken van deze landschappelijke, ecologische en hydrologische structuur is niet toegestaan. In de dichter bebouwde kern van de Lakermat zijn ofwel grote kavels met mogelijkheid tot regenwaterinfiltratie op eigen terrein, ofwel gedeelde binnentuinen waarin de wadi (greppel) integraal onderdeel van het ontwerp van die binnentuin is, als grens tussen privé terras en binnentuin bijvoorbeeld.

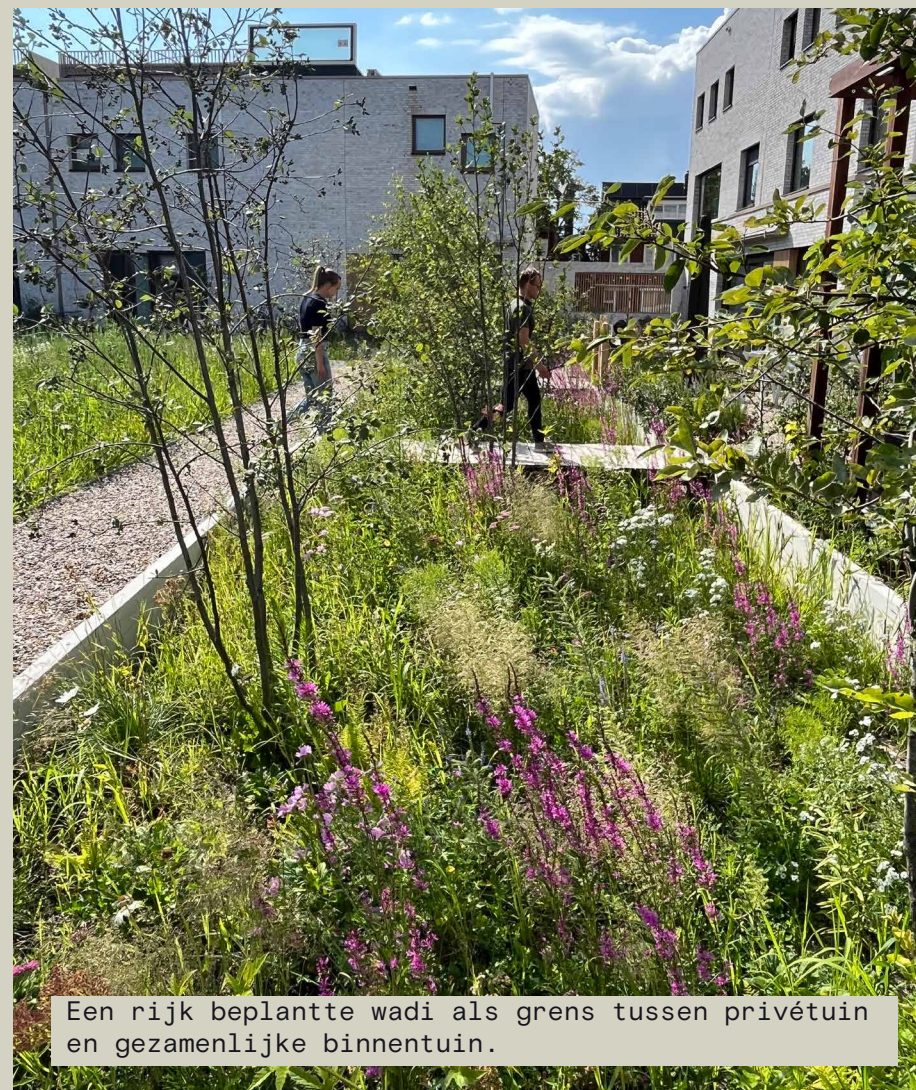
Inspiratie: Het opvangen van hemelwater in een ondergrondse tank en het gebruiken voor toiletdoorspoeling, de was en het besproeien van de tuin bespaart kostbaar drinkwater. In België is dit al jaren verplicht bij nieuwbouw. Meer info hierover is o.a. te vinden op www.mijnwaterfabriek.nl. Een regenton is een eenvoudig alternatief voor gebruik in de tuin.



Een greppel met houtwal met struweel en heren der een boom.



Regenton: goeie ouwe oplossing voor opvang regenwater voor de tuin.



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



Opvang hemelwater in ondergrondse watertank.

Thema 11: Gezamenlijkheid

De Lakermaat is dorps, niet alleen in zijn verschijning, ook in haar functioneren. Sociaal, verbonden, met oog voor elkaar. Daarom bestaat de basis van het stedenbouwkundig plan uit verbindingen, tussen dorp en omgeving, met talrijke grotere en kleinere ommetjes als gevolg.

Op de knooppunten daarvan liggen veel grotere en kleinere brinkjes, waar een bankje staat of een pleintje ontstaat. Maar ook door de op het oog meer afgesloten buurtjes in de hart van de Lakermaat heen lopen paden naar gedeelde binnentuinen waar kinderen kunnen spelen en bewoners elkaar ontmoeten.

Ook bestaat een aanzienlijk deel van het stedenbouwkundig plan daarom ook uit erven: woningen geclusterd rondom een pleintje waar de voordeuren zitten en iedereen elkaar tegenkomt.

Het wonen aan gedeelde landschappen zoals de Gaarden maar ook gezamenlijk beheer van de boomgaarden, hagen: het bevordert allemaal op een ongedwongen manier de saamhorigheid en noaberschap van deze dorpsuitbreiding.

Dat thema komt dus terug in diverse onderdelen van dit Kwaliteitsplan: in de uitwerking van erven, van de gezamenlijke binnentuinen, de Havezate en de

Gaarden. Met z'n allen heb je veel meer; meer uitzicht, meer ruimte, meer gezelligheid.

Maar dit thema zet zich ook door in het klein: de stoepjes van de woningen in het dorpse deel zijn bedoeld om met bankje en bloempotten een plekje aan de straat te kunnen maken, zodat je ook voor het huis kan zitten – en elkaar spreekt. De verspringende rooilijnen helpen dat soort plekjes te creëren. Veranda's (met name aan woningen in gedeelde landschappen als de Gaarden een vast ingrediënt) zijn ideaal om zowel privacy als sociale interactie te bieden.

Ook ramen en deuren zijn belangrijk voor sociale interactie. Ze brengen ogen op straat en geven levendigheid aan de openbare ruimte. Door dat soort aspecten heel bewust mee te nemen in het ontwerp van de woningen wordt sociale veiligheid en contact met de medemens bevorderd. Bankjes die mee ontworpen zijn in de gevel, nisjes en stoepjes zijn heel bruikbare elementen om sociale interactie te bevorderen.

Inspiratie: In een extra brede vensterbank kan je zitten (daar komt het woord vandaan!) en zie je nog eens wie er langs komen. Dus gebruik die extra dik geïsoleerde muren ook voor dat doel. Dat kan zowel een vensterbank binnen of juist buiten zijn.



De stoep, ruimte voor groen en zitten, waarmee de straat als plek van ontmoeting functioneert.



Een landschap delen – gezelligheid en vakantiegevoel.



De vensterbank als bank: uitzicht en interactie

Samengevat: 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 gothoogtes, 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 parkeerkoffers 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.

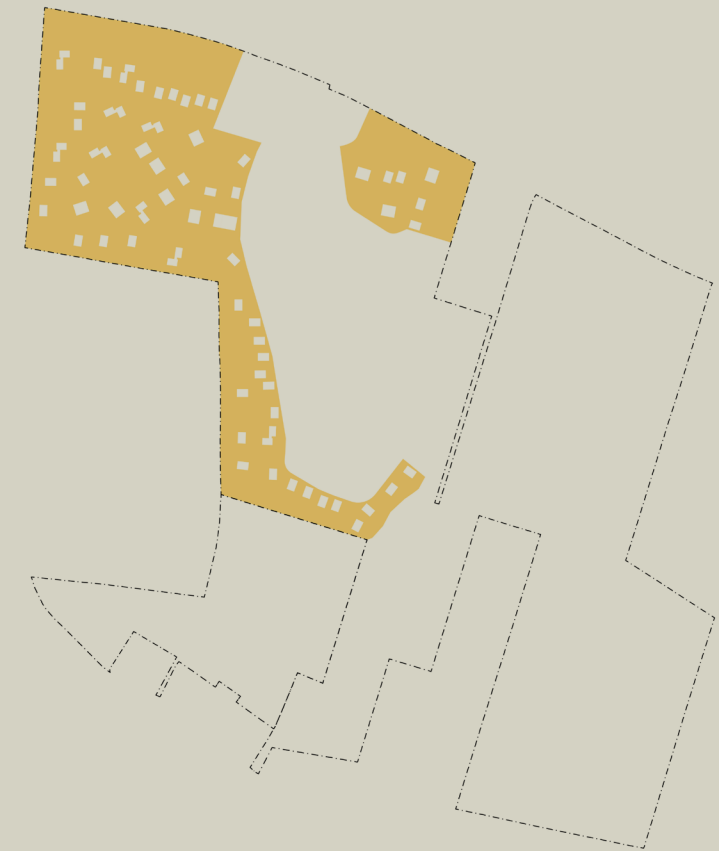
Het Kwaliteitsplan is de basis voor de formulering van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit waarnaar in het op te stellen Omgevingsplan wordt verwezen. Deze beleidsregels worden met het Omgevingsplan vastgesteld door de gemeenteraad.

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
- De Laak
- Havezate
- Dorpskern

1. Buurtschap en dorpsrand



Visie LSPvE: *“Grotere vrijstaande woningen die met elkaar een groen buurtschapje vormen, aan de noordoost-rand 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.”



Kernprincipes buurtschap en dorpsrand



Kernprincipes

1. Variatie van grote en kleinere schuurachtige volumes en huisjes

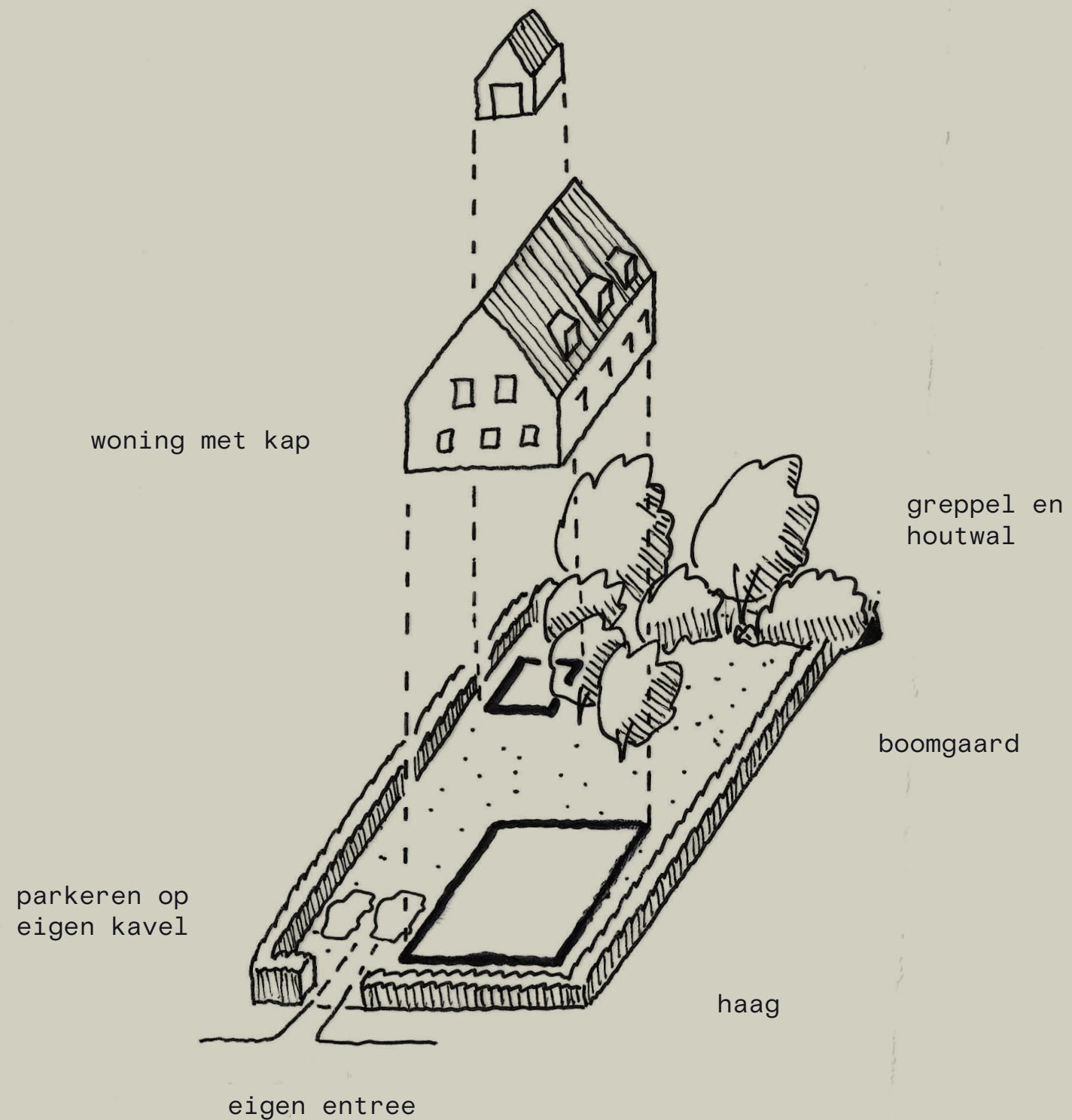
De woningen zijn ruim maar eenduidig van vorm, met grote kappen.

2. Vrije oriëntatie

De woningen staan ogenschijnlijk willekeurig ten opzichte van elkaar en de weg georiënteerd.

3. Tuin als landschap

Grote tuinen maken dit landschap. Ruimte voor struwelen, fruit- en notenbomen, hagen en grote bomen bepalen het groene karakter van de buurt. Alle kavels zijn omzoomd met riante hagen.



1. Variatie van grote en kleinere schuurachtige volumes en huisjes



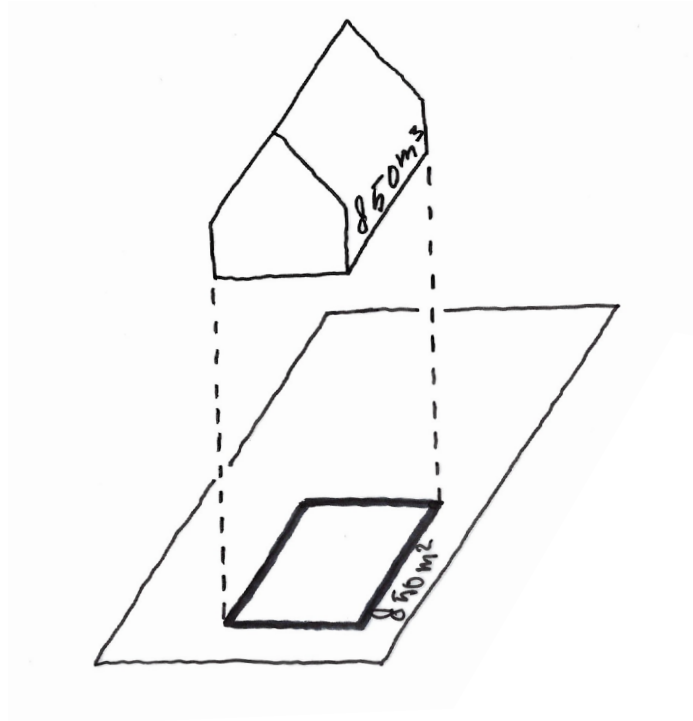
2. Vrije oriëntatie



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



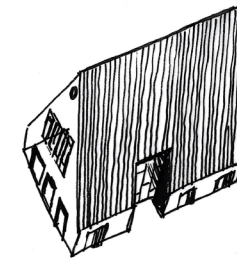
1.1 Hoofdvorm typologie – Buurtschap en dorpsrand



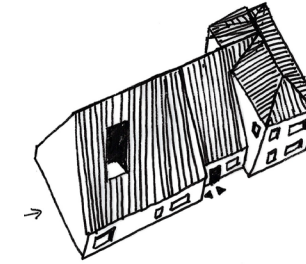
Een buurtschap van hedendaagse schuurachtige volumes en verschillende formaten. Afwisselende groottes van vrijstaande, woningen. Horizontale volumes van 2 en soms 3 bouwlagen. Woningen mogen ook geschakeld zijn (2 onder 1 kap) zolang het een helder schuurachtig volume blijft.

- **Het bebouwingspercentage is maximaal 20%.**

Dat wil zeggen: De oppervlakte van de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) is maximaal 20% van de totale oppervlakte van de kavel. Dus op een kavel van 1000 m² mag 200 m² footprint bebouwd worden.



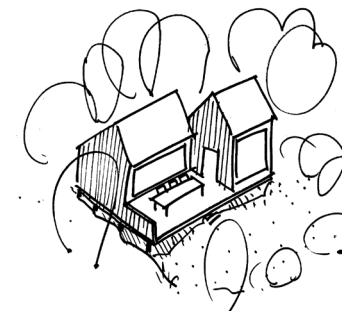
Schoorvolume



T-boerderij



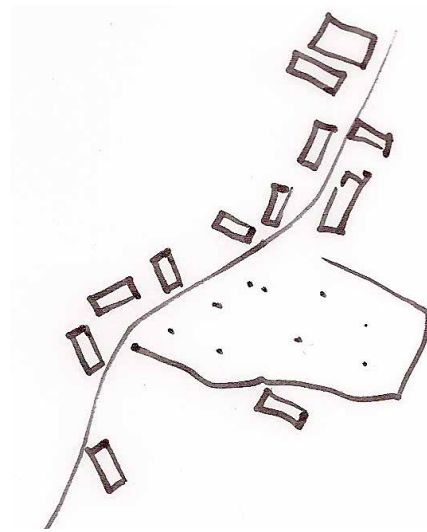
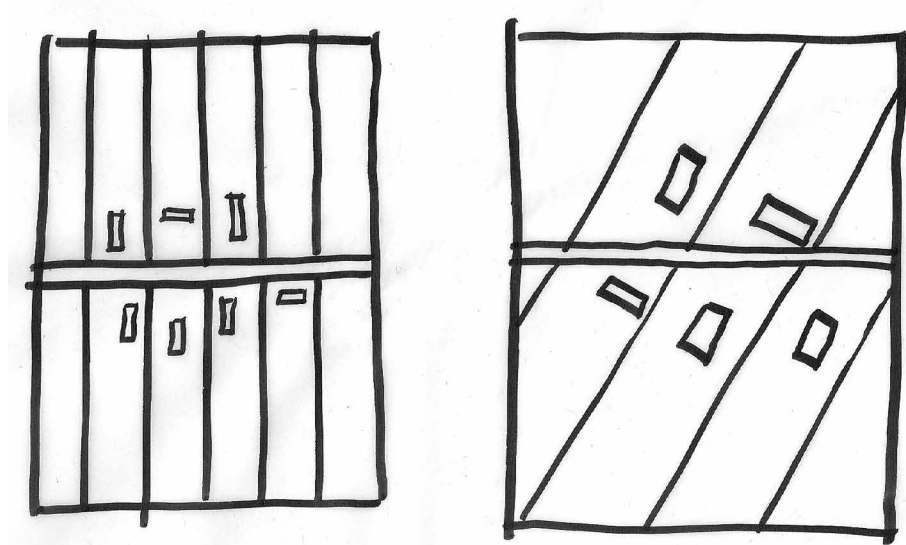
Smal en diep



Geschakelde heldere volumes



1.2 Plaatsing en oriëntatie – Buurtschap en dorpsrand



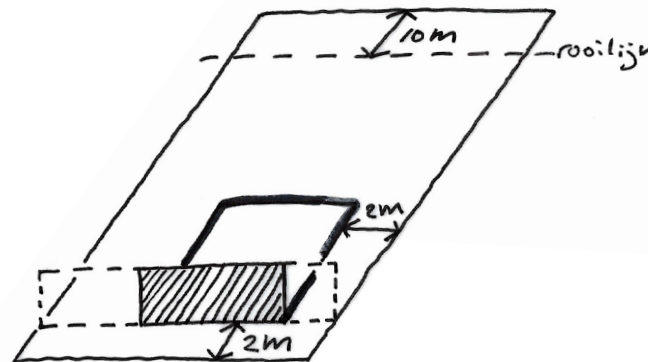
Voorbeeld van oriëntatie gebouw die niet de weg volgt.

Plaatsing

- Woningen verspringen en verdraaien op de kavels, staan niet in lijn en niet op een rijtje. Kaprichingen draaien individueel en volgen nadrukkelijk niet (altijd) te straat. Door het positioneren van de bebouwing t.o.v. de weg en van elkaar, ontstaat er lucht in het buurtschap, variatie in ruimtes en staan er altijd grote bomen verspreid in beeld.
- Aan de zijkant van kavel dient tenminste aan één zijde een bouwvrije zone van minimaal 4 meter vanaf de erfgrens te zijn. Dat geeft ruimte voor een haag + een auto / kraantje / busje die langs de woning naar de achterzijde kan rijden.

Rooilijn

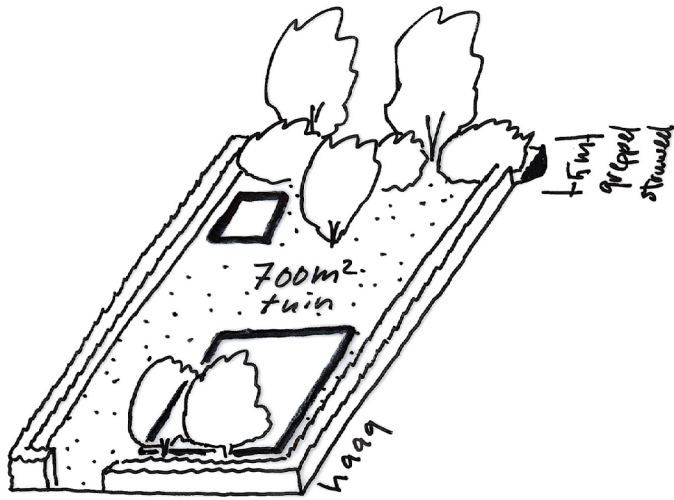
- Rooilijn minimaal 10 meter vanaf erfgrens achterzijde kavel. Woningen mogen dicht op de erfgrens staan, sterker, dat moedigen we aan (zie Basisthema 4).
- Echter : aan de voorzijde dient altijd een haag te passen (minimaal 1 m breed) die ook nog onderhouden moet kunnen worden. 2 meter afstand minimaal dus aan de voorzijde.



Een typisch buurtschap, met hagen, grote en kleinere groene kavels, afwisselende landelijke bouwvolumes.

1.3 Erfinrichting, overgang privé, openbaar en collectief

– het Buurtschap en dorpsrand



Hagen (gemengd)

- Voorzijde: Haag gemengd, geschoren haag tussen 1 en 1,60 meter hoog.
- Zijkanten: haag gemengd, minimaal 1,20 m hoog.

Achterzijde: Greppel en houtwal met struweel en bomen

- De buitengrenzen van dit deelgebied, grenzend aan het omliggend landschap én enkele centrale delen in het gebied hebben een dubbelfunctie. Deze 5 meter brede zones met greppel en houtwal hebben een dubbeldoel: hemelwaterinfiltratie en biodiverse groenstructuur.

Soorten voor hagen/struwelen:

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

Bomen voor houtwal op zand:

- Beuk, Ruwe berk, Wilde lijsterbes, Zomereik, Wintereik, Sporkehout, Winterlinde, Ratelpopulier, Tamme kastanje, Zachte berk, Hazelaar, Hulst.
- De bomen kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen of geknot worden.

Fruit- en notenbomen

- Min 40 % van de kavel wordt ingericht als hoogstam boomgaard, met minimaal 1 fruitboom per 72 m².

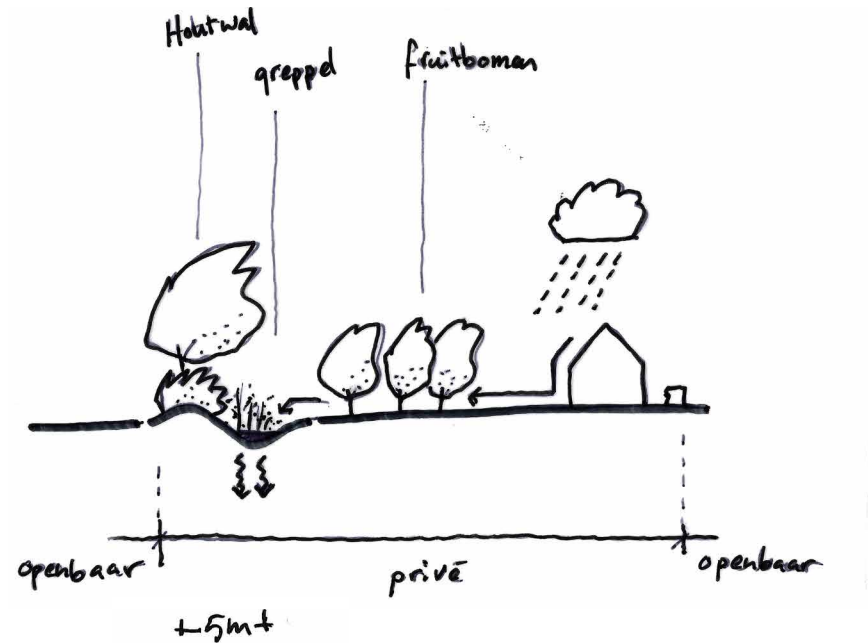
Bomen

- Minstens 1e orde boom per 300 m². uit de soorten: Walnoot, tamme kastanje, eik, beuk, paardenkastanje, Linde.



Hagen als erfafscheiding en grote bomen in tuinen.

1.4 Waterberging – het Buurtschap en dorpsrand



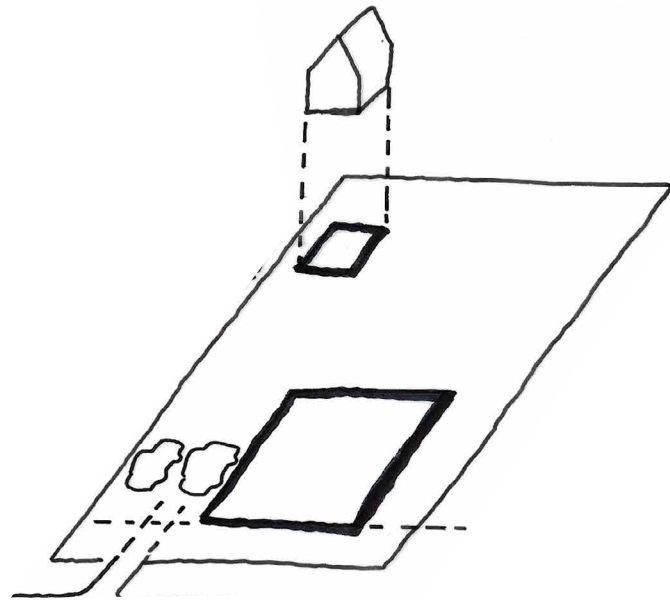
Houtwal en greppel

- Afwatering op eigen kavel in de vorm van een greppel van 2,5 meter. Daarachter ligt een houtwal van nog eens 2,5 meter, langs gehele grenszijde kavel van projectgebied. De houtwal is begroeid met heesters en incidenteel bomen.
- Het is uiteraard ook toegestaan het hemelwater van woning, bijgebouwen en verharding elders in de tuin te infiltreren. De greppel kan als extra fungeren.
- Het is NIET toegestaan de greppel dicht te gooien, te verharden, begroeiing te verwijderen (behalve onderhoud), te bebouwen of anderszins de groene, ecologische en waterinfiltrerende functie ongedaan te maken.



Houtwal achterzijde tuinen als struweel met solitaire bomen, gevarieerd beeld

1.5 Parkeren en bergingen – het Buurtschap en de dorpsrand



- Minimaal 2 parkeerplekken op eigen kavel
- Parkeren uit het zicht: achter de haag, in bijgebouw of inpandig.
- Bezoekers parkeren op eigen kavel of op collectieve parkeerkoffer in het buurtschap.
- Bijgebouwen max. 4,5 m hoog
- Bijgebouwen hebben zadeldak of lessenaarsdak.

Parkeren

- De basis is: parkeren gebeurt uit het zicht. Dat kan in de tuin – op halfverharding – of in een gebouw.

Bijgebouwen

- Schuurtjes, bijgebouwen, zijn bij uitstek ook landelijke elementen. Er zijn talloze voorbeelden van leuke, mooie schuurtjes, sterker: sommige typologieën van dit project zijn juist op schuren gebaseerd.
- Geef ze daarom juist wel de aandacht die ze verdienen. Want lelijke schutting-achtige bijgebouwen kunnen juist ook de hele charme van een gebiedje omlaag halen.

Inspiratie materiaal en kleur bijgebouwen:

- Gebruik hetzelfde materiaal en detaillering als het hoofdhuis
- óf juist een ondergeschikt maar mooi materiaal, als op een erf.

- Misschien de beste tip: bij twijfel, maak het bijgebouw zwart. Dat valt altijd het beste weg en oogt het strakst.

Inspiratie natuurinclusief:

- Bijgebouwen zijn bij uitstek ook onderkomens voor steenuilen, boerenwaluwen, andere vogels of vleermuizen. Dus gebruik ook – of juist- deze gebouwen om hen een onderkomen te geven. Omdat deze gebouwen niet super geïsoleerd hoeven te worden lenen ze zich er des te beter voor.

Inspiratie duurzaamheid:

- Ook om zonnepanelen een plek te geven kan een bijgebouw heel handig zijn: het laat zich makkelijker in een hoek zetten die ideaal is qua bezonning.

Inspiratie afval:

- Een handige nis in de zijgevel van een bijgebouw is de ideale plek voor vuilcontainers..



Parkeren p eigen erf, uit het zicht.



Eigen kavel optie B:
Parkeren op eigen kavel in hoofdgebouw



Eigen kavel optie C:
Parkeren op eigen kavel in bijgebouw



Een nis aan de buitenzijde van de gevel: ideaal voor vuilcontainers.

1.6 De beleidsregels, samengevat – het Buurtschap en dorpsrand

Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Buurtschap en dorsprand

Max. bebouwingspercentage	20%, inclusief bijgebouwen.
Water	Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen en afgevoerd
Bebouwing 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. Rooilijn minimaal 10 m. vanaf erfgrens achterzijde. Rooilijn minimaal 2 m. vanaf erfgrens voorzijde. 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. Goothoogte is maximaal de helft van de nokhoogte.
Bijgebouwen	Bijgebouwen max. 4,5 m hoog. 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. Alle kavels zijn omzoomd met voorgeschreven gemengde hagen. Aan de voorzijde geschoren heggen 100 cm– maximaal 160 cm hoog. Minimaal 40% van iedere kavel bestaat uit hoogstamfruitbomen (1 per 72 m2 binnen de 40%) 1 boom van eerste grootte (uitgroeïend tot meer dan 12m) per 300 m2 kavel. Rekenvoorbeeld: een kavel van 1000 m2 bestaat uit 400m2 boomgaard. 1 fruitboom per 72 m2, dus 5 fruitbomen. Per 300 m2 1 1e orde boom, dus $1000/300 = 3$ 1e orde bomen.

2. Dorp

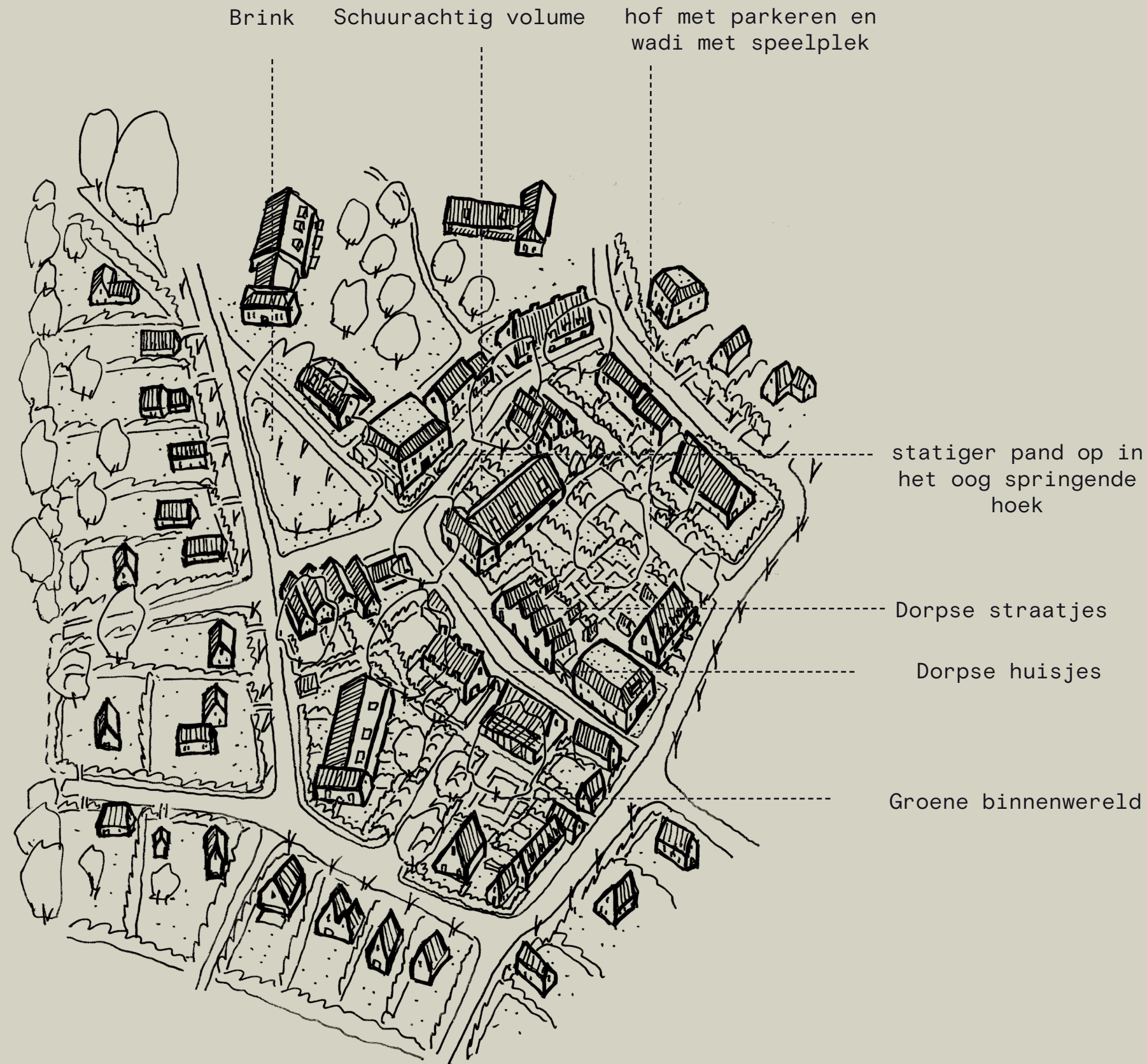


Visie LSPvE: *“Een kenmerkend centrum-dorps milieu, rondom een groene brink, langs smalle straatjes. Met steegjes die doorprikken naar de ruime groene achterzijden (de gaarden). De gevels zijn opgebouwd uit individuele dorpse woningen met kap. Soms grote boerderij-achtige volumes met een grote kap, veelal smallere woningen van 1, 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. Kaprichingen draaien, rooilijnen verspringen, van iets tot*

veel, met een ruime sprong naar achter, waar ruimte is voor een boom. Wegen zijn niet recht, altijd kleine bochten en knikken. Gevels gaan niet netjes mee met de bocht maar draaien individueel – met horten en stoten, waardoor verspringende, levendige rooilijnen ontstaan. Accenten op markante plekken, in zichtlijnen, op hoeken, dat 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 voor geveltuintjes. “



Kernprincipes het Dorp



Kernprincipes

1. Kleinschalig dorps

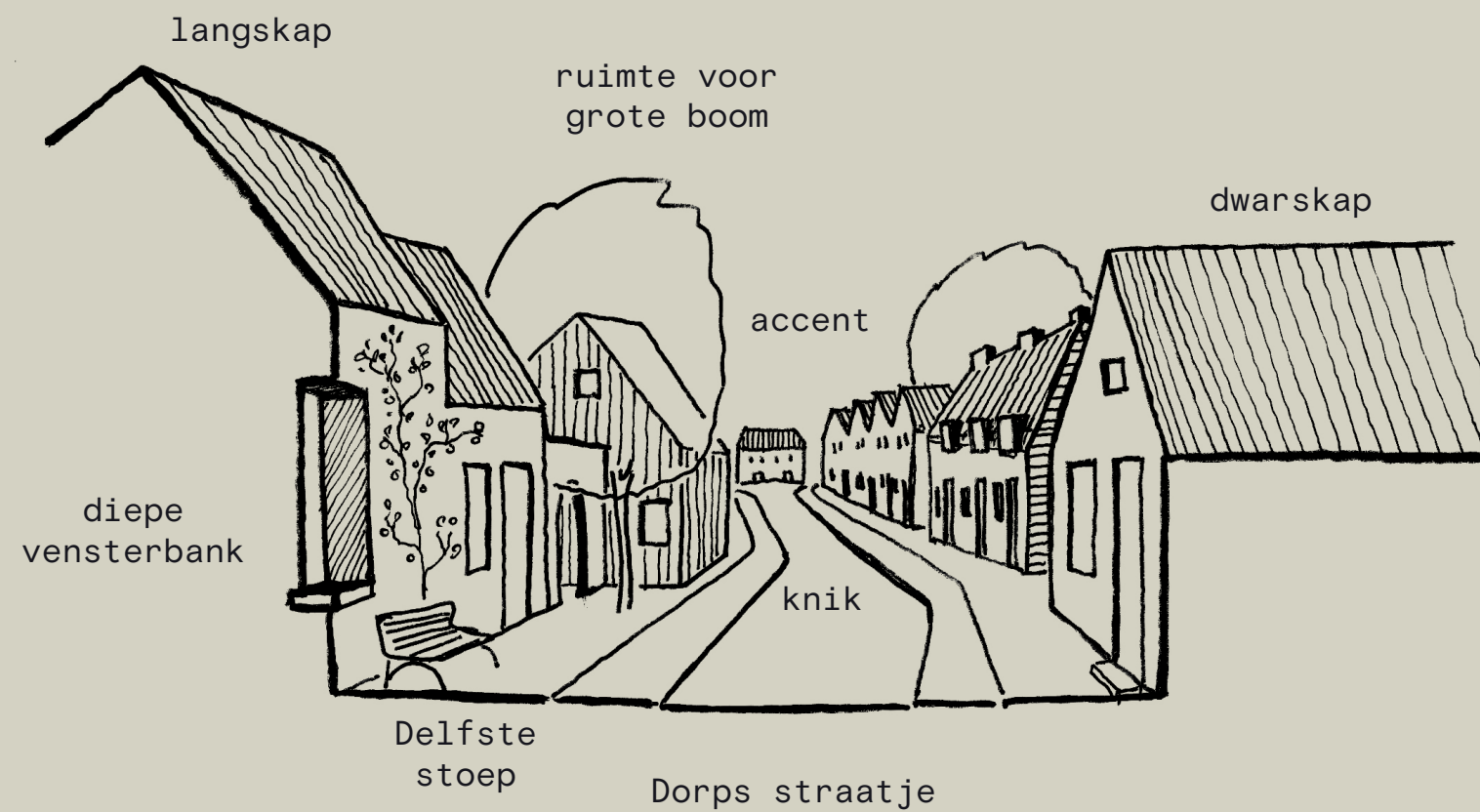
Een verzameling van dorpse archetypische 'huisjes' van één laag met een kap, afgewisseld met grotere schuurachtige volumes en her en der een statiger accent.

2. Smalle straatjes, ruime tuinen

De gevels staan vaak dicht op de daardoor intieme straatjes en stoepjes, met af en toe een flinke sprong terug als groen accent. De achterzijden zijn juist ruim en groen, met ruimte voor grote bomen.

3. Knikken, springen en draaien.

Rooilijn is flexibel waardoor stoepjes ontstaan met ruimte voor een bankje, straten knikken, kappen draaien, huizen volgen niet de straat waardoor ruimte voor een boom ontstaat en gebouwen soms 'terugkijken' straat in. De straat is verblijfsruimte, voelt niet primair als verkeersruimte.



1. Kleinschalig dorps



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



3. Verspringende rooi-lijn, wisselende korrel en terugkijken in de straat.

2.1 Hoofdvorm/ typologie – het Dorp



- Gevels opgebouwd uit individuele dorpse woningen met kap.
- rijtjes van dorpse woningen met langskap of serie kappen.
- Dakkapellen zijn bij deze woningen in de dorpse straatjes tamelijk gebruikelijk.
- Af en toe boerderij-achtige volumes met grote kap (t-boerderij en schuur)
- **Uitzondering:** Als uitzondering herenhuis of ander onderscheidend volume met grotere gevel dan kap: 2 lagen met kap, geen 1:1 verhouding, zoals bij herenhuis, voorkant T-boerderij of villa.

- Verspringen van dakgoothoogtes, niet binnen 1 volume/ rijtje maar er zit wel verschil tussen de verschillende volumes/rijtjes die naast elkaar liggen.

Inspiratie. Historische referentie dorpsstraat: Huisjes van 1 laag met kap (links), schuurachtig volume met lage goot (rechts). Her en der een dakkapel.



Inspiratie: verspringende gevels

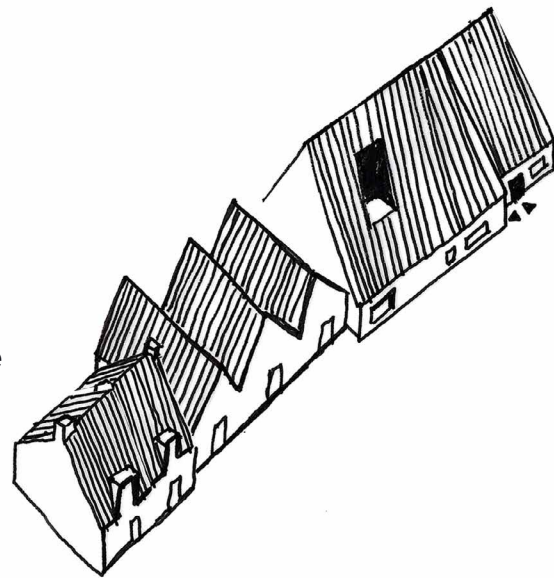


Inspiratie: Dorpse huisjes

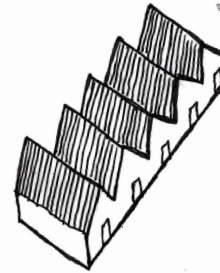


Inspiratie: Dorpse rijtjes

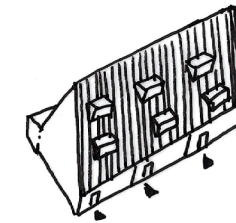
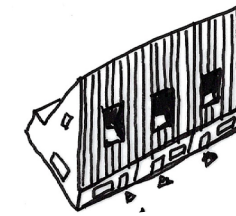
Het Doel:
een gevarieerde
dorpsstraat
samengesteld uit
diverse typen
woningen, verschillende
kaprichtingen en
verspringen in
rooilijn.



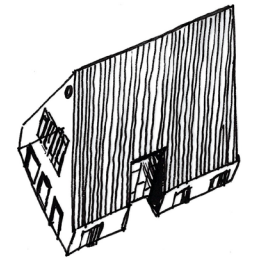
Rijtje dwarskap



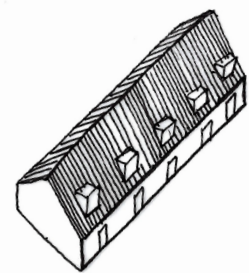
Rijtjes hoge nok



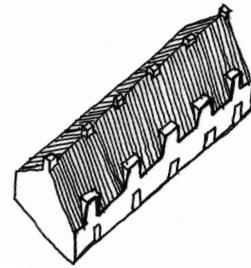
Schuur



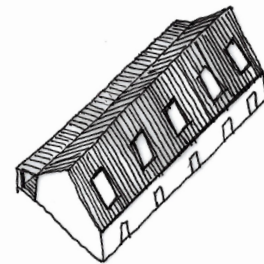
Inspiratie. Rijtjes met hoge nok zijn schuurachtig volume, ook grote woningen of 2-onder1 kap als schuurachtig gebouw mogelijk in het dorp.



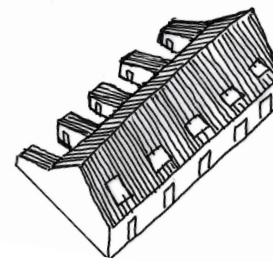
Rijtje dakkapel



Rijtje dakkapel

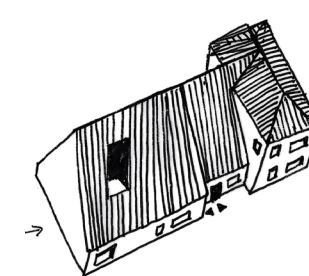


Rijtje veranda

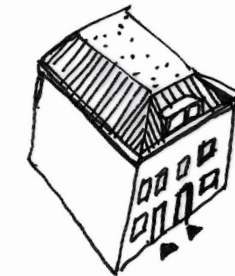


Rijtje uitbouw

Inspiratie. Rijtjes dorpse woningen met verschillende extra's, zoals dakkapellen, uitbouwtes of veranda's.

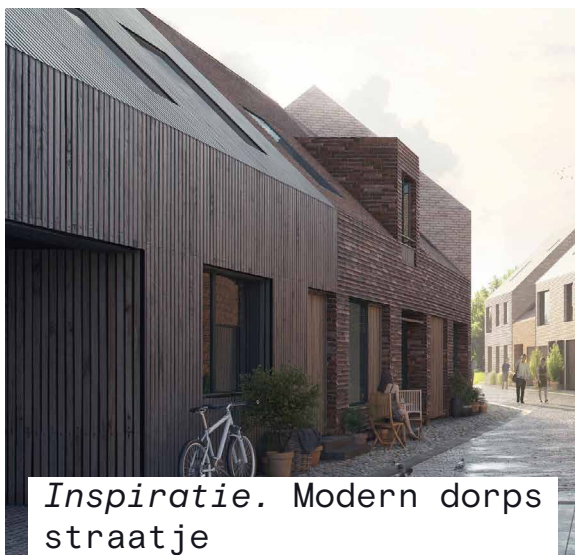


T-boerderij



Villa

Inspiratie. Specials in het dorp: T-boerderij en Villa als accent, met hogere gevels als accent in straatbeeld.



Inspiratie. Modern dorps straatje



Inspiratie. Ook een schuurachtig gebouw als deze confectione-prefab rijtjeswoningen met veranda past in het dorp. (Premodu, Emergo).



Inspiratie. Iets hogere dorpse huizen (natuurinclusief)



Inspiratie. Zwarte schuurachtige gebouwen - ook in het dorp heel mooi.

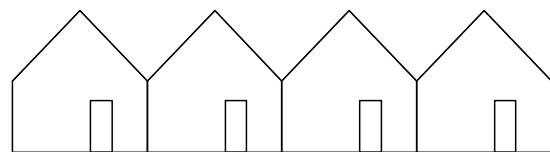
2.2 Plaatsing en oriëntatie– het Dorp



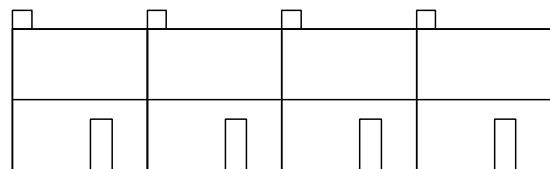
- Rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- Ruime sprong naar achter geeft ruimte voor haag en soms een boom.
- **Inspiratie:** Accenten op markante plekken, in zichtlijnen, op hoeken, dat kunnen ook groene accenten zijn (groene gevels)

- Kaprichtingen draaien individueel en volgen nadrukkelijk niet (altijd) te straat.

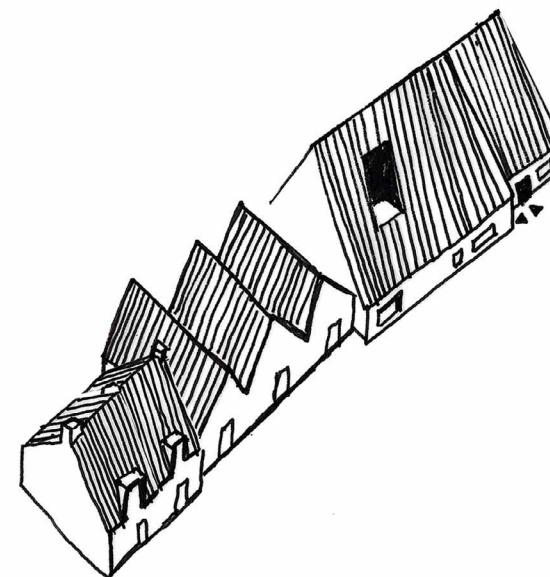
- Ramen zijn de ogen van de gebouwen. Ogen op straat geven sociale interactie / veiligheid.
- **Inspiratie:** Gebouwen kijken ook 'terug' vanuit vooruitspringende gevel.
- **Inspiratie:** Sociale interactie door diepe vensterbanken met ruimte voor kop koffie/ thee en diepe en lage raamopeningen om in te zitten.



Variant: Dwarskap



Variant: langskap



Variaties kaprichting binnen hetzelfde volume

2.3 Materialen – het Dorp



Materialen en kleuren:

- 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.

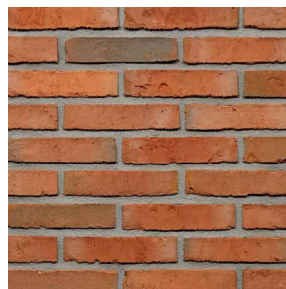
Toepassing van variatie in materiaal en kleur

- We streven naar een gevarieerd straatbeeld, echter: wel een eerlijk straatbeeld. Niet geforceerd kleur en materiaal gebruiken in een eenduidige gevel, wel als de architectuur daar aanleiding voor geeft door verspringing in kap en rooilijn.
- Het verschil van rijtjes, schuurachtige volumes en individuele woningen vertaalt zich in materiaal: Een eenduidig rijtje van 4 heeft dus eenduidig materiaal en kleurgebruik. Een gedraaid pand daarop juist een ander. Individueel (gebouwde) woningen verschillen per stuk.

Dorps materialen- en kleurenpalet



Baksteen



Baksteen



wit



Grijze lei
gevel en dak.



Hout neutraal



Hout zwart

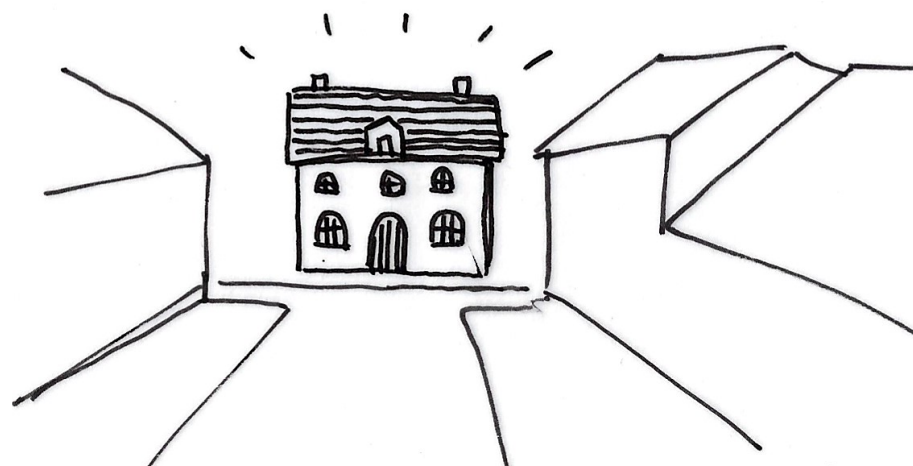


Referentie: nieuwe dorpsstraat Zierikzee, Zeeland. Hoewel een erg harde straat met prominente plek voor de auto (wat wij niet nastreven) wel een dorpse straat met eerlijk goed dorpse variatie in kleurgebruik: de materialen en kleuren verschillen als de architectuur daar aanleiding voor geeft. Geen geforceerde variatie binnen 1 eenduidige gevel.

2.4 Accenten – het Dorp



Opvallend kopgebouw aan einde van straat vangt de blik.



Hoogte-accent op beeldbepalende plekken.

Uitzondering: Prominente gebouwen, stedenbouwkundige accenten

In het stedenbouwkundig plan zijn op diverse locaties stedenbouwkundige accenten gemarkeerd. Hier staat een statige woning met een prominente gevel, positie en evt. kleur, als uitzondering op de regel.

Ze refereren aan de notariswoning, het schooltje of de T-boerderij in het dorp, zonder daar makkelijke namaak-kopieën van te worden.



2.5 Erfinrichting, overgang privé, openbaar en collectief – het Dorp



Dorpse straatjes, landelijke tuinen.

- Diepe groene achtertuin en veel smalle, stenige stoepjes aan de voorzijden. Deze dorpse stoepjes dienen als zitplek en kunnen gebruikt worden als geveltuintjes.
- Met steegjes naar de gedeelde binnenhoven.
- Her en der een diepere voortuin omzoomd met haag met een grote boom (1e of 2e orde) erin.

Voorzijde, stoepen en tuintjes:

- Dorpse stoepjes als zitplek en geveltuintjes. Materialen wijken af van de openbare straat om verschil in eigendom en gebruik te markeren maar combineren er mooi mee. (vb: gestort beton, natuursteen, antraciet betontegels, gebakken klinkers in afwijkende kleur) .

- **Tussen:** haag of tuinmuur. Met steegjes naar de achtertuinen, hof en gaard.

Achter: haag of tuinmuur

- Erfscheidingen dienen mee-ontworpen te zijn in de architectuur, in de vormgeving of materialisatie passend bij de architectuur.
- Tuinen mogen ommuurd zijn door gemetselde muren, niet door schuttingen. (houten omheiningen mogen wel bij houten woningen)
- Als tuinen niet ommuurd zijn, zijn ze omsloten door gemengde hagen
- In elke tuin staat tenminste 1 boom van 1e, 2e of 3e orde.



Delfste stoep

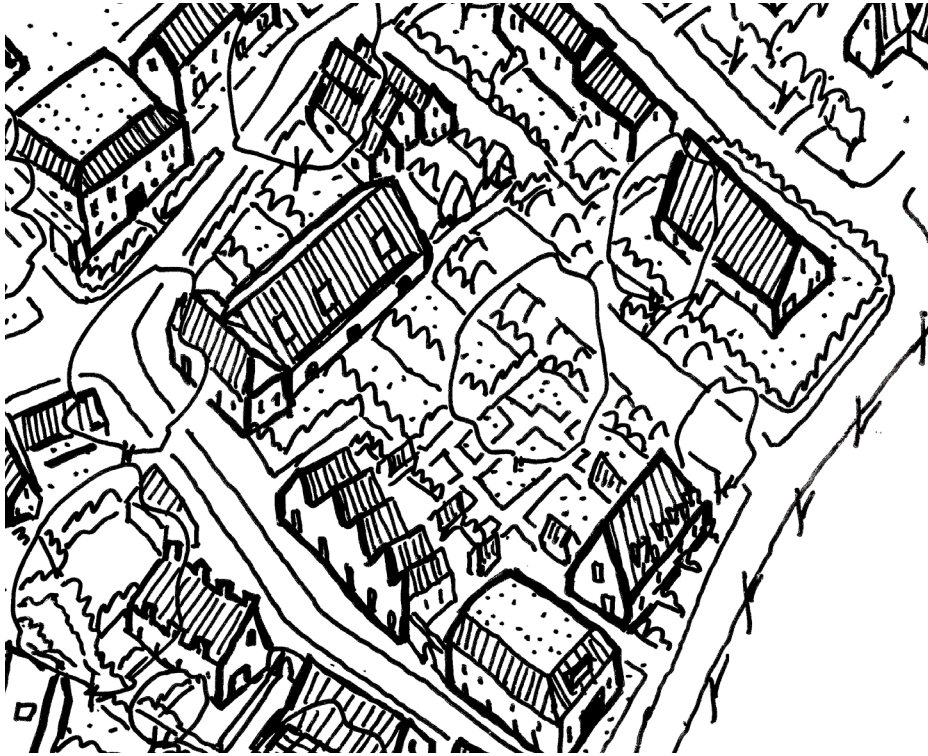


Paadjes met hagen



Paadjes met hagen

2.6 Erfinrichting, overgang privé, openbaar en collectief – het Dorp

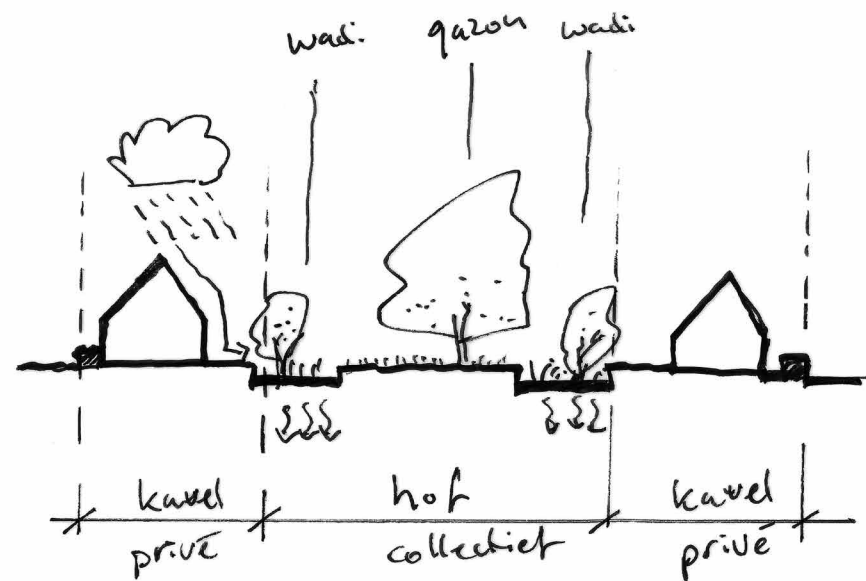


Groene tuin met ruimte voor grote boom (walnoot)

Groene binnenhoven

- De groene binnenzijden van de clusters in het dorp bestaan uit diepe achtertuin of een collectief hof.
- Grote private tuinen van 200 m² of meer bevatten minimaal 1 1e orde boom (Tamme kastanje, Walnoot, Paardenkastanje, Eik, Beuk) en 2 hoogstam fruitbomen
- De gedeelde hoven worden zo veel als mogelijk opengesteld voor buitenstaanders, zodat kinderen hier kunnen spelen.

2.7 Waterberging – het Dorp



Waterberging, privé en collectief

In diepe groene achtertuinen kan hemelwater infiltreren op eigen kavel (aanvullend op regenwateropvang in bassins voor gebruik in en buiten huis).

Woningen zonder grote kavel hebben een ruim privé terras die in de architectuur is mee ontworpen, zoals de verandawoningen in de Gaarden. Deze grenzen aan openbare, gedeelde tuinen waarin de hemelwaterinfiltratie integraal is mee ontworpen als verlaagde zone (wadi) die tevens kan helpen privé en openbaar van elkaar te scheiden.

Wadi's als erfgrens

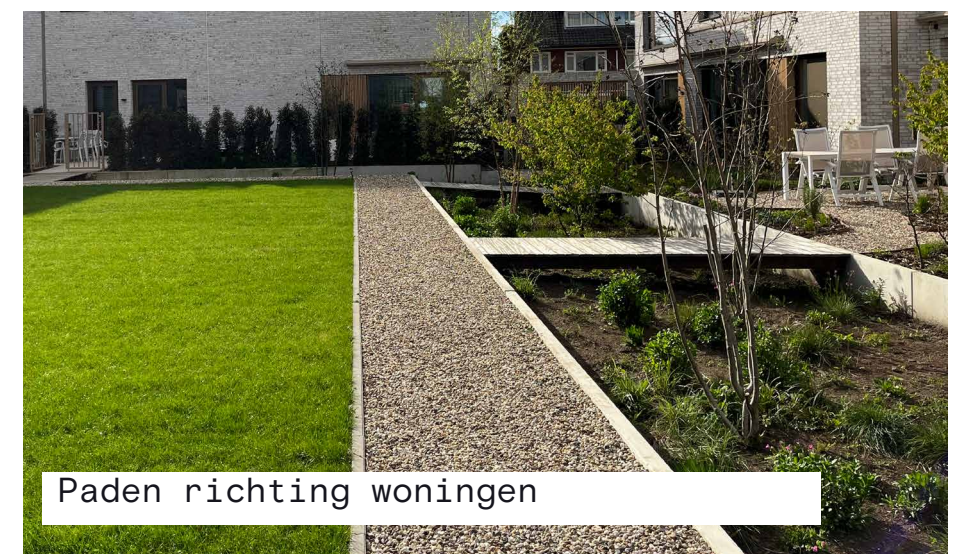
Goed vormgegeven wadi's met middelhoge beplanting bieden ruimte voor hemelwaterberging en infiltratie. De groene invulling (opgaande beplanting en boompjes) zorgen voor een groene afscherming tussen de ondiepere achtertuinen/terrassen van de woningen die hieraan gelegen zijn.



Waterberging in wadi met bomen



Groen hof als centrale buurtplek



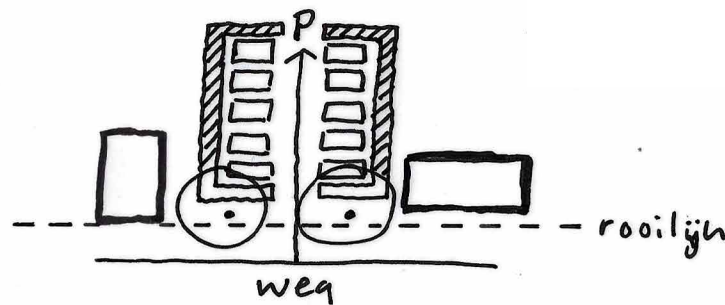
Paden richting woningen

2.8 Parkeren en bergingen – het Dorp

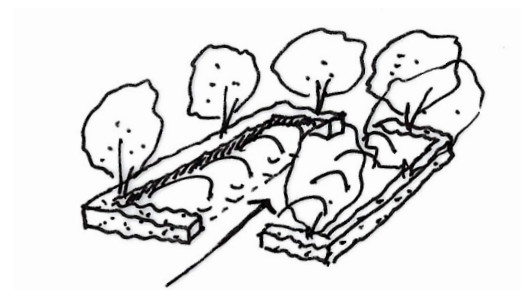
Parkeerkoffers

In de binnenhoven van de dorpse clusters zijn parkeerkoffers opgenomen die er voor zorgen dat **elke woning 1 auto in de parkeerkoffer** kan parkeren. De 2e auto en bezoek parkeren op de grote landschappelijke parkeerplaats net buiten de Dorpskern.

De parkeerkoffers hebben een groene entree: aan de straat is ruimte voor een haag en een of meerdere grote bomen zodat de parkeerkoffer meewerkt aan een groen straatbeeld door een groen accent.



Collectief in koffers, verborgen achter rooilijn, niet op straat.



Collectieve parkeerkoffers liggen aan hoofdontsluitingsweg.



Uitzondering: deelmobiliteit

Indien er een lagere parkeernorm gehanteerd gaat worden, bijvoorbeeld doordat er deelmobiliteit toegepast gaat worden en er geen behoefte is aan 1 auto per woning nodig kunnen de parkeerkoffers deels vergroend worden. Een lagere norm mag geen parkeerprobleem in andere clusters veroorzaken.

Op eigen terrein

Woningen met een grote kavel kunnen op eigen kavel parkeren. De auto's staan in dat geval niet prominent in het zicht aan de straat.



2.9 De beleidsregels, samengevat – het Dorp

Max. bebouwingspercentage	35%, inclusief bijgebouwen.
Water	Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, geïnfiltreerd of afgevoerd naar collectieve wadi's.
Bebouwing 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 ^e , 2 ^e of 3 ^e orde. In tuinen groter dan 200 m2 staat minimaal 1 boom van 1 ^e orde en hoogstam fruitbomen.

De Brink – een speciale plek in het dorp



Ook deze 'boerderij' oriënteert zich op de Brink

Statiger pand op in het oog springende hoek

Wat hogere panden aan de dorpse zijde van de Brink

Brink als Dorpsplein

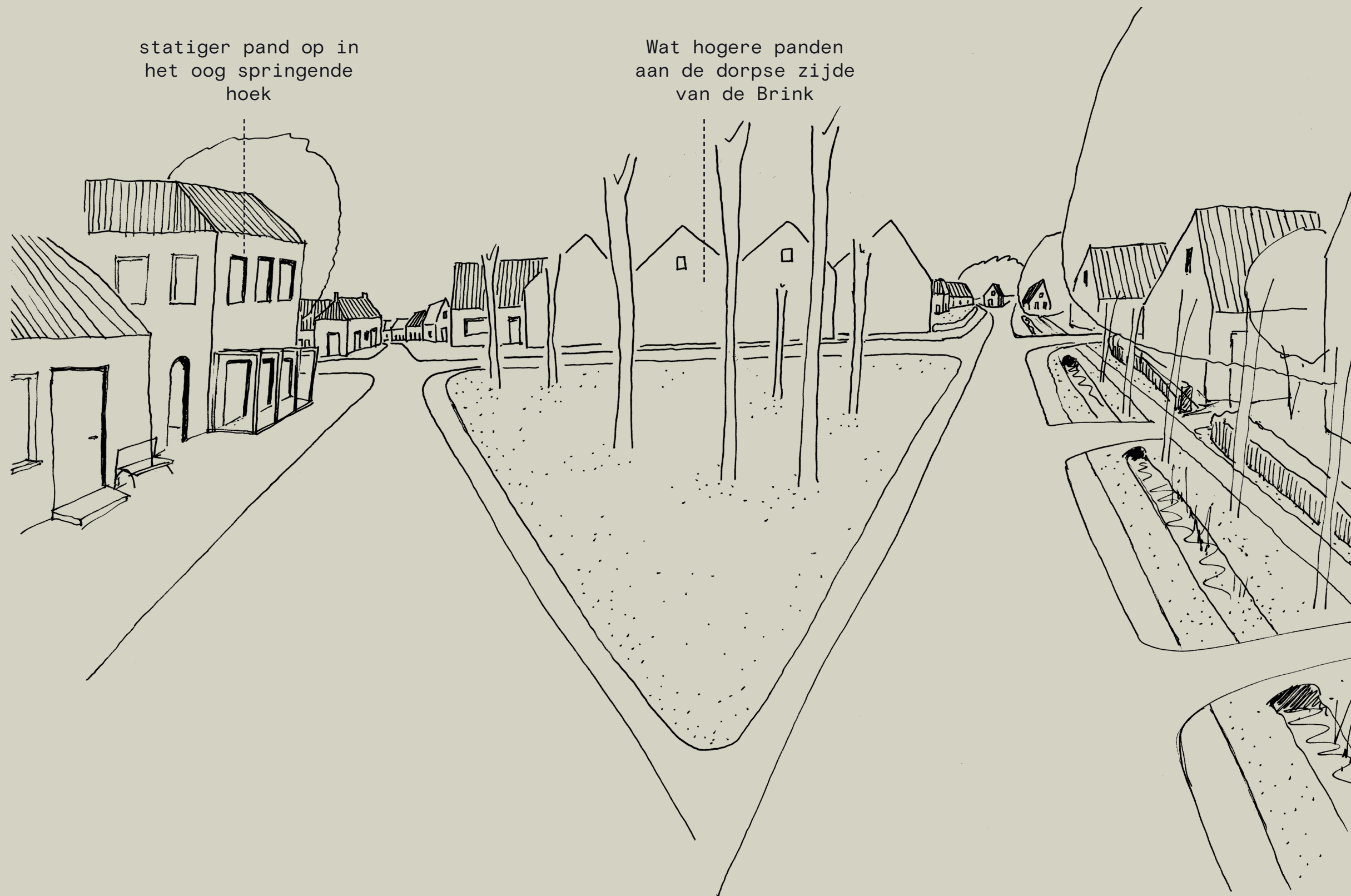
De brink is een plek waar diverse langere hoofdroutes door de Lakermaat samenkomen. Het is een natuurlijk groen pleintje. Een plek voor bankjes, misschien een grote tafel om aan te eten of zelf een overkoepeld podiumpje.

Bijzondere gebouwen aan de Brink

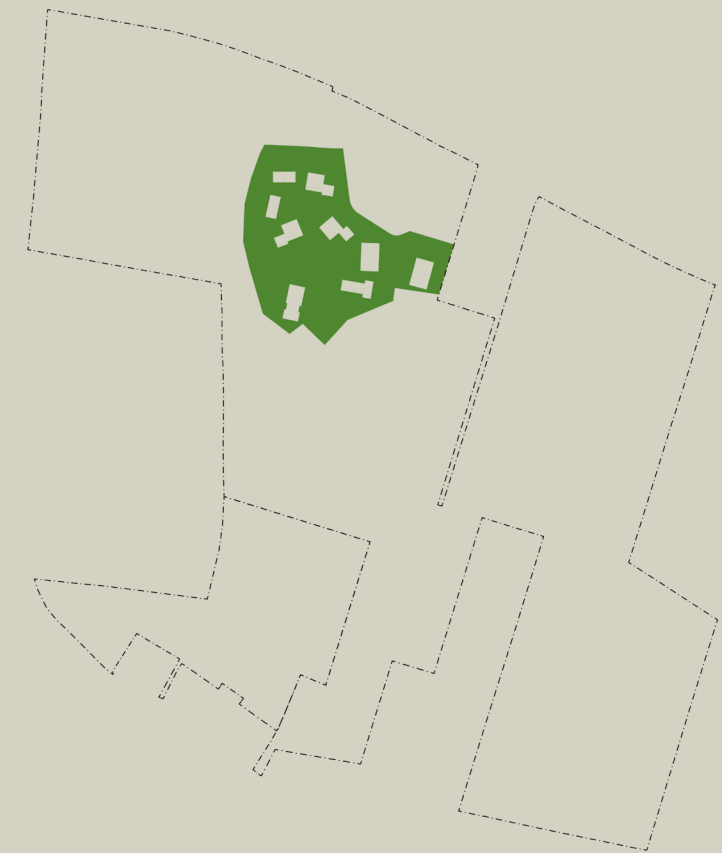
Aan de brink staan een aantal prominente gebouwen, met meer lagen en een kap die de prominente plek van de brink benadrukken

Ogen op de brink

Gebouwen rondom de brink oriënteren zich ook op die brink, hebben 'ogen op de brink'.



3. Gaard



Visie LSPvE: *“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.”



Kernprincipes Gaard



Kernprincipes

In 'de gaard' woon je letterlijk in de boomgaard. Het landschap komt tot aan de gevel en het landschap is je gedeelde tuin.

1. De gebouwen staan als schuren of als erven in de boomgaard.

De schuren staan 'koud' in het landschap. De erven vormen clusters met een gedeeld hofje en beperkte private en omhaagde stukken boomgaard als tuinen van de bewoners.

2. De private buitenruimtes zijn in de architectuur mee ontworpen.

De privé buiten-ruimtes zijn als veranda's en/of terrassen als onderdeel van het gebouw mee-ontworpen.

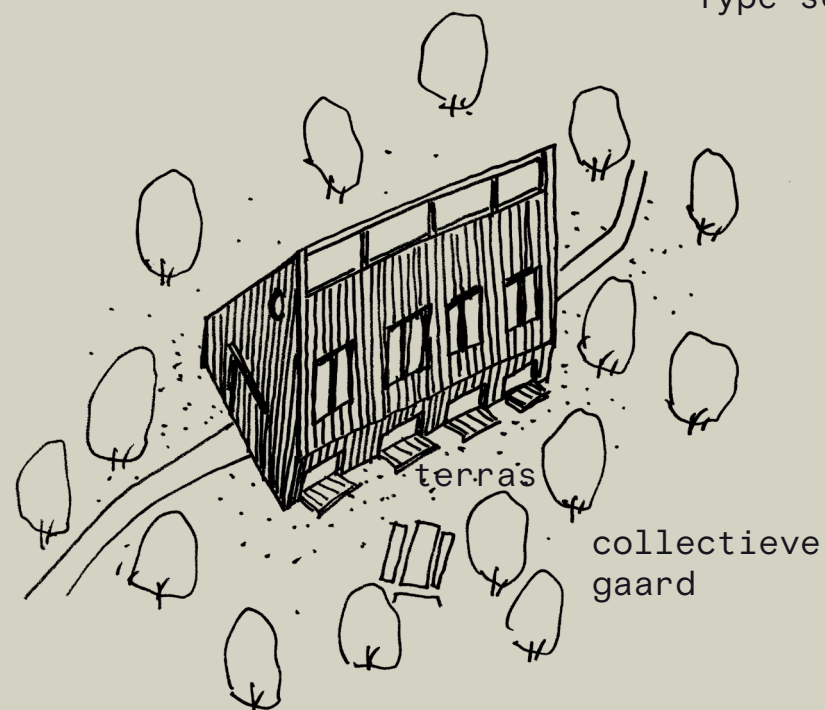
3. De Gaard is je (gedeelde) tuin.

Voor beide typen geldt dus: de onversneden boomgaard is je landschap, dat je deelt en bij de erven daarnaast deels voor jezelf hebt. Geen getut en getuinier hier. Los, verplaatsbaar meubilair. Het boomgaard landschap in z'n zuivere vorm is je tuin.

4. Parkeren in gaard of schuur.

Ook parkeren gebeurt onder de fruitbomen en is nonchalant opgenomen in het landschap of op het erf, óf vind -op de erven- plaats in schuren.

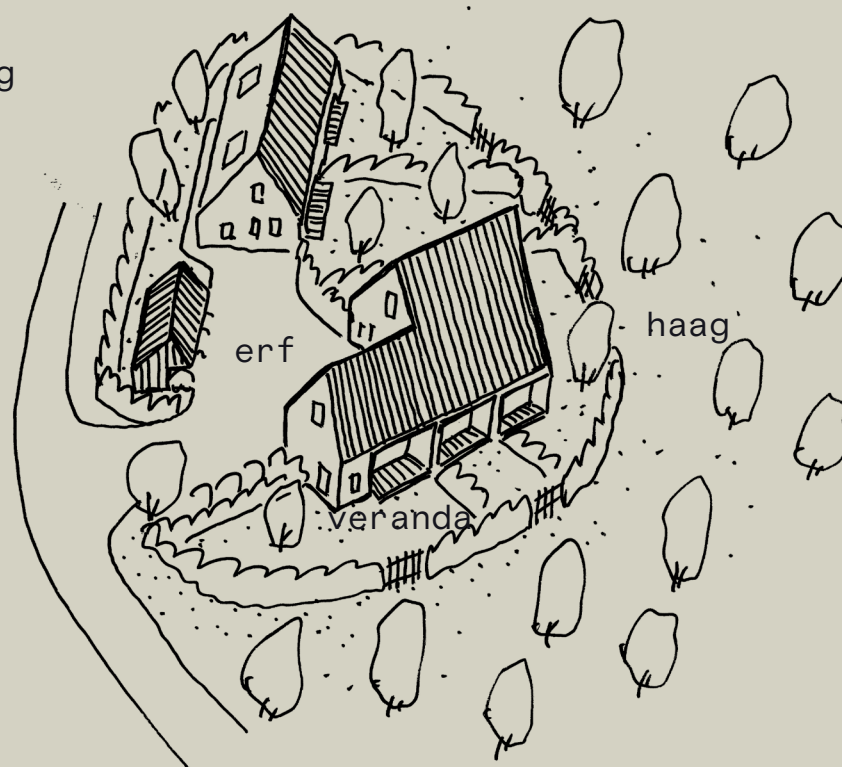
Type schuurwoning



1. De gebouwen staan als schuren of erven in de boomgaard.

Type verandawoning

Inspiratie: een kapschuur als parkeerschuur



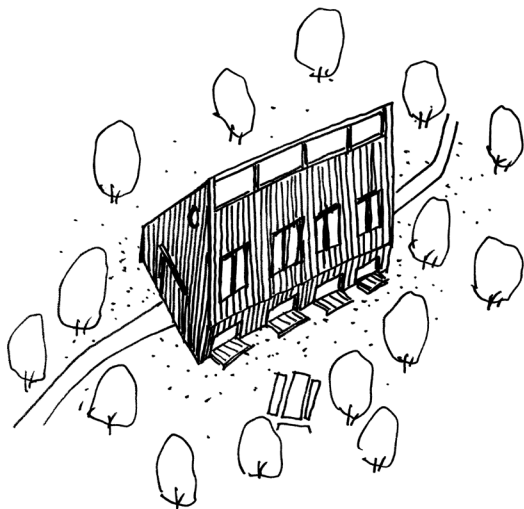
2. De private buitenruimtes zijn in de architectuur mee ontworpen.



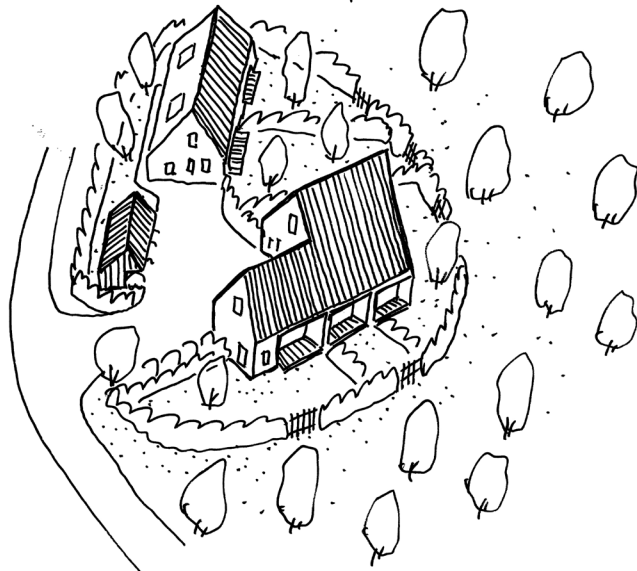
3. Gaard als (gedeelde) tuin

3.1 Hoofdvorm/ typologie – Gaard

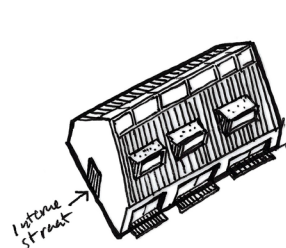
Schuurwoningen. Variatie in plattegronden en formaat



Verandawoning. Verschillende combinaties mogelijk



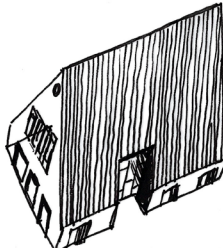
- Woningen van 2 of 3 bouwlagen, geschakeld in schuurachtige, boerderij-achtige volumes of T-boerderij.
- Horizontaal volume, met kap.



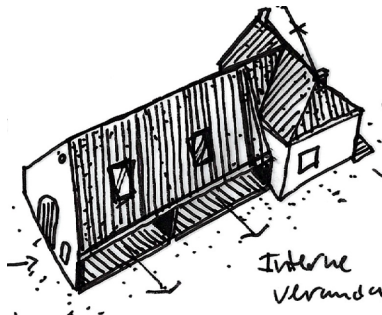
Schaar



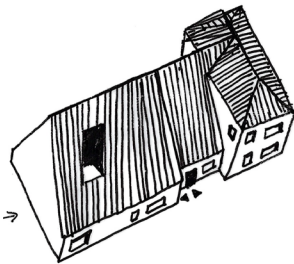
Schaar



Schaar



T-boerderij



T-boerderij

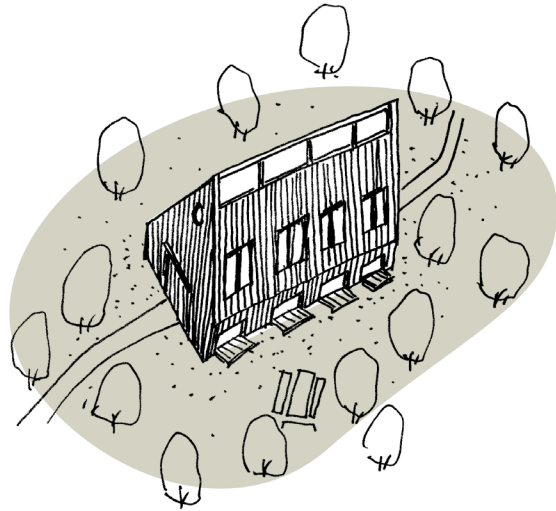


Houten schuurwoningen (conceptwoning BAM)

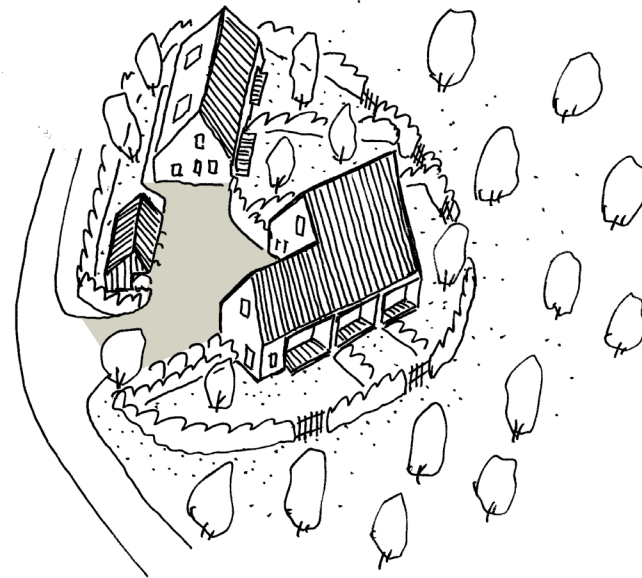


Verandawoning, sociale woningbouw, Hattem, 19 het atelier

3.2 Plaatsing – Gaard



Type A: Schuurwoningen zonder privé tuin met terras of veranda als private buitenruimte staan vrij in de boomgaard. Brievenbussen zitten in de centrale poort aan de kopgevel.



Type B: Erf-woningen met een deel privé-boomgaard zijn losjes rondom een erf geplaatst. Het erf is de formele (voor-)kant. Brievenbussen zitten aan de erf-zijde.

De erven zijn hiërarchisch opgezet. Dat wil zeggen: je kan onderscheid maken tussen hoofdhuis en bijgebouwen, de gebouwen zijn niet allemaal identiek. Het hoofdhuis heeft het meeste 'gezicht', de parkeerschuur staat onderaan in hiërarchie. *Lees de basisthema's én het hoofdstuk over de erven er op na voor meer toelichting en inspiratie.*

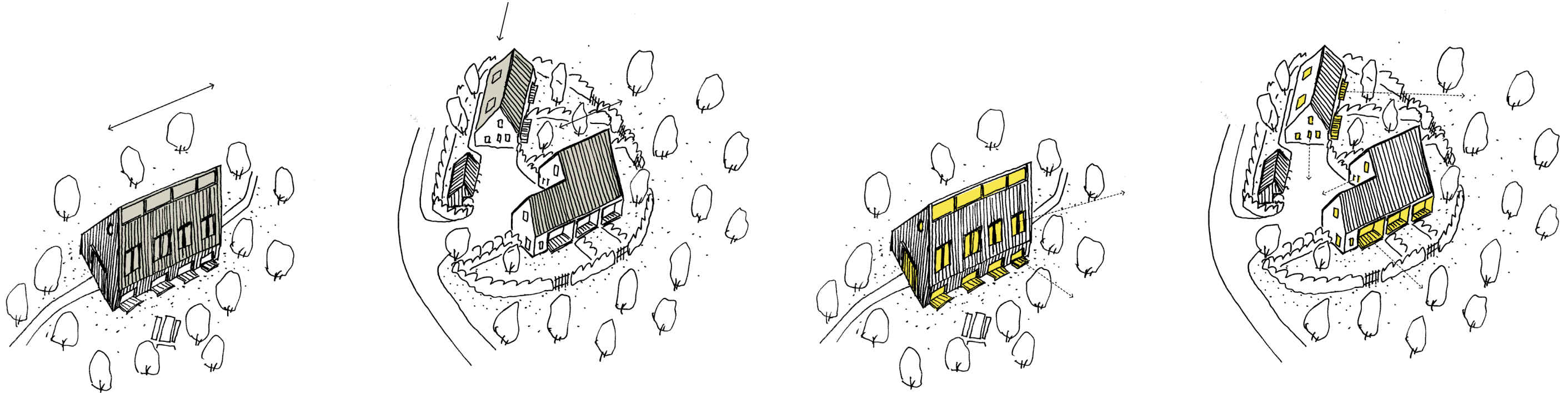


Elk gebouw heeft eigen veranda, grenzend aan de gaard.



Woningen staan in de collectieve gaard met ruimte voor ontspanning en ontmoeting.

3.3 Oriëntatie – Gaard

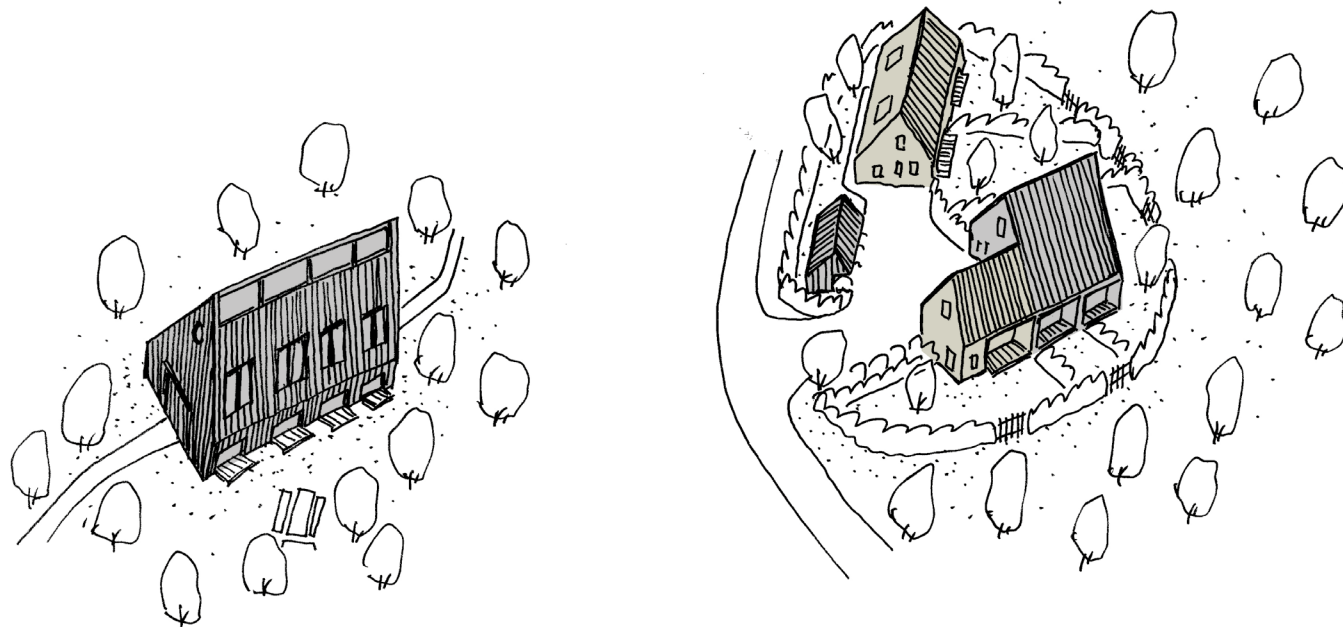


Woningen staan vrij in de gaard met wisselende kapriching. De oriëntatie hangt samen met beleving rondom de gaard. Kaprichingen volgen niet de weg maar focussen zich op het erf, de gaard en houden rekening met optimale bezonning.

Terrassen en veranda's worden als onderdeel en verlengde van de architectuur vorm gegeven en gematerialiseerd. Geen schuttingen achteraf- privacy wordt gegarandeerd door in de architectuur mee ontworpen oplossingen.

Openingen in gevels zijn gericht op het erf. Entrees van woningen zijn via het erf ontsloten. Openingen aan de achterzijde zijn gericht op de gaard. Deze zijn groot, gecombineerd met een veranda of terras. Wonen aan de gaard staat centraal.

3.4 Materialen – Gaard



Erven en schuren in de gaard.

- 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.
- Erven bestaan uit een combinatie van prominenter materiaal voor o.a. hoofdhuis (baksteen, evt. wit materiaal) en uit minder prominente schuurwoningen.
- **Gevelmaterialen zijn per volume gelijk.** Variatie alleen per hoofdvolume. Bij een samengesteld volume (een gebouw uit 2 schuurachtige volumes/ huis+schuur) mag het materiaal alleen per deelvolumen verschillen, dus niet binnen eenzelfde woning/hoofdvolumen.
- Een erf is hiërarchisch opgebouwd. Het hoofdhuis staat bovenaan, de kapschuur onderaan in hiërarchie, wat zich terug vertaalt in detaillering, kleur en materialisatie.



Houten gebouwen passen goed bij de schuurachtige gebouwen in de gaard



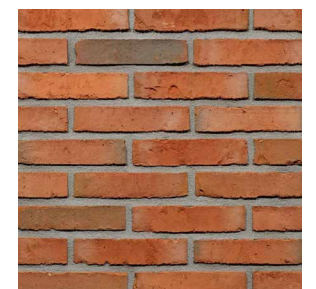
Erf in een gaard: bakstenen huis, zwart houten schuren (zorgcomplex, Schoonoord)



Hout neutraal

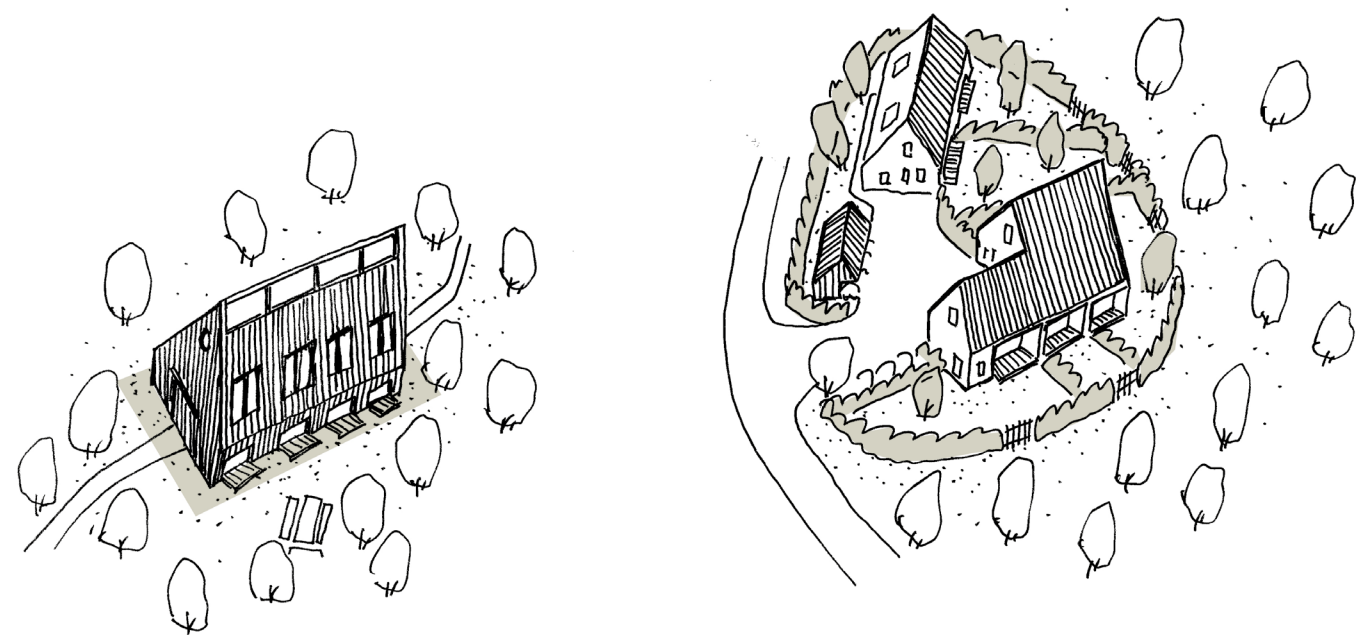


Hout zwart

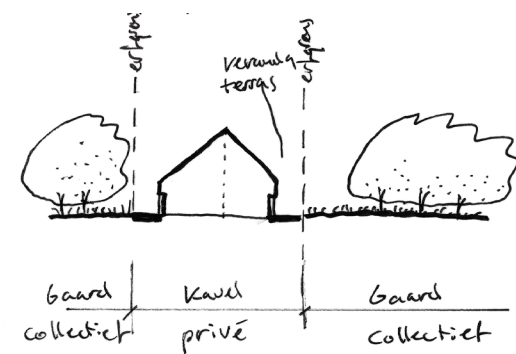


Baksteen rood

3.5 Erfinrichting en overgang privé, openbaar en collectief. – Gaard

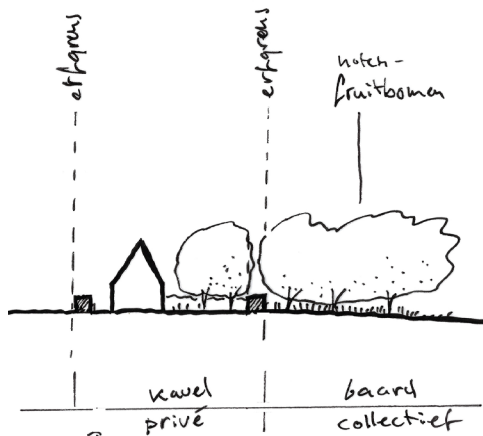


A. Schuurwoningen met veranda/terras: privé veranda/terras direct aan de boomgaard en zonder eigen tuin. Terras of veranda is als onderdeel van de architectuur vormgegeven en gematerialiseerd, in hetzelfde materiaal. Geen schuttingen achteraf; privacy gegarandeerd door in de architectuur mee ontworpen oplossingen.



A. Schuurwoningen in de Gaard hebben veranda/terras direct aan de boomgaard en geen eigen tuin.

B: Erfwoningen: desgewenst: tuin met fruitnotenbomen met gemengde haag eromheen en (eventueel) tussen kavels in. Hoogte haag: 100-160 cm. De privé boomgaard is geen verplichting, de gedeelde boomgaard mag desgewenst ook tot aan het terras/veranda komen.



B. Erfwoningen hebben (evt.) een eigen tuin in de boomgaard met een haag eromheen.



Hagen (gemengd) rondom de gaarden.



Mee-ontworpen terras aan de gaard met ruimte voor verblijf en ontmoeting, en los-maakbaar meubilair in het landschap (hangmat bv)

Gaard

- Niet bebouwde ruimte is min 80% boomgaard. Boomgaard is min. 1 boom per 72m² van circa 5 meter hoog hoogstam (streefbeeld, niet bij aanleg). plantafstand ca 8 m.
- De gaarden bestaan uit hoogstam fruitbomen, minimale maat bij aanplant stamomtrek 8-10 cm. Gewenste hoogte op termijn is circa 5 m.
- Soorten: appels, peren, kersen, pruimen. Lokale en oude soorten bieden heel veel gevarieerde mogelijkheden. Walnoten zijn een welkome (grotere) aanvulling hierop.
- Bloemrijk grasland, deels gemaaid of begraasd.

Hagen

De gehelegaard is omhaagd. Indien er de wens is particuliere kavels in degaard af te schermen worden gemengde hagen gebruikt (evt aangevuld met kastankehouten hekjes of palen met draad in de haag, bv voor binnen of buiten houden van huisdieren en/of kinderen). Hoogte haag: 100-160 cm. Het evt. aanvullende hekwerk in de haag is altijd lager dan de haag zelf.

Gebruik

De boomgaard is de gedeelde tuin. Je mag hier spelen, zitten, doorheen lopen – je gebruikt het samen.

Losse, verplaatsbare objecten mogen neergezet worden. Stoelen, tafels, hangmatten, bbq's etc. Op die manier is het landschap te gebruiken, maar tijdelijk: deze objecten kunnen ook weer weggehaald worden. Het landschap blijft landschap.

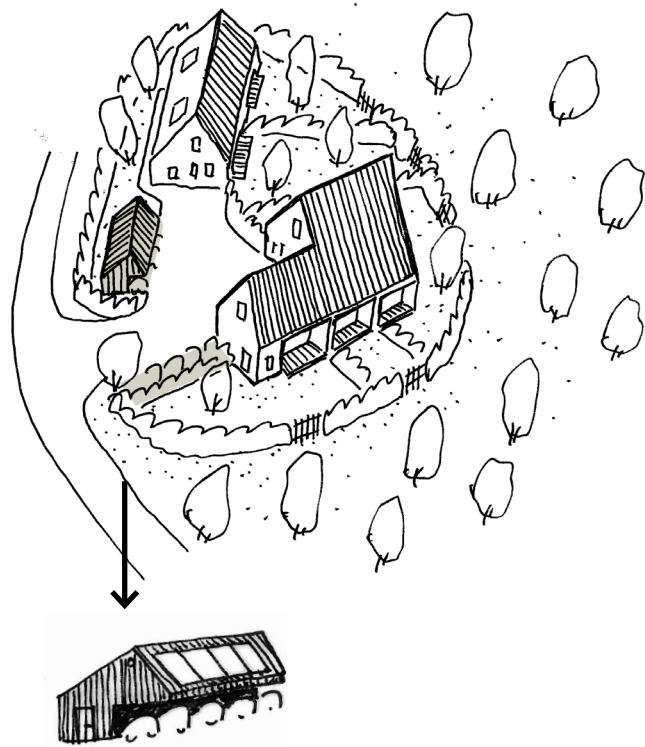
Vaste, duurzaam in de grond verankerde objecten zijn niet toegestaan, tenzij de vve gezamenlijk anders besluit.

Snoeiafval

Inspiratie: Maak plekken om snoeiafval (takken) neer te leggen, laat rommelhoekjes bestaan, wees niet té netjes, de steenuil (en andere soorten) zijn dol op dit soort rommeligheid.



3.6 Parkeren en bergingen – Gaard

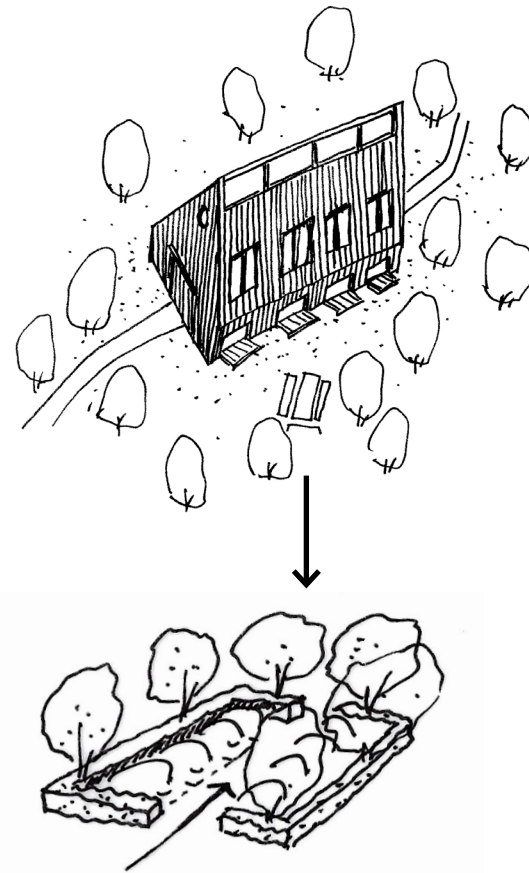


Parkeren erven

- **Regel:** Parkeren uit het zicht, niet prominent in beeld, Dat kan achter de haag zijn maar ook:
- **inspiratie:** Het streven is parkeren op de erven in een zwart houten (kap-)schuur een plek te geven.
- **inspiratie:** Deze kan tevens dienst doen als gemeenschappelijke ruimte voor opslag, maar ook voor verjaardagsfeestjes of buurtbbq's natuurlijk als de auto's even elders geparkeerd worden.

Bergingen.

Bergingen worden als onderdeel van de architectuur, in het gebouw, op de kopse gevel, in de woning of als onderdeel van het terras (als erfscheiding) met de architectuur mee-ontworpen. Ze worden niet los in het landschap geplaatst.



Parkeren parkeerkoffer

- Overig parkeren gebeurt collectief in parkeerkoffers in de gaard (of binnen het erf).
- Parkeerkoffers zijn omzoomd door gemengde hagen van 100-160 cm hoog.
- Daar waar ruimte is wordt de parkeerkoffer verder aangevuld met fruitbomen, in de hagen of tussen parkeervakken in.
- verharding bestaat uit gebakken klinkers en/ of halfverharding (grasbetonsteen is ook halfverharding).



Een nieuw erf in een boomgaard, met een schuur (zwart) ontsloten via hoofdweg. Brinkwonen Schoonoord, Buro Harro



Parkeren in koffer, in de gaard (Bronckhorst).

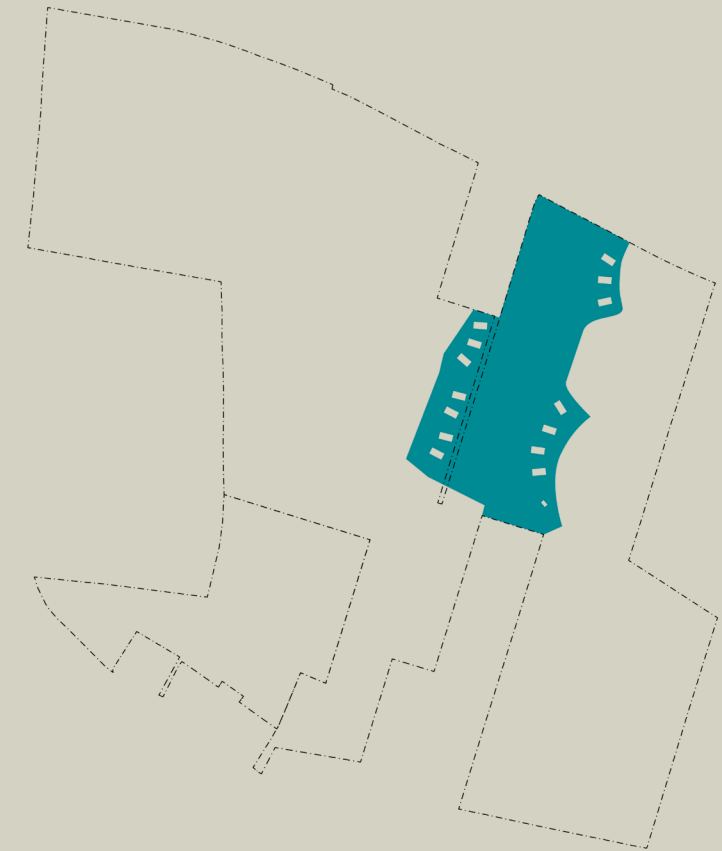


Bergingen een veranda als onderdeel van de architectuur mee ontworpen (Veranda woningen, Hattem)

3.7 De beleidsregels, samengevat – Gaard

Max. bebouwingspercentage	20%, inclusief collectieve bijgebouwen.
Water	Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, afgevoerd en geborgen in collectieve wadi's.
Bebouwing 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. 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. Erven bestaan uit een combinatie van prominenter materiaal voor o.a. hoofdhuis (baksteen, evt. wit materiaal) en uit minder prominente schuurwoningen. Gevelmaterialen zijn per volume gelijk, eventueel met uitzondering van hoofdhuis.
Parkeren	Parkeerplaatsen ingepast in groen ingepaste parkeerkoffers. 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.

4. Beekdal



Visie LSPvE: *“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. “



Kernprincipes Beekdal



Kernprincipes

1. Haaks op de beek

De woningen staan (nagenoeg) haaks op de beek, als kijkdoosjes. Zo staan ze nooit in het gelid maar swingen mee met het landschap. Omdat ze zich voornamelijk oriënteren op het dal kijken ze niet naar elkaar.

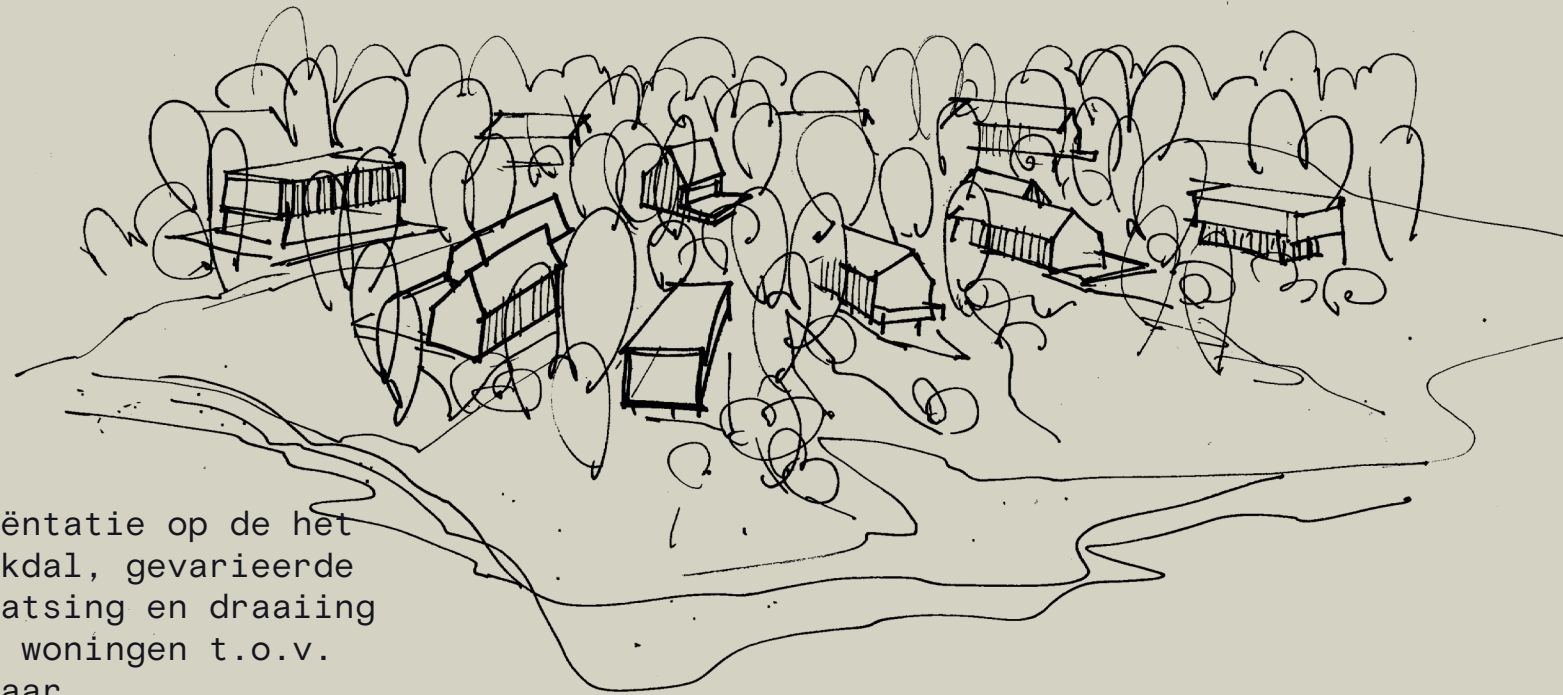
2. Individuele vrijheid

Rijk pallet aan verschillende gebouwen vanuit eenzelfde eenvoud en belevingswaarde vormgegeven.

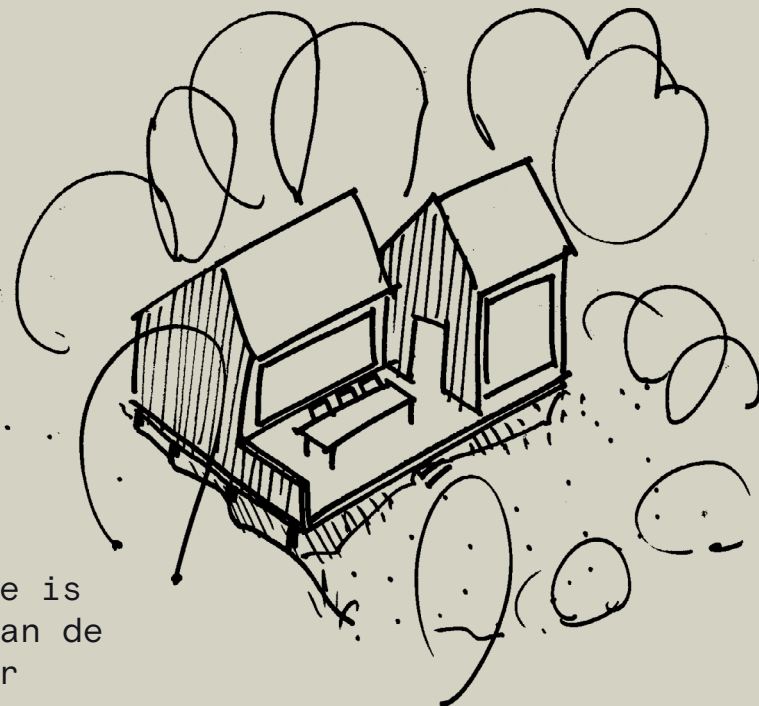
3. Te gast in het landschap:

Bescheiden en zeer zorgvuldig

Het landschap is dominant; de architectuur is daaraan onderschikt. De gebouwen zijn dus laag en schuiven onder de boomkronen van de bosrand waar ze net uitprikken. De gebouwen zijn zeer zorgvuldig vormgegeven en gedetailleerd.



Oriëntatie op de het
beekdal, gevarieerde
plaatsing en draaiing
van woningen t.o.v.
elkaar.



Buitenruimte is
onderdeel van de
architectuur



1. haaks op de beek

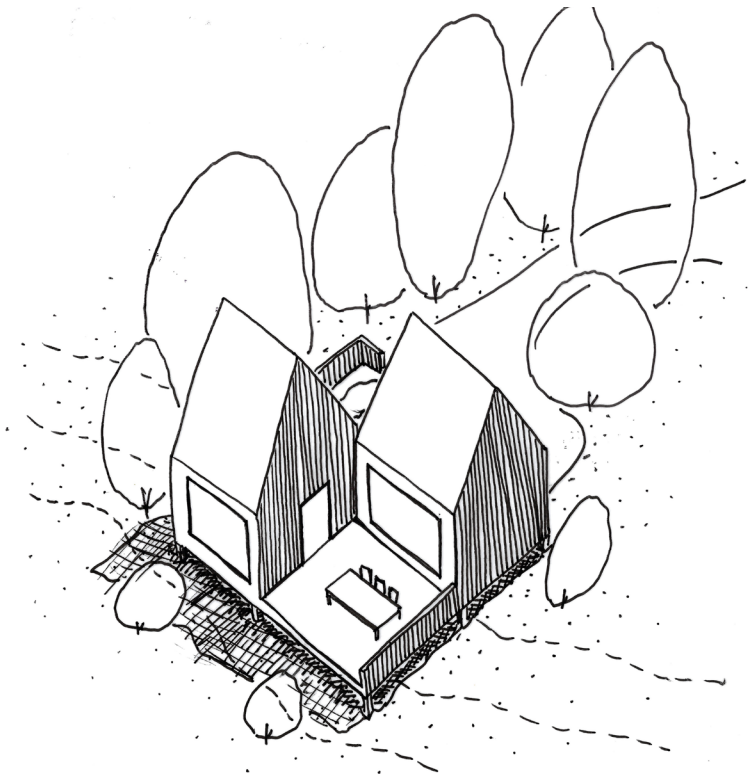


2. individuele vrijheid



3. Te gast in het landschap.

4.1 Hoofdvorm/ typologie – Beekdal



Woningen van max. 2 lagen, horizontaal volume, met of zonder kap. Vrijstaand gebouw, Lang gerekt, of geschakelde volumes.

Inspiratie: Door twee kleinere volumes te schakelen maak je een mooie besloten, luwe buitenruimte als onderdeel van de architectuur.



Laag gebouw met plat dak dat speelt met reliëf, wat extra verdieping oplevert.



Samengesteld volume met oriëntatie op het landschap.



Geaarde, lage woning die opgaat in het landschap



Geaarde, lage woning die opgaat in het landschap

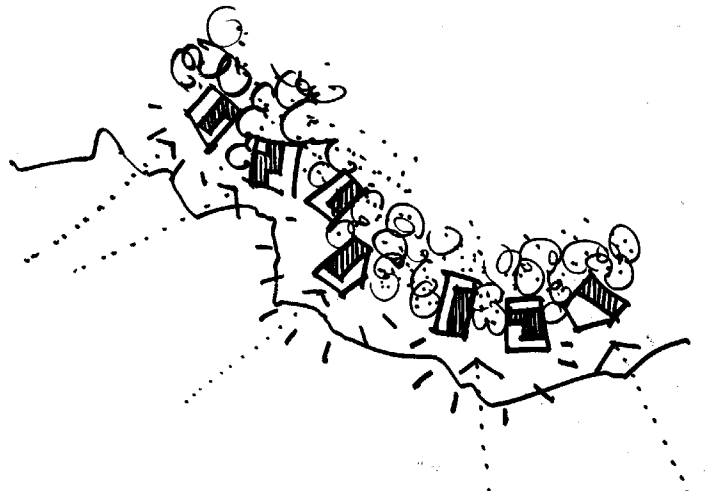


Woning met oplopend dak, van open ruimte (laag) naar bosrand (hoog). Mooi geïntegreerde elementen in zwevend terras als onderdeel van de architectuur.

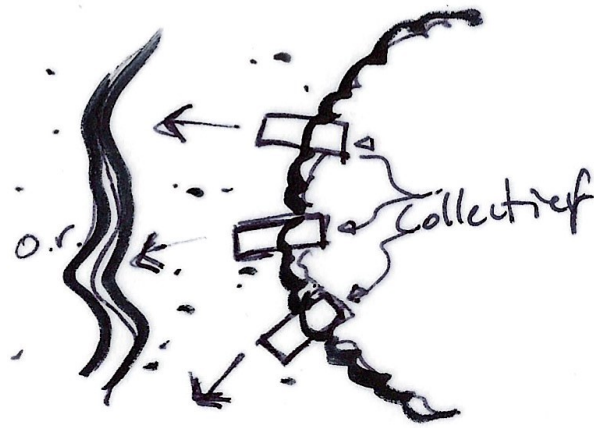


Woning met plat dak

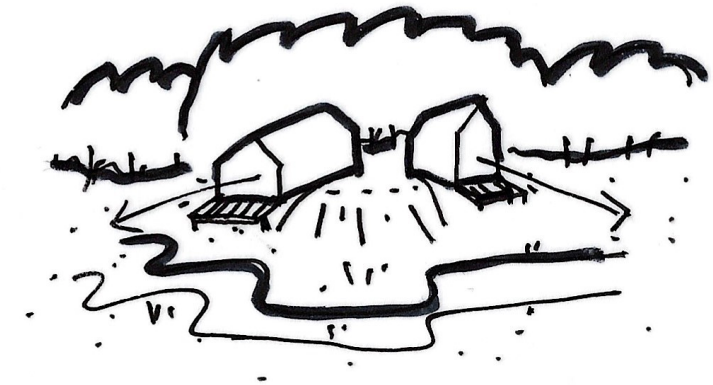
4.2 Plaatsing en oriëntatie – Beekdal



Woningen liggen met hun 'kont' in de bosrand en 'kop' in het open veld, als 'kijkdoosjes' aan het beekdal. Entrees zitten aan de boskant.



Koppen haaks op de beek zodat ruimte blijft voor bomen tussen woningen. Woningen verdraaien ten opzichte van elkaar. Kaprichingen zijn overwegend haaks op de beek en weg.



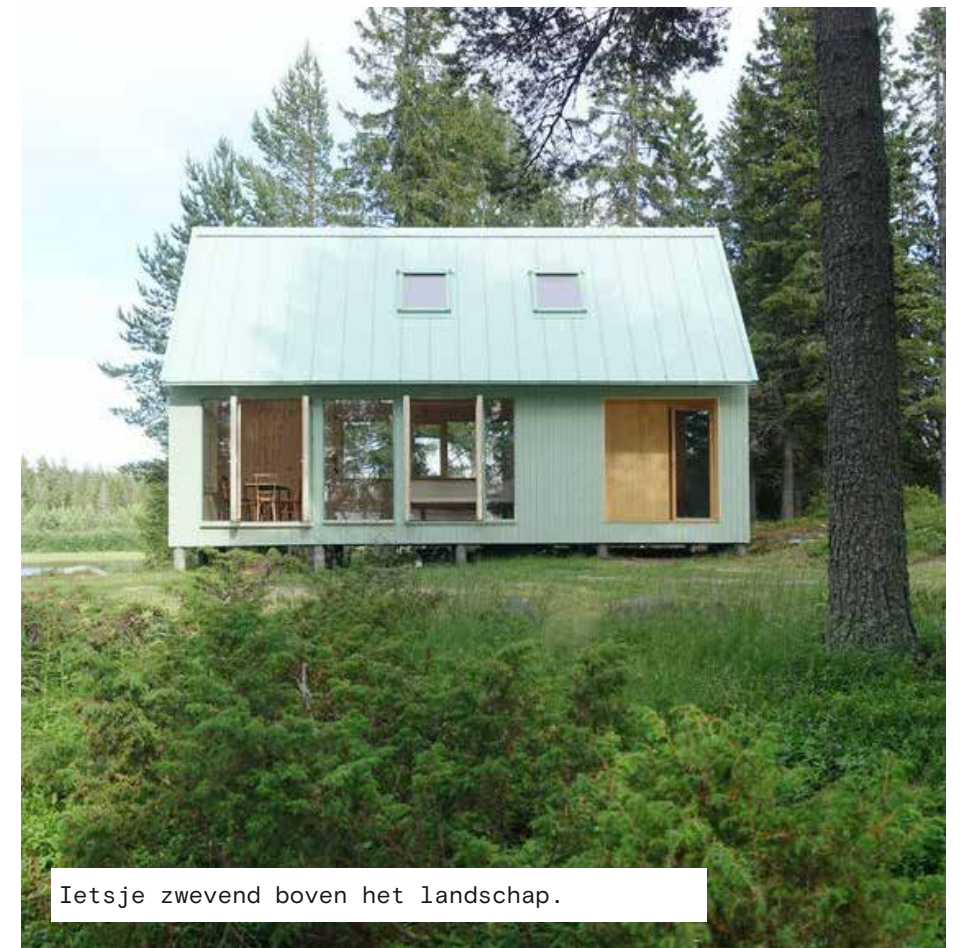
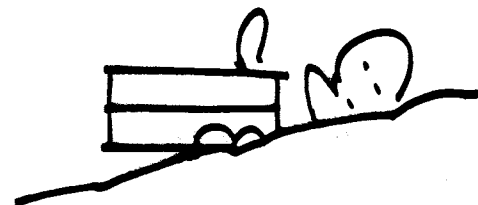
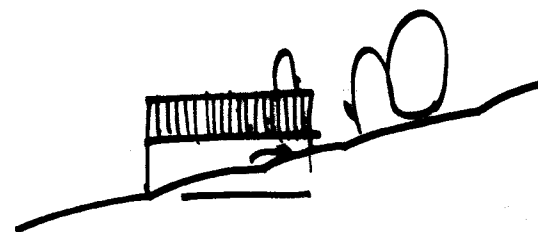
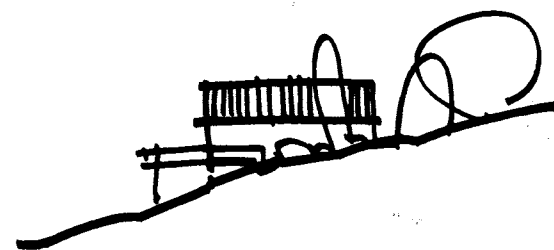
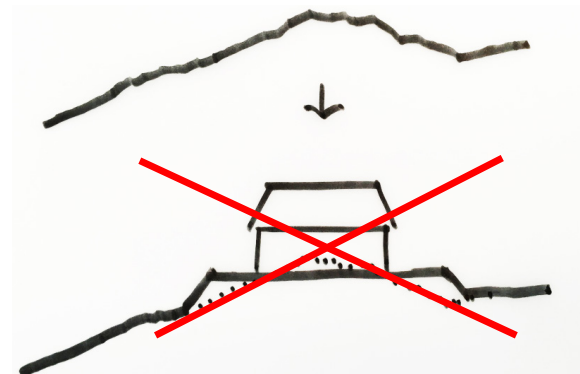
Verspringende rooijlijnen. Ondergeschikt aan het omliggende landschap, te gast in de natuur.



Reliëf

Het gegeven reliëf is het uitgangspunt. De woning ligt dus op een kleine helling. 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.

Inspiratie: Zoek de uitdaging op door hiermee te contrasteren, door de architectonische eenheid op te tillen en/of in te snijden.

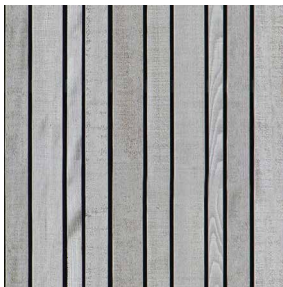


4.3 Materialen – Beekdal

Hout of zwarte volumes. Woning, gebouwde buitenruimtes, parkeergarages, bergingen of andere bijgebouwen worden ontworpen als één architectonische eenheid.



Hout neutraal



Hout zilver

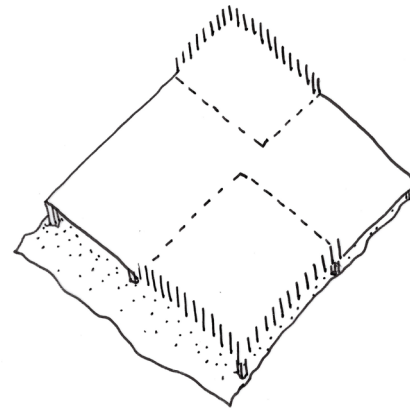
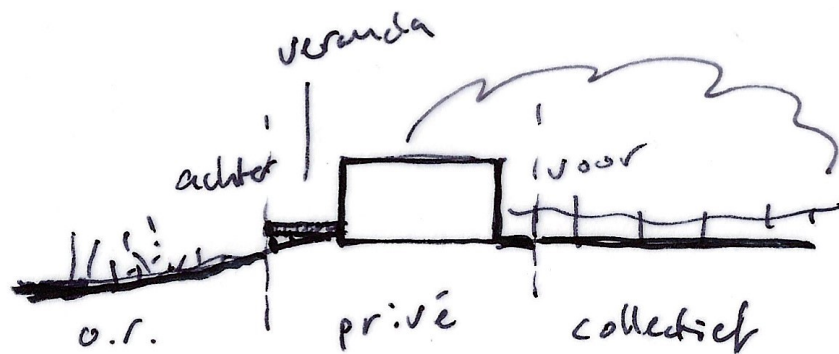


Hout zwart



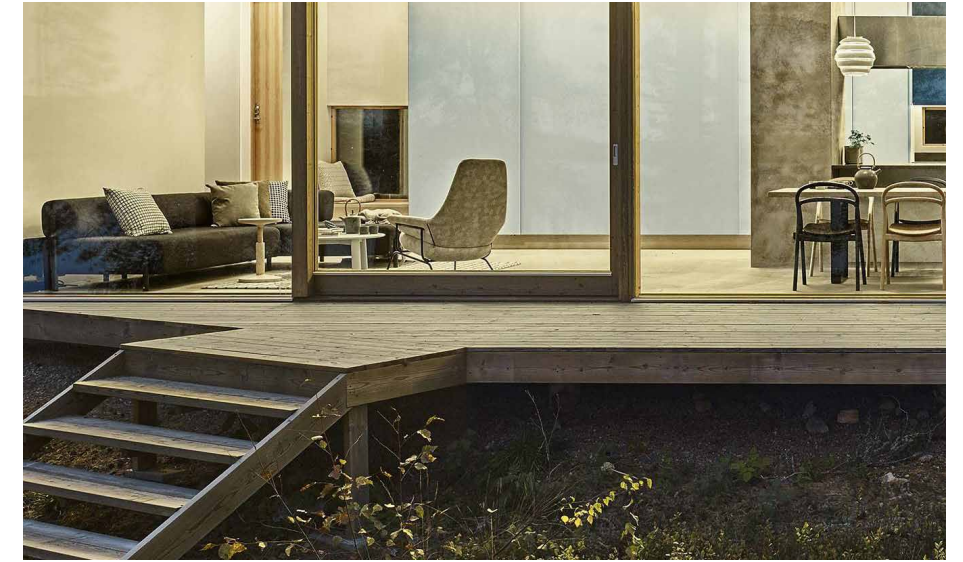
Metaal zwart

4.4 Erfinrichting, overgang privé, openbaar en collectief – Beekdal



- Overgang van collectief bos, naar privé (veranda/balkon/terras) en openbaar (beek)landschap. Woning ligt op rand van hoog naar laag.
- **inspiratie:** Door dit hoogteverschil te benutten maakt het terras/balkon/veranda zich los van het maaiveld en ontstaat een natuurlijke grens tussen privé en openbaar en privacy voor de bewoners.
- Hekken hoger dan 1 m tussen woning en beekdal zijn niet toegestaan.
- De buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur (balkons, terrassen, veranda's, patio's, loggia's) in hetzelfde materiaal en vormgeving. Een buitenruimte die is uitgesneden uit het architectonisch volume (patio) is ook toegestaan.
- 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 gebruikdoeleinden.
- Vaste of losse (tuin) elementen mogen niet buiten de kavel, in het beekdal gezet worden.

Terras/
balkon iets
opgetild
t.o.v. het
landschap



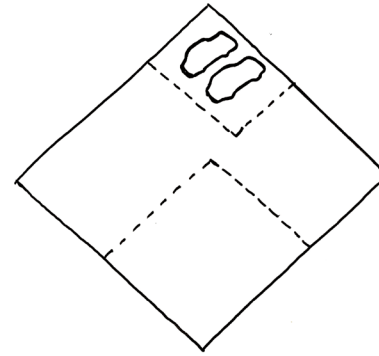
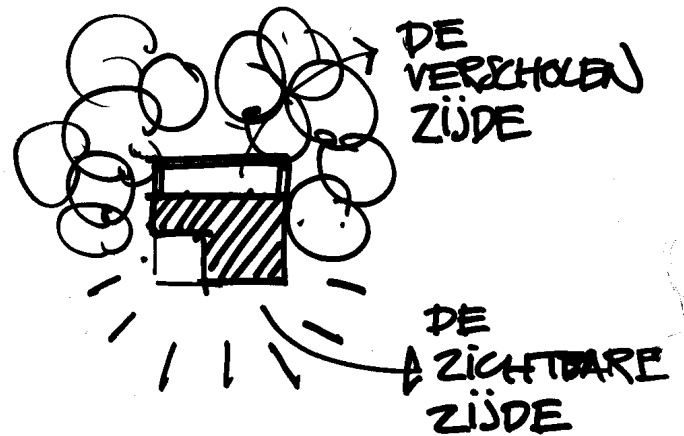
Gebouw met zicht
op het landschap
iets opgetild
t.o.v. het
landschap. Mooi
hard contrast
tussen privé en
openbaar.



Terras als
'opengeklapte
gevel'
onderdeel
van de
architectuur.



4.5 Parkeren en bergingen – Beekdal

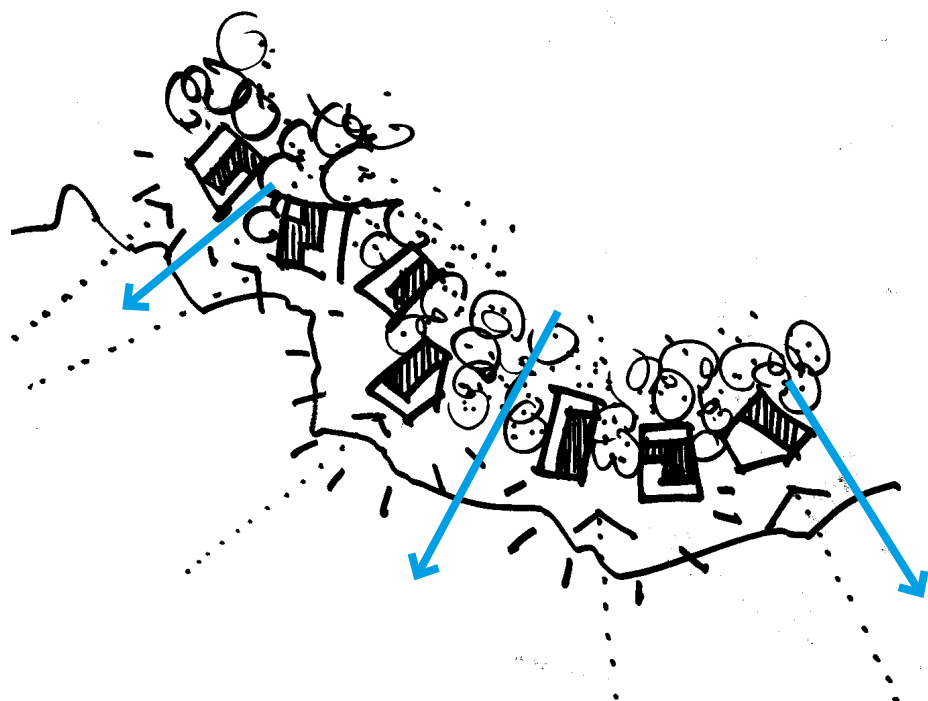


- Parkeren gebeurt op eigen terrein, uit het zicht.
- Dat kan zijn omzoomd door beplanting aan de verscholen zijde van het gebouw.
- Het kan ook binnen de architectonische eenheid, zoals: in het gebouw, onder het gebouw, in een patio, in een door architectuur omsloten buitenruimte. Deze oplossing is altijd integraal mee vorm gegeven in de architectuur, in dezelfde stijl en materialisatie, ook indien deze later wordt toegevoegd.
- Ook voor andere bouwwerken, bijgebouwen of bouwsels als bergingen, houtopslag of een evt. toegangspoortje geldt dat ze in hetzelfde materiaal, stijl en kleur worden vorm gegeven als de woning.

Woning, poort, houtopslag, terras - alles is bij deze woning in 1 stijl, kleur en materialisatie doorgezet, waardoor het echt als eenheid in de natuur staat. Daar is een deel van gemaaid, de rest is natuurlijk.



4.6 Waterberging – Beekdal



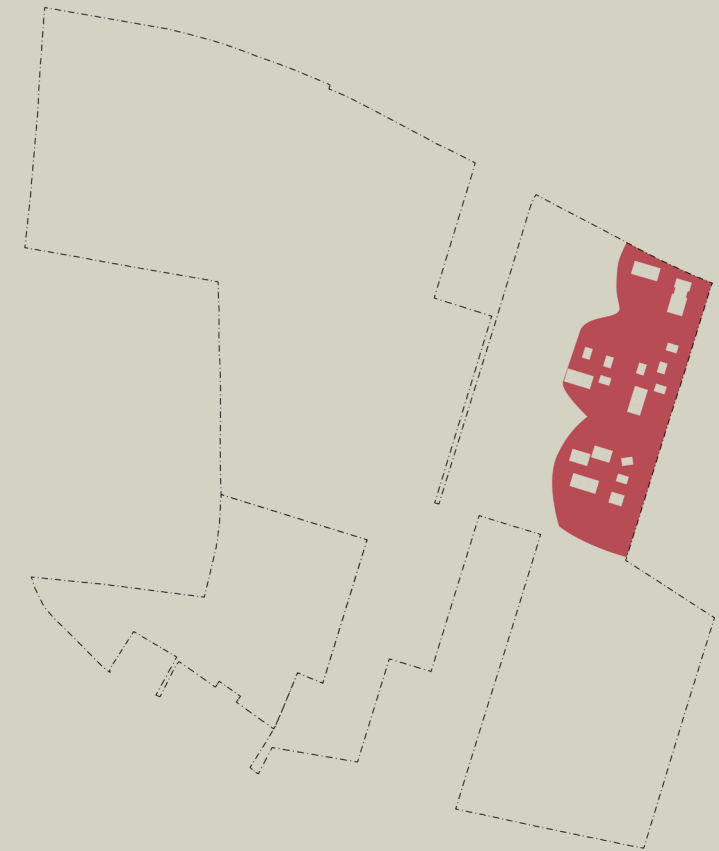
Overtollig hemelwater wordt op
eigen kavel afgekoppeld infiltreert
en/of wordt afgevoerd richting de
beek



4.7 De beleidsregels, samengevat – 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 Hoofdvorm en typologie	Woningen maximaal 2 lagen met of zonder kap. Horizontale volumes, lang gerekte los van elkaar of geschakelde volumes. Staan niet in het gelid maar nagenoeg haaks op het beekdal en draaien als kijkdoosjes licht mee met het landschap.
Plaatsing en oriëntatie	Op de rand van de hoogte en de laagte van het beekdal. 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.
Erfscheidingen 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. Vaste of losse (tuin) elementen mogen niet buiten de kavel, in het beekdal gezet worden.

5. Erven

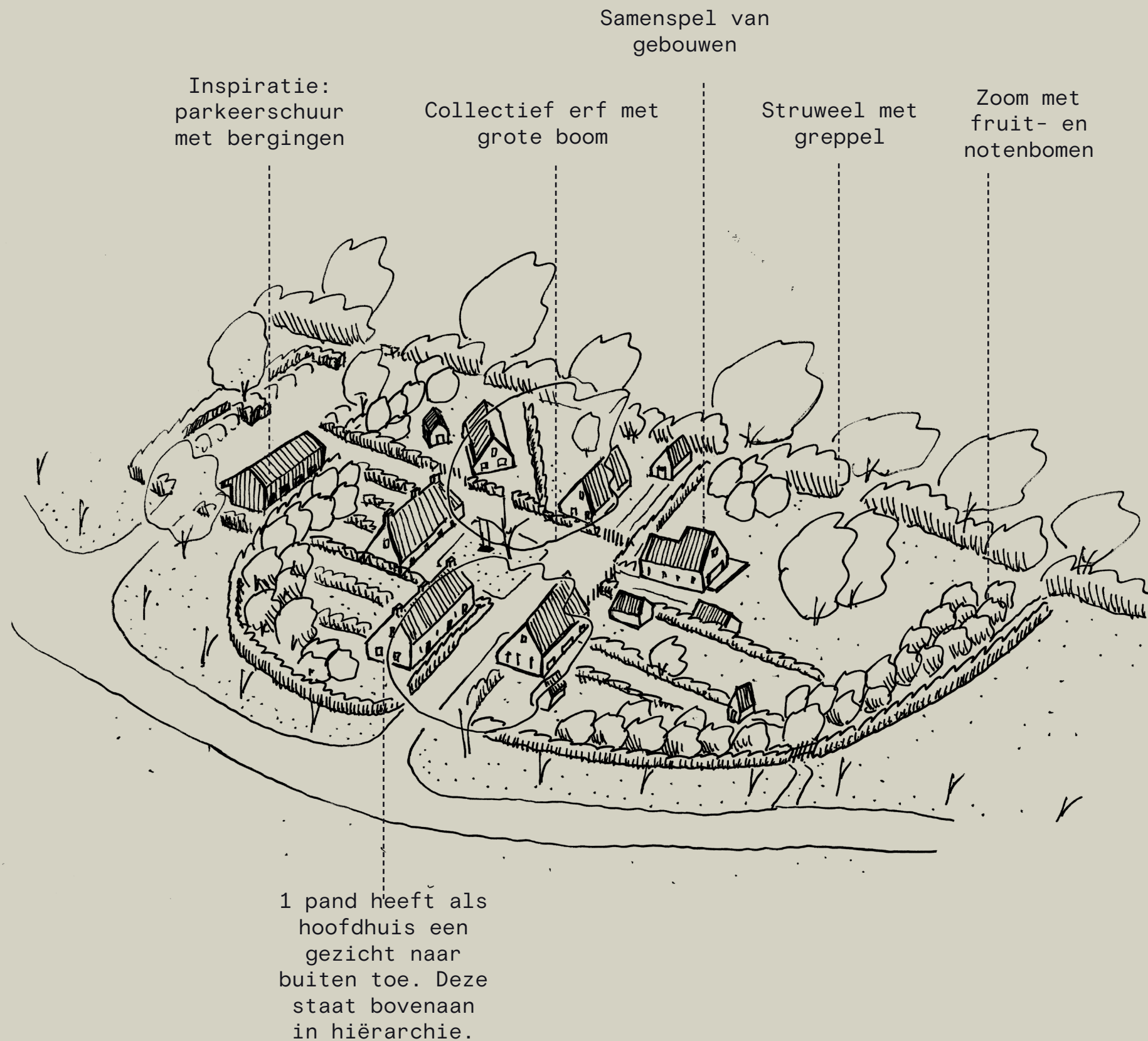


Visie LSPvE: *“In het oostelijk deel van het plan liggen een aantal woon-erven. Met de opzet en hiërarchie van een boerenerf, als een cluster van schuurachtige volumes in het landschap. Een intiem, steniger binnenpleintje als entree naar de woningen en aan de buitenzijde tuinen die overgaan in het landschap. 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.”



Kernprincipes Erven



Kernprincipes

1. Het erf is hiërarchisch opgebouw

Een erf bestaat uit een hoofdhuis, schuren, schuurtjes en andere bijgebouwtjes. De hiërarchie hiervan laat zich lezen door te werken met:

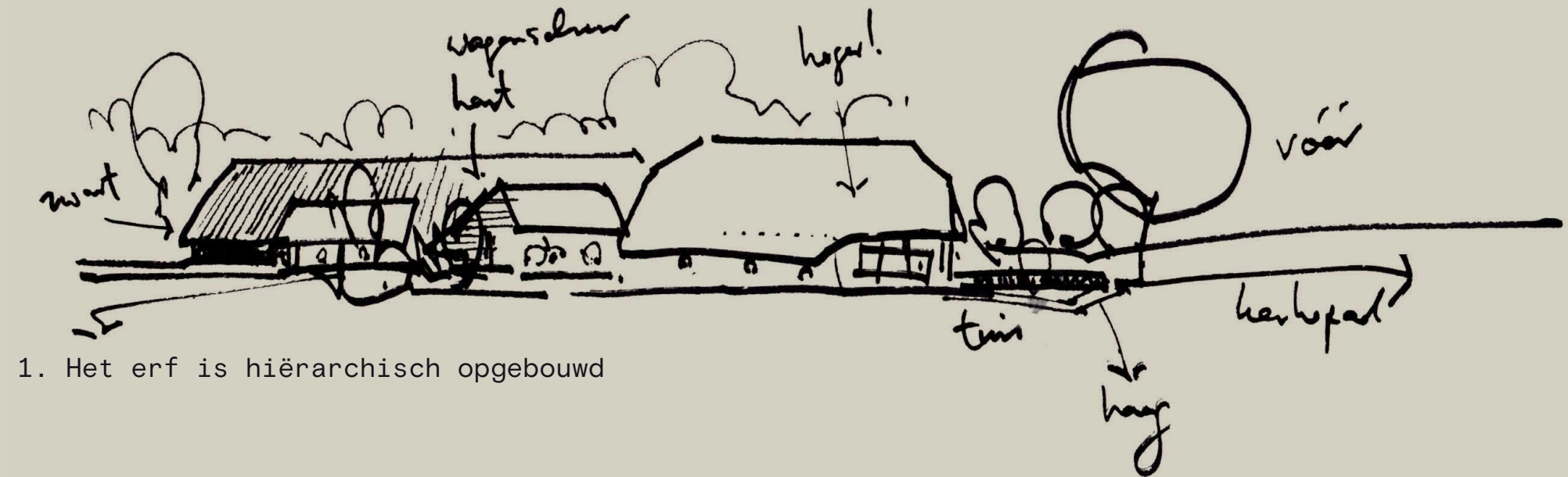
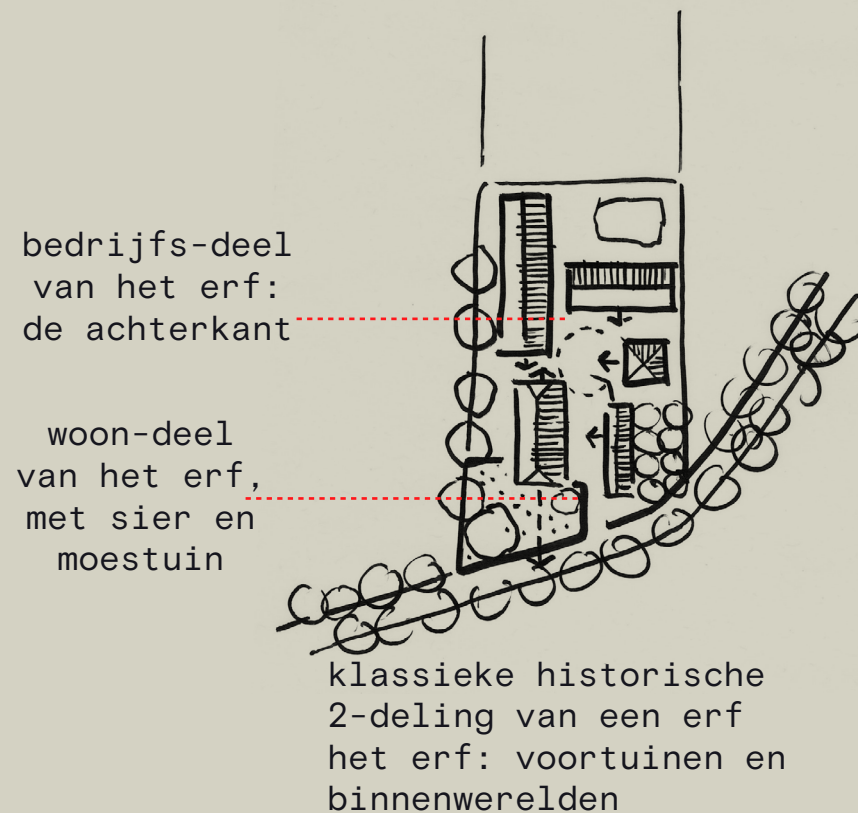
- positie
- goothoogte
- mate van detail
- materiaal
- kleur

2. Hard(er) van binnen, zacht en groen van buiten.

Binnenzijde erf als ontsluiting, als voorkant van de meeste woningen – de hardere kant. De achterkant bestaat uit tuinen, boomgaard en houtwallen.

3. Op een erf woon je samen.

Juist omdat een erf een wereldje op zich is, rond een gemeenschappelijk hof, deel je veel met elkaar. Hier woon je landschappelijk mét elkaar.



Het erf is traditioneel opgebouwd uit een binnenzijde en een buitenzijde. De binnenzijde is de logistieke kant, de ontsluiting. Aan de buitenzijde is de groene kant. Hier liggen de velden, de boomgaarden, houtwallen en tuinen.

Het erf heeft traditioneel 2 of 3 hoofdzijden: 1. Een tuinzijde – de meer representatieve voorkant van het erf, een sier-of moestuin. Maar die kan ook 2: de boomgaard zijn, als een gordel rondom het erf. 3. is de meer landschappelijke afscherming – de houtwal/windsingel. Van buitenaf oogt het erf dus als een eenheid met verschillende accenten/kanten.

Omdat een erf bestaat uit meerdere woningen die met elkaar een erf delen maar aan de buitenzijde ook hun rustige landschappelijke privé-kant hebben leent het erf zich bij uitstek voor Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO), groepen vrienden of gelijkgestemden die met elkaar in het landschap willen wonen.

2. meer gecultiveerde voorzijde aan de binnenkant, doorzicht naar groene buitenwereld. van binnen zacht van buiten



Zacht van buiten.
(erf ' Nijenhuis, Wijhe, Vandersalm aim)



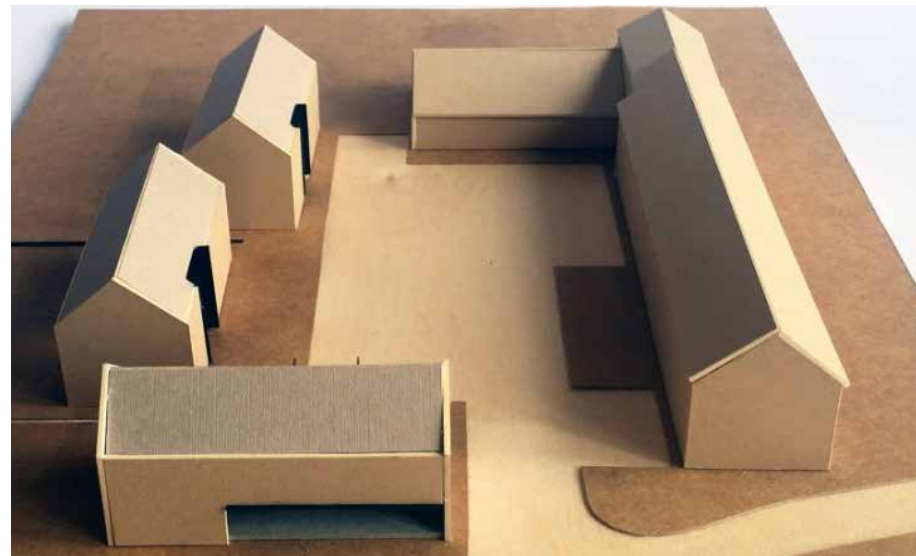
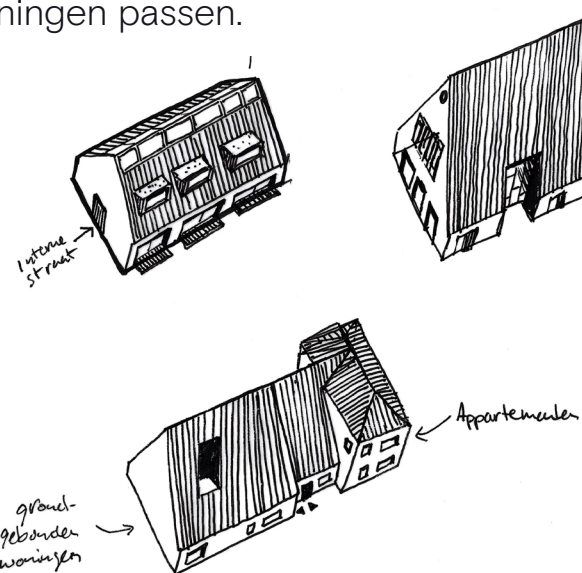
5.1 Hoofdvorm/ typologie – Erven

Een erf is een ensemble van diverse typen gebouwen. Van hoofdhuis, evt bestaande uit meerdere deelvolumes (zoals in een T-boerderij) grotere schuren, schuurtjes, bakhuisjes, kippenschuren, hooimijten etc. Wel zit er een duidelijke samenhang van deze gebouwen rond het erf in, en een hiërarchie.

Woningen van 1, 2 of 3 lagen, horizontale volumes, met zadeldak of lessenaarsdak. In de boomgaard evt. 1 laag zonder kap. Geschakeld of los van elkaar.

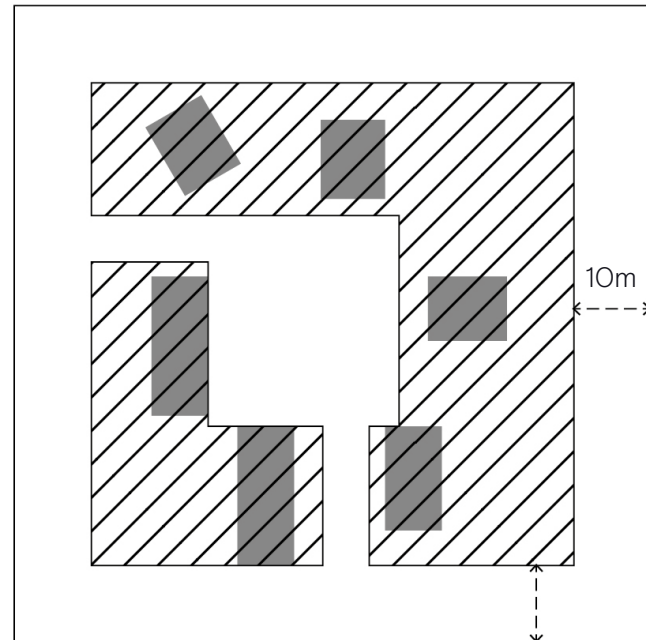
De hiërarchie van het erf laat zich lezen, het heeft een voor en een achterkant. Het hoofdhuis is het gezicht van het erf, met een deur en ramen aan de kopse kant. De rest van de gebouwen is hieraan ondergeschikt

Grotere en kleinere (kap-)schuurachtige volumes
In één volume met kap kunnen 1,2,3,4 of nog meer woningen passen.



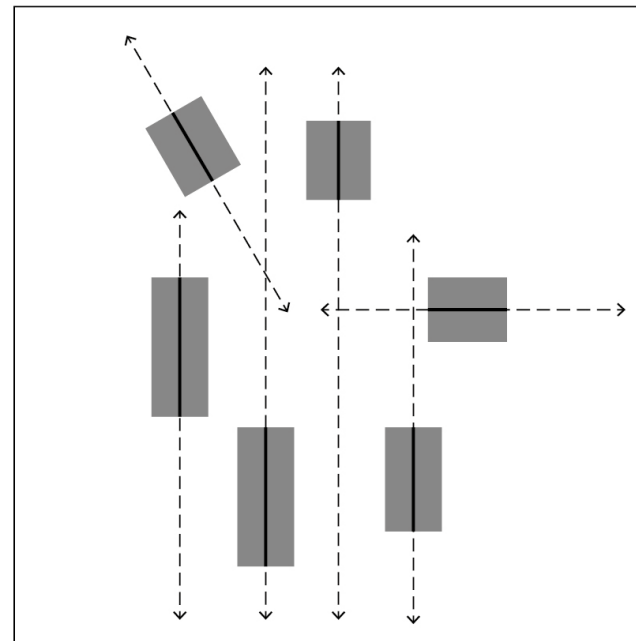
Om het erf van 'schuren rondom een pleintje' kunnen woningen iets los van het erf gerealiseerd worden, in de boomgaard. Dat kunnen woningen op vrije kavels zijn maar ook in een gedeelde Boomgaard. Ze kunnen dus duurder zijn maar ook tiny houses in een gedeelde boomgaard kan heel goed. Deze woningen hebben maximaal 2 bouwlagen: 1 laag met kap of 1 laag met plat dak.

5.2 Plaatsing en orientatie – Erven

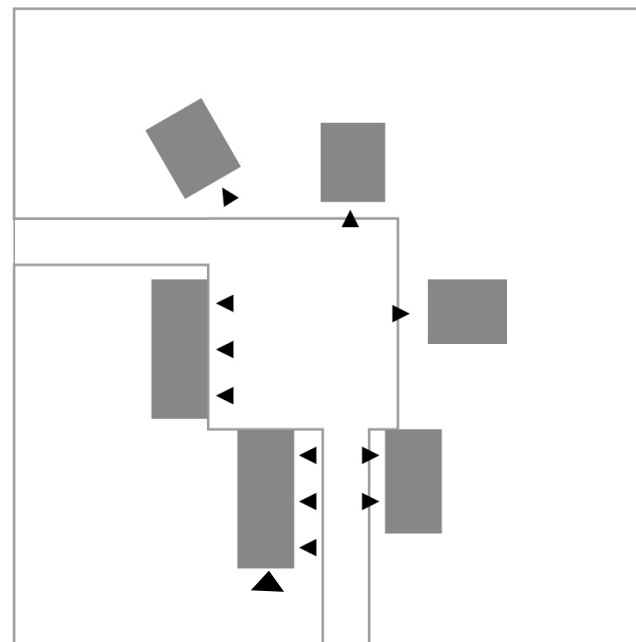


Rooilijn ligt 10 meter vanuit de rand vanaf de buitenzijde van het erf.

- Entree van de woningen rondom het pleintje aan de binnenzijde van het erf.
- Grote openingen aan de achterkanten met zicht op tuinen en landschap.
- Rijtjes/ schuren grenzen direct aan collectief erf.
- Woningen in de boomgaard mogen iets los van het erf komen te liggen, niet direct ontsloten aan het pleintje. Ze liggen dan in de boomgaard en zijn daar ruimtelijk ondergeschikt aan.



Doorzichten naar het landschap.
Tussen gebouwen door en vanuit de gebouwen zelf.



Entrees aan het erf, met één duidelijke entree aan voorzijde in 'hoofdgebouw'.



Besloten erf met doorzichten op omliggend landschap.



Doorzichten op het landschap.

5.3 Materialen – Erven



Materialen:

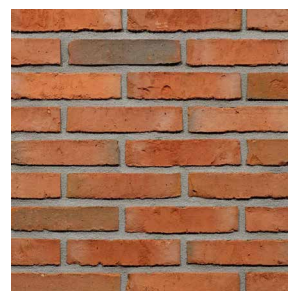
- Alle beschreven materialen toegestaan op het erf, de hiërarchie van het erf in ogenschouw nemende. Per gebouw eenduidigheid van materiaal, eventueel met uitzondering van hoofdhuis
- Geen verschillende huisjes per volume maken door verschillende materialen te gebruiken.
- Losse huisjes in de boomgaard / houtwal van een onopvallend materiaal, zoals (zwart) hout, riet of metaal.



Baksteen wit



Pleister wit



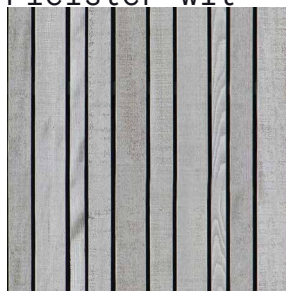
Baksteen rood



Riet



Hout neutraal



Hout zilver



Hout zwart



Metaal zwart



Woning opgebouwd uit biobased materialen.
Westbroek, Orga Architects

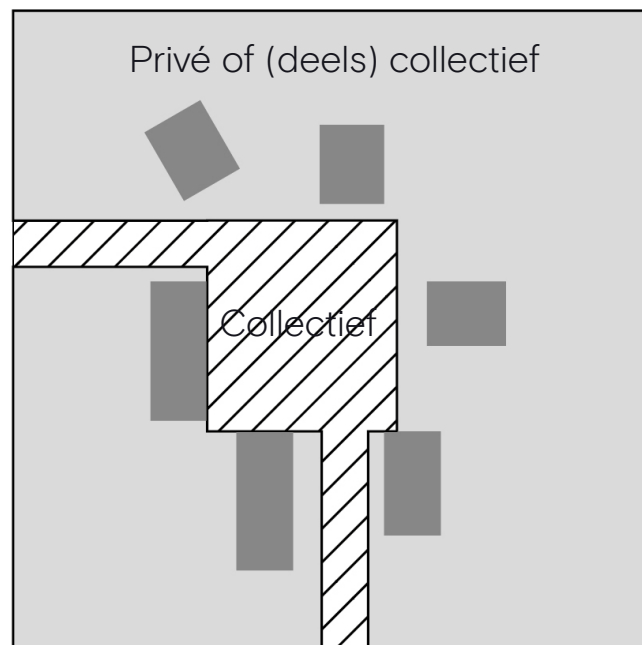


Robuuste zestien eiken schuur. Hilberinckbosch
Architecten



Zwarte schuren vallen mooi weg in het landschap.

5.4 Erfinrichting – Erven



Binnenzijde gedeeld, buitenzijde privé of (deels) gedeeld.

- De erven bestaan uit een gemeenschappelijk deel: het erf / binnenhof. Dit is een deels verhard pleintje waar logistieke bewegingen afspelen maar waar bewoners elkaar ook ontmoeten.
- Hier zitten de entrees van de aan het erf gelegen woningen.
- Woningen die los van het erf in de boomgaard of bos liggen zijn ontsloten via een secundaire route.

- De buitenzijde kan bestaan uit privétuinen óf de buitenzijde is een (grotendeels) gemeenschappelijk landschap, beiden afgezoomd met een boomgaardzone. In het geval van een collectief landschap is het van belang wel private buitenruimtes in de architectuur mee te ontwerpen. Een combinatie van privé en collectief kan ook.

Bomen (solitair)

Op het erf staat minstens 1 solitaire boom van 1e orde (walnoot, tamme kastanje, eik, beuk, paardenkastanje, Linde). Aan de voorzijde van het erf staat ten minste 1 solitaire boom van 1e orde (walnoot, tamme kastanje, eik, beuk, paardenkastanje).

Erfscheiding

Tuinen zijn omkaderd door een gemengde haag.

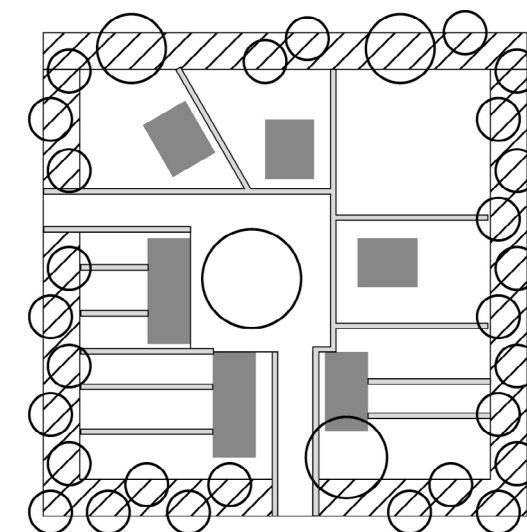
Fruit-notenbomen zoom

Privétuinen hebben langs de achterkant een zone van 10 meter, bestaande uit een aan de buitenzijde door een haag omzoomde fruit- en notenbomen. Deze zoom heeft minimaal 1 hoogstam fruitboom per 72m². Hierdoor oogt het erf als eenheid van buiten en zijn de individuele tuinen mooi ingekaderd.



Greppel en houtwal

Langs de gehele projectgrens, aan de buitenzijde van de erven ligt een greppel van 2,5 m en een houtwal van 2,5 m breed. Deze houtwal met struweel en solitaire bomen en knotwilgen vormt de gevarieerde groene begrenzing van het gebied aan de deze oostzijde. In deze houtwal is een schapenhek opgenomen om te voorkomen dat honden de omliggende agrarische velden oplopen.



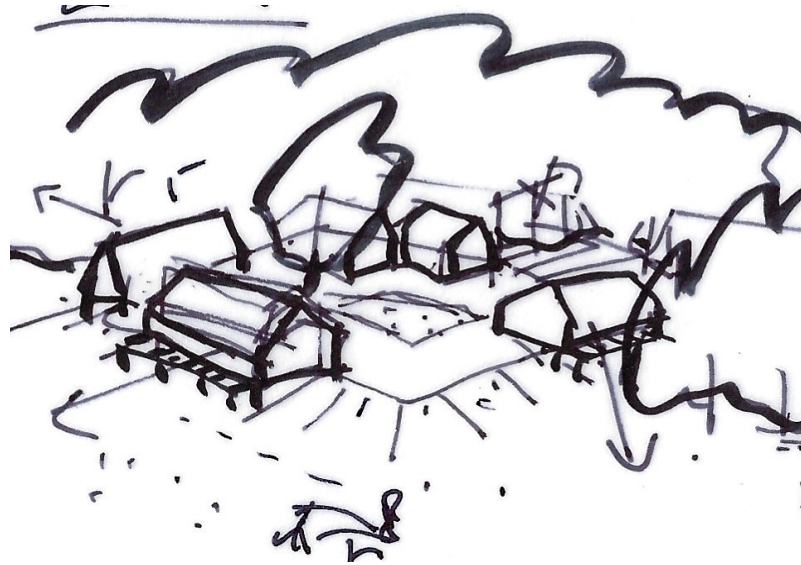
Erf is omzoomd door groene zone, ofwel boomgaardzone ofwel houtwal.

5.5 Reliëf en Waterberging - Erven



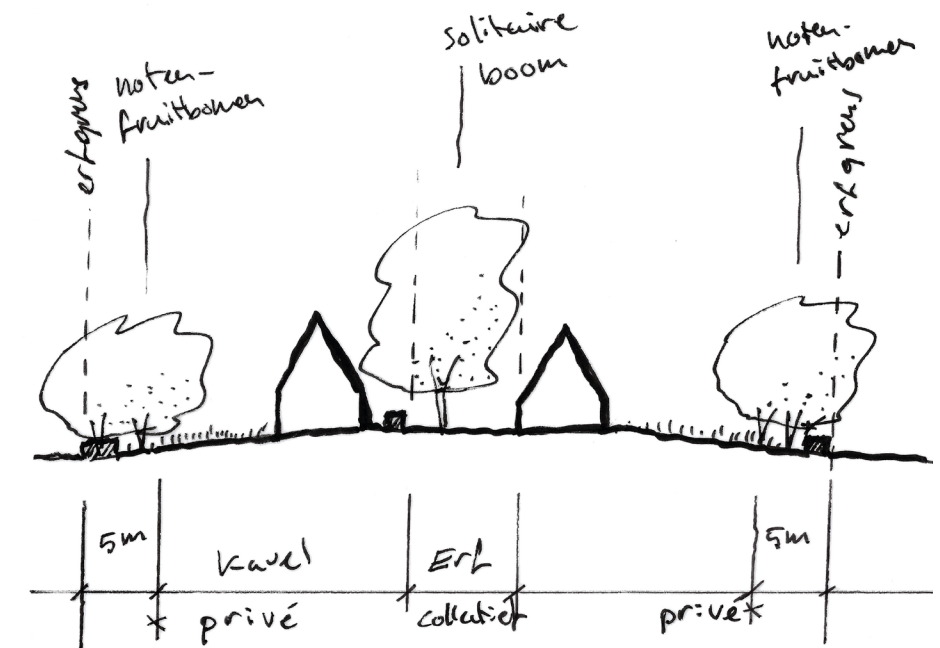
Reliëf

De erven met gebouwen liggen als geheel op een glooiend kunstmatig maar natuurlijk ogend rivierduin. Géén individuele opgetilde gebouwen. Buitenzijde eventueel met veranda, net iets zwevend boven maaiveld, daar waar het landschap flauw afloopt.



Afwatering erven

Afwatering op eigen kavel. Het overtollige hemelwater wordt aan de zachte, groene en wat lager gelegen zijde afgevoerd, richting tussenliggende en achterliggende houtwallen en 2,5 meter brede greppels in de lagere delen, langs gehele grenszijde kavel van projectgebied.

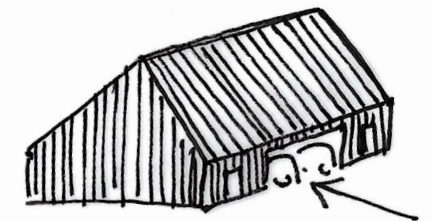
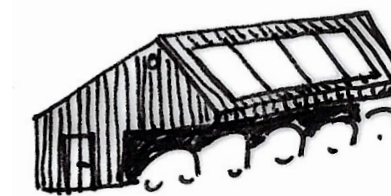
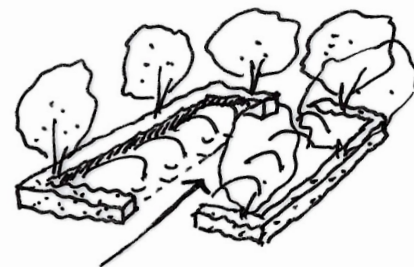
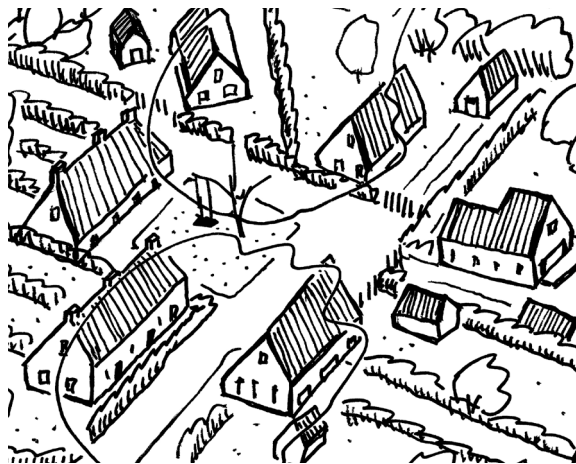
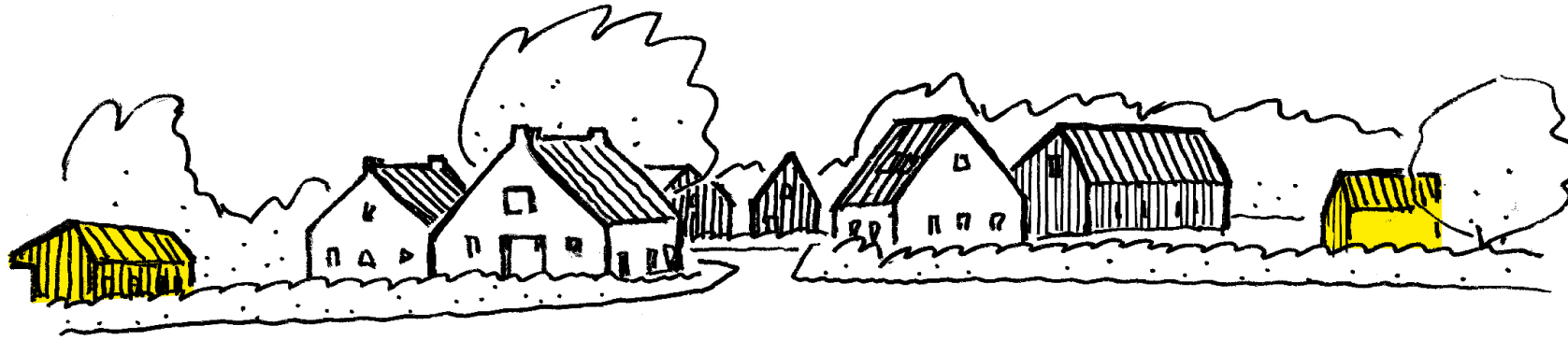


5.6 Parkeren en bergingen – Erven

Parkeren

Parkeren uit het zicht, dat betekent hier:

- Géén parkeren aan de straat, maar voor geschakelde woningen concentreren in collectieve voorziening:
- óf in een collectieve parkeerschuur.
- óf in de ruim beplante landschappelijke groenzones tussen de erven in.
- óf in de boomgaard rondom het erf, onder de fruitbomen achter een haag.
- óf op de pleinruimte binnenin het erf (eventueel alleen voor bezoekers)
- óf: individueel bij individuele woningen in de boomgaardkrans rondom het erf of in een bijgebouw.



Optie 1: Parkeren collectief op erf



Optie 2: Parkeren collectief in de landschappelijke, beplante zones rondom het erf.



Optie 2: Parkeren collectief in schuur; eventueel i.c.m. berging en zonnepanelen t.b.v. elektrische voertuigen.



Optie 4: Parkeren individueel in pandig

5.7 De beleidsregels, samengevat – Erven

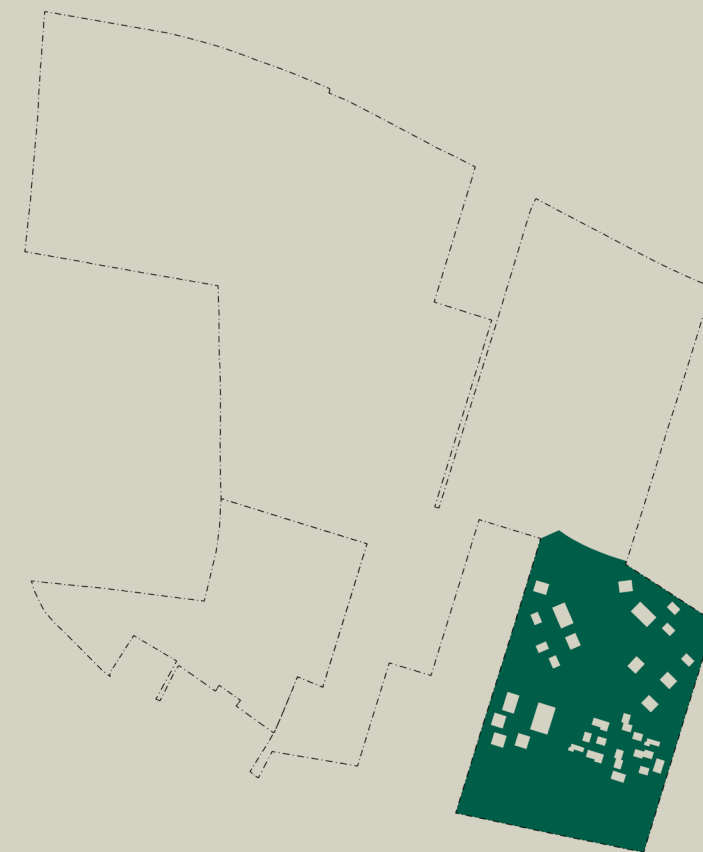
Max. bebouwingspercentage	20%, gemiddeld over alle erven, inclusief bijgebouwen
Water	Alle hemelwater wordt op eigen erf opgevangen, geïnfiltreerd op het erf of afgevoerd naar struweel met greppel aan buitenzijde erven.
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Cluster van overwegend schuurachtige volumes met de opzet en hiërarchie van een boerenerf: op elk erf één hoofdgebouw dat met de andere woningen is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf. Erven liggen op glooiend kunstmatig rivierduin (terp). Alle entrees van de erf-woningen liggen aan het erf, eventueel met uitzondering van hoofdhuis. Woningen in 1,2 of 3 lagen, zadeldak of lessenaar dak. 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.
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.
Erfscheidingen 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 Losse huisjes in de boomgaard/ houtwal van een onopvallend materiaal, zoals (zwart) hout, riet of metaal.
Parkeren	Uit het zicht: Géén parkeren aan de straat, maar voor geschakelde woningen concentreren in collectieve voorziening: • óf in een collectieve parkeerschuur; • óf in de ruim beplante landschappelijke groenzones tussen de erven in; • óf in de boomgaard rondom het erf, onder de fruitbomen achter een haag; • óf op de pleinruimte binnenin het erf (eventueel alleen voor bezoekers); • óf individueel bij individuele woningen in de boomgaardkrans rondom het erf of in een bijgebouw.

Groen en biodiversiteit	Achterzijde woningen bestaat uit tuinen. Rooilijn 10 m. vanuit rand van de erven. Privétuinen hebben langs de achterkant een zone van 10 meter, bestaande uit een aan de buitenzijde door een haag
	hoogstam fruitboom per 72 m2. Langs gehele grenszijde van projectgebied een greppel van 2,5 m en houtwal van minimaal 2,5 m, met een hierin geïntegreerd schapenhek

5.8 Bos Erven



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. De principes voor de erven zijn ongeveer gelijk aan die van de overige erven. Door hun ligging in het bosrijke landschap zijn hier wat afwijkender

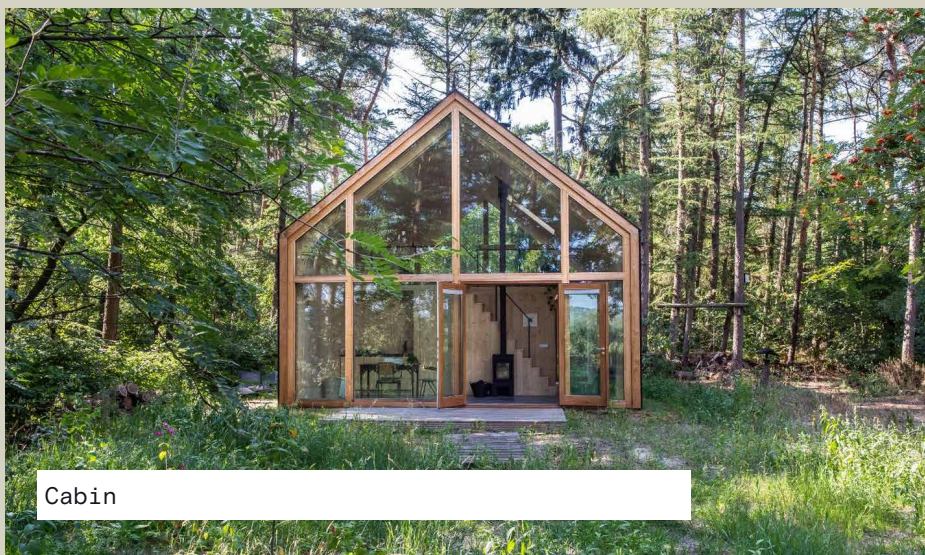


volumes dan de in hoofdzaak landelijke volumes in de rest van het plan mogelijk. Tegelijkertijd verschilt het type beplanting. De aanvullingen/ wijzigingen ten opzichte van de overige erven staan op deze pagina's toegelicht.



Typologie, kapvorm.

- Woningen met variërende hoogtes van 1, 2 of 3 lagen maken met elkaar een gemengd er gevarieerd bosserf.
- Om meer lichttoetreding te hebben in dit wat donkerder gebied én omdat de bossige context meer absorbtievermogen heeft zijn in verhouding grotere gevels én platte daken ook toegestaan. Dus de 1:1 kap-gevelregel is hier niet van toepassing.
- Met of zonder kap dus. Geschakeld of los van elkaar.

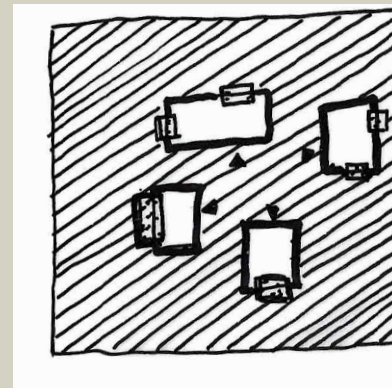


Houten woningen met groen dak en veranda (Synchroon, Zevenhuizen)

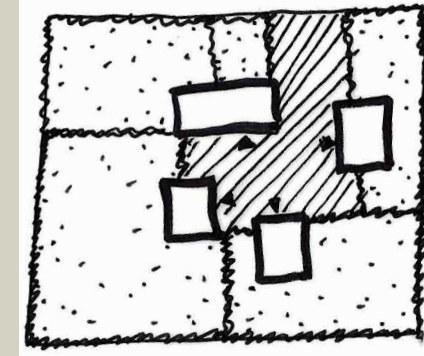
Erfinrichting - bos

- Ook de boserven lenen zich heel goed voor wonen in een gedeeld landschap, waarbij het bos het gedeelde landschap is dat tot aan de gevel komt. In dat geval:
- Buitenruimte mee-ontwerpen als onderdeel van de architectuur, dus een terras, balkon of veranda als uitgeschoven deel van het gebouw, in dezelfde materialen. Harde grens met de natuur. Zie eerdere adviezen en bij 'Beekdal'.
- Ook in het geval er wel tuinen uitgegeven worden is het thema bos, dus wordt een aanzienlijk deel van de kavel dicht beplant. Het mee-ontwerpen van de buitenruimte als onderdeel van de architectuur is dan nog steeds raadzaam.
- Tenminste 1 boom van 1e grootte per 100 m2. Op natuurlijke wijze geplant in wildverband

Twee ontwikkelmodellen van de boserven:



Collectief erf met privé veranda.
Toepasbaar voor: CPO, duur en goedkoop.



Collectief erf (binnen) en privé tuinen (buiten).
Toepasbaar voor: vrije kavels en duur.



Tuin is onderdeel van het landschap: bosrijk.



Veranda en terras onderdeel van architectuur



Collectief erf/ hof informeel, met doorzichten op landschap

5.9 Aanpassingen beleidsregels – Boserven

De beleidsregels van de boserven zijn gelijk aan die van de gewone erven, er zijn echter wat aanvullingen en wijzigingen:

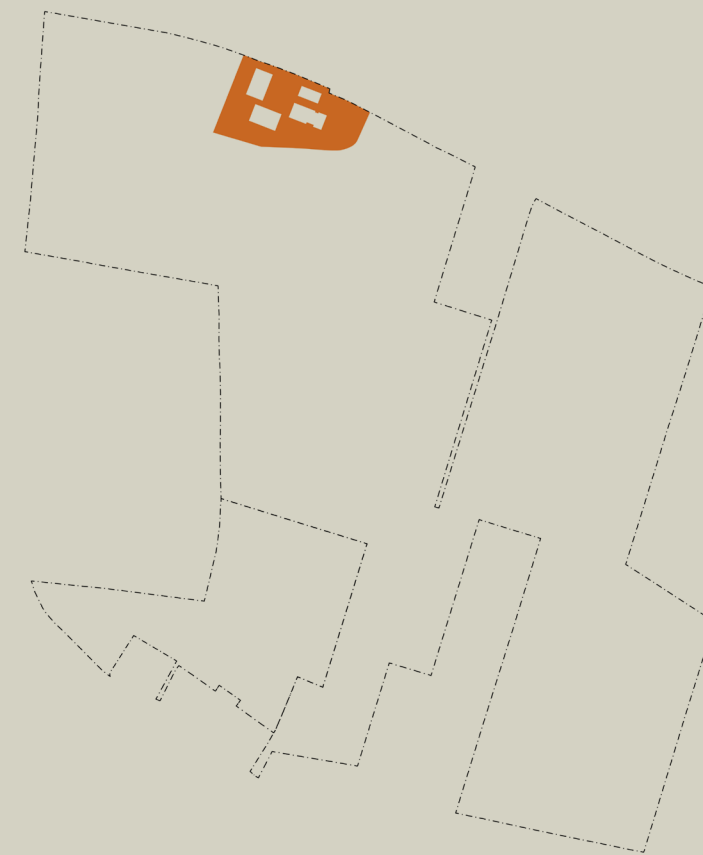
- Boserven liggen in open ruimte in het bos.
- Meer vrijheid in bouwvorm, kapvormen en bouwhoogte.
- Buitenruimte wordt in architectuur mee ontworpen.
- 1, 2 of 3 lagen met of zonder kap, geschakeld of los van elkaar.
- Minimaal 1 boom van 1e orde van beplantingslijst per 100 m2 kavel.

5.10 Erf de Laak



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

De basisgedachte en principes zijn gelijk aan de overige, nieuwe erven, maar iets specifiek. De aanvullingen/wijzigingen ten opzichte van de overige erven staan op deze pagina's toegelicht.



Regels:

- Hoofdgebouw is beelddrager van het erf en staat bovenaan in hiërarchie. Het is de blikvanger vanaf de Hartjensstraat, komend uit oostelijke richting en heeft zijn gezicht die kant op.
- Overige nieuwe gebouwen die toegevoegd worden aan dit erf staan dus lager in hiërarchie.
- Gebouwen vormen met elkaar een enigszins besloten erf. De voorkanten/entrees van de bijgebouwen zitten primair aan de binnenzijde van het erf, het binnenhof.
- Het erf is harder/ strakker/ gecultiveerder van binnen en zachter/ natuurlijker van buiten, het toont zich als een groen erf naar buiten toe.

Uitzonderingen:

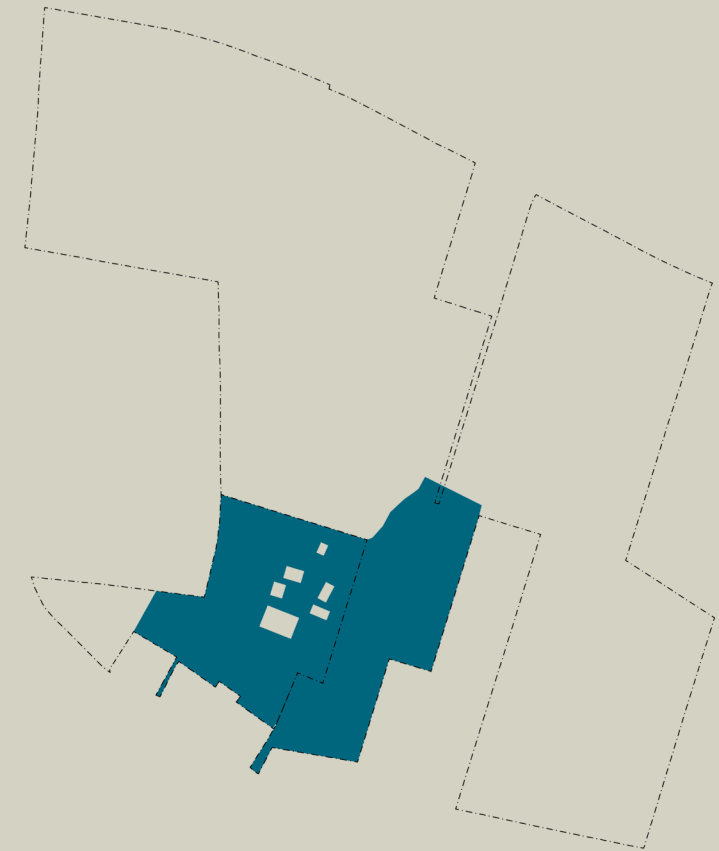
- Het erf de Laak is nadrukkelijk onderdeel van het dorp, en heeft naast een erf aan de binnenzijde ook een meer publiek 'brinkje' aan de zuidzijde, waar het aan de openbare ruimte ligt.
- De groene omzoming rondom het erf wijkt vanwege zijn ligging ook af van de nieuwe erven (die hagen en garden als buitenste erfgrans hebben).



5.11 Aanpassingen beleidsregels – Erf 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 Hoofdvorm en typologie	Ensemble van schuurachtige gebouwen rond het hoofdhuis van boerderij de Laak met een werkschuur. 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.
Erfscheidingen en scheiding openbaar- 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 ^e en 2 ^e orde. Voor de boerderij onder de bestaande bomen een verhard brinkje.

6. Havezate

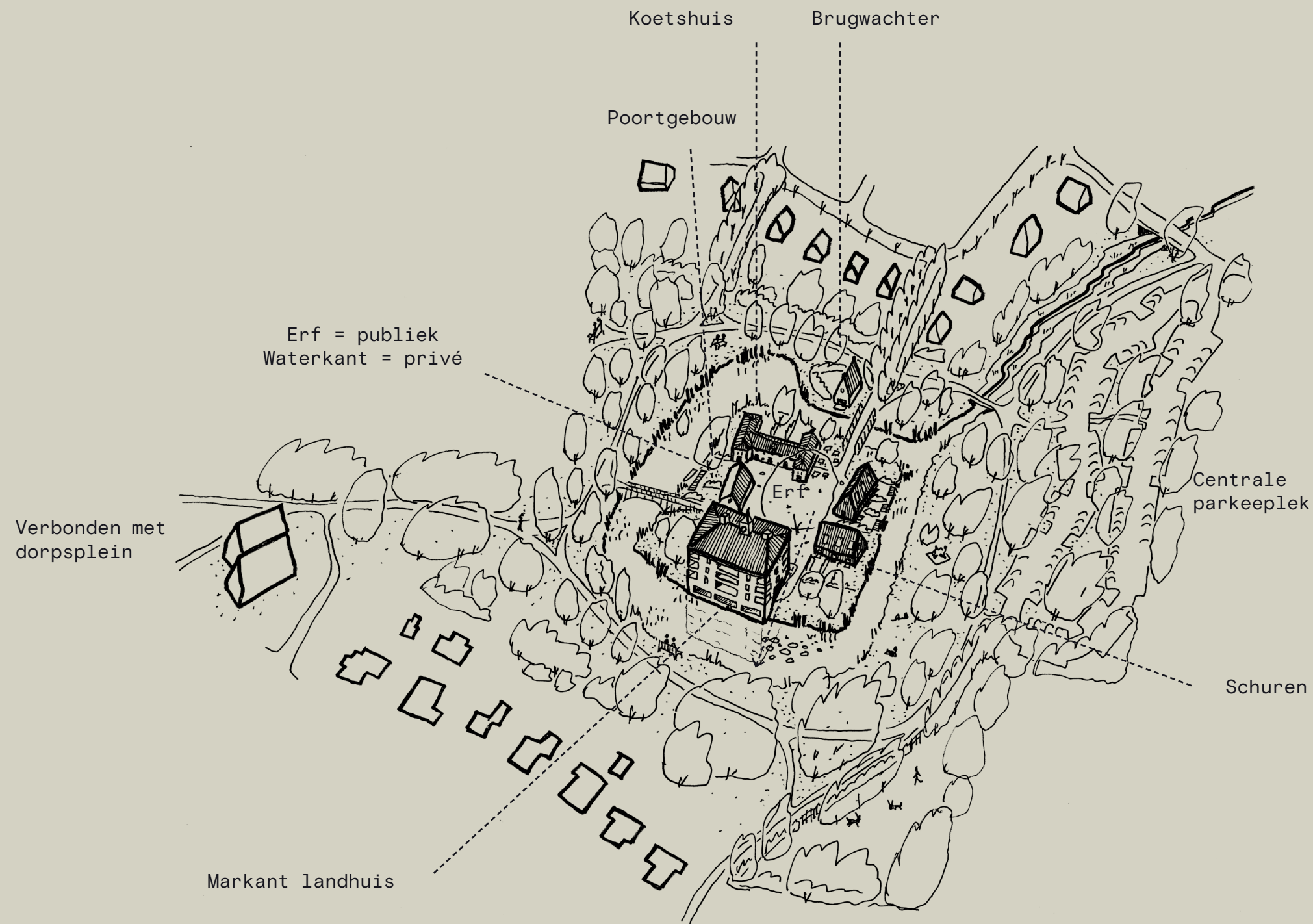


Visie LSPvE: *“Middenin de lage natte bronplek tegen de huidige dorpskern aan is de nieuwe havezate in het klein wat kasteel Huis Bergh in het groot is: een ommetje voor omwonenden. Een stedenbouwkundig accent met landgoed-achtige allure, een lommerrijke plek, via een ruim beplante laan verbonden met het te verbeteren dorpsplein bij ‘t Bosman Huus. 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. En als het weer eens vriest is de vijver een leuke schaatsbaan!”



Kernprincipes Havezate



Kernprincipes

1. Een markant hoogtepunt

De Havezate is opgezet als een hiërarchisch erf, maar: een statig erf. Met het hoofdgebouw als een markant hoogte-accnt als hoogtepunt van heel de Lakermat. Mag opvallen!

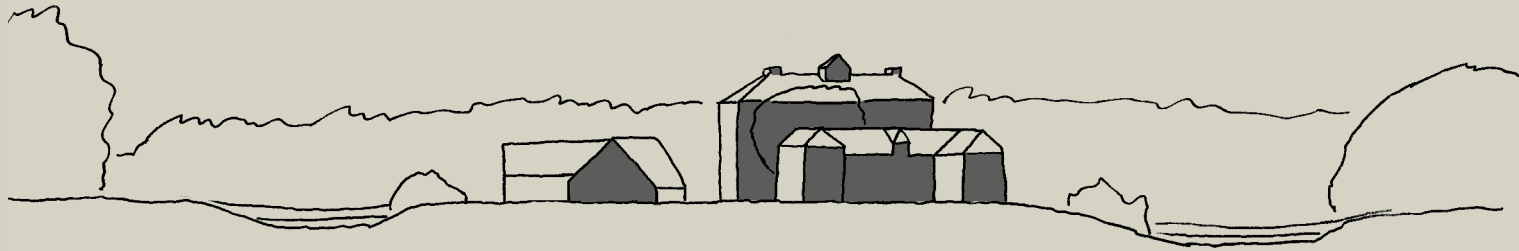
2. Eenheid in architectuur

Afwijkend van boerenerven zijn alle gebouwen in hetzelfde materiaal / kleur uitgevoerd.

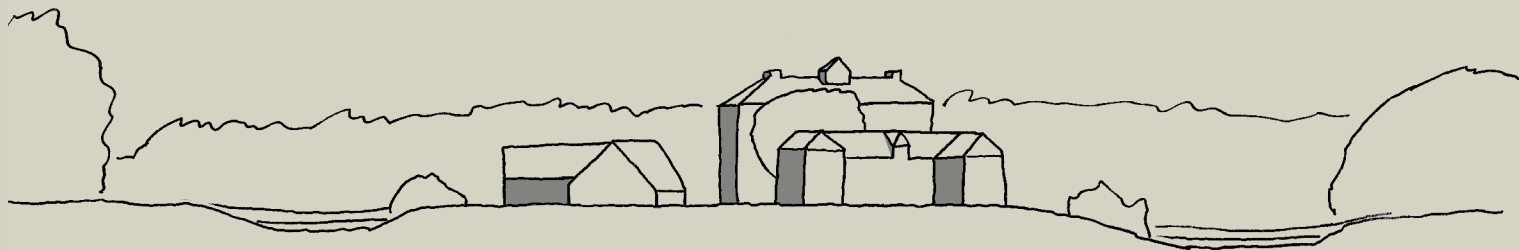
3. Wonen op een eiland

Woningen liggen verhoogd in het landschap, omsloten door een gracht en bereikbaar via bruggen. Het eiland met havezate heeft vanuit de overzijde vanuit ieder hoek een interessant silhouet.

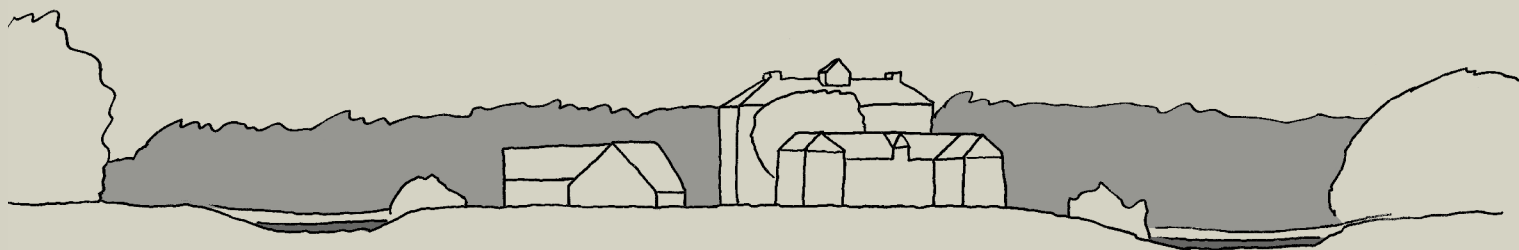
Schouwspel door schaduweringen op de Havezate,
op verschillende momenten van de dag.



1. Markant
hoogtepunt.



2. Eenheid
in architec-
tuur

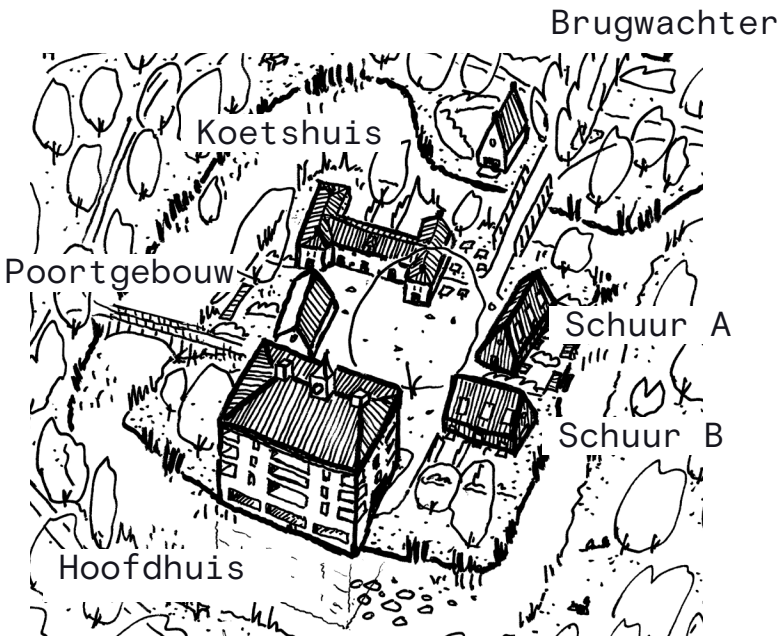


3. Wonen op
een eiland



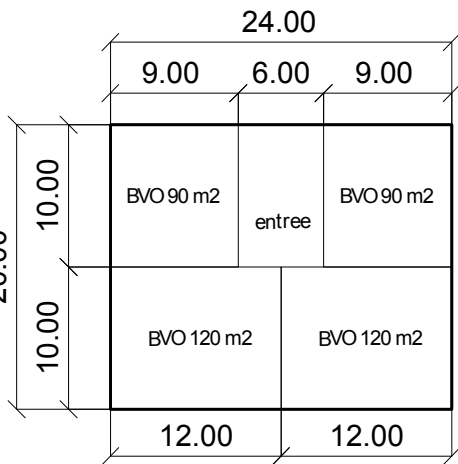
6.1 Hoofdvorm/ typologie – Havezate

- Een statig, hiërarchisch erf, met één hoofd- en diverse bijgebouwen van 2 of 3 lagen hoog, met het hoofdgebouw. als hoger accent.
- Afwisselende groottes van schuurachtige, langwerpige, horizontale volumes, met een hoger huis als verticale special . Een poortgebouw/ brugwachtershuis markeert de entree van het gebied.
- Deels grondgebonden woningen, deels appartementen.
- Balkons intern, niet als uitstekende losse elementen.
- Het binnenhof van de Havezate is ook voor buitenstaanders toegankelijk.



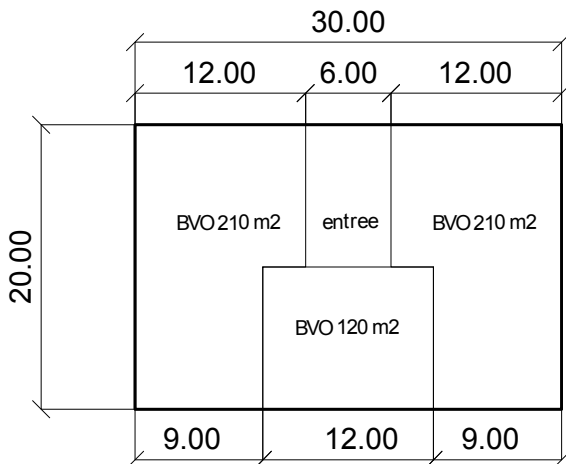
Voorbeeldverkaveling met typologieën

Studie naar varianten van plattegronden van het hoofdhuis.

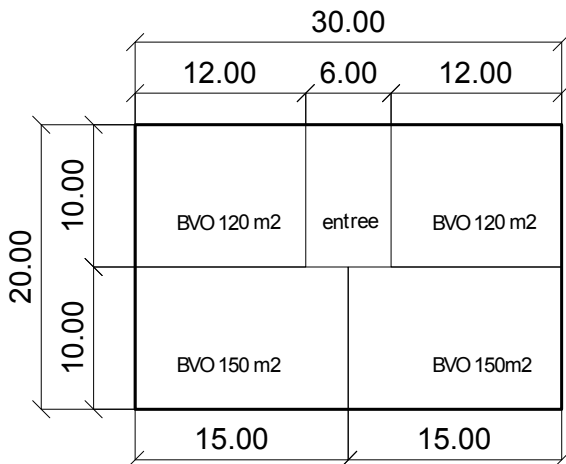


Inspiratie Klingelbeek

4 spanner
3 lagen
= 12 appartementen



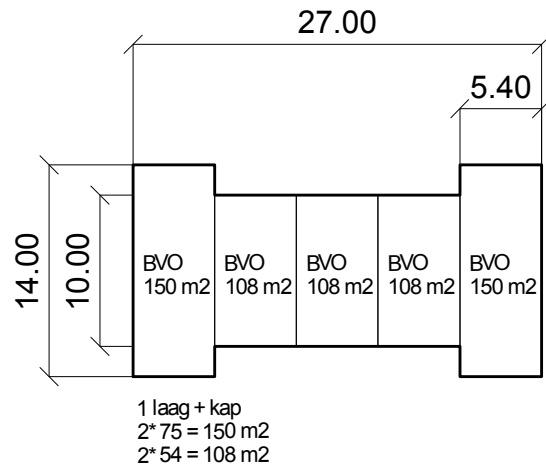
3 spanner
4 lagen
= 12 appartementen



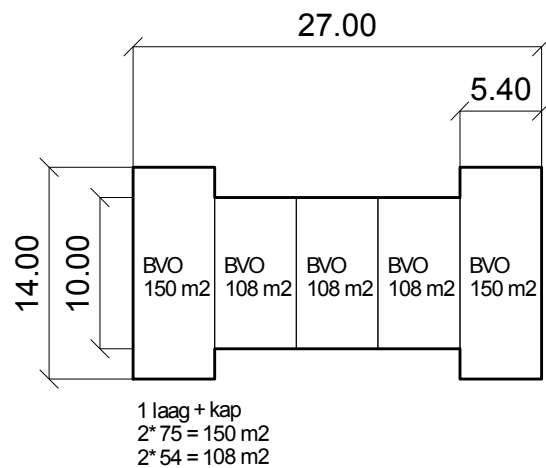
4 spanner
3 lagen
= 12 appartementen

Studie naar plattegronden van bijgebouwen

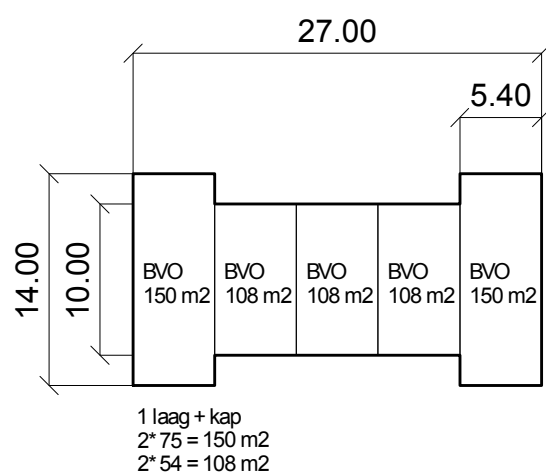
Koetshuis



Schuur A en B



Poortgebouw



6.2 Plaatsing en oriëntatie – Havezate

- Hedendaags bijzonder ensemble van gebouwen op een eilandje.
- De hiërarchie uit zich met name door plaatsing, hoogte, oriëntatie, verhouding gevel/kap, oriëntatie. Het geheel is als één samenhangend erf ontworpen.
- Stedenbouwkundig ensemble: Een deels besloten hof, omsloten door wanden die georiënteerd zijn op het binnenplein (de voorzijde) maar ook op omliggend landschap van binnenuit en achterzijde.
- Vanuit het hof zijn telkens doorzichten op het omliggend landschap.
- Ook door context landgoed-achtige allure, lommerrijke plek.
- Kan ook een (deels) samengesteld, geschakeld ensemble volume zijn, met oriëntatie op het landschap en doorzichten op dat landschap vanuit het binnenhof
- Rooilijn ligt in principe minimaal 5 meter vanaf de waterkant, waardoor een weelderig begroeide oever de basis is. **inspiratie:** Gebouwen prikken evt. soms door tot aan water-rand. met uitzondering van het Landhuis.
- Kaprichingen verdraaien ten opzichte van elkaar.
- 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.



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



Besloten erf met doorzichten (Klingelbeek Arnhem)



Hoofdentree over gracht met twee gebouwen haaks op elkaar die entree markeren.

Gebouwen prikken soms aan één zijde in de oever van de gracht.



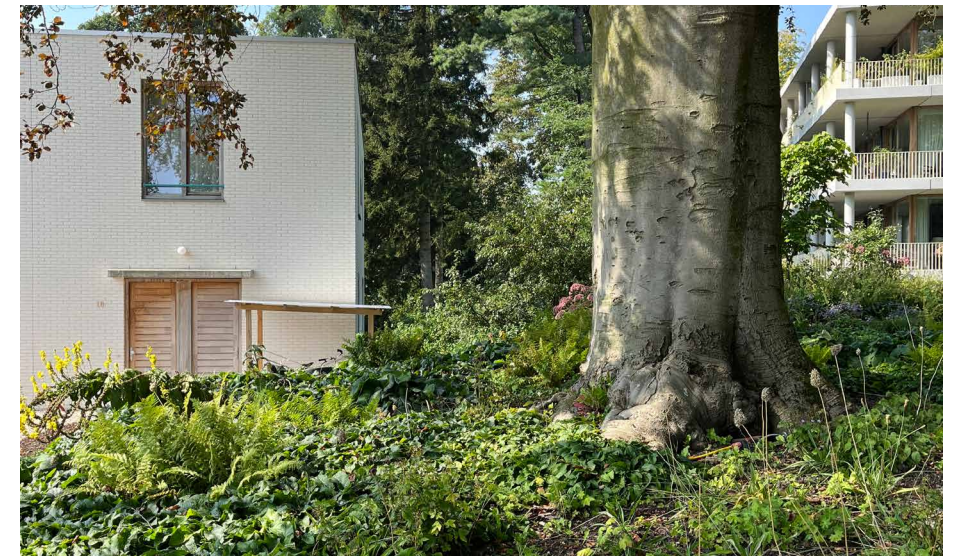
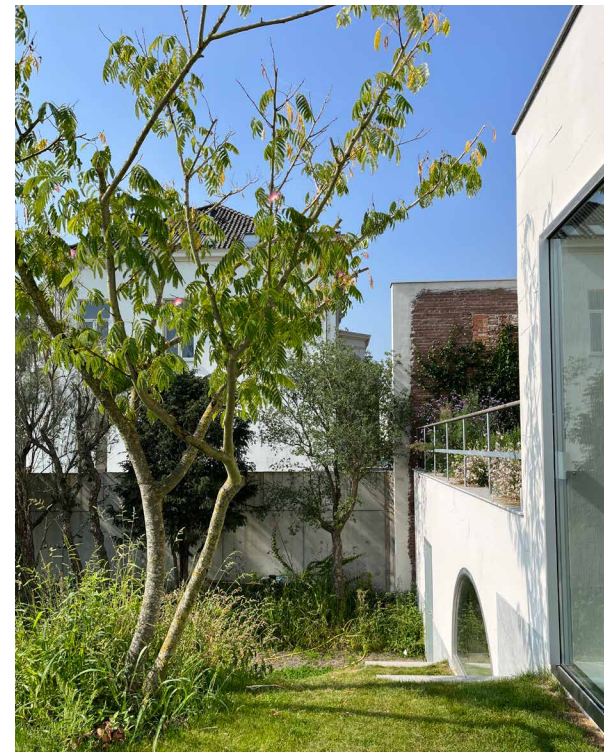
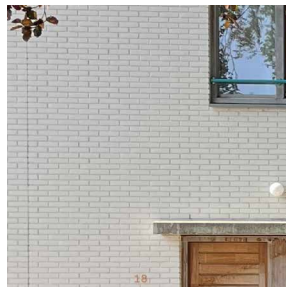
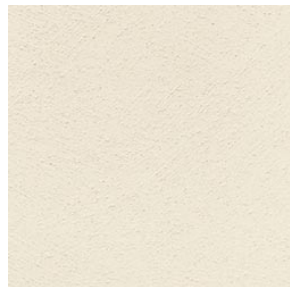
Principeschets van poortgebouwen

6.3 Materialen – Havezate

- De gebouwen vormen samen een hiërarchische familie door plaatsing, hoogte en oriëntatie, maar afwijkend van een boerenerf, zijn materiaal en/of kleur gelijk waardoor de Havezate een duidelijk als eenheid ontworpen herkenbare eenheid vormt.
- De kleuren en materialen mogen, zoals bij prominente gebouwen logisch is, wat meer opvallen, dus een witte of lichte kleur, licht hout of een bijzonder materiaal als natuursteen zou een voor de hand liggende keuze zijn.
- **Inspiratie:** Een biobased Havezate als buitenplaats van de toekomst



Sea Ranch, Condominium one. Houten erf met hoogteaccenten, rondom een binnentuin,



6.4 Erfinrichting, overgang privé, openbaar en collectief – Havezate

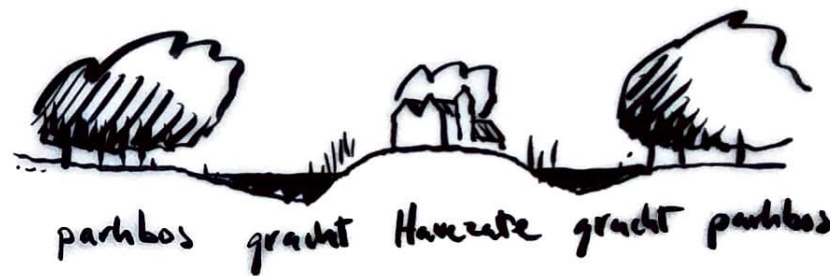
- De Havezate heeft net als de erven een meer verhard, logistiek (groen) binnenplein waar de verkeersbewegingen plaatsvinden, mensen elkaar ontmoeten. Het is de formele voorkant, met entrees.
- De buitenzijde van de havezate is weelderig groen, met natuurlijk begroeide oevers.
- De buitenzijden zijn de minder formele, meer private zijden van het eilandje.
- De tuinen aan de achterzijde hebben géén schuttingen. Evt. erfscheidingen worden meegenomen in de architectuur- of landschapsonwerp.
- De gecultiveerde tuinen lopen niet tot aan het water – Er blijft een natuurlijke oever van minimaal 3m



Binnenzijde collectief/ openbaar,
buitenzijde waterkant privé

breed in stand rondom het eiland. Een vlonder die hier doorheen prikt is wel toegestaan, van max. 5m² en max. 3 meter breed.

- de oever heeft geen beschoeiing.
- Solitaire boom 1ste grootte centraal op erf (kastanje, walnoot, eik, linde,...)

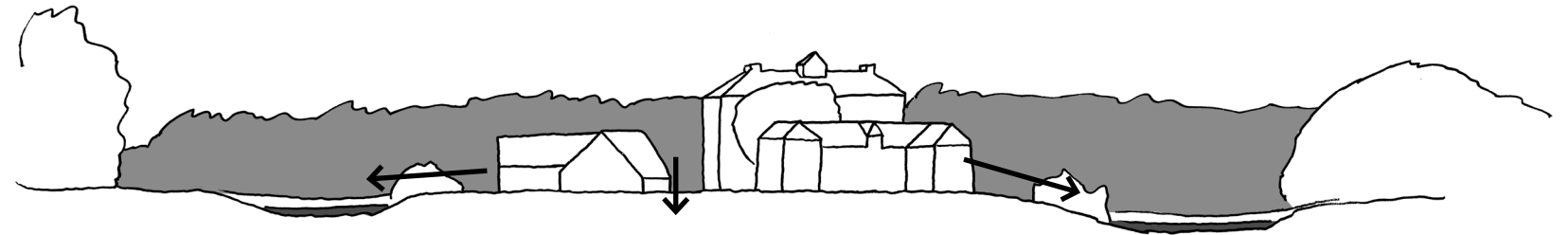


Eiland als open plek in het parklandschap, als eiland met gracht rondom.



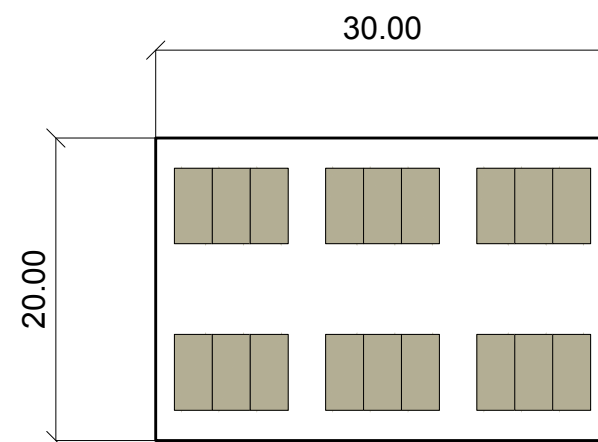
6.5 Waterberging – Havezate

- Hemelwater dat niet benut en opgeslagen wordt infiltreert deels op het plein, deels in het de groene delen van het eiland en in de gracht.



6.6 Parkeren en bergingen – Havezate

- In en onder gebouwen mag geparkeerd worden. Een eigen, halfverdiepte parkeergarage onder het hoofdhuis voor duurdere appartementen erboven kan mooi in het reliëf van het eiland mee-ontworpen worden. De parkeergarage is geen eis.
- Een evt. parkeerschuur die als bijgebouw wordt vorm gegeven (vroeger: koetshuis) kan onderdeel van het ensemble zijn.
- Overig parkeerplekken liggen op de grote centrale parkeerplek net buiten de Havezate.
- Op het centrale plein kunnen auto's laden en lossen,.
- Evt. kan een klein aantal auto's in de marge van het plein geparkeerd worden. Parkeren mag het plein geenszins domineren.
- Er worden op het centrale plein geen individuele bergingen gerealiseerd.
- Er mogen op het centrale plein wel fietsparkeerplaatsen gerealiseerd, indien deze overdekt zijn dienen ze als onderdeel van het ontworpen architectonisch ensemble mee-ontworpen te zijn.



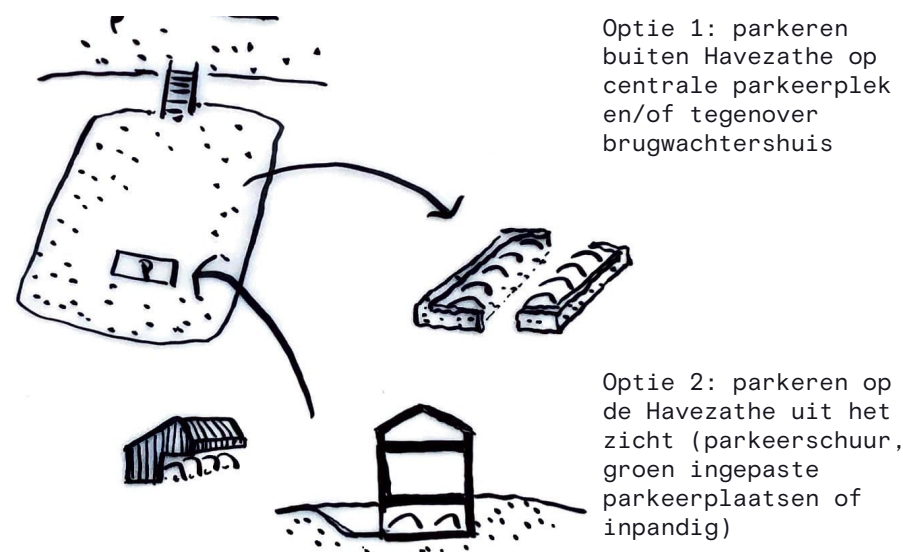
parkeergarage
18 parkeerplekken



Inspiratie: Entree naar halfverdiepte parkeergarage Klingelbeek, Buro Harro



Inspiratie: Half verdiepte parkeren met uitzicht op landschap. Klingelbeek.



Optie 1: parkeren
buiten Havezathe op
centrale parkeerplek
en/of tegenover
brugwachtershuis

Optie 2: parkeren op
de Havezathe uit het
zicht (parkeerschuur,
groen ingepaste
parkeerplaatsen of
in pandig)

6.7 De beleidsregels, samengevat – Havezate

Max. bebouwingspercentage	30%, inclusief bijgebouwen.
Water	Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd op het eiland of afgevoerd naar de gracht.
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Stedenbouwkundig accent van De Lakermaat. Hedendaags bijzonder ensemble van gebouwen op eilandje in de natte laagte. 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. Kaprichtingen verdraaien ten opzichte van elkaar. 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. 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. De buitenzijde van de havezate is weelderig groen, met natuurlijk begroeide oevers. Geen schuttingen, erfscheiding mee ontworpen in architectuur of landschapsontwerp. 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 m2.
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. Geen dominant auto parkeren op centrale binnenplaats. Wel ruimte voor fietsparkeren.
Groen en biodiversiteit	Achterzijde woningen bestaat uit tuinen. Minimaal 1 solitaire boom 1 ^e orde centraal of binnenplaats.

7. Dorpskern

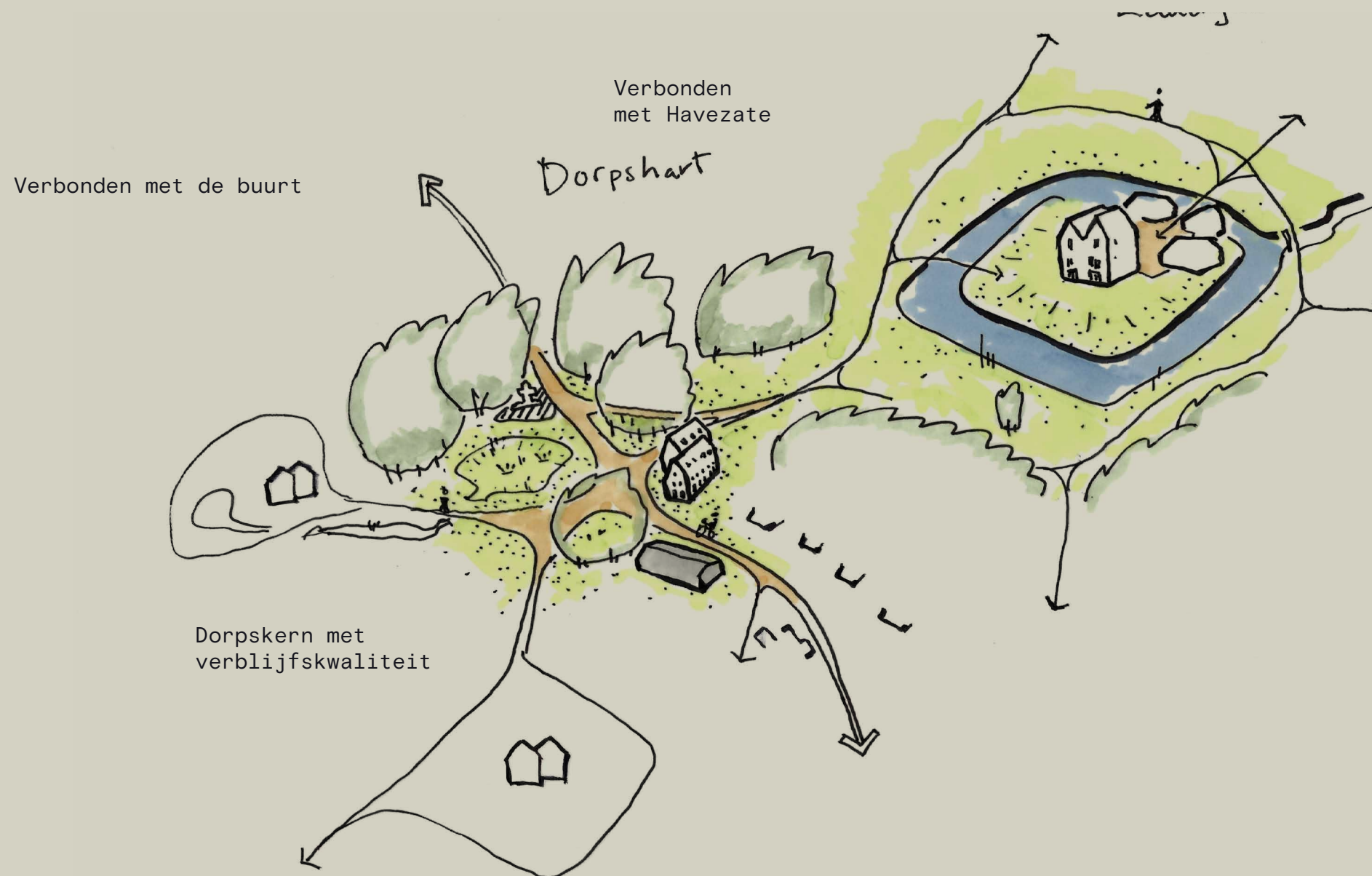


Visie LSPvE: *“De leeg gebleven locatie van de oude kindervagenfabriek en school vormt nu een wat onbestemd ‘gat’ in de Antoniusstraat, tegenover ‘t Bosman Huus. Kwaliteit is de ruimte (voor gebruik bij evenementen) het groene karakter en doorzicht naar het achterliggende landschap, waar de ruimte rondom het ‘t Bosman Huus juist sterk versteend 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 minder 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, koffiehoeck, landwinkeltje oid) hierin versterkt het dorpsplein. Voldoende ruimte rondom is bruikbaar als parkje en bij kermis/schuttersfeest.”



Kernprincipes Dorpskern



Kernprincipes

1. Een parkachtige dorpsruimte

Het gebiedje voelt als openbare ruimte in het dorp en tegelijkertijd als entree van een park of landgoed, waar je welkom bent. Het is het begin van het ommetje havezate of Lakermaat, een parkzone, ontmoetingsplek, speelplek en voor gebruik bij evenementen.

2. Het gebouw accentueert de entree naar Lakermaat

Het gebouw accentueert in positie en vorm de entree naar de Lakermaat.

3. Een alzijdig parkgebouw los in het landschap

Het gebouw / ensemble van gebouwen ligt 'los' in het landschap, als een parkgebouw, zonder de ruimte daaromheen gevoelsmatig (of echt) in bezit te nemen.

- Het gebouw bestaat uit 1 alzijdig volume of twee geschakelde volumes die zo zijn gepositioneerd dat het gebouw de entree naar Lakermaat accentueert en niet blokkeert.
- Gebouw heeft een dorpse kap, waarmee de richting van de entree richting Lakermaat geaccentueerd wordt.
- Parkeren vindt plaats buiten het zicht, aan de oostzijde van het parkgebouw, omzoomd door hagen met 2e of 3e orde bomen.
- Buitenruimtes van het gebouw zijn mee-ontworpen als onderdeel van de architectuur, als balkons (ook op maaiveld).
- Eventueel kan een patio/tussenzone tussen 2 geschakelde volumes als gedeelde tuin of entreegebied fungeren.
- Er liggen geen 'tuinen' rondom het gebouw, de gebouwen liggen direct aan het parklandschap, met (ruime) balkons, veranda's, terrassen of anderszins gebouwde buitenruimtes. Geen schuttingen of hagen die het gebouw afschermen van de parkzone.
- De kop van het gebouw tegenover 't Bosman Huus is het meest publieke gezicht van het gebouw. Hier kan een publieksgerichte niet wonen-functie een plek krijgen teneinde de levendigheid van de plek te versterken.



De beleidsregels, samengevat – Dorpskern

Max. bebouwingspercentage	60%, geen bijgebouwen.
Water	Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd in parkzone.
Bebouwing 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.
Erfscheidingen en scheiding openbaar- particulier gebied	Geen tuinen en geen schuttingen.
Parkeren	In groen ingepaste parkeerhof omzoomd met hagen en 2 ^e of 3 ^e orde bomen.
Verharding	nvt
Groen en biodiversiteit	nvt

Bijlage

Bebouwingspercentages per deelgebied

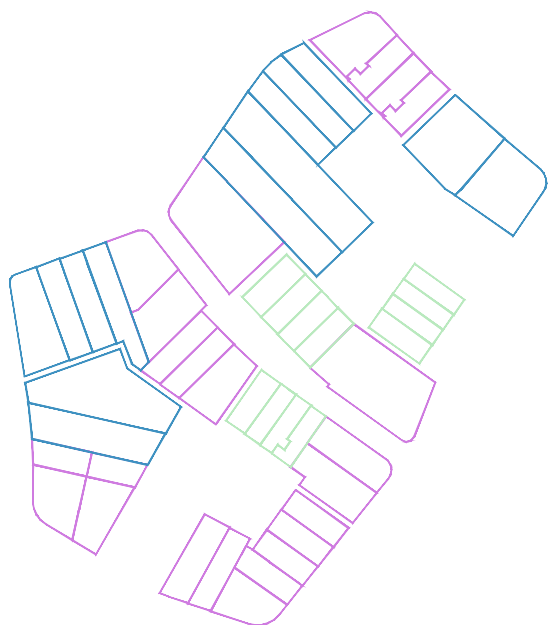
Bebouwingspercentage Dorp

Bebouwingspercentage (ontwikkelveld): $3551 / 10475 \times 100 = 33\%$
Bebouwingspercentage (kavel): $3551 / 7888 \times 100 = 45\%$

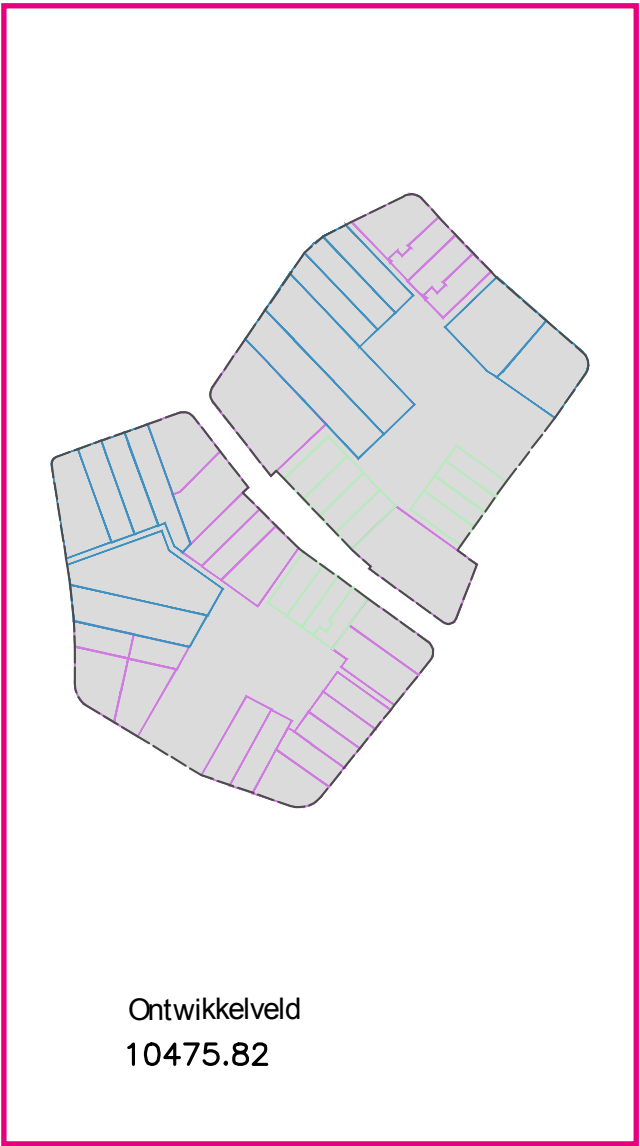
Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 35%



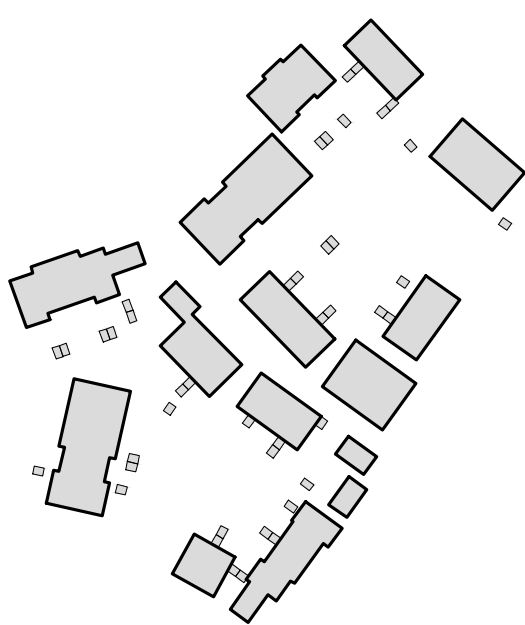
Verkaveling



Kavel
7888.45



Ontwikkelveld
10475.82

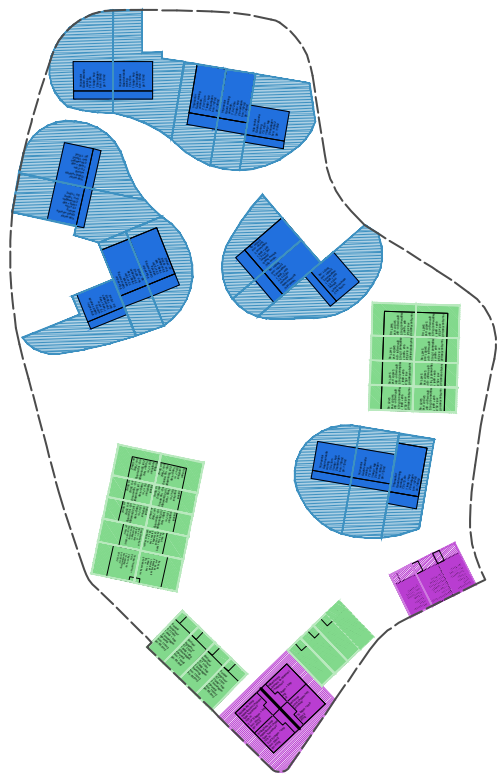


Bebouwing
3551.71

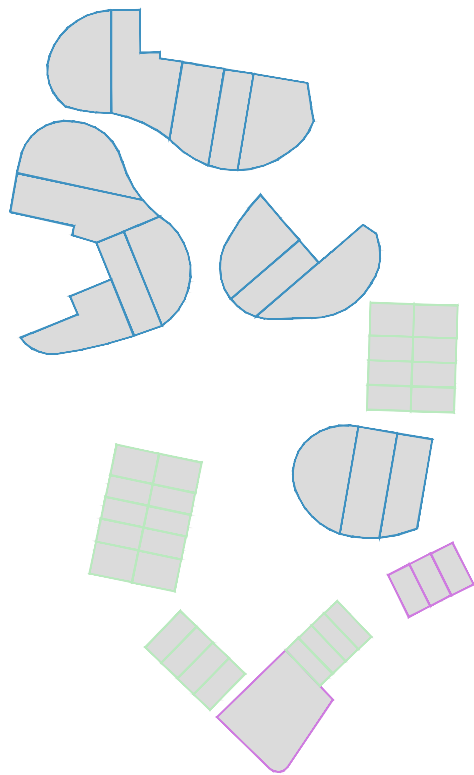
Bebouwingspercentage Gaard

Bebouwingspercentage (ontwikkelveld): $3118 / 15812 \times 100 = 19\%$
Bebouwingspercentage (kavel): $3118 / 7048 \times 100 = 44\%$

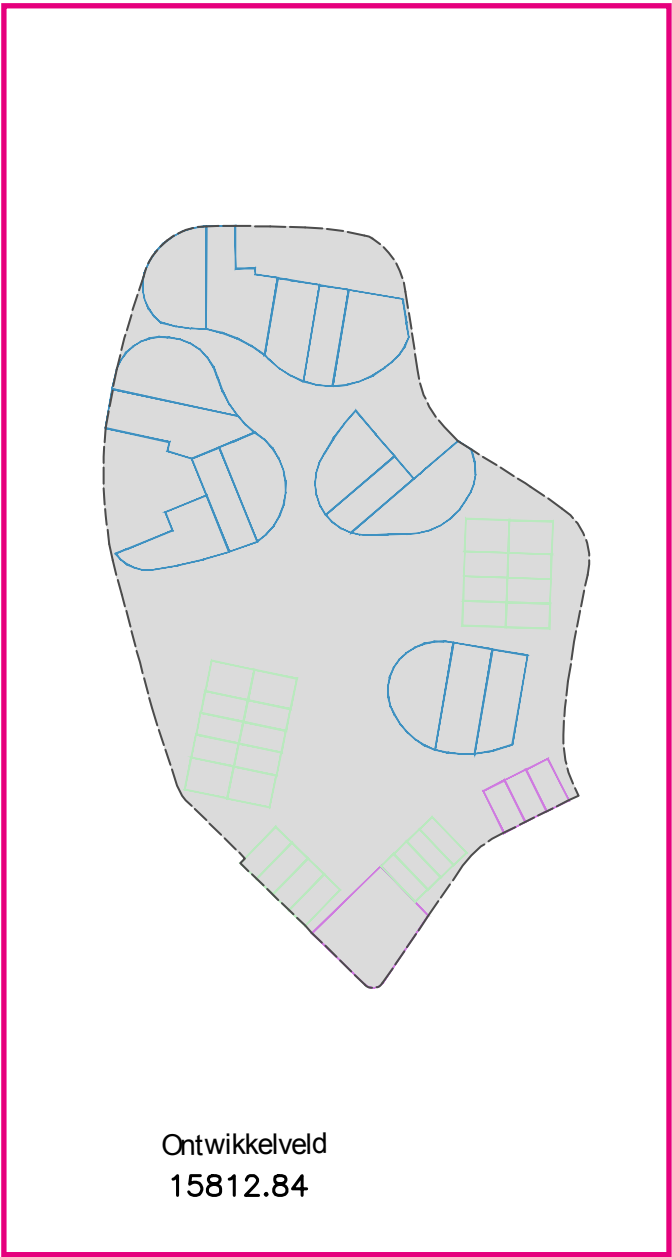
Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 20%



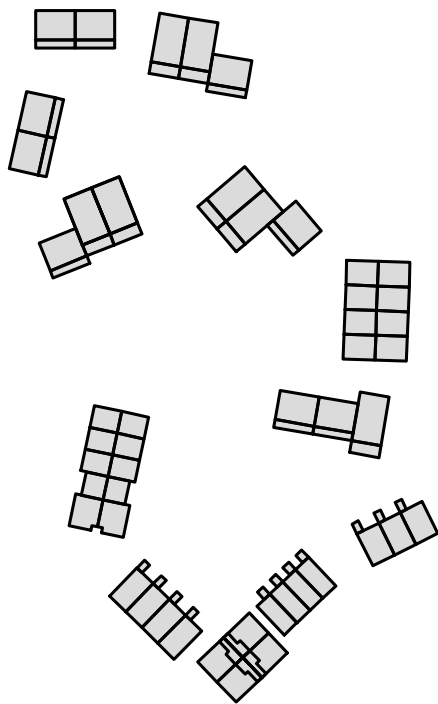
Verkaveling



Kavel
7048.00



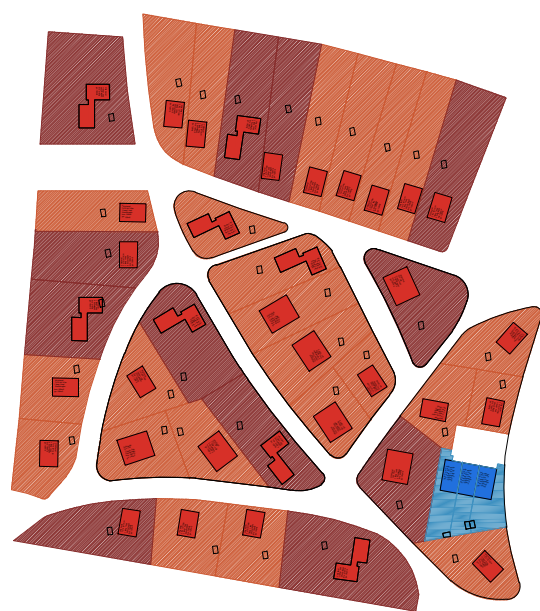
Ontwikkelveld
15812.84



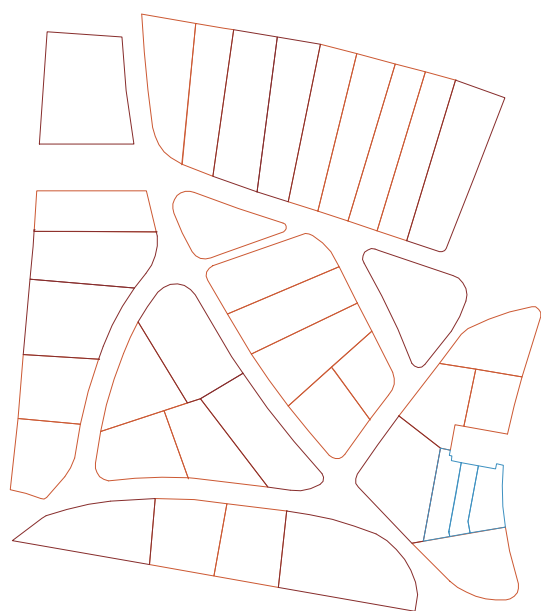
Bebouwing
3118.91

Bebouwingspercentage Buurtschap

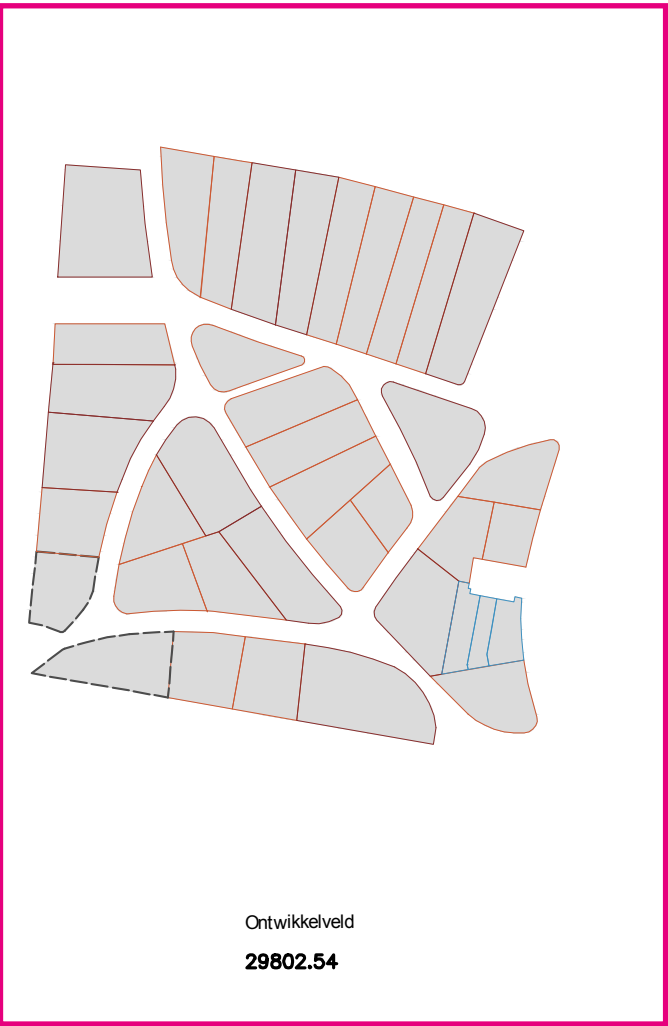
Bebouwingspercentage (kavels/ ontwikkelveld): $3642 / 29802 \times 100 = 12\%$ → **Bebouwingspercentage**
gemiddeld maximaal: 20%



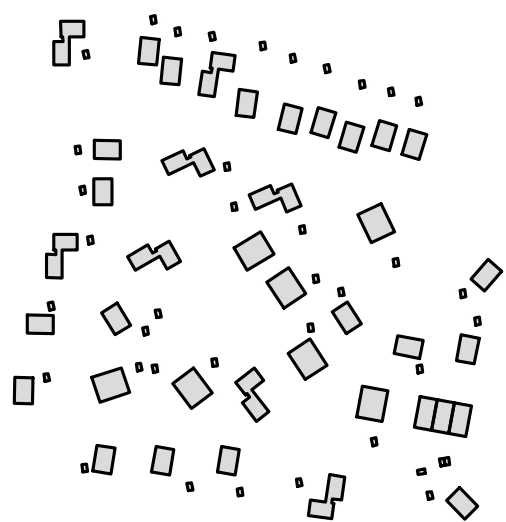
Verkaveling



Kavel
29802.54



Ontwikkelveld
29802.54



Bebouwing
3642.89

Bebouwingspercentage Beekvallei

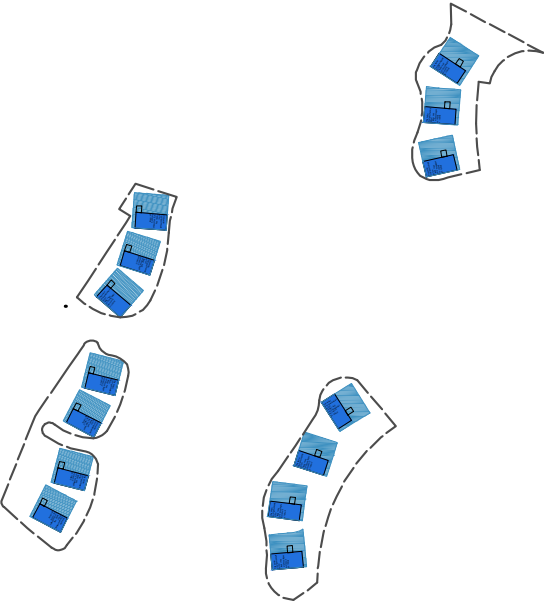
Bebouwingspercentage (ontwikkelveld):
Bebouwingspercentage (kavel):

$1078 / 6505 \times 100 = 16\%$
 $1078 / 2493 \times 100 = 43 \%$

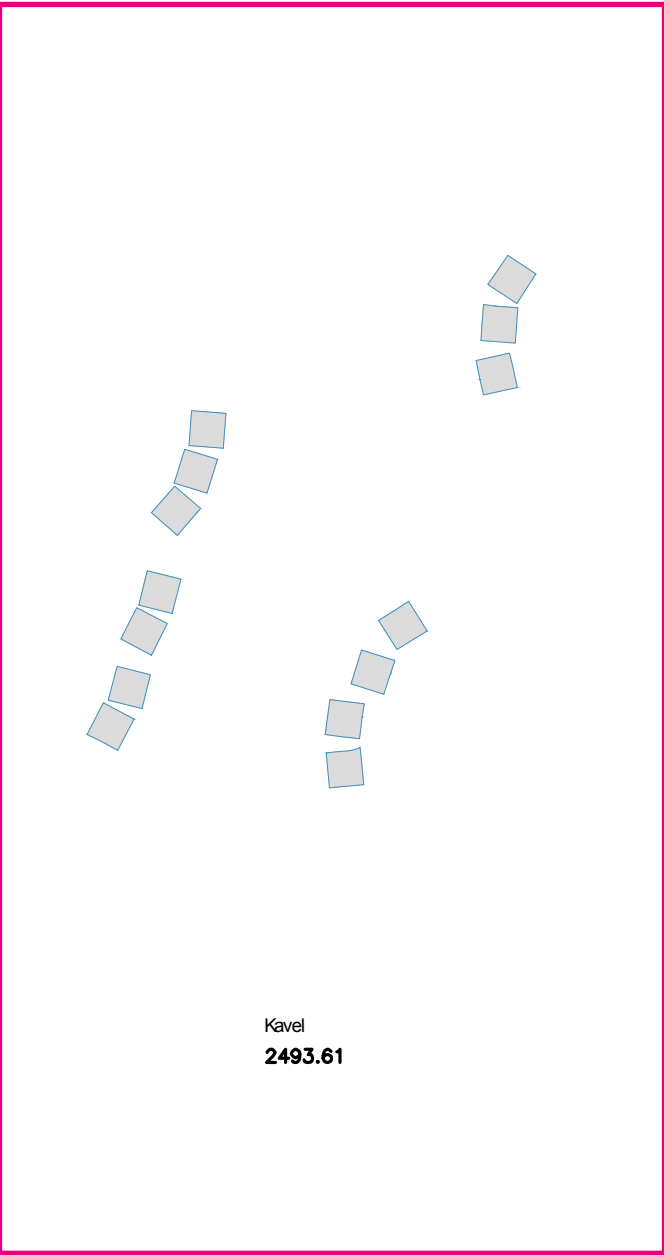
→

Bebouwingspercentage gemiddeld maximaal: 20%

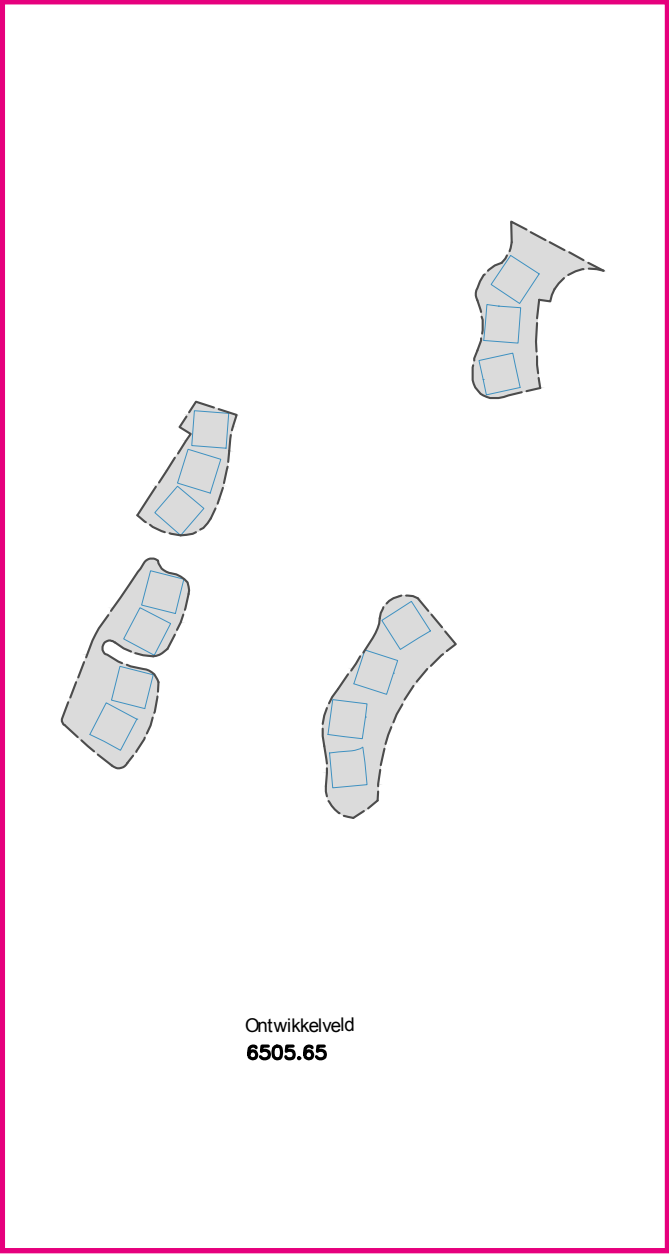
Bebouwingspercentage gemiddeld maximaal: 55%



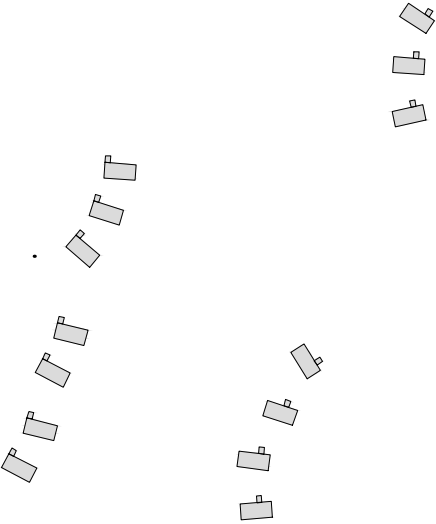
Verkaveling



Kavel
2493.61



Ontwikkelveld
6505.65

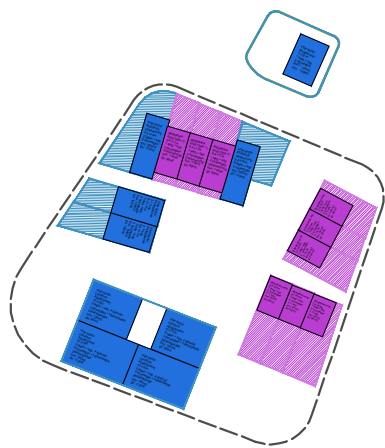


Bebouwing
1078.00

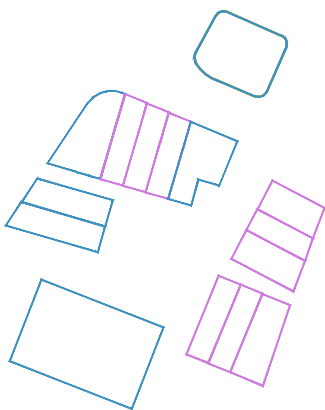
Bebouwingspercentage Havezate

Bebouwingspercentage (ontwikkelveld): $1408 / 5715 \times 100 = 24\%$
Bebouwingspercentage (kavel): $1408 / 3230 \times 100 = 43\%$

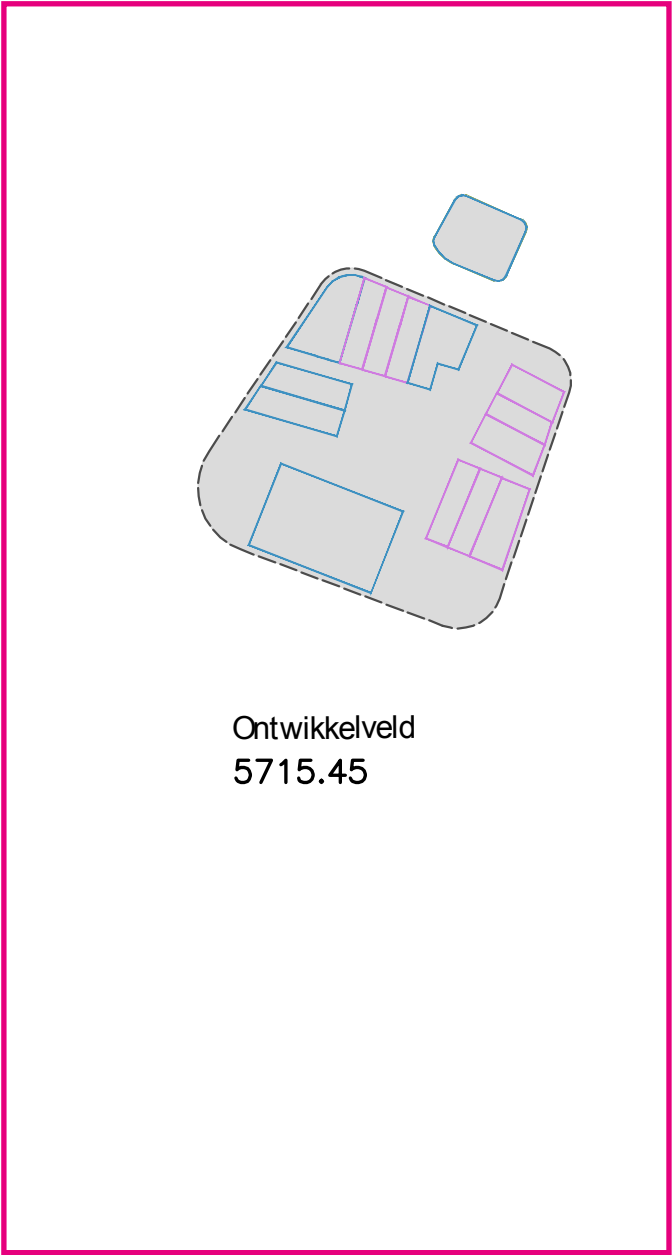
—————→ **Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 30%**



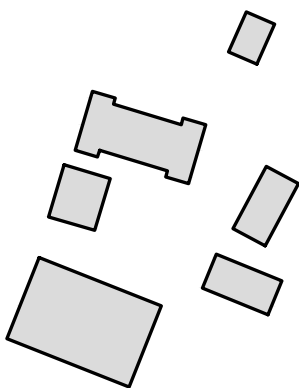
Verkaveling



Kavel
3230.58



Ontwikkelveld
5715.45

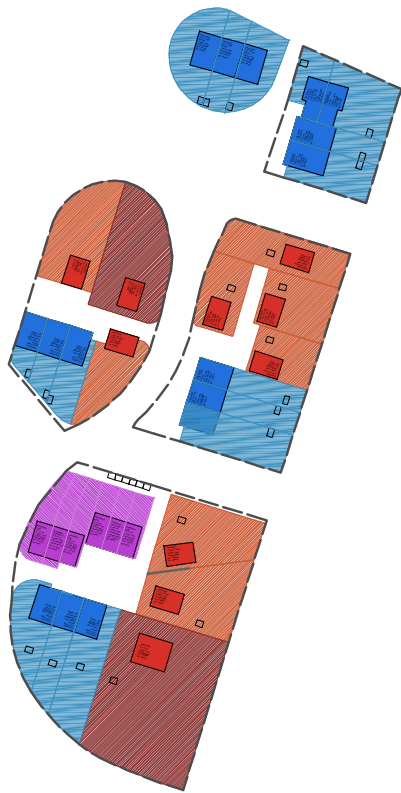


Bebouwing
1408.38

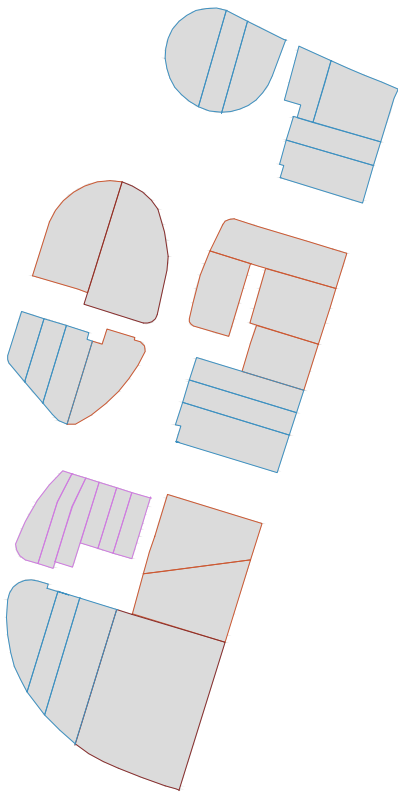
Bebouwingspercentage Erven

Bebouwingspercentage (ontwikkelvelden): $2833 / 15823 \times 100 = 17\%$
Bebouwingspercentage (kavel): $2833 / 13668 \times 100 = 20\%$

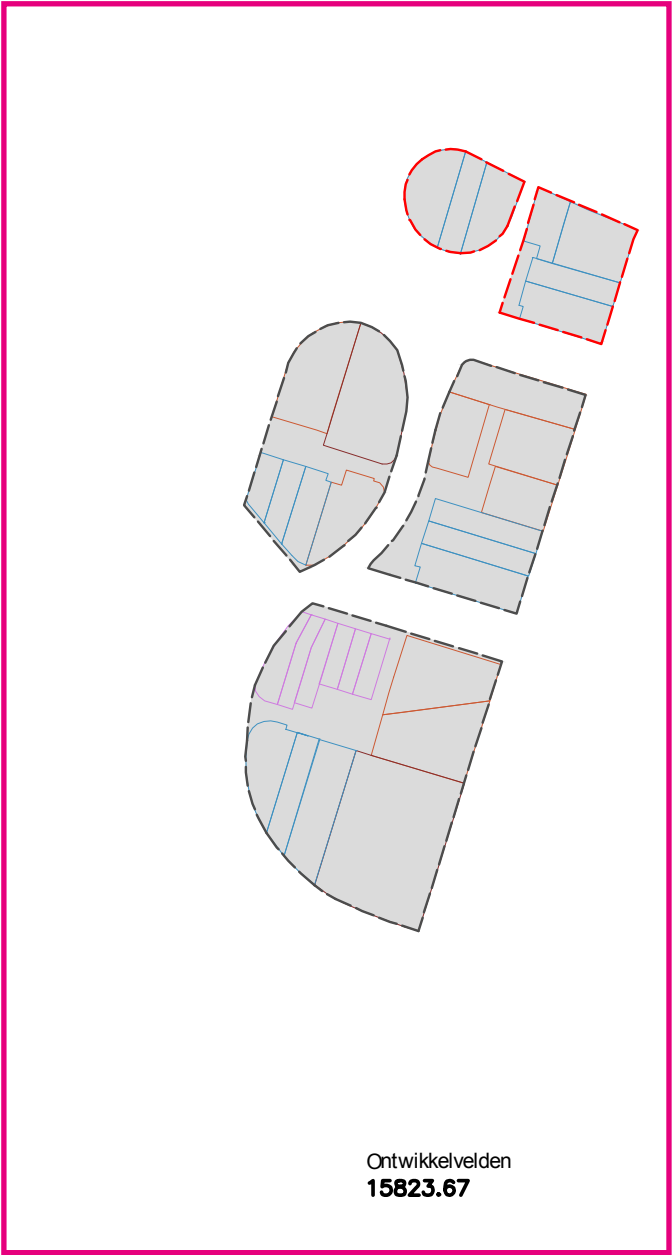
—————→ **Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 20%**



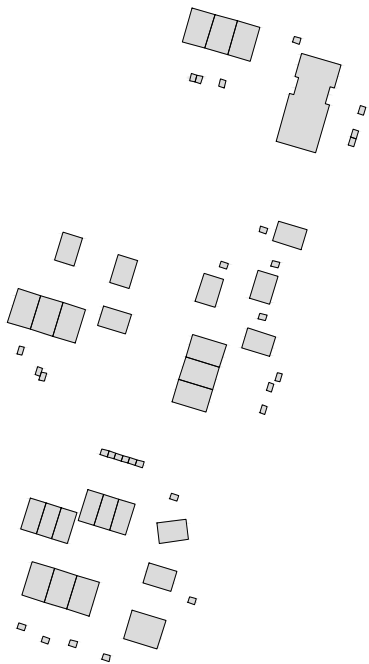
Verkaveling



Kavel
13668.73



Ontwikkelvelden
15823.67

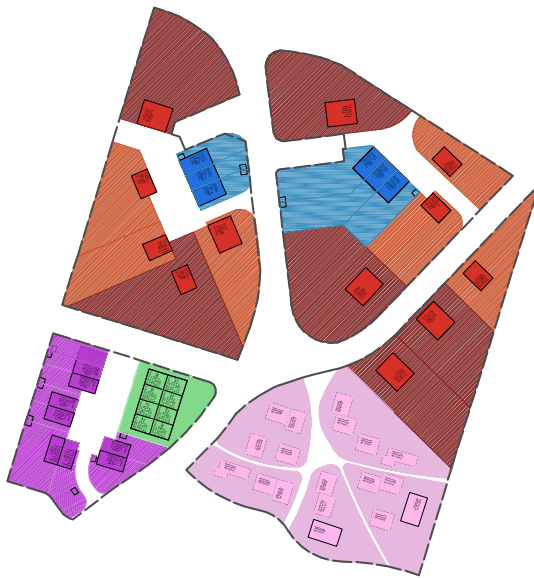


Bebouwing
#####

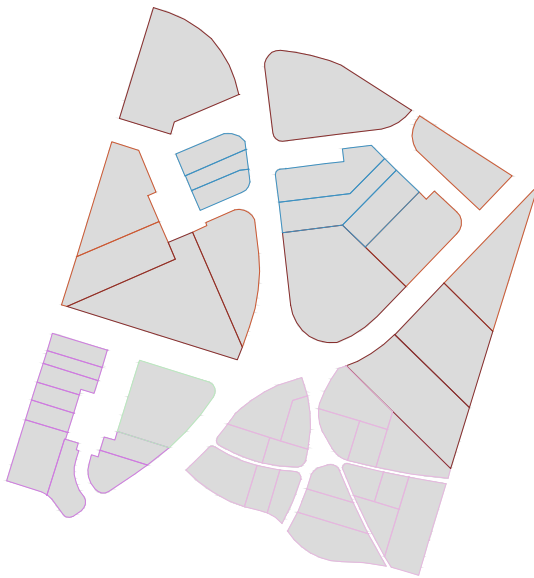
Bebouwingspercentage Boserven

Bebouwingspercentage (ontwikkelveld): $3715 / 25212 \times 100 = 15\%$
Bebouwingspercentage (kavel): $3715 / 22291 \times 100 = 16\%$

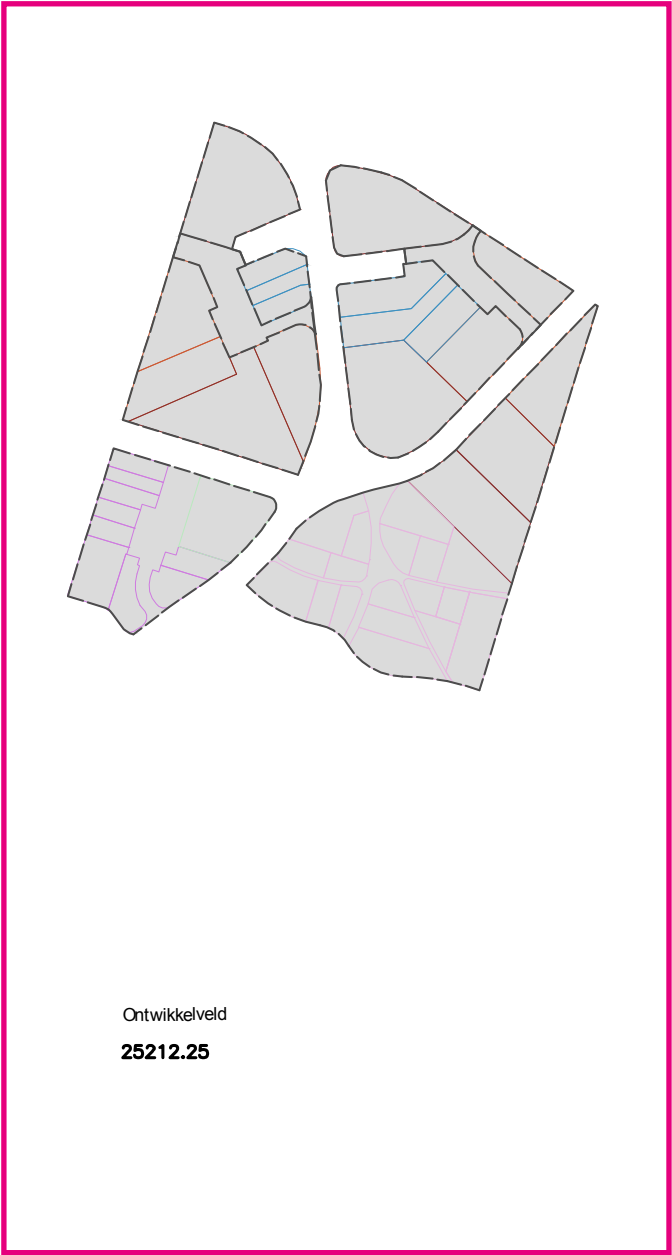
—————→ **Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 20%**



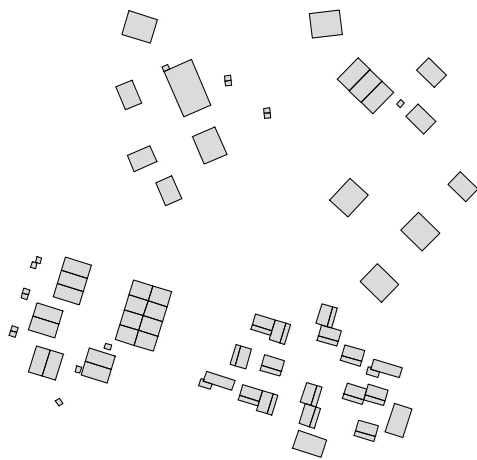
Verkeveling



Kavel
22291.31



Ontwikkelveld
25212.25



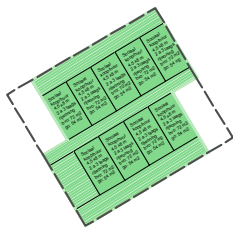
Bebouwing
3715.54

Bebouwingspercentage Dorpskern

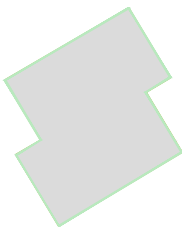
Bebouwingspercentage (ontwikkelveld): $360 / 642 \times 100$ = 56% 

Bebouwingspercentage (kavel): $360 / 545 \times 100$ = 66%

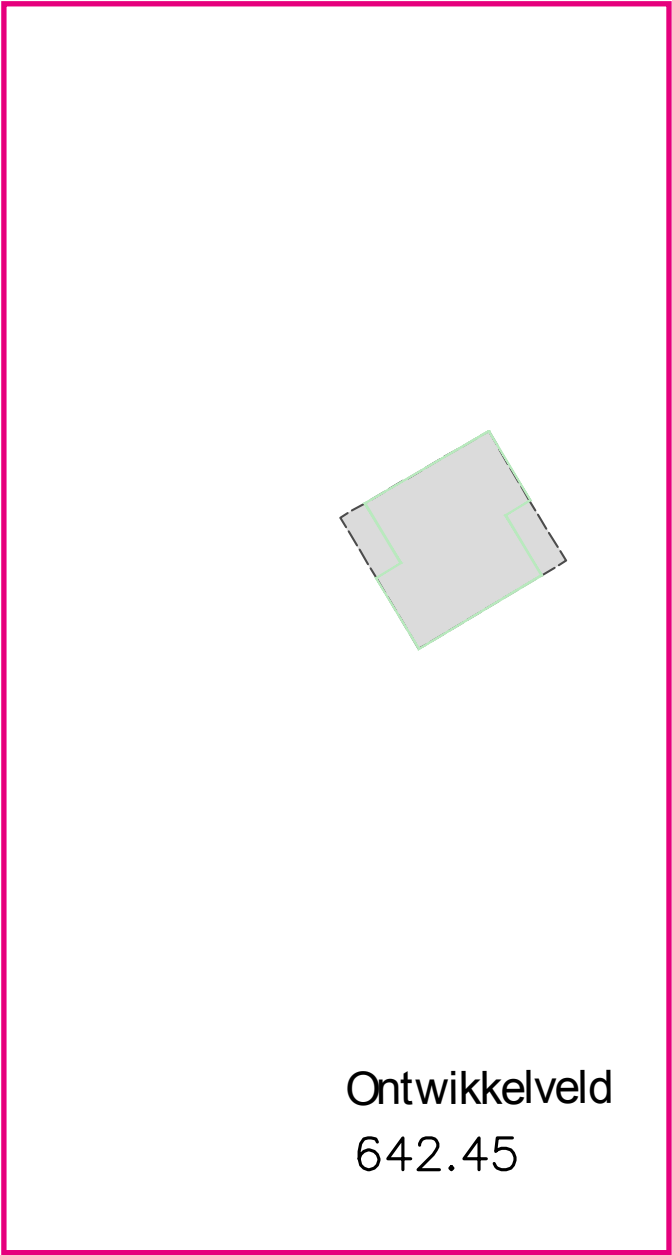
**Bebouwingspercentage
gemiddeld maximaal: 60%**



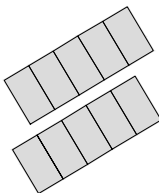
Verkaveling



Kavel
545.25



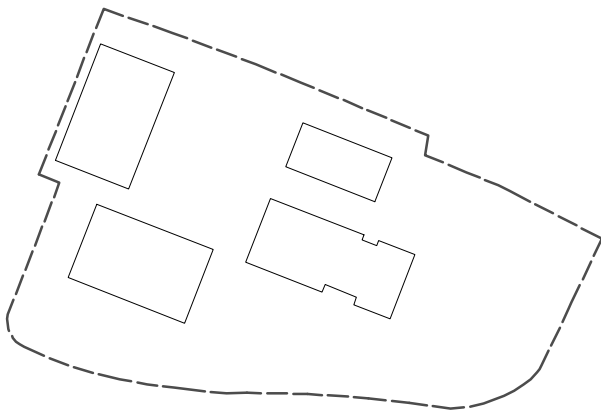
Ontwikkelveld
642.45



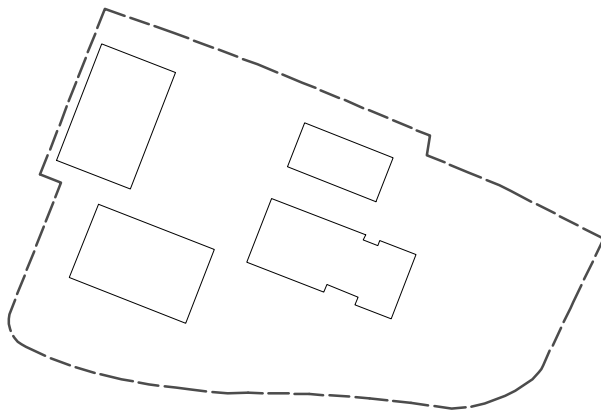
Bebouwing
360.00

Bebouwingspercentage Erf Lakermaat

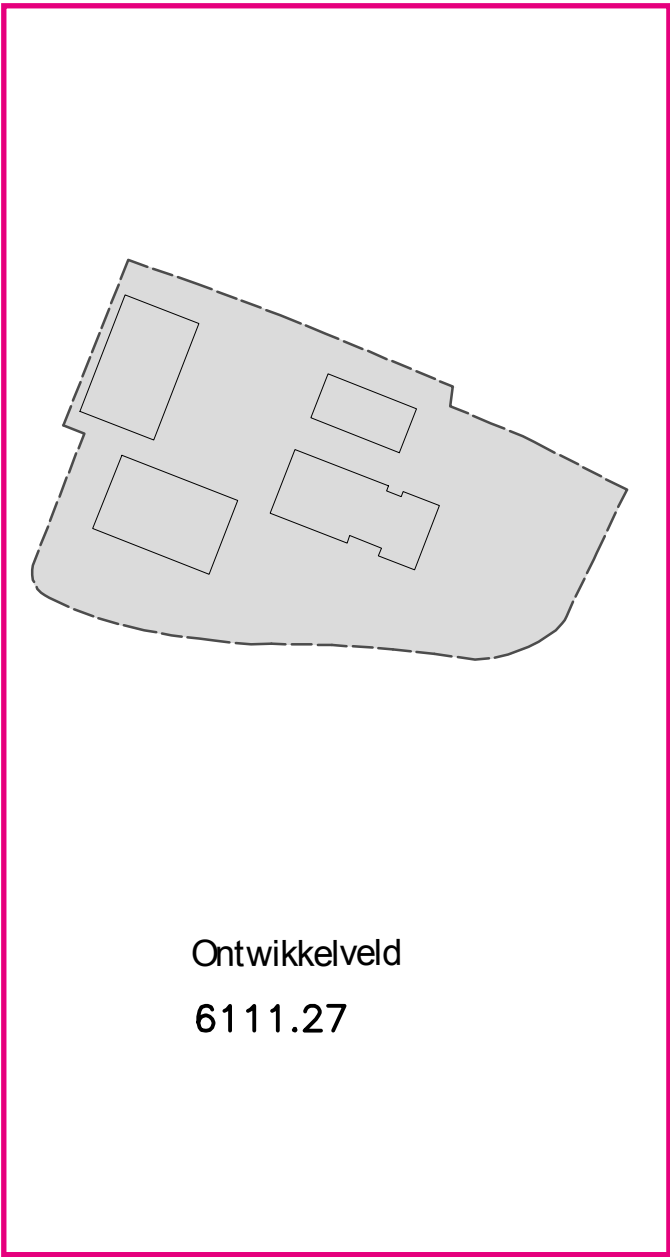
Bebouwingspercentage (kavel/ontwikkelveld): $1374 / 6111 \times 100 = 22\%$ → **Bebouwingspercentage gemiddeld maximaal: 25%**



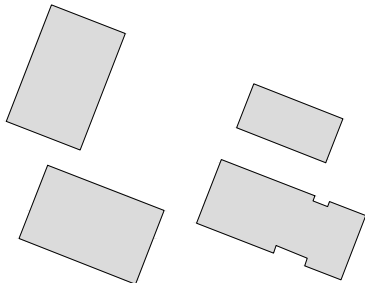
Verkaveling



Kavel



Ontwikkelveld
6111.27



Bebouwing
1374.92

Colofon

Projectgroep:

Gideon Consult

Eddo van der Meulen
Leonie Lamberts
Peter Kuenzli

Open Development

Jorrit Vulker

Gemeente Montferland

Lucas Meuleman
Peter Wiendels

GWW Ingenieurs

Jaap van der Eerden

Buro Harro

Jan Eiting
Harro de Jong
Freek van Riet

Opdrachtgever:

Lakermaat bv

Bas Janssen

