

De Waarden van Lanxmeer

Toetsingscriteria van de werkgroepen Topla en Terra Bella bij de (door)ontwikkeling van de wijk EVA-Lanxmeer

Informatie voor initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Datum: april 2022

De brochure '[Leven in Lanxmeer](#)'
(te vinden op eva-lanxmeer.nl/over/inspiratie/folder)
beschrijft de belangrijkste waarden van Lanxmeer
en hoe het is om de wijk te wonen.

Dit document is een verdere uitwerking van de brochure,
bedoeld voor initiatiefnemers en projectontwikkelaars.
Het bevat een nadere uitwerking van de zes waarden die het
belangrijkst zijn bij de (door)ontwikkeling van de wijk.
Deze waarden maken de wijk tot wat deze is.

De zes waarden:

Landschappelijke inbedding
Watermanagement
Stedenbouwkundig ontwerp
Mobiliteit
Duurzaamheid
Sociale betrokkenheid

Landschappelijke inbedding

- Bij de ontwikkeling van de wijk wordt uitgegaan van het begrip "Genius Loci" ('de eigenheid van de plek') en derhalve van het behoud van bestaande landschappelijke en archeologische structuren en elementen ([zoals beschreven in ARC publicatie 70; 97 en 109](#)).
- De ecologische waarde (en menselijke betrokkenheid) in en van de wijk wordt vergroot door open verbindingen en geleidelijke overgangen in het landschap. Vanuit deze combinatie van belangen gaat een privétuin via mandelig gebied over in het openbaar gebied. De openbare ruimte binnen Lanxmeer staat in open verbinding met het buitengebied. Deze overgangen worden zowel qua fysieke ruimte, beeld en invulling ruim opgezet.
- Bij de ontwikkeling van zowel de bebouwing als het openbaar gebied wordt het stimuleren van de biodiversiteit en de ecologische onderlinge samenhang zo veel mogelijk bevorderd.
- Gebouwen geven zo veel mogelijk ruimte aan biodiversiteit (zo groen mogelijke aankleding; zo weinig mogelijk grondbewerkingen; aanleg diverse broedgelegenheden).
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt zo weinig mogelijk (dichte) bestrating gebruikt; zo weinig mogelijk grond geroerd; zo veel mogelijk uitgegaan van bestaande beplanting, gebiedseigen gradiënten, grond en beplanting. De toegepaste straatverlichting houdt rekening met het nachtelijk dierlijk leven.
- Naast deze ecologische uitgangspunten is het vanuit stimulering van de betrokkenheid van bewoners van belang zo veel mogelijk uit te gaan van eetbare beplanting ('eetbaar landschap').
- Alles wat aangelegd wordt, moet ook onderhouden kunnen worden. In Lanxmeer wordt de openbare ruimte beheerd door een prettig samenwerkingsverband van gemeente en wijk. Voorwaarde daarvoor is een openbare ruimte, die dusdanig ingericht is, dat de gemeente het kan onderhouden. De inrichting kan daarbij gehandhaafd worden, het beeld zal daarmee wel veranderen omdat de gemeente het beheer minder arbeidsintensief moet doen. Afdeling Beheer van Gemeente Culemborg wordt dan ook gelijk met Terra Bella bij de planontwikkeling betrokken. Bereikbaarheid (met gemeentelijke machines) is bij uitvoerend beheer van belang. Dit laat zich m.n. gelden bij de bereikbaarheid van bomen en watergangen (4 meter parallelle werkgang).

Watermanagement

- De Genius Loci (waterrijk stroomrugg gebied) en de ecologische waarde van water in de wijk wordt vergroot door zo veel mogelijk gradiënten en geleidelijke overgangen in hoogte/water te creëren (plas-dras; kleinere vijvers; waterstromen; diepere vijvers).
- Infiltratie en retentie van regenwater: er wordt zo veel mogelijk schoon water (regenwater van de daken en productiewater van Vitens voor zover mogelijk en beschikbaar) vastgehouden in de wijk. Langzame infiltratie geschiedt d.m.v. wadi's. Er is geen waterafvoer waarin amfibieën vast kunnen komen zitten. Vuiler water afkomstig van buiten de wijk wordt omgeleid naar het buitengebied. Via rietfilters wordt water wat de wijk uit gaat gezuiverd. Bij woningen wordt regenwateropvang geïntegreerd.
- De ecologische waarden van zowel oppervlakte- als grondwater worden gestimuleerd. Hierbij is het o.a. van belang uit te gaan van de huidige en historisch bepaalde waterhuishouding in het plangebied.

Stedenbouwkundig ontwerp

- Het bestemmingsplan Lanxmeer zoals vastgesteld in 2011 (zie www.ruimtelijkeplannen.nl) vormt het uitgangspunt voor nog te bebouwen kavels. Daarin staan o.a. de maximale bouwhoogtes.
- Het [stedenbouwkundig ontwerp](#) zoals gemaakt bij het ontstaan van de wijk vormt eveneens een belangrijk uitgangspunt. De verkavelingsvorm (hovenstructuur) in het ontwerp en het autoluwe karakter van de wijk zijn voorwaardenscheppend voor ontmoeting in de buitenruimte. Buitenruimte is verblijfsruimte danwel ontmoetingsruimte boven verkeersruimte.
- De infrastructuur is zodanig dat er -afgezien van de Multatulilaan- geen doorgaande wegen voor snelverkeer door de wijk zijn. Alleen wandelend en fietsend komt men in het hart van de wijk.
- De infrastructuur van Lanxmeer wordt uitgevoerd in gelijk materiaalgebruik en vormgeving.
- De wens van open verbindingen en geleidelijke overgangen vertaalt zich ook in het esthetisch voordeel van open en 'groene' zichtlijnen.
- In ieder nieuw plan wordt 55 m² per huishouden aan mandelig gebied gereserveerd.
- Schuren worden zo veel mogelijk vast gebouwd aan de (voor- of zijkant van de) woningen en niet los achter in de achtertuin.
- Harde tuinafscheidingen (zoals 'Gamma'-schuttingen en Hedera-roosters e.d.) worden in deze wijk zoveel mogelijk geweerd, omwille van de geleidelijke overgang van privétuin naar mandelig gebied en openbaar groen (open verbindingen). Tussen aangrenzende privé-tuinen kan maximaal 2 meter uit de achtergevel in het verlengde van de woningen een schutting worden geplaatst op de erfgrens, voor het overige wordt gewerkt met (open) beplanting.
- In de infrastructuur wordt rekening gehouden met opstelplaatsen voor containers voor het afhalen van huisvuil en ondergrondse containers (omgekeerd inzamelen).
- Bij nieuw te bouwen woningen wordt rekening gehouden met het [kleurenpalet van Eva-Lanxmeer](#) voor houtwerk en eventuele gevelbekleding. Bij afwijking worden kleuren gekozen die aansluiten bij het bestaande kleurenpalet en het karakter van de wijk.

Mobiliteit

- Er zijn centrale parkeerplaatsen aan de rand van de wijk; parkeren voor de eigen voordeur wordt beperkt tot een minimum.
- De parkeernorm is 1 auto per nieuwe woning. Het station is vlakbij en er is volop gelegenheid voor autodelen in de wijk. Zie ook onderzoek [parkeerbalans](#) en [collegevoorstel Lanxmeer oost](#)
- Wegen waar auto's kunnen rijden zijn altijd begaanbaar voor fietsers en voetgangers; de verkeersruimte wordt door de verschillende weggebruikers gedeeld (dus geen gescheiden fiets- en voetpaden naast een rijbaan voor auto's). Daarnaast zijn er veel goede voorzieningen voor alléén lopen en/of fietsen.
- Nogmaals: de buitenruimte is verblijfsruimte/ontmoetingsruimte boven verkeersruimte; de auto is te gast.

Duurzaamheid

- Dit was en is een belangrijke waarde van onze wijk. Bij woningbouw wordt dan in eerste instantie gedacht aan energiezuinigheid en duurzaam materiaalgebruik. Bij het ontstaan van de wijk (eind jaren negentig van de twintigste eeuw) liep EVA-Lanxmeer voorop bij technische duurzaamheidseisen aan woningen. Intussen zijn de eisen van het bouwbesluit dusdanig aangepast dat er voor EVA-Lanxmeer geen specifieke toetsingscriteria op het gebied van energiebesparing meer zijn.
- Een tweede aspect van duurzaamheid is circulariteit, hergebruik. Dit is en blijft wel een toetsingscriterium en valt uiteen in het gebruik van herbruikbare materialen, zoals houtskeletbouw in plaats van beton, en een bouwwijze die wijziging van functies en doelen mogelijk maakt, zoals kantoor aan huis en indeelbaarheid van de woning.
- Nieuwe woningen/gebouwen worden aangesloten op het wijkwarmtenet (Thermo Bello).

Sociale betrokkenheid

- Met vroegtijdige en vergaande deelname van toekomstige bewoners en (de betrokken werkgroepen van) de BEL bij alle inrichtingszaken zorgt de gemeente op basis van de toetsingscriteria voor de samenwerking met de wijk Lanxmeer. Hiermee wordt een stevige basis gelegd voor de sociale samenhang in Lanxmeer.
- Woningen worden verkocht aan leden van de BEL. Bij tekenen van koopovereenkomst tekenen de nieuwe eigenaren ook de bewonersovereenkomst van de BEL.
- EVA-Lanxmeer wil mensen aantrekken die bekend zijn met en kiezen voor de uitgangspunten van de wijk.
- Er is budget voor inrichting van de nieuwe hoven (het mandelig gebied). Vanuit de BEL is kennis en ervaring beschikbaar over hoe de gezamenlijke inrichting ontworpen, georganiseerd en gerealiseerd kan worden.
- Er is vanuit de BEL een welkomstcomité dat nieuwe bewoners welkom heet.
- Bij de inrichting van het openbaar groen zorgt de gemeente voor de samenwerking met de wijk Lanxmeer. Terra Bella treedt hierin op als belangenvertegenwoordiger.
- Terra Bella speelt een actieve rol in het verkrijgen van een geleidelijke overgang tussen mandelig en openbaar gebied.

- Terra Bella heeft een actieve rol in het versterken van de betrokkenheid bij (het beheer van) het openbaar gebied. Dit doet Terra Bella d.m.v. werkdagen, cursussen, excursies, adoptie van beheereenheden en het zo vroeg mogelijk betrekken van nieuwe bewoners daarbij.