

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief voortgang Lakermaat

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 651

Datum: 23-04-2024

Registratienummer: 24int00340

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Wij hebben toegezegd de gemeenteraad regelmatig te informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling De Lakermaat in Lengel. Met deze derde raadsbrief sluiten we aan op de raadsbrief van 30 mei 2023 en de besluitvorming over het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE) op 5 oktober 2023.

Voortgang

Nadere onderzoeken

Voor de uitwerking van het LSPVE naar het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) is opdracht gegeven voor een aantal aanvullende onderzoeken en actualisaties van al uitgevoerde onderzoeken. De belangrijkste onderzoeken worden hier benoemd. Er is uitgezocht onder welke condities en in welk gedeelte van de gronden binnen het plangebied die aan de Meilandsedijk grenzen woningbouw mogelijk is. Vanwege de ambities voor de natuurontwikkeling en de biodiversiteit is een ecohydroloog wederom ingeschakeld om advies over de natuurontwikkelingsmogelijkheden in de centrale groen-blauwe zone in het plan. Verder is onder andere onderzocht op welke manier voor de in het gebied aanwezige steenuil een ecologisch verantwoord leefgebied kan worden gecontinueerd. Ook zijn een update van het grondonderzoek van het ANEB-terrein en een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De grondwatereffectstudie en het vervolgonderzoek archeologie zijn gestart.

Verbindingen met de omgeving en met omliggende projecten

Bij de raadsbehandeling is aandacht gevraagd voor de verbinding van De Lakermaat met de ontwikkelingen in de directe omgeving. Regelmatig vindt ambtelijke afstemming plaats tussen het projectteam De Lakermaat met de gemeentelijke projectleiders van de omliggende projecten. Met de projecten 'VVL-terrein' en 'Uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg' zijn daarnaast ook ontwerpateliers georganiseerd om de ruimtelijke verbinding en samenhang te verkennen. Ook is de inpassing van een veilige fietsroute naar Azewijn en Uift onderzocht met een voorstel voor een groene invulling aan de westzijde van de provinciale weg.

De vormgeving van een Lengelse Brink rond 't Bosman Huus wordt nader uitgewerkt.

Intensief overleg om te komen tot langzaam verkeer verbindingen tussen De Lakermaat en het dorp Lengel heeft geleid tot concretere realisatiemogelijkheden van dergelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers vanuit het plangebied naar de Meilandsedijk en de Antoniusstraat.

Overleg met Waterschap, provincie en nutsbedrijven

Vervolgoverleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap Rijn en IJssel en de Provincie Gelderland. Met het aantrekken van een civieltechnisch projectleider wordt de voorbereiding van grondwerken, het watersysteem en de aanleg van de infrastructuur (elektra, water, vuilwaterriolering, internet) naar voren gehaald, zodat deze aspecten een goede plaats krijgen in het LSP. Ook is het overleg met nutspartijen opgestart, waardoor tijdig kan worden voldaan aan hun informatiebehoefte.

Overleg met Plavei

Met woningcorporatie Plavei wordt overlegd over de planontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen. Door Plavei zijn zorgen toegelicht over de financierbaarheid van hun totale sociale huurwoningbouwprogramma in Montferland. Zij hebben aangegeven het totale programma wat er nu gemeentebreed ligt, niet te kunnen financieren en moeten dus keuzes maken welke projecten zij wel en welke zij niet op kunnen pakken en wanneer welk project opgepakt kan worden. Zij hebben interesse getoond in het oppakken van de realisatie van een aantal sociale huurwoningen aan de Brink. Andere mogelijkheden worden ook nog besproken, maar er is wel al aangegeven dat zij op dit moment binnen de huidige geplande looptijd van de gebiedsontwikkeling niet al het sociale programma van De Lakermaat kunnen realiseren. Met Plavei is verder specifiek verkend of de transformatie van de boerderij De Laak naar sociaal wonen en zorg versneld kan worden. Dit bleek om meerdere redenen voor hen niet haalbaar. Het onderzoek naar alternatieven voor de realisatie van het sociale programma loopt.

Mogelijkheden voor voorrang bij toewijzing

Uit de Omgevingsdialoog is de vraag naar voren gekomen over de mogelijkheden om woningzoekenden uit het dorp Lengel voorrang te verlenen bij de toewijzing van sociale huur en sociale koopwoningen en de vrije sector woningen en kavels. De 'Huisvestingsverordening Gemeente Montferland 2024' maakt het mogelijk dat een woningcorporatie maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen in de sociale huur met voorrang toewijst aan woningzoekenden die woonachtig zijn in de gemeente waarin deze woningen liggen. Voor de koopwoningen wordt onderzocht of en hoe er voorrangsregels met betrekking tot toewijzing mogelijk zijn.

Een eerste opschoonactie

Onlangs zijn de niet streekeigen sparren en coniferen rond de boerderij gekapt om de aanwezige wel streekeigen beplanting en fruitbomen meer groeiruimte te geven en weer beter zicht te krijgen op de historische boerderij. Dit is met ons en de naaste burens vooraf afgestemd.

Communicatie en omgevingsdialoog

De afgelopen periode zijn de gegevens van het project te vinden geweest op de gemeentelijk website www.montferland.info/de-lakermaat. Daar zijn onder andere de door de gemeenteraad genomen besluiten over het Ontwikkelkader (11 november 2022) en het LSPVE (11 juli 2023) voor iedereen in te zien. Het projectteam heeft inmiddels ook een eigen website www.delakermaat.nl gemaakt waar vanaf mei 2024 en verder de verdere invulling van de Omgevingsdialoog over het LSP te vinden zal zijn en ook onze besluitvorming over het LSP en Omgevingsplan een plek krijgt.

Voorafgaand aan besluitvorming over het LSP zal een bijeenkomst Omgevingsdialoog worden ingepland, zodat bevindingen vanuit die bijeenkomst bij de besluitvorming betrokken kunnen worden.

Vervolgtraject

In het LSP zal een geactualiseerde planning van het project en een fasering van de realisatie van de deelplannen worden opgenomen. Het omgevingsplan zal naar verwachting medio 2025 voor besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Volgens de huidige planning kan vervolgens in 2026 gestart worden met de start bouw van de eerste woningen in De Lakermaat, mits er geen bezwaar/beroep ingediend wordt tegen het Omgevingsplan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland
de secretaris, de burgemeester,

B.F.M. Bootink H.H. de Vries

