

RAADSBRIEF

Aan: Gemeenteraad Montferland

Onderwerp: Raadsbrief voortgang gebiedsontwikkeling Lakermaat Lengel

Portefeuillehouder: Wethouder Nijland

Telefoonnummer: (0316) 291 651

Datum: 29-04-2025

Registratienummer: 25int00770

Geachte gemeenteraad,

Aanleiding

Wij hebben toegezegd de gemeenteraad regelmatig te informeren over de voortgang van de gebiedsontwikkeling De Lakermaat in Lengel. Met deze vierde raadsbrief sluiten we aan op de raadsbrief van 23 april 2024.

Op 10 november 2022 heeft uw raad unaniem het Ontwikkeldkader voor de gebiedsontwikkeling De Lakermaat vastgesteld. Daarmee is het planproces gestart voor een landschappelijke uitbreiding van het dorp Lengel met ruimte voor woningbouw in lage dichtheden van maximaal 349 woningen en een beperkte hoeveelheid (350 m²) commerciële ruimten voor kleinschalige detailhandel, zoals een landwinkel. In een intensieve Omgevingsdialoog zijn omwonenden betrokken bij dit proces en is regelmatig teruggekoppeld op welke wijze de inbreng is verwerkt in de plannen.

De gebiedsontwikkeling de Lakermaat is geen standaard woningbouwontwikkeling. Er wordt gebouwd met lage dichtheden met een dorps identiteit en met hoge ambities ten aanzien van klimaatdoelen en landschappelijke kwaliteit. Het plan voor de Lakermaat draagt door haar onderscheidende en unieke landschappelijke karakter bij aan zowel de lokale als de regionale woningbouwopgave en aan een versterking van de eigen identiteit van het dorp Lengel. In deze gebiedsontwikkeling zijn de gronden ingebracht van de familie Meijer tussen de Hartjensstraat en de Meilandsedijk/Antoniusstraat en ook de gemeentelijke gronden rond de voormalige ANEB fabriek. Ook is er een perceel in eigendom van het Waterschap meegenomen.

Voortgang

Op basis van het door uw raad op 5 oktober 2023 vastgestelde Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE) voor de gebiedsontwikkeling de Lakermaat hebben wij op 24 juni 2024 het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) en het Kwaliteitsplan (KP) vastgesteld. Daarin zijn verwerkt de uitkomsten en actualisaties van de uitgevoerde onderzoeken.

Het afgelopen jaar heeft het projectteam in goed afstemming met de gemeentelijke projectgroep op basis van het LSP het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' uitgewerkt en de Beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' voor de kwaliteitszorg op basis van het vastgestelde KP.

'TAM' staat voor 'tijdelijke alternatieve maatregel' en maakt het mogelijk om het omgevingsplan te wijzigen via de oude digitale standaard. Wij zetten deze maatregel in (ook bij andere momenteel in ontwikkeling zijnde woningbouwplannen) om ontwikkelingen soepel door te kunnen laten gaan vanuit het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening naar de nu geldende Omgevingswet.

Woningbouwprogramma

In de Lakermaat worden conform de door uw raad vastgestelde kaders maximaal 349 woningen gerealiseerd. In het Ontwikkelkader is vastgesteld dat in de Lakermaat 25% sociale huur of sociale koopwoningen worden gerealiseerd. Na intensief overleg met woningcorporatie Plavei heeft Plavei aangegeven in hun meerjarenplanningen bij de huidige regels voor de geborgde financiering geen financieringsruimte te hebben voor de realisatie van sociale huurwoningen in de Lakermaat.

De financieringsgrenzen van de sociale- en betaalbare woningen zijn geactualiseerd naar prijspeil 2025 conform de actuele regionale lijn. Voor de sociale- en betaalbare koop gelden voor het woningbouwprogramma in de Lakermaat de onderstaande prijzen met het prijspeil van 2025:

- 25% sociale koop: €260.000 von;
- 12,5% betaalbare koop (1^e categorie): €370.000 von;
- 12,5% betaalbare koop (2^e categorie): €405.000 von.

Kwaliteitszorg

Bij de uitgifte van de Meijer gronden in de Lakermaat aan particuliere en institutionele bouwheren die een deel van het programma van de Lakermaat gaan realiseren wordt in de grondreserverings- en/of verkoopovereenkomsten de verplichting opgenomen om voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning advies in te winnen van het Kwaliteitsteam de Lakermaat.

Dit Kwaliteitsteam bestaat uit een door de ontwikkelende partij aangewezen vertegenwoordiger en Harro de Jong, als landschappelijke en stedenbouwkundig ontwerper. De kosten van dit team zijn voor rekening van de ontwikkelende partij. Gemeente Montferland kan een vertegenwoordiger in dit team aanwijzen als (agenda)lid. Het eindadvies van het Kwaliteitsteam wordt mee ingediend als bijlage bij de vergunningsaanvraag. Het college van B&W beslist uiteindelijk over een vergunning en kan daarom ook zelf (gemotiveerd) afwegen om wel of niet met het advies mee te gaan.

Archeologie

Voor het plangebied is in een eerdere fase een bureauonderzoek archeologie en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is aan het westelijk gedeelte van het plangebied een hoge verwachting op de aanwezigheid van archeologische resten toegekend. Op basis van een opgesteld Programma van Eisen is een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn 82 proefsleuven gegraven en onderzocht. Daarbij is gebleken dat de ondergrond van de Lakermaat op bepaalde locaties rijk is aan archeologische sporen. Met de projectgroep wordt overlegd op welke manier het beste met de (voorlopige) resultaten van het proefsleuvenonderzoek omgegaan kan worden. In het omgevingsplan is de beschermingszone archeologie gehandhaafd.

Flora en fauna

De plannen voor de Lakermaat willen een gezonde en veilige leefomgeving maken voor mens maar ook voor dier. Bijzondere aandacht is er daarbij voor de beschermde soorten die in het Flora en Fauna onderzoek zijn aangetroffen: de gewone dwergvleermuis, de steenmarter, de kerkuil en de steenuil. Ten behoeve van het LSP heeft Bureau AT-KB in 2024 een compensatieplan opgesteld voor de steenuil. De plannen voor de Lakermaat voorzien in ruim 5 hectare deelgebieden waar leefgebied voor de steenuil gecreëerd wordt en heeft veel aanvullende maatregelen in zich voor deze en de andere genoemde soorten. Lakermaat BV heeft bureau Viridis i.s.m. AT-KB opdracht gegeven de omgevingsvergunningaanvraag Flora en fauna activiteit op te stellen en in te dienen bij het bevoegd gezag Provincie Gelderland. Dit proces loopt parallel aan de zienswijze fase en verwerking daarvan in het omgevingsplan.

Verkeer

De auto ontsluiting van de Lakermaat vindt plaats vanaf de Meilandsedijk met uitzondering van de woningen in het Noordwestelijk deelgebied Buurtschap (ca. 58 woningen, 16,6%). Tussen Buurtschap en de rest van Lakermaat zijn de ontsluitingswegen niet gekoppeld. De verkeerberekeningen tonen aan dat de capaciteit van de aanpalende wegen de toename van het verkeer goed kunnen verwerken. De dorpsraad en omwonenden van de Hartjensstraat en Korenhorsterweg vragen aandacht voor de verkeerveiligheid bij het kruisen van fiets- en autoverkeer met landbouwvoertuigen. Geadviseerd wordt de komende maanden een verkenning te laten doen naar een uit verkeers- en veiligheidsoogpunt passende inrichting van dit deel van de Hartjensstraat.

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. Met de aankoop van een stukje grond door de Lakermaat BV is zeker gesteld dat een voetpad kan worden aangelegd tussen de Lakermaat en de Reintjesweg. Ook zullen er langzaamverkeer verbindingen kunnen worden gerealiseerd naar 't Bosman Huus en de Antoniusstraat aan de zuidzijde van de Lakermaat.

Dat geldt ook voor de noord- en oostzijde van het plan, waar verbindingen zijn voorzien naar de Hartjensstraat en langs de Meilandsedijk richting Ulft en Azewijn.

Beheer

Vervolgafspraken voor het overleg met de gemeentelijke beheerders zijn in gang gezet om daarbij tot een goede afstemming te komen. De geactualiseerde beheerraming zal onderdeel uitmaken van de besluitvorming door de gemeenteraad over het Omgevingsplan.

Participatie

Op de website www.delakermaat.nl zijn alle verslagen van de gevoerde Omgevingsdialoog te vinden. Het LSP kan rekenen op grote steun van de dorpsgemeenschap. Met individuele omwonenden met bezwaren tegen bepaalde onderdelen van het plan is overlegd over de mogelijkheden om aan deze bezwaren tegemoet te komen binnen de geldende afspraken en kaders voor de plannen. Dat heeft onder meer geleid tot aanpassingen aan het gebied grenzend aan de achtertuinen van de Antoniusstraat 25a tot en met 37, tot het verleggen van de aansluiting op de Hartjensstraat naar het oosten, het meer naar het zuiden positioneren van de woningen in het noordwesten van het plan, zodat een groene zone aan de Hartjensstraat grenst en tot een aangepaste inrichting van de aansluiting naar de Reintjesweg en het afwaarderen van die aansluiting tot een voetpad.

Vervolgtraject

Op 29 april jl. hebben wij ingestemd met het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de Beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' andere bijbehorende bijlagen, waarmee de stukken zijn vrijgegeven voor de zienswijzefase. Verwacht wordt dat in het vierde kwartaal deze stukken, na verwerking van de uitkomsten van de zienswijzen, aan u kunnen worden voorgelegd ter besluitvorming.

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

B.F.M. Booltink

H.H. de Vries

