



AMENDEMENT

Montferland

Ontwikkelkader Lakermaat

Agendapunt: 7.1 Vaststelling Ontwikkelkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat

De raadsvergadering van de gemeente Montferland op 10 november 2022

De volgende tekst van het raadsbesluit:

1. *Het 'Ontwikkelkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat' vast te stellen;*
2. *Het ontwikkelkader gelijk stellen aan de in lid 1 bij Algemeen bedoelde documenten uit de Lijst met categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Montferland is vereist (behorende bij het raadsbesluit van 26 januari 2017 met registratienr. 16int02662);*
3. *Indien de Omgevingswet van kracht wordt, het ontwikkelkader aan te merken als een besluit, waardoor in het geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen bindend advies van de raad hoeft worden gevraagd (in aanvulling op het raadsbesluit van 4 november 2021 met registratienr. 21int04285).*

Te vervangen door:

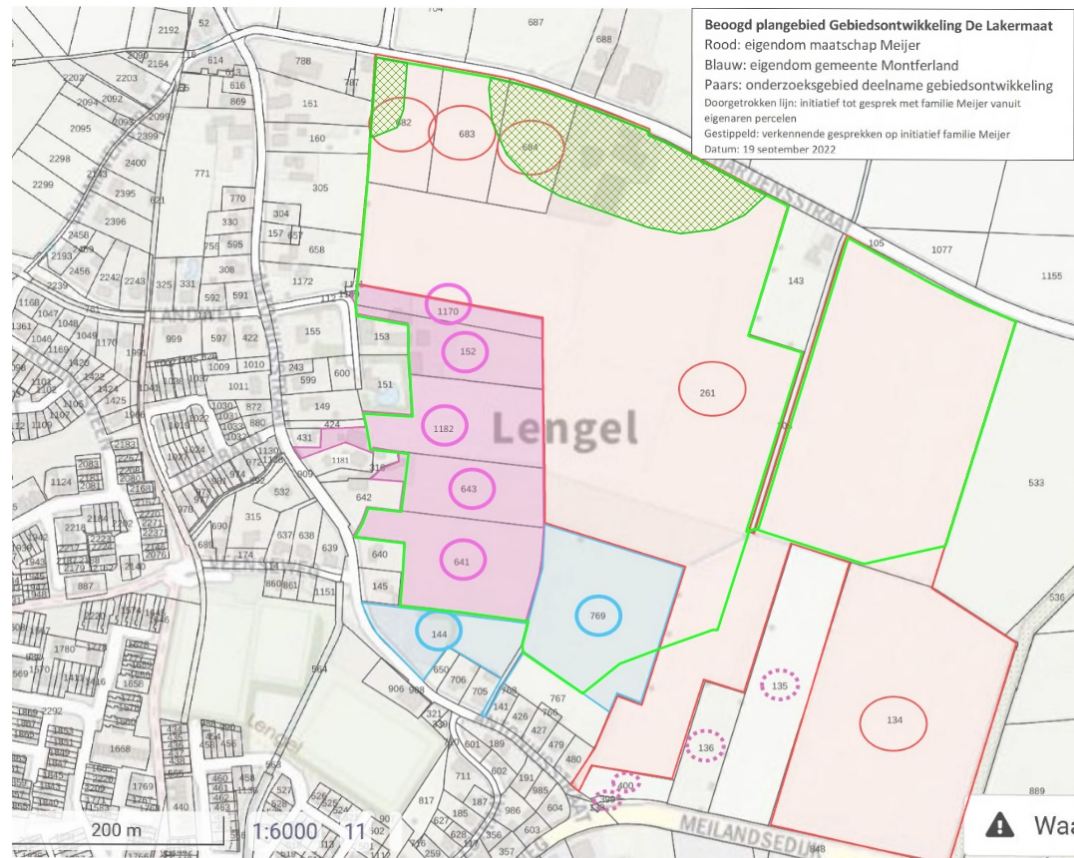
1. *Het 'Ontwikkelkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat' vast te stellen als uitgangspunt voor het doorlopen van het participatieproces en het opstellen van het Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE)*
2. *Aanvullend op het 'Ontwikkelkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat' vast te stellen:*
 - a. *Dat woningbouw in principe alleen mogelijk is binnen de groene contour zoals weergegeven op afbeelding 1 bij dit amendement, waarbij woningbouw in het groen gearceerde deel alleen mogelijk is als de naastgelegen horeca en boerderij niet belemmerd worden.*
 - b. *Dat het woningbouwplan in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking zal worden gemotiveerd aan de woonbehoefte gerelateerd aan het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plan. Het plan de Lakemaat voorziet – vanwege haar landschappelijke en extensiever invulling – in een onderscheidend woonmilieu in de regio en in een gemeente overstijgend ruimtelijk verzorgingsgebied.*

c. Dat vanwege de beoogde klimaatdoelen en landschappelijke kwaliteit (die leiden tot een lage woningdichtheid) wordt afgeweken van de beleidskaders voor woningbouwprogrammering. De Liemerse Woonagenda gaat uit van minimaal tweederde betaalbaar, waarbij de gemeente conform de programmabegroting 2022-2025 en de motie "Starterslening" (d.d. 4-11-2021) uitgaat van 50% betaalbaar voor maximaal € 275.000 (koop) of € 850 per maand (huur). De recente landelijke afspraken tussen Rijk en provincies gaan uit van minimaal tweederde onder de NHG-norm (dit moet nog worden doorvertaald in lokale afspraken).

d. Dat bij de uitwerking van de plannen voor Lakermaat de mogelijkheden onderzocht dienen te worden om overtollig water uit Rodingsveen in het gebied op te vangen, te laten infiltreren en/of door te voeren.

3. Na de participatie het Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE) ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad (inclusief verslag van de omgevingsdialog).
4. Bij het raadsvoorstel bedoeld onder 3:
 - a. de financiële gevolgen voor de gemeente voor het ruimtelijke vervolgproces en de latere beheerfase (waaronder openbare ruimte), inzichtelijk te maken, inclusief (in vertrouwen) de anterieure overeenkomst.
 - b. de motivatie in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking toe te voegen.
5. Pas bij vaststelling van het Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE) dit document gelijk te stellen aan de in lid 1 bij Algemeen bedoelde documenten uit de Lijst met categorieën van gevallen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist (behorende bij het raadsbesluit van 26 januari 2017 met nr. 16int02662), of indien de Omgevingswet van kracht wordt, dit document aan te merken als een besluit, waardoor in het geval van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geen bindend advies van de raad hoeft te worden gevraagd (in aanvulling op het raadsbesluit van 4 november 2021 met nr. 21int04285), alles voor zover het woningbouw betreft van sociale huur- en koopwoningen.

Afbeelding 1: indicatieve woningbouwzone (groen)





Namens, Freddy van Dijken	John Teunissen	Els Rutting	Martin Som
D66 Montferland	CDA Montferland	PvdA	VVD
Karin Straatsma			
Helder			

Toelichting:

Om te voorkomen dat er later in het proces problemen ontstaan over onduidelijke uitgangspunten, is het voorstel om het ontwikkelkader aan te vullen met een betere toetsing aan de gemeentelijke beleidskaders. Daarbij dient aangegeven te worden waar gemotiveerd afgeweken wordt van de beleidskaders.

Om recht te doen aan de participatie en de positie van de gemeenteraad wordt voorgesteld om eerst de participatie te doorlopen en het Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE) uit te werken. Vervolgens kan dit LSPVE voor besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat al bij de visie duidelijk is hoe de gemeenteraad tegen de uitwerking van de plannen aankijkt (en niet pas bij het bestemmingsplan wanneer alles al tot in detail is uitgewerkt). Bij vaststelling van de visie kan de realisatie van sociale huur- en koopwoningen worden aangemerkt als categorie waarvoor geen verklaring van bedenkingen nodig is. Dit hoeft niet tot vertraging te leiden, als de participatie en de uitwerking van de LSPVE na vaststelling van het ontwikkelkader snel worden opgepakt. Nu al vooruitlopen op de uitwerking van de visie voor de realisatie van sociale huur- en koopwoningen doet geen recht aan de beoogde participatie. Betrokkenen zouden dan alsnog te maken krijgen met voldongen feiten, terwijl brede participatie beloofd is.

Verzocht wordt om bij de besluitvorming over de LSPVE ook een uitgewerkte financiële paragraaf aan te leveren. In deze financiële paragraaf kan (indien nodig vertrouwelijk) worden ingegaan op de financiële consequenties voor de gemeentelijke gronden, de beoogde overdracht van de openbare ruimte en de inhoud van de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Om duidelijkheid richting initiatiefnemers, omwonenden en bedrijven te geven is een kaart toegevoegd waarbinnen de woningbouw beoogd is. Deze groene contour komt voort uit de milieucontouren van het bedrijventerrein, de bodemvervuiling op gemeentelijke grond aan de Antoniusstraat en de belemmeringenstrook rondom de leiding. De horeca en boerderij aan de noordwest- en noordzijde zorgen voor milieucontouren waarbinnen de mogelijkheden voor woningbouw afhankelijk zijn van de ontwikkelingen op deze locaties. De groene grens dient als uitgangspunt, uit de LSPVE-fase zal blijken waar woningbouw definitief mogelijk is. In de tussenliggende periode kunnen zich ontwikkelingen voordoen die tot andere mogelijkheden leiden, op basis hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken van de groene contour.

De gebiedsontwikkeling Lakermaat is geen standaard woningbouwontwikkeling. Er wordt gebouwd met lage dichtheden en hoge ambities ten aanzien van klimaatadaptatie en landschappelijke kwaliteit. Om dit financieel mogelijk te maken wordt afgeweken van het beleid ten aanzien van betaalbare woningen. In het kader van de Woondeal is afgesproken om in te zetten op adaptief programmeren, hetgeen onder meer betekent dat er altijd voldoende potentiële woningbouwplannen klaar moeten liggen om in de behoefte te kunnen voorzien. Op basis van de regionale woningmarktmonitor volgt dat onvoldoende plancapaciteit voorhanden is in Montferland om in de kwantitatieve opgave voor de periode tot 2030 te kunnen voorzien en ook de huidige plancapaciteit op regionaal niveau onvoldoend toereikend is om in de behoefte en ambities te voorzien. Daarnaast draagt het plan voor De Lakermaat door haar onderscheidende en unieke landschappelijke karakter bij aan zowel de lokale als de regionale opgave.