

# Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	: Vaststelling 'Ontwikkeldkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat'
<b>Portefeuillehouder</b>	: wethouder J.R. Mos
<b>Opsteller</b>	: L.M.M.J. Meuleman
<b>Datum</b>	: 11-7-2022
<b>Registratienummer</b>	: 22int01995

**Advies College raadsvoorstel agenderen voor:** Beeldvorming

## **Te nemen besluit:**

1. Het 'Ontwikkeldkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat' vaststellen;
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 is vereist (behorende bij het raadsbesluit van 26 januari 2017 met nr. 16int02662);
3. Indien de Omgevingswet van kracht wordt, het ontwikkelkader aanmerken 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 nr. 21int04285).

## **Samenvatting:**

De familie Meijer is eigenaar van circa 22,2 hectare landbouwgronden met de bebouwing en het erf van boerderij De Laak aan de Hartjensstraat 2 in Lengel. De familie wenst het gebied te ontwikkelen naar een gemengde ontwikkeling van woningbouw, natuur- en landschapontwikkeling. De familie heeft daarvoor een ruimtelijke verkenning door een stedenbouwkundig bureau laten uitvoeren. Op basis van de uitkomsten is bijgaand 'Ontwikkeldkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat' opgesteld. Geadviseerd wordt om het ontwikkelkader met uitgangspunten als basis voor nadere uitwerking vast te stellen. Om de gewenste woningbouwversnelling aanbrengen in dit proces, wordt tevens voorgesteld om het college de bevoegdheid te geven om (deel)projecten te mogen vergunnen die binnen het ontwikkelkader passen.

Didam, 18 juli 2022

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,  
drs. M.J.J. Wagener

de burgemeester,  
H.H. de Vries

## **Bijlagen:**

- Ontwikkeldkader gebiedsontwikkeling De Lakermaat
- Ruimtelijke schets

### **Aanleiding:**

De familie Meijer is eigenaar van circa 22,2 hectare landbouwgronden met de bebouwing en het erf van boerderij De Laak aan de Hartjensstraat 2 in Lengel. De familie onderzoekt welke ontwikkelingsmogelijkheden er in de toekomst voor deze percelen zijn en heeft opdracht gegeven aan een stedenbouwkundig bureau dit uit te werken. Omdat de percelen aan de bebouwingskern grenzen, maar ook landschappelijke waarden hebben, wordt concreet gedacht aan een combinatie van landschaps- en natuurversterking in combinatie met woningbouw.

### **Overweging:**

#### Ruimtelijke schets

Sinds 2020 hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden om de mogelijkheden te bespreken, naar aanleiding waarvan de familie hun visie op dit gebied heeft laten uitwerken in bijgaande ruimtelijke schets. De schets geeft een eerste impressie van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De eerste reacties zijn overwegend positief, met name door de inzet om het landschap en de biodiversiteit van dit gebied te versterken.

#### Ontwikkelkader 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 (omgevingsplan). 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.

Als eerste stap in dat proces is het van belang dat u en vervolgens de gemeenteraad bijgevoegd ontwikkelkader met uitgangspunten vaststelt als basis voor nadere uitwerking. In het ontwikkelkader zijn randvoorwaarden en uitgangspunten opgenomen die wij aan deze ontwikkeling hebben gegeven over:

- Landschap, natuur, klimaatadaptatie
- Wonen en duurzaamheid
- Gezondheid en bewegen
- Verkeer en Vervoer
- Waterhuishouding en riolering

Voor een uitgebreide uitwerking van deze opsomming, wordt korthedshalve naar bijgevoegd ontwikkelkader verwezen.

#### Proces versnellen

De gebiedsontwikkeling past niet binnen het vastgestelde bestemmingsplan. Dat wordt naar verwachting vanaf 1 januari 2023 het omgevingsplan als de Omgevingswet van in werking treedt. Dan kan hiervoor het omgevingsplan door de raad worden gewijzigd. Dit is echter een langdurige procedure. Momenteel worden mogelijkheden onderzocht om versnelling aan te brengen in dit proces. Indien de mogelijkheid zich hiervoor aandient, kan gebruik worden gemaakt van de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit', afgekort BOPA. Bij een BOPA is het college bevoegd gezag. Voor dergelijke projecten kan de gemeenteraad in een vroeg stadium kaders voor de ontwikkeling meegeven. Vervolgens hebben B&W bevoegdheid te besluiten over (deel)projecten die binnen deze vooraf door de gemeenteraad vastgestelde kaders passen en kan de besluitvorming in dit soort gevallen aanzienlijk worden versneld.

Op 4 november 2021 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen, waarbij het adviesrecht van de raad van toepassing is, zodat de raad in deze gevallen kan sturen (adviseren). Eén van aangewezen categorieën is 'woningbouwuitbreidingsplannen in het buitengebied'. Daarom wordt voorgesteld om de raad te laten besluiten het ontwikkelkader als een besluit aan te merken, waardoor in het geval van BOPA geen bindend advies van de gemeenteraad gevraagd hoeft worden. Als een (deel)project dan binnen het ontwikkelkader past, dan stuurt de gemeenteraad op deze wijze ook op hoofdlijnen.

Onder de huidige wet- en regelgeving kennen we een vergelijkbare mogelijkheid: de verklaring van geen bedenkingen (hierna: 'vvgb'). Mocht de Omgevingswet later dan verwacht of niet in werking treden, dan kunnen we ook in de huidige situatie de raad laten besluiten dat op basis van het ontwikkelkader geen vvgb van de raad is vereist.

### **Wettelijke grondslag en/of kader:**

- In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een woningbouwplan is voorgenomen. Uitzondering daarop vormt de situatie waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie

anderszins is verzekerd. De kosten die gepaard gaan met ontwikkeling en inrichting op de gronden van initiatiefnemers zijn voor hun rekening. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatienemer wordt dit juridisch vastgelegd. Naast het kostenverhaal zullen we in de overeenkomst ook afspraken maken over kostenverdeling m.b.t de gebiedsontwikkeling op gemeentegrond. Het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro is hiermee niet noodzakelijk.

- In artikel 6.5, lid 3 van het Bor wordt uw raad de mogelijkheid geboden om een lijst van categorieën vast te stellen waarbij een dergelijke vvgb niet vereist is.
- Onder de Omgevingswet (Ow) krijgt de gemeenteraad de mogelijkheid om gevallen aan te wijzen waarin het een adviesbevoegdheid heeft bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (artikel 16.15a, onder b, Ow).

### **Afstemming:**

Voor dit voorstel is contact geweest met verschillende afdelingen binnen onze organisatie. Er hebben oriëntatiegesprekken plaatsgevonden met alle relevante vakdisciplines. Op basis daarvan is het ontwikkelkader vastgesteld.

### **Financiën:**

Conform geldend gemeentelijk grondbeleid is een belangrijk uitgangspunt dat de gemeente afhankelijk van de financiële risico's en eigendomsverhoudingen voor een actief of een faciliterend grondinstrument kiest. Bij uitbreidingslocaties kiezen we over het algemeen een actief beleid door de gronden te verwerven en de regie te voeren over de ontwikkeling. Vanwege de lage woningbouw dichtheid in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling heeft hier echter een (actieve) faciliterende insteek en het stellen van kaders de voorkeur. In verband met deze faciliterende rol zullen wij met de familie een Anterieure Overeenkomst sluiten voor onder meer het kostenverhaal en taakverdeling. In de gebiedsontwikkeling worden tevens gronden meegenomen die wel gemeentelijk eigendom zijn. Hiervoor zal als onderdeel van de overeenkomst een kostenverdeling worden opgemaakt, waarbij het uitgangspunt is dat wij naar rato van de m2 ingebrachte gronden bijdragen aan de te maken plan- en onderzoekskosten. De kosten worden gedekt door de opbrengst van de verkoop van de door ons uit te geven kavels. Hier zal een exploitatieopzet voor worden opgesteld.

### **Participatie en communicatie:**

Wij hechten aan een goede omgevingsdialoog met omwonenden, geïnteresseerden en belanghebbenden over de uitwerking van het programma en de stedenbouwkundige en landschappelijke plannen. Daarbij geven wij aan de voorkant randvoorwaarden mee in dit door uw raad vast te stellen ontwikkelkader.

Participatie vindt plaats, nadat het ontwikkelkader is vastgesteld 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 (omgevingsplan), waarbij alle belangen worden afgewogen.

### **Uitvoering en evaluatie:**

Na het participatietraject, zoals hierboven beschreven, zal er een Landschappelijke en Stedenbouwkundige Programma van Eisen (LSPVE) opgesteld worden. Vervolgens zal het eindverslag van de omgevingsdialoog met het omgevingsplan (of bestemmingsplan indien de Omgevingswet niet tijdig of helemaal niet in werking treedt) ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. De tussenstappen van het LSPVE en het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan zullen door het college worden vastgesteld, waarbij wij uw raad tussentijds zullen informeren over deze plannen in een raadsinformatiebrief of desgewenst een informatiebijeenkomst.