

B&W Advies



Portefeuillehouder	: G.J.M. Nijland
Team	: Ruimtelijke ontwikkeling & economie
Opsteller	: L.M.M.J. Meuleman
Registratienummer	: 24int00950

<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar / <input type="checkbox"/> Niet openbaar	Raad: nee
---	-----------

Onderwerp: BenW advies vaststelling Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) Lakermaat
--

Samenvatting: Op 5 oktober 2023 heeft de gemeenteraad het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) vastgesteld als uitgangspunt voor het uit te werken Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP) met de ruimtelijke invulling van de gebiedsontwikkeling de Lakermaat. Afgesproken is dat B&W zullen besluiten over het LSP.

Advies (concept besluit): Het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan, inclusief de in dit advies genoemde 10 aanvullende beslispunten, vast te stellen als uitgangspunt voor het omgevingsplan en de in de volgende fasen uit te werken ruimtelijke invulling van de Lakermaat.

B&W. dd.: 24/06/2024	Nummer: F
----------------------	-----------

Besluit: Gewijzigd

Definitief besluit: Het college stelt het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan, inclusief de in dit advies genoemde 10 aanvullende beslispunten vast als uitgangspunt voor het omgevingsplan en de in de volgende fasen uit te werken ruimtelijke invulling van de Lakermaat. Hierbij de volgende wijzigingen verwerken: 1. Niet alleen jongeren van Lengel voorrang geven, maar ook jongeren van Azewijn. 2. M.b.t. netcongestie: "hiermee kan een mogelijk probleem van netcongestie worden voorkomen". Hierbij "voorkomen" vervangen door "verminderd". 3. Punt 10 uit het collegevoorstel verwijderen.

Aanleiding:

Op 5 oktober 2023 heeft de gemeenteraad unaniem het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) vastgesteld, inclusief 10 aanvullende beslispunten, als uitgangspunt voor het uit te werken Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP) met de ruimtelijke invulling van de gebiedsontwikkeling de Lakermaat.

Overweging:

Bijgaand LSP legt vast hoe De Lakermaat als een nieuw buurtschap bij het bestaande dorp Lengel er in grote lijnen uit komt te zien. Het LSP voldoet aan de door de gemeenteraad aangegeven kaders voor het woningbouwprogramma, de bestemmingen in De Lakermaat en de ontsluiting. In tal van facetkaarten bij het LSP is te zien hoe dit is uitgewerkt. Waar nodig komen wel de aanvullingen op en de uitwerking van de besluitvorming aan de orde. Ook is een overzicht van de relevante wijzigingen van het LSP ten opzichte van het LSPvE opgenomen.

Het aantal woningen per deelgebied kan afhankelijk van de uitwerking door ontwikkelende partijen en de marktomstandigheden ook in de toekomst nog enigszins variëren. Het totaal aantal woningen zal echter binnen de 349 woningen blijven voor het gehele plangebied en er zal blijven worden voldaan aan de in het Ontwikkelkader en in de Anterieure Overeenkomst afgesproken programmatische verdeling. Er treedt een klein verschil op in de verdeling van het woningbouwprogramma op de gemeentelijke gronden: daar worden gerealiseerd 9 sociale huur- of koopwoningen, 9 betaalbare woningen en 17 vrije sector woningen (in LSPvE: 10-10-15) gerealiseerd. Op boerderij De Laak zijn 25 woningen voorzien (LSPvE 24). De nieuwe aantallen passen bij hetgeen in het Ontwikkelkader, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2022, is vastgelegd.

Er is naar aanleiding van beslispunt 8 bij het LSPvE onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden in het zuidoostelijk deel van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat voor een aantal woningen de geluidsbelasting boven de streefwaarde ligt. Geen van de woningen kent een belasting boven de grenswaarde. Binnen de door de gemeenteraad meegegeven kaders (maximaal gebruik afwegingsruimte) wordt uw college voorgesteld akkoord te gaan met de realisatie van woningbouw in dit deelgebied.

In het LSP wordt de ambitie waargemaakt om De Lakermaat beter aan te sluiten en te verbinden met de aanpalende gebieden. Er is overeenstemming bereikt met betreffende grondeigenaren om een verbinding tot stand te brengen voor voetgangers en fietsers vanuit het plangebied naar de Reintjesweg. Daarvoor moet het plangebied worden uitgebreid met 54 m². Daarnaast wordt het plangebied uitgebreid met kadastraal perceel 108 in eigendom van het waterschap ter grootte van 1.180 m². In een aparte paragraaf van het LSP wordt aandacht besteed aan de inpassing van een veilige fietsverbinding met Azewijn en Ulft binnen de planvorming van de uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg, de groene inrichting van het gebied tussen De Lakermaat en het huidige en het nog te ontwikkelen bedrijventerrein en aan de inrichting van het tussenstuk tussen De Lakermaat en het VVL-terrein ter hoogte van 't Bosman Huus.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij de producten in deze fase hoort ook de uitwerking van het Kwaliteitsplan (KP). Daarin is te zien hoe de doelen en ambities voor de gebiedsontwikkeling zijn vertaald naar de landschapsinrichting en de bebouwing. Het KP is het brondocument voor de kwaliteitszorg gedurende de planontwikkeling van de woningbouw, de realisatie en het beheer.

Gemeente Montferland is een welstandsvrije gemeente, maar heeft de inzet om met de nieuwe Omgevingswet met beleidsregels meer te gaan sturen op ruimtelijke kwaliteit. Die methode sluit aan bij de bij het KP Lakermaat opgenomen beleidsregels.

Het KP gaat echter verder en geeft ook wensen en ambities met tal voor voorbeelden aan met de bedoeling bouwheren te inspireren hun beste beentje voor te zetten. In een dergelijk proces is de

rol van de landschappelijk en stedenbouwkundig ontwerper van groot belang om in goede samenwerking met de bouwheren tot een aansprekende realisatie te komen die ook boven lokaal belangstelling genereert voor de Lakermaat. Daarom wil de Lakermaat BV de komende maanden de kavelpaspoorten afronden en verkennen of op hun initiatief een kwaliteitsteam kan worden opgezet dat aan alle bouwheren het KP en kavelpaspoorten verstrekt en uitleg en begeleiding biedt bij hun planproces bij het opstellen van een programma van eisen, architectenkeuze, het voorontwerp en het definitief ontwerp (max. 3 gesprekken per bouwheer). Om een kwaliteitsteam goed te laten functioneren is het essentieel voor de samenhang in de planbegeleiding dat de gemeente een ambtenaar aanwijst als lid voor dit kwaliteitsteam met kennis van het plan en de RO procesgang. Deze stuurt op de juiste uitwerking van de in het KP opgenomen beleidsregels en adviseert bij de vergunningsverlening over de ruimtelijke kwaliteit. De kosten van deze inbreng kunnen worden bestreden uit de legesgelden.

Bij steun voor een dergelijke kwaliteitszorg zal de haalbaarheid van het kwaliteitsteam nader worden onderzocht, waarbij gezocht wordt naar een voorstel worden uitgewerkt met een bondig reglement, taakstelling, samenstelling verantwoording, ureninzet en dekking van kosten met een evaluatie na 2 jaar op basis van effectiviteit en proces.

Duurzaamheid

Voor het menselijk leven is een gezonde bodem en een goede waterhuishouding de basis waarop in een gevarieerd en streekeigen landschap de biodiversiteit zich kan herstellen en verder ontwikkelen. Aan deze aspecten is veel aandacht besteed in dit LSP en het daarbij behorende KP. De gekozen inrichting met de aanplant van veel bomen, de nieuwe watergangen en het aanleggen van terpen in het oostelijk plandeel maken van De Lakermaat een klimaat robuuste omgeving waarin verdroging wordt tegengegaan, hittestress wordt bestreden en ieder op een veilige hoogte woont. De dorpse inrichting met tal van ontmoetingsplekken, het gezamenlijk beheer en de aandacht voor sociale binding bij de toewijzing van de kavels en de woningen dragen bij aan sociale duurzaamheid en versterking van het dorp Lengel.

Bij de planontwikkeling en realisatie van de woningen stimuleert het KP bio-based en natuur-inclusief bouwen, aansluitend op het Achterhoekse netwerk 'Het Nieuwe Normaal'. Blijkens het onderzoek 'Toepassing bodemenergie in de gemeente Montferland' heeft De Lakermaat een zeer grote potentie voor de toepassing van bodemenergie. Op deze wijze kunnen woningen verwarmd en gekoeld worden met een lager energiegebruik en CO2 footprint dan andere all-electric systemen zoals gangbare luchtwarmtepompen. Hiermee kan een mogelijk probleem van netcongestie worden voorkomen. Wel zijn de aanlegkosten hoger in een marktsituatie waarin de financiële haalbaarheid van de betaalbare woningbouw al onder druk staat. De komende periode gaan we verkennen welke energiesystemen binnen een haalbare businesscase kunnen worden toegepast.

Ontwikkeling gemeentegonden

De gemeentegonden van de voormalige kleuterschool en ANEB kinderwagenfabriek zijn ingebracht in de gebiedsontwikkeling. Het eerder in het verleden uitgevoerde bodemonderzoek van de locatie is vernieuwd. Uit de resultaten blijkt dat de sterke verontreiniging met zware metalen in de grond voornamelijk aanwezig is aan de noordzijde van het terrein. Dit zal gesaneerd moeten worden. Het grondwater hoeft niet gesaneerd te worden, mits er in het Omgevingsplan een grondwateronttrekkingverbod opgenomen wordt. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie (zie verder voor een toelichting). Op de gemeentegrond zijn naast de 9 sociale huurwoningen nog 26 woningen voorzien. Dit zijn 9 betaalbare koopwoningen en 17 vrije sectorwoningen. Dit zijn eengezinswoningen en levensloopbestendige appartementen in het hoofdgebouw van de Havezate. Voorgesteld wordt de nodige aandacht te besteden aan een op te zetten tenderprocedure voor de Havezate, waarbij grondbieding enerzijds en kwaliteit anderzijds (woonkwaliteit, architectuur, ruimtelijke inpassing, duurzaamheid) even zwaar worden meegewogen.

Beheer

In het LSPvE is aangegeven dat het totale gebied van ca. 25 hectare vier verschillende eigendomssituaties kent. Er zijn private kavels, collectief beheerde gronden, natuurlijk landschap in eigendom en beheer van derden en er is openbaar gebied (infrastructuur en openbaar groen). In het LSPvE zijn de profielen geschetst en is als uitgangspunt aangegeven dat circa 30% van het plangebied in eigendom en beheer komt van gemeente Montferland. In het LSP is de ondergrondse infrastructuur verder uitgewerkt en zijn de hoofd tracés van o.m. de riolering nu ingetekend. Op basis van het grondgebruik van het LSP is het gemeentelijk aandeel 8,2 hectare wat overeenkomt met circa 33 % van het plangebied. Bij de planuitwerking zal het gemeentelijke IPOR worden gehanteerd. De jaarlijkse beheerkosten zijn begroot op € 439.000 (vergelijk beheerraming LSPvE €406.000/jaar; prijspeil 1/1/2024). Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat door de komst van 350 nieuwe woningen (en zo'n 770 nieuwe inwoners) daar ook inkomsten tegenover staan van grofweg €700.000 vanuit de algemene uitkering en circa €150.000 vanuit de OZB. Bij het omgevingsplan wordt een definitieve beheerraming ter besluitvorming voorgelegd.

Verkend is of voor de natuurzone rond het beekdal natuurorganisaties bereid zouden zijn eigendom en beheer over te nemen. Aan het waterschap Rijn en IJssel is de keuze voorgelegd tussen het uit de legger halen van de afwateringsloot of een gezamenlijke ontwikkeling en inrichting van het nieuwe watersysteem in De Lakermaat. In de laatste optie zou het waterschap partij blijven in het beheer in het gebied. Ook is onderzocht of een vorm van parkmanagement voor de gehele Lakermaat mogelijk is, waarbij alle eigenaren in het gebied een jaarlijkse bijdrage leveren aan een professioneel beheer van gemeenschappelijk groen en natuurbeheer. Deze variant betekent dat ook de sociale woningbouw en de betaalbare koopwoningen de gevraagde financiële bijdrage leveren, terwijl de baten van het fraaie uitzicht en de open ruimte niet gelijk zijn verdeeld. Daarom is gekozen voor een kleinschaliger vorm van gedeeld eigendom en beheer per deelgebied. Zo ontstaan meerdere Verenigingen van Eigenaren van gemiddeld circa 30 eigenaren maar ook de optie om individuele afspraken met particuliere eigenaren van kavels te maken wordt open gehouden. De VvE's beheren het gemeenschappelijk groen zoals de opengestelde boomgaard in het dorp of de wadi's en groenstroken die het plan omzomen. De VvE vorm biedt ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld op de erven aan de oostzijde waar vormen van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden aangemoedigd om, binnen de meegegeven kaders van het KP, inrichting en beheer meer of minder extensief in te richten, aansluitend bij de leefstijl van de gezamenlijke opdrachtgevers. Op één van deze erven in Bosrijk zijn wij al in gesprek met een bewonersinitiatief dat zich al heeft gemeld. Nader moet worden ingevuld of de circa 20 dure woningen rond het beekdal het gezamenlijk beheer van de natuurontwikkeling kunnen oppakken met uitzondering van de natte laagte centraal in het gebied. Bijvoorbeeld door inhuur van een professionele organisatie - met de verplichting (zoals bij een landgoed) om het pad dat daar doorheen loopt open te stellen voor het publiek. De beheerkaart in het LSP geeft richting op welke manier het beheer wordt ingevuld in welk deel van het plangebied. Voor bepaalde delen van het plangebied moeten definitieve keuzes echter nog gemaakt worden. De uitwerking naar een beheerplan – als basis voor het omgevingsplan – maakt duidelijk welke beheervormen – organisaties zullen oppakken om kwalitatief beheer en onderhoud binnen de Lakermaat waar te maken.

Voorrang bij de toewijzing van woningen en kavels

Een woningcorporatie kan, onder de nu geldende huisvestingsverordening, maximaal 50% van de in een jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen sociale huur met voorrang toewijzen aan woningzoekenden die woonachtig zijn in de gemeente waarin de woningen zijn gelegen. Bij continuering van deze afspraak bij de overgang naar regio de Achterhoek, wordt onderzocht of er afspraken gemaakt kunnen en mogen worden over de toepassing van deze voorrangregel voor woningzoekenden met sociale en economische binding uit Lengel. Daarmee wordt beoogd perspectief te bieden aan de bewoners van Lengel, zodat onder meer de jeugd kan blijven wonen,

er woningen vrijkomen door doorstroming van ouderen en de kans te vergroten op een groter draagvlak voor het lokale verenigingsleven en dorpse cultuur.

Lakermaat BV zal een belangstellendenregistratie opzetten via de website www.delakermaat.nl die operationeel wordt na vaststelling van het LSP. Belangstellenden die zich hebben aangemeld met hun e-mailadres en telefoonnummer voor 1 januari 2025, zullen op het moment dat de realisatoren de verkoop starten voor woningen of kavels een voorbericht ontvangen over de start van de verkoop met een uitleg over de wijze waarop een voorrang voor lokale belangstellende wordt ingevuld en voor welk deel van het programma dit geldt. Wanneer wordt gekozen voor loting bij grote belangstelling kan dat bijvoorbeeld door een extra gewicht toe te kennen aan lokale belangstellenden. Met bewonersinitiatieven, bijvoorbeeld voor CPO zullen aparte afspraken worden gemaakt over mogelijke grondreservering en toewijzing.

Veiligheid en gezondheid

Onderdeel van de omgevingswet is een uitgebreidere beschouwing van het thema gezondheid. Het plan voor De Lakermaat voorziet in veel wandel- en fietsroutes, speelplekken en wonen in het landschap. Bewegen wordt hierdoor gefaciliteerd. Luchtkwaliteit is echter ook een belangrijk thema, met name als het gaat om houtstook in open haarden, diverse soorten kachels, vuurkorven etc. Bij houtstook komen naast stikstof (wat niet goed is voor de natuur en de biodiversiteit) ook een aanzienlijke hoeveelheid giftige stoffen vrij waar mensen/buren hinder van ondervinden. Dit geldt helemaal voor mensen met longziekten zoals COPD. Bij een verkeerde stookmethode (bv. het gebruiken van te vochtig hout) of windstilheid is de overlast nog groter. Tegelijkertijd brengt gebruik van houtskool of briketten bij barbecueën ook gezelligheid, ontmoeting en vermindering van eenzaamheid met zich mee, wat positief is voor de gezondheid. Het gaat dus om het zoeken van een balans. Omdat De Lakermaat een plan is met onder andere het vergroten van biodiversiteit en noaberschap als kernwaarden, is het streven om de toepassing van houtstook zoveel als mogelijk te beperken zonder de mogelijkheden voor barbecueën op eigen terrein, op gezamenlijk erf of bv. op de brinkjes in de openbare ruimte te verbieden. Geadviseerd wordt daarom om houtkachels, vuurkorven, tuinhaarden, sfeerhaarden en/of andere stookinstallaties niet toe te passen. Indien deze wel toegepast worden, dan dienen deze installaties te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, waarbij sinds de invoering van de Omgevingswet strengere eisen aan de orde zijn. Indien gewenst kan ook gekeken worden naar mogelijkheden voor het toepassen filters van hogere kwaliteit, waarmee in Duitsland ervaring is.

Straatnamen

De Lakermaat is met de andere gemeentelijke woningbouwprojecten aangemeld bij Liander voor aansluiting op het netwerk. Uit recent overleg blijkt dat dit niet toereikend is om opgenomen te worden in hun meerjarenplanning. Dan zijn concrete tekeningen nodig en adressen. In het LSP zijn de tekeningen opgenomen van de hoofdinfrastructuur. Het stratenplan is vastgelegd, alleen de naamgeving ontbreekt. De Lakermaat heeft als suggestie voor de hoofdstraat naar voren gebracht de historische naam Laakmaatschestraat. In de zuidoosthoek sluit het stratenpatroon aan op de oude Damsterweg. Daarnaast zijn ook voor de andere straten suggesties doorgegeven aan de gemeente. Voorgesteld wordt om i.o.m. de straatnamencommissie na te gaan of voor de in het LSP aangegeven straten en lanen de naamgeving in overleg met het projectteam Lakermaat kan worden versneld.

Advies

Gelet op het vorenstaande wordt adviseren wij u om het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP), inclusief onderstaande 9 beslispunten, als uitgangspunt vast te stellen voor het in de volgende fase uit te werken Omgevingsplan en de ruimtelijke invulling van De Lakermaat:

1. Het plangebied uit te breiden met een gedeelte van de percelen 1169 en 1170 ter grootte van 54 m², zodat een ontsluiting van langzaam verkeer vanuit het plangebied richting de Reintjesweg mogelijk wordt;

2. Het plangebied uit te breiden met het perceel 108 ter grootte van 1.180 m² in eigendom van het waterschap, wanneer het waterschap besluit de afwateringssloot uit de legger te halen;
3. Het Kwaliteitsplan met de beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen als onderlegger voor het Omgevingsplan;
4. De LSP-grondexploitatie voor de gemeentelijke gronden vast te stellen;
5. De in het LSP aangegeven profielen van de openbare wegen en paden vast te stellen met de beheerkaart in het LSP en het principebesluit te nemen tot het gaan uitvoeren van de gemeentelijke onderhouds- en beheertaken die hieruit voortvloeien, incl. het tijdig in de reguliere P&C-cyclus opnemen van het bijbehorende beheerbudget. Als onderdeel van het omgevingsplanbesluit zal een definitieve beheerraming behorende bij het beheerplan worden voorgelegd als input voor de gemeentelijke begroting;
6. Gezien de besluitvorming over het LSPvE (beslispunt 8 bij het LSPvE) akkoord te gaan met de geluidsbelasting van woningen in deelplan Bosrijk, waarbij voor een aantal woningen de geluidbelasting op de gevel boven de streefwaarde ligt, maar onder de grenswaarde;
7. Te verkennen of de bebouwde komgrens van Lengel verplaatst kan worden, zodat de Lakermaat inclusief de Hartjensstraat binnen de bebouwde kom komt te liggen met een 30 km. regiem voor het gehele plangebied;
8. Bij de selectie van een marktpartij voor de ontwikkeling en realisatie van de Havezate te selecteren op kwaliteit en prijs;
9. Kennis te nemen van de ruimtelijke ontwikkelingen van de aansluitingen van de Lakermaat met de ontwikkeling van 'Uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg' en het VVL terrein.

Interne afstemming:

Er is afgestemd met diverse collega's binnen het domein Ruimte. De nu voorliggende plannen passen goed in het gemeentelijk beleid en zijn in het algemeen zeer positief ontvangen. Ook zijn over diverse thema's gesprekken gevoerd met de provincie Gelderland, het waterschap, de Veiligheidsregio en de GGD. Hun suggesties zijn verwerkt. Met woningcorporatie Plavei wordt overlegd over de sociale woningbouw. Afdeling beheer vraagt o.a. specifiek aandacht voor het watersysteem (i.c. de waterafvoerende functie van de greppels op particuliere kavels en stuwbeheer) en benadrukt daarbij de natte laagte van de beekvallei. Professioneel beheer is van cruciaal belang om het beoogde functionele gebruik van voornoemde onderdelen in het plan langjarig waar te kunnen maken. In de uitwerking van het LSP naar het omgevingsplan zal het beheerplan nader ingevuld en uitgewerkt worden.

Participatie:

Maandavond 3 juni is het concept LSP voorgelegd aan de bewoners en ondernemers van Lengel. De omwonenden hebben, op een enkele omwonende na, die avond positief gereageerd op de uitwerking van het LSP.

Financiën:

De gemeentelijke grondexploitatie LSP Lakermaat is sluitend, maar staat wel onder druk. De LSP-grondexploitaties (van de familie Meijer en de gemeentelijke gronden) zijn gebaseerd op de uitgangspunten, zoals de gemeenteraad heeft vastgesteld bij het Ontwikkelkader en het LSPvE. Mogelijk kunnen subsidiemogelijkheden en/of andere dekkingsbronnen nog benut worden ter verbetering van de gemeentelijke grondexploitatie en ter vergroting van de kwalitatieve realisatie van het voedselbos/gaardbomen of andere planonderdelen.