

A faded background image of a tall, cylindrical water tower with a rounded top, situated on a hillside. The tower is surrounded by trees and a low wall or fence in the foreground. The sky is bright and hazy.

BEVINDINGEN EN AANBEVELINGEN LANXMEER



s a b

DE INLEIDING

Op vrijdagochtend 9 oktober heeft de gemeente Culemborg circa 80 medewerkers van SAB ontvangen in het oude gemeentehuis in het historische centrum. SAB had op die dag haar jaarlijkse excursie georganiseerd naar een smaakmakend project in Nederland. Dit jaar stond zowel de kennismiddag als de excursie van SAB in het teken van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen.

Projectleider Saskia Moolhuijzen heeft namens de gemeente Culemborg haar ervaringen met het ontwikkelen en afronden van de duurzame woonwijk Lanxmeer met ons gedeeld. In haar presentatie vertelde zij openhartig over het bijzondere ontwikkelingsproces van de woonwijk en de afrondende fase waarin het project zich nu bevindt.

Na de koffie hebben Peter Wienberg en Arjan Karssenbergh van KWSA architecten ingenieurs vof verteld over het project met de kaswoningen die zij voor de wijk Lanxmeer hebben ontworpen. Peter Wienberg is ook bewoner van een van de kaswoningen. De kaswoningen vormen een icoon voor Lanxmeer. De woningen trekken de belangstelling van cameraploegen uit de hele wereld.

Na deze presentaties zijn we op de fiets naar Lanxmeer gegaan. Hier hebben we een rondwandeling door de woonwijk gemaakt en mochten wij de kaswoningen van binnen bekijken. De combinatie van een paar goed verzorgde presentaties en het zelf gaan bekijken van de woonwijk en de kaswoningen is altijd een goede formule. Zowel de presentaties, de rondwandeling als het bezoek aan de kaswoning hebben veel vragen en meningen opgeroepen.

Als tegenprestatie voor het gastvrije ontvangst van de gemeente Culemborg hebben wij gemeend om als SAB een notitie te maken waarin we onze bevindingen en onze aanbevelingen voor Lanxmeer hebben gebundeld en weergegeven. Deze rapportage is gemaakt op initiatief van SAB en wordt exclusief aangeboden aan de gemeente Culemborg.

Arnhem, oktober 2009/januari 2010

“Het getuigt niet van duurzaamheid dat deze wijk wordt gerealiseerd op de plek waar de ruimte in Nederland het schaarsst is, namelijk naast een van de drukste haltes van Randstadrail en dat het openbaar vervoer genegeerd lijkt te worden.”

Bart Hellenbroek – planoloog



1 DE PROEFTUIN VAN NEDERLAND

BEVINDINGEN

Voorbeeldproject

Lanxmeer is over een periode van 15 jaar gebouwd als voorbeeldproject voor duurzaam bouwen en wonen in Nederland. Sinds die tijd is duurzaamheid steeds meer ingeburgerd in onze maatschappij. Het merkwaardige is dat Lanxmeer nog steeds geldt als één van de **meest toonaangevende** projecten in Nederland. Blijkbaar is in 15 jaar geen woongebied ontwikkeld dat op het gebied van ambities en duurzaamheid Lanxmeer overtreft. Vanuit binnen- en buitenland is er grote interesse voor de wijk mede dankzij de vele publicaties en vermeldingen in vakbladen en boeken. Toch bestaat bij ons de indruk dat er meer voordeel gehaald kan worden uit alle publiciteit. Op dit moment worden sommige delen van Lanxmeer duidelijker als duurzaam ervaren dan andere. De wijk kan beter worden vermarkt als concept maar hiervoor moet de wijk wel een **herkenbare eenheid** vormen. Wanneer alle betrokken partijen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en wanneer de ontwikkeling van de wijk met haar tijd meegaat kan Lanxmeer voorbeeldproject blijven.

Veranderde omstandigheden

Het is niet ongebruikelijk dat stedenbouwkundige plannen gedurende de rit moeten worden aangepast. Immers, de tijd staat niet stil en de wereld is altijd in beweging. Je kunt je afvragen in hoeverre de intenties, de ambities, de plannen en daarmee de projecten en de inrichting van Lanxmeer waaraan vanaf het begin van het project aan vast is gehouden nu nog steeds duurzaam zijn. Duurzaam betekent ook geschikt zijn voor een langere periode en voor **meerdere generaties**. Belangrijk is dan ook om te begrijpen waarom de manier van wonen en leven in Lanxmeer nog niet verder zijn verspreid in Culemborg en daarbuiten en welke stappen nodig zijn om dit wel te bereiken. Wij zijn van mening dat **flexibiliteit** binnen het ontwerp en de uitwerking van zeer groot belang is. Als Lanxmeer ook een duurzame wijk wil zijn in de toekomst dan moet zij meegaan met de tijd en de voorwaarden accepteren die hieraan verbonden zijn in plaats van stil te blijven staan. Dat wil niet zeggen dat de oorspronkelijke visie plaats moet maken voor een nieuwe. Alleen de weg, de route die bewandeld wordt moet worden aangepast, niet het doel.

Menging van functies

De wijk is alle dagen van de week levendig door de **mix van functies**. Dit is een erg positief aspect van Lanxmeer. De stadsboerderij, waar biologische producten worden verbouwd, past goed binnen het thema van de wijk. Functies als deze kunnen bijdragen aan het **verankeren van het thema duurzaamheid** in de wijk en stellen daarmee het thema duurzaamheid veilig, ook voor in de toekomst. Langlopende projecten als Lanxmeer dienen niet afhankelijk te zijn van (tijdelijke) subsidies. Het slagen van het project wordt hierdoor te veel afhankelijk van voorwaarden waar men geen grip op heeft.



“Lanxmeer moet durven meegaan met de tijd in plaats van stil te blijven staan, wil zij ook in de toekomst een duurzame wijk blijven . Flexibiliteit en een duidelijke visie zijn hiervoor cruciaal.”

Sandra Pérez Raatgerink – Landschapsarchitect



AANBEVELINGEN

Houd vol én blij innoveren

Dat Lanxmeer zelfs na 15 jaar nog steeds als een voorbeeldproject geldt, geeft aan dat **het gedachtegoed leeft** en dat de wijk hierin uniek is. Het zou zonde zijn om in de opzet compromissen te sluiten. Belangrijk is om de wijk niet alleen in het gedachtegoed van Lanxmeer te handhaven maar ook te **innoveren**. Het thema duurzaamheid evolueert met nieuwe technologieën en ideeën, zoals het Cradle to Cradle concept dat een paar jaar geleden zijn intrede heeft gedaan. De wijk moet inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Op deze wijze zullen de verschillende fases die het aspect duurzaamheid in relatie met de woning en haar omgeving in tijd heeft door- gemaakt zichtbaar worden in de wijk. Maatregelen zoals het opwekken van duurzame energie en het op een innovatieve wijze omgaan met de waterkringloop bieden goede kansen om deze historie duidelijk te maken.

Ruimtelijke kwaliteit

Naast duurzaamheid kan Lanxmeer zich ook onderscheiden in de geboden ruimtelijke kwaliteit en een vernieuwende inrichting van de openbare buitenruimte. Door ruimte te bieden voor duurzame ontwikkelingen en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit krijgt het unieke karakter van Lanxmeer meer toekomstperspectief voor een **breder publiek**. Op deze manier gaan duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit hand in hand. Verder zou de wijk kan beter vermarkt worden met als voordeel dat ook bedrijven geïnteresseerd raken om in deze wijk te investeren. Bedrijven zouden geprikkeld moeten worden om hun nieuwste ideeën en technieken te testen. Wij bevelen aan om in Lanxmeer ruimte te blijven bieden aan nieuwe technologieën en ideeën, zodat het blijft werken als een **proeftuin voor ontwikkelingen** op het gebied van duurzame energie en waterbeheer en als proeftuin voor innovatieve producten en bedrijven.

“De wateropvang is een goed voorbeeld van hoe ecologie kan worden ingepast. En ik heb ook veel nestkastjes gezien.”

Frans Kuenen – ecoloog



2 DUURZAAM WONEN – DUURZAAM LEVEN

BEVINDINGEN

Ecologie in de wijk


Lanxmeer staat bekend om haar **ecologische inrichting**. Met haar groene uitstraling geeft de wijk dan ook een goede eerste indruk. Echter door de gekozen beplanting en de relatief beperkte afmetingen van het mandelig gebied wordt dit gebied vaak als semiopenbaar ervaren en is de uitstraling vaak eerder rommelig dan natuurlijk. De verwilderde/natuurlijke uitstraling van het mandelig gebied heeft een duidelijke ecologische meerwaarde die wederom door de maatvoering teniet wordt gedaan. Diersoorten hebben nauwelijks mogelijkheden om beschutting of voedsel te vinden waardoor het aantal en de **diversiteit beperkt** blijft. Een aaneengesloten groenstructuur zou meer ecologische voordelen opleveren. De wateropvang en het hangen van vogelkastjes zijn goede voorbeelden van hoe ecologie in de wijk is ingepast. Grazers zoals schapen die het gras kort houden worden in deze duurzame 'ecowijk' als een kans gezien. En dat geldt voor het zichtbaar maken van de ecologie als geheel.

Mix in wonen en werken

De ecologische inrichting spreekt veel mensen aan. Toch is de huidige samenstelling van bewoners relatief eenzijdig. De woningen in de wijk zijn vooral geschikt voor mensen met een goed gevulde beurs die zich aangetrokken voelen tot een bepaalde levensstijl. Het elitaire karakter van de wijk wordt bevestigd door de hogere prijzen en het exclusieve karakter van de woningen. Een **mix van verschillende doelgroepen** zou beter passen binnen de visie van Lanxmeer, maar de doelstellingen voor sociale woningbouwlocatie zijn nog niet gehaald. Naast woningen en scholen in de wijk hebben ook bedrijven zich gevestigd in Lanxmeer. Desondanks is de wijk toch meer een woonwijk dan een woonwerkwijk. De **combinatie wonen & werken** komt op het moment nog niet goed uit de verf. Verder kunnen ten aanzien van duurzaamheid kanttekeningen worden gezet bij de woningdichtheid van de wijk gezien haar ligging in de Randstad; een van de plekken in Nederland waar de ruimte het schaartst is.

Kaswoningen

Op het gebied van duurzaam bouwen en wonen is de wijk een proeftuin. Een fraai voorbeeld vormen de kaswoningen. Deze woningen hebben het voordeel dat zij energiezuinig zijn en een bijzondere ervaring bieden; een zee aan ruimte en licht. De kas creëert een **tussenklimaat** in de ruimte tussen woning en tuin. Het wonen in een kas biedt andere mogelijkheden om te wonen en de nieuwe tussenruimte tussen binnen en buiten te gebruiken. Opvallend is de natuurlijke wijze van de overgang van de woning naar het landschap. Erfafscheidingen zijn op een natuurlijke manier opgelost, schuttingen ontbreken. De overgang doorkruist vier ruimtes. De woning is de eerste ruimte en biedt optimale privacy. De tweede ruimte bevindt zich tussen kas en woning waarmee een sterke relatie



*“De toepassing van een mandelig gebied is interessant.
De wijk ziet er daardoor groener uit en de tuinen lopen
mooi over van de ene ruimte in de andere”.*

Arjan van der Laan - stedenbouwkundige



wordt gelegd met zowel het binnen- als buitenmilieu. De privé tuin, welke gedeeltelijk is afgeschermd met beplanting in een losse structuur, vormt de derde ruimte. Deze ruimte loopt naadloos over in de vierde landschappelijke en collectieve ruimte, het mandelig uitgegeven gebied. De geringe afmetingen van elke ruimte in de overgang van privé naar openbaar gebied verdelen visueel de ruimte. Hierdoor worden de ruimtes eerder verkleind dan vergroot. De **beperkte afmetingen** van het groen en het open karakter reduceren tevens het gevoel van privacy.

AANBEVELINGEN

Duurzaamheid voor iedereen

Lanxmeer heeft de kans om een doorsnede van de Nederlandse bevolking tot een duurzame manier van leven en wonen aan te zetten. Juist door het **verkopen van een levensfilosofie**, in plaats van een levensstijl, kan een bredere doelgroep bereikt kan worden. Het realiseren van **sociale woningbouw** binnen de randvoorwaarden voor duurzaamheid en leefbaarheid is een **uitdaging** die met beide handen moet worden aangegrepen. Woningtypologieën die betaalbaar zijn voor bijvoorbeeld **starters** op de woningmarkt hebben zeker een kans binnen Lanxmeer. Hierbij moet de ruimtelijke en functionele relaties tussen woning en openbaar gebied wel meer aandacht krijgen.

Belangrijk is om juist **bedrijven met een duurzame bedrijfsfilosofie** en duurzame producten te werven. Zij kunnen de wijk dan voor promotiedoeleinden gebruiken. Doordat er in de wijk gewerkt wordt kan de mobiliteit beperkt blijven. Een **aaneengesloten groenstructuur** biedt *meer kansen* om de diversiteit te vergroten en ruimte te bieden aan diersoorten en het zichtbaar maken van de ecologie, maar biedt ook kansen om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.



NEDERRIJN

CENTRUM

DE HOND

ORANJEBUURT

BLOEMENBUURT

VOORKOOP

NIEUWSTAD

DIJKZICHT

TERWIJDE

MOLENZICHT

ACHTER DE POORT

BUITENGEBIED

NS

LANDZICHT
s a b

3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

BEVINDINGEN

Introvert karakter

Lanxmeer is een wijk met een **eigen identiteit** met bijzondere architectuur en stedenbouwkundige opzet. De wijk bevindt zich aan de rand van Culemborg en heeft nauwelijks tot geen relaties met zijn (directe) omgeving. Door de diverse barrières om het gebied is de wijk niet verankerd met zijn omgeving. Daarnaast wordt er onvoldoende gebruik gemaakt van bestaande belangrijke routes. De ligging naast het station wordt door iedereen gezien als een grote kans voor de wijk om in te zetten op mobiliteit middels openbaar vervoer in plaats van auto. Op dit moment ligt de wijk **afgekeerd van het station** en ontbreekt enige relatie. Verder is het openbaar vervoer niet duidelijk aanwezig in de wijk.

Sterke verschillen binnen Lanxmeer

Binnen de wijk zijn er nauwelijks onderlinge samenhangen in de architectuur en stedenbouwkundige structuur. De verschillende buurten liggen als herkenbare losse enclaves in het geheel. Het stedenbouwkundig **introverte karakter** van de wijk wordt versterkt doordat bouwblokken regelmatig in zichzelf zijn gekeerd. Het vormen hierdoor aparte wereldjes die zich niet echt richten op de gezamenlijk openbare ruimte, de drager van de wijk. De boomgaard zorgt voor een barrière en de infrastructuur is een weinig verbindend element. De ruimtelijke structuur waarbij de auto aan de randen wordt geparkeerd maakt de weg vrij voor een losse structuur met een minimale verharding waar de fietser en voetganger de ruimte krijgt. Zowel de verbindingen binnen de wijk als naar buiten toe zijn niet altijd even helder. Het ontbreken van wegen voor auto's, de onduidelijke fietsverbindingen, de losse plukken groen en het introverte karakter van de bouwblokken dragen allemaal bij aan een **moeilijke oriëntatie** binnen de wijk.



NEDERRIJN

CENTRUM

DE HOND

ORANJEBUURT

BLOEMENBUURT

VOORKOOP

NIEUWSTAD

TERWIJDE

DIJKZICHT

MOLENZICHT

ACHTER DE POORT

LANDZICHT

BUITENGEBIED

NS

An aerial photograph showing a dense urban grid on the left and green agricultural fields on the right. The word 'google' is partially visible in the bottom left corner.

AANBEVELINGEN

Van introvert naar extravert

Lanxmeer is een begrip in bouwend, ontwikkelend en duurzaam Nederland. De woonwijk wordt, mede door de **centrale ligging** in Nederland veel bezocht. Het introverte karakter van de wijk is in contrast met een woonwijk met pioniers. Het zou even zo goed een broedplaats kunnen zijn van innovatie, opleiding, creatieve economie. De ligging aan een van de drukste stations op de lijn Den Bosch-Utrecht en de aanwezigheid van de al bestaande functies (ROC, UniePlaza) biedt **mogelijkheden voor tal van functies** die het innovatieve en duurzame karakter van Lanxmeer kunnen versterken.

Verankering en structuur

Het historische centrum is via de Rijksweg dichtbij, het station ligt om de hoek en vlak achter de Provinciale weg ligt het buitengebied. Lanxmeer kan deze kwaliteiten beter benutten door een **betere verankering** in haar omgeving met heldere en fraai vormgegeven routes en eventuele 'missing links' te realiseren. Nieuwe routes, met name voor langzaam verkeer kunnen ook een bijdrage leveren aan het verankeren van de wijk. Oriëntatiepunten op strategische plekken zorgen voor herkenning en leesbaarheid van de wijk. Meer samenhang in de wijk wordt bereikt door een **sterke en heldere structuur** die bestaat uit doorgaande routes, groenstructuren en herkenningspunten. De interne routes sluiten aan op externe routes en zorgen zo weer voor verankering.



s a b

4 HOOGWAARDIGE OPENBARE RUIMTE

BEVINDINGEN

Verschillende buurten

Het wonen vindt plaats in een landschappelijke en informele setting. De verwilderde en natuurlijke uitstraling van het groen en de **afwezigheid van auto's** versterken deze sfeer. De collectieve binnenhoven, die door de bewoners zijn ingericht, hebben elk een eigen uitstraling. Maar ook het beheer van de ruimte wordt door de bewoners uitgevoerd. Deze **gemeenschappelijke verantwoordelijkheid** lijkt een positieve uitwerking te hebben op de kwaliteit van de ruimte. Keerzijde van deze aanpak is het verlies aan eenheid binnen de wijk. Door de vele verschillende inrichtingen ontstaat een verrommeld beeld en een samenhangende en herkenbare groenstructuur ontbreekt. Dit wordt versterkt door de maatvoering van het collectieve mandelig gebied die door relatief beperkte afmetingen vaak als semiopenbaar wordt ervaren. De openbare ruimte is op vele plekken nog niet definitief vormgegeven. De openbare ruimte is echter wel een verbindende factor.

Parkeren

Door het **geclusterd parkeren** langs de rand van de wijk blijft de hoeveelheid verharding binnen de wijk beperkt. Doordat de wijk als **overloopgebied** voor de stationsomgeving fungeert ontstaat er echter ongewenste parkeerdruk. Het concept van weinig verharding wordt door ons als zeer positief ervaren, maar een parkeerplaats dicht bij huis blijft belangrijk. Een oplossing kan gezocht worden in een ruimtelijke structuur waarin parkeren dicht bij huis kan zonder daarvoor de wijk binnen te komen.



“Ik mis een gevoel van eenheid en binding. Bouwblokken zijn soms in zichzelf gekeerd en vormen aparte wereldjes die niet echt op de gezamenlijke openbare ruimten – toch de dragers van de wijk- gericht zijn”.



AANBEVELINGEN

Vormgeving buitenruimte

Drie ruimtelijke elementen in de openbare buitenruimte zijn zondermeer **vernieuwend** te noemen. Dit zijn de mandelige gebieden, de helofytenfilters en de openbaar toegankelijke appelboomgaard. Deze elementen zouden sterker naar voren gebracht kunnen worden. Zeker de helofytenfilters zijn nagenoeg onherkenbaar en ogen slecht onderhouden. De inrichting van de groenstructuur is een verbindende factor en geeft een **extra impuls** voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk. Verder is de tijdelijke inrichting van de openbare buitenruimte in het zuidelijk deel van Lanxmeer een doorn in het oog van bewoners en bezoekers. Eventuele lege plekken in de wijk zouden door tijdelijk gebruik beter tot hun recht komen. Deze ruimte zou gebruikt kunnen worden door, bijvoorbeeld schooltuinen of stadslandbouw.

Door gebruik te maken van **duurzame materialen/technieken** kan ook in de openbare ruimte uiting worden gegeven aan het aspect duurzaamheid. Voorbeelden zijn: de 'cradle to cradle' bank, verlichting dat zonne- of windenergie gebruikt en opslaat, verlichting aan laten gaan door bewegingssensoren of door LED-verlichting. Lanxmeer kan de eerste wijk zijn met 100% LED-verlichting. De bestaande technieken en inrichtingsprincipes kunnen **duidelijker zichtbaar en beleefbaar** worden gemaakt. Dit kan men bereiken door bijvoorbeeld het opstellen van een 'handboek (duurzame) openbare ruimte'.



5 PROCES EN COMMUNICATIE

BEVINDINGEN

Grootschaligheid thema Lanxmeer

Lanxmeer is naar aanleiding van een **individueel initiatief** tot stand gekomen. Dat dit binnen Nederland mogelijk is gebleken wordt enthousiast ontvangen door een groot deel van de medewerkers van SAB. Sommigen geven evenwel aan dat er wellicht een (te) grote wijk is gebouwd voor een zeer beperkte doelgroep. Beter zou zijn geweest om de ambitie voor een duurzame wijk te **spreiden over een langere termijn**, waarin elke buurt representatieve duurzame oplossingen gebruikt die specifiek zijn voor die tijd.

Medezeggenschap bewoners

De eerste woonclusters in Lanxmeer zijn mede met behulp van een **forse inspraak** van bewoners tot stand gekomen. De bewonersvereniging BEL heeft als doel het realiseren en het in stand houden van dit woon- en werkproject dat gebaseerd is op duurzame ecologische principes. Onder deze vereniging zijn verschillende werkgroepen actief die zorgen voor een sociale binding binnen en met de wijk. Dit was en is van belang voor een goede communicatie binnen de wijk en met de gemeente. De interactieve processen zijn goed verlopen. Het betrekken van de bewoners bij de totstandkoming en het beheer van de woonomgeving versterkt de **betrokkenheid**. Daarmee wordt de wijk ook maatschappelijk gezien duurzaam.





*“Zet voor de toekomst in op flexibiliteit met ruimte voor
nieuwe technieken”.*

Alex Wind - Tekenaar





AANBEVELINGEN

Blijven inzetten op een duurzame wijk

De gemeente moet vooral blijven inzetten op een duurzame wijk en hierbij vooral vasthouden aan de oorspronkelijke visie van Lanxmeer om in Culemborg een duurzame wijk te realiseren waarin **particulier opdrachtgeverschap** de ruimte krijgt. Echter in plaats van langdurige processen die uiteindelijk eindigen in compromissen, ziet men meer een oplossing in het groeperen van bepaalde doelgroepen met elk een eigen duurzaamheidsthema per buurt. De ambities voor het realiseren van toonaangevende projecten ligt hoog. Kanttekening hierbij is dat zulke grootschalige projecten gepaard gaan met een groot aantal randvoorwaarden. Belangrijk is dan ook te beseffen dat niet alle ambities te verwezenlijken zijn. Door het per project selecteren van een aantal speerpunten specifiek voor dat project kan **differentiatie** in buurten worden gecreëerd en zo beter ingespeeld worden op de vraag naar duurzame woningen binnen de wijk.

Regie gemeente

Lanxmeer is nog niet voltooid. Er zijn nog diverse bouwlocaties binnen de wijk aanwezig. Daarnaast blijven er nieuwe initiatieven, ook binnen reeds gerealiseerde buurten, altijd spelen. Nieuwe bewoners zullen het gebied betrekken en ontwikkelaars zullen de diverse bouwlocaties willen ontwikkelen. Van belang is om het gedachtegoed te handhaven en hierin als **gemeente de regie** te nemen. Het doel van de Lanxmeer moet bekend zijn bij alle nieuwe bewoners en initiatiefnemers. Vooral in deze (moeilijke) tijd kunnen andere belangen belangrijker lijken, maar uiteindelijk geldt maar één doel. Het is aan de gemeente om voor een **overkoepelende structuur** te zorgen die eenheid in het geheel brengt. Een duidelijke regie en een goede communicatie zijn voorwaarden om ook op lange termijn de kwaliteitprincipes voor Lanxmeer te waarborgen. De regie zou bij de gemeente moeten blijven, maar naar ons idee moet er gezocht worden naar een andere opzet zodat het voor de gemeente makkelijker is toezicht te houden en bij moeilijke keuzemomenten de knoop doorhakken. Om een hoge betrokkenheid te waarborgen met (toekomstige) bewoners is en blijft een goede communicatie essentieel.