

## ONTWIKKELKADER GEBIEDSONTWIKKELING DE LAKERMAAT

Gemeente Montferland wil in de periode tot 2030 circa 1.250 – 1.500 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. De woningnood raakt ook in deze gemeente verschillende groepen zoals jongeren (en vaak startende huishoudens) tot 28 jaar, ouderen en lage inkomensgroepen. Er is ook een grote vraag naar voor middeninkomens betaalbare koopwoningen.

De woningen zullen in de verschillende kernen van de gemeente moeten worden gerealiseerd. Voor 's Heerenberg is een woningbouwprogramma voorzien van circa 350 woningen. De gemeente heeft een aantal locaties binnen de kernen gereserveerd voor woningbouw, waaronder gebiedsontwikkeling De Lakermaat, de voormalige voetbalvelden en het terrein van de voormalige kindervanfabriek in Lengel.

De gebiedsontwikkeling De Lakermaat te Lengel betreft circa 22,2 hectare landbouwgronden met de bebouwing en het erf van boerderij De Laak aan de Hartjensstraat 2 in Lengel. De gronden zijn in 2015 via een erfenis in bezit gekomen van 4 leden van de familie Meijer. De familie heeft na een eerste oriënterend overleg met de gemeente in 2020 een visie ontwikkeld op de ontwikkeling van het gebied en bureau SAB een ruimtelijke verkenning laten uitvoeren. Deze is voorgelegd aan de Gemeente en die heeft daarop positief gereageerd met name door de inzet van de familie om het landschap en de biodiversiteit van dit gebied te versterken op basis van de kenmerken van het landschap die met de ruilverkaveling zijn verdwenen. Het gevarieerde woningbouwprogramma is te gast in het landschap. Op deze wijze biedt deze ontwikkeling met een lage dichtheid van gemiddeld 12– 13 woningen/hectare een goede aanvulling op woonmilieus elders en versterkt het de gemeente als bosrijke gemeente met een waardevol landschap. Vanuit deze lage landelijke dichtheid biedt gebiedsontwikkeling De Lakermaat ruimte om circa 266 tot 289 woningen te realiseren, excl. mogelijk programma in het kader van de herontwikkeling van boerderij De Laak. Hierbij wordt rekening gehouden met een zekere overmaat in de programmering en sturing en afstemming met betrekking tot het aandeel sociale en betaalbare woningen (beiden minimaal 25%) op de locaties van voormalig voetbalveld, kindervanfabriek en gebiedsontwikkeling De Lakermaat.

De familie heeft besloten een volgende stap te zetten in het ontwikkelproces dat als doel heeft om te komen tot een haalbaar en uitvoerbaar plan met de daarvoor noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan door het College van B&W en de gemeenteraad van Gemeente Montferland. Als eerste stap in dat proces is het van belang dat B&W en vervolgens de gemeenteraad dit Ontwikkelkader met uitgangspunten vaststelt als basis voor nadere uitwerking. De familie heeft een multidisciplinair team opdracht gegeven voor het programma-, proces en projectmanagement van de gebiedsontwikkeling, de omgevingsdialoog en de samenwerking met de gemeente. Gemeente Montferland gaat uit van het principe zelfrealisatie, zal de ontwikkeling faciliteren en met de familie een Anterieure Overeenkomst sluiten voor onder meer het kostenverhaal en taakverdeling.

In de nadere planuitwerking worden de percelen van Gemeente Montferland (kadastrale nummers 144 en 769; terrein voormalige kindervanfabriek) en het perceel van Waterschap Rijn en IJssel (nr. 108) meegenomen. Gemeente Montferland draagt naar rato van de m<sup>2</sup> ingebrachte gronden bij aan de te maken plan- en onderzoekskosten. Voor de percelen van de gemeente – als onderdeel van de landelijke gebiedsontwikkeling - wordt het woningbouwprogramma uitgebreid met 12-13 woningen per hectare gemiddeld.

In De Nota van Uitgangspunten van de Omgevingsvisie (06.04.2022) geeft de belangrijkste thema's weer bij de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Randvoorwaarden en uitgangspunten die de Gemeente Montferland meegeeft aan deze ontwikkeling zijn:

#### LANDSCHAP, NATUUR, KLIMAATADAPTATIE

Zoveel mogelijk herstel van het landschap van voor de ruilverkaveling en herstel van een natuurlijke waterhuishouding is inzet bij gebiedsontwikkeling De Lakermaat.

Bij de gebiedsontwikkeling zullen alle kansen worden benut om een gebied te maken dat op alle scenario's van de klimaatverandering is voorbereid. Waar bewoners droge voeten houden bij stijgende waterstanden, het water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het gebied ook bij hevige neerslag, hittestress wordt bestreden met waterpoelen, groene daken en aanplant van gevarieerde beplanting en de natuur minder te lijden heeft bij langdurige periodes van droogte.

Bij het maken van het Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE) is de Ruimtelijke schets van SAB d.d. 8 september 2020 uitgangspunt met de daarin opgenomen historische wandelpaden en vee-driften met kolken en aanplant van bos in de zuidoost hoek. De natuurontwikkelingszone zal worden ingepast en waar mogelijk uitgebreid zodat de biodiversiteit in het gebied kan toenemen en kansen worden geboden voor de ontwikkeling van onder meer de populaties van diverse soorten fauna.

#### WONEN EN DUURZAAMHEID

In de gebiedsontwikkeling De Lakermaat is op een gebied van circa 22,2 hectare ruimte voor de ontwikkeling van 266 tot 289 woningen exclusief de in te brengen gemeentelijke gronden en exclusief de transformatie van de historische boerderij De Laak (Bouwjaar ca. 1875) waarvoor nader onderzoek zal moeten uitwijzen of behoud mogelijk is en zo ja met welk programma. Het woningbouwprogramma biedt ruimte voor diverse woonmilieus in variërende dichtheden op projectniveau waarbij de woningen te gast zijn in het landschap.

Programmatisch is het woningbouw programma als volgt opgebouwd:

- Tenminste 25% van het woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur- en koopwoningen. Sociale huurwoningen worden tenminste 25 jaar als zodanig geëxploiteerd.
- Tenminste 25% van het woningbouwprogramma bestaat zoals afgesproken in de regionale woondeal uit betaalbare woningen met een VON prijs binnen de grenzen van de Nationale Hypotheekgarantie (prijspeil 2022 NHG grens € 355.000). 12,5% hiervan zal bestaan uit koopwoningen met een VON prijs van maximaal € 250.000 of een aanvangshuur van maximaal € 850,00 per maand, prijspeil 2022. De overige 12,5% zal bestaan uit huurwoningen onder de € 1000,00 per maand en koopwoningen met een VON prijs onder de NHG grens, ook prijspeil 2022. Op deze wijze wordt landschappelijk wonen in lage dichtheden met ook grotere betaalbare woningen en appartementen mogelijk gemaakt in dit gebied, aansluitend op de ontwikkelvisie waarin het landschap centraal staat.
- De overige 50% zijn woningen zonder een gereguleerde koop- of huurprijs.

Met o.a. Woningcorporatie Plavei zullen de mogelijkheden worden verkend om als opdrachtgever op te treden voor het contingent sociale huurwoningen of een deel daarvan, mede in relatie tot het op gang brengen van de herstructurering van 's Heerenberg Oost. Daarbij zal ook worden nagegaan of

woningbouw in boerderij De Laak de gewenste doorstroming kan bevorderen. Ook zal met dhr. en mw. Geven overleg worden gevoerd over mogelijke inpassing van hun wooninitiatief voor kwetsbare jongeren.

Alle nieuwbouwwoningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Onderzocht zal worden of circulair bouwen in onder meer houtbouw mogelijk is binnen de beschikbare bouwbudgetten. Een goed netwerk van fiets- en wandelpaden zal duurzame mobiliteit waar mogelijk bevorderen. Ook wordt nagegaan op welke manier bewonersgroepen een bijdrage kunnen leveren aan het beheer en onderhoud van de landelijke en natuurlijke omgeving binnen de gebiedsontwikkeling De Lakermaat.

Verkend wordt welke subsidies en stimuleringsregelingen benut kunnen worden voor de gebiedsontwikkeling van De Lakermaat. Te denken is hierbij aan middelen voor de herontwikkeling van boerderij De Laak, natuur- en landschapsontwikkeling, klimaatadaptatie en waterhuishouding.

## WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

Eigenaren in het gebied zijn zelf verantwoordelijk voor het opvangen en verwerken van hemelwater op het eigen terrein. Inzet daarbij is dat bij voorkeur tot 40 mm neerslag kan worden opgevangen. In buurten kunnen wadi's en bergingsvijvers worden ingezet voor de opvang van overtollig regenwater. Verharding in het gebied wordt beperkt.

Wegen worden afgekoppeld. Voor fiets en wandelpaden zullen zo mogelijk zand- en/of halfverharde paden worden opgenomen in de plannen.

Realisatie van dit plan met de hier geformuleerde ambities betekent dat, ook wanneer we beheervriendelijk ontwerpen, de profielen van de openbare ruimte minder grijs en meer groen zullen zijn met voorzieningen voor de waterbergingsopgave en beplanting die de gewenste landschappelijke inrichting en biodiversiteit zullen gaan ondersteunen. Dit zal niet mogelijk zijn binnen de huidige beheernormen. Het College zal bij de vaststelling van het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen een voorstel doen aan de Gemeenteraad voor een aangepaste meerjarenraming en budgettering voor het beheer van dit gebied en de dekking van de meerkosten.

Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of een vrij verval of drukriolering in het gebied mogelijk is in combinatie met een aansluiting op de bestaande gemalen en RWZI.

De gemeente zal een coördinerende rol vervullen in het overleg met nutspartijen.

Gestreefd wordt alle water in het gebied vast te houden. In uitzonderlijke omstandigheden geldt als richtlijn een maximale afvoer van 0,8 l//sec per hectare.

## GEZONDHEID EN BEWEGEN

De aanleg van een netwerk van (schaduwrijke) wandel- en fietspaden met een streekeigen beplanting zullen bewoners van het gebied en omwonenden uitnodigen om vanuit de eigen woning te bewegen en te sporten. Het gebied nodigt uit om andere bewoners te ontmoeten bijvoorbeeld bij het uitlaten van de hond. Bij de bouw zal de nodige aandacht zijn voor de toepassing van gezonde en duurzame bouwmaterialen die goed zijn her te gebruiken.

## VERKEER EN VERVOER

Hulpdiensten zullen van twee zijden het gebied moeten kunnen bereiken. Alle woningen zullen bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten, afvoer van huisvuil en verhuisdiensten etc..

Voor de ontsluiting vanaf de zuidzijde is het uitgangspunt dat een aansluiting voor autoverkeer op de Meilandsedijk zal worden gerealiseerd in aansluiting op het met de bewoners gevoerde overleg om de snelheid op deze weg terug te brengen. Voor de ontsluiting vanaf de noordzijde van het plangebied zullen in de fase van het LSPVE de varianten voor de ontsluiting van het plangebied vanaf de noordzijde worden onderzocht en afgewogen.

## PROCES

Gemeente Montferland hecht aan een goede omgevingsdialoog met omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden over de uitwerking van het programma en de stedenbouwkundige en landschappelijke plannen. Daarbij geeft de gemeente aan de voorkant randvoorwaarden mee in dit ontwikkelkader dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Participatie vindt plaats nadat het ontwikkelkader is opgesteld maar voorafgaand aan de besluitvorming over de plannen. Participatie biedt de ruimte aan burgers om mee te denken en rekening te houden met wensen en ambities uit de buurt. Er is veel kennis en expertise aanwezig bij burgers en ondernemers waarvan plannen beter kunnen worden. Participatie wordt georganiseerd door initiatiefnemers en ondersteund door de gemeente.

Van de Omgevingsdialoog wordt een verslag gemaakt. De participatie resultaten worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan, waarbij alle belangen worden afgewogen. Het verslag geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is de juiste omgeving erbij betrokken? Heeft de participatie met de juiste belanghebbenden plaatsgevonden?
- Hebben betrokkenen voldoende tijd gekregen om te kunnen reageren op de plannen?
- Hoe is omgegaan met afwijkende standpunten en zorgen van de omgeving? Tot welke wijzigingen heeft de participatie geleid? Als de plannen niet zijn aangepast: waarom niet?
- Zijn de resultaten van de participatie nog voldoende actueel? (maximaal 26 weken tussen participatie en indienen plannen bij de gemeente)

Het eindverslag van de Omgevingsdialoog zal met het Omgevingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad van Montferland. De tussenstappen van het Landschappelijke Stedenbouwkundig Programma van Eisen en het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan zullen worden vastgesteld door het College van B&W waarbij de raad tussentijds zal worden geïnformeerd over deze plannen in een raadsinformatiebrief of desgewenst een informatiebijeenkomst met de raadsleden.