

Verslag omgevingsdialoog ‘ De Lakermaat’



Informatieavond op 30 maart 2023

Algemeen

Op 30 maart 2023 zijn – wederom in het Bosmanhuus - ca 200 omwonenden uitgenodigd voor een terugkoppeling over de tussenstand van het onderzoek en het ontwerp. Aan de circa 70 omwonenden is deze avond voorgelegd of wij met het plan de Lakermaat de goede richting te pakken hebben en of zij de eerder verstrekte inbreng goed herkennen. Naast de omwonenden zijn Plavei, de gemeente Montferland, de familie Meijer en het projectteam Lakermaat aanwezig waardoor het gezelschap – incl. het dienstdoende team van Bosmanhuus – circa 90 mensen groot is.

Op deze avond komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- het verslag van de inbrengavonden in december 2022 en hoe de ingebrachte punten betrokken zijn bij de plannen;
- de uitkomsten van de uitgezette verkennende onderzoeken op hoofdlijnen;
- een toelichting door de gemeente van de stand van zaken en planning van de Omgevingsvisie voor Lengel e.o.;
- de tussenstand van het opstellen van het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE) voor De Lakermaat;

Omwonenden wordt gevraagd om vragen en opmerkingen vooral kenbaar te maken zodat we dat mee kunnen nemen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Stand van zaken / verslag participatieavonden / onderzoeken / planning

Peter Kuenzli licht de stand van zaken toe aan de hand van bijgevoegde presentatie (bijlage 1). Aan de orde komt het plangebied de Lakermaat, de uitkomsten van het participatietraject op hoofdlijn, de op stellen producten, de onderzoeken en planning. Aan alle omwonenden die hun mailadres hebben afgegeven zijn de verslagen van de informatieavond en verdiepingsavonden gestuurd. Ook zijn deze op de gemeentelijke website geplaatst.

Omgevingsvisie

Namens de gemeente Montferland licht Jan Werkman toe dat de planning erop gericht is om een Omgevingsvisie af te ronden eind 2023. Input vanuit de inwoners van Lengel op basis van eerdere informatieavonden in het kader van De Lakermaat of overige ontvangen reacties worden hierin meegenomen. Er wordt nog een apart moment ingepland waar de Omgevingsvisie gepresenteerd wordt en waar omwonenden ook hun reactie kenbaar kunnen maken.

Toelichting svz ontwerp de Lakermaat

Harro de Jong presenteert de tussenstand van het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE) door in te gaan op achtereenvolgens:

- 1) Wat is opgehaald in de buurt?
- 2) Analyse – geschiedenis, landschap, huidig Lengel eo
- 3) Onderzoeken (milieu, kabels en leidingen, verkeer)
- 4) Belemmeringen
- 5) Visie en 10 ontwerp-principes
- 6) Ruimtelijke modellen
- 7) Woonmilieu's
- 8) Vlekkenplan

De presentatie is bijgevoegd (bijlage 2).

Gestelde vragen met antwoorden

- 1) Een spreker uit zijn zorgen over de ontsluiting op de Hartjesstraat omdat deze voor extra drukte zorgt op de Korenhorsterweg?

Antwoord: Toegelicht wordt dat de ontsluiting aan de noordwest-zijde een deel-ontsluiting is voor ca 10% van het totaal aantal woningen. Deze ontsluiting is niet verbonden met de hoofdontsluiting vanaf de Meilandsedijk. Voor deze oplossing is gekozen om te voorkomen dat via een ontsluiting al het verkeer door het hele plangebied moet rijden. Met een dubbele ontsluiting (met knip) wordt het verkeer beter verspreid over de omliggende wegen die dit qua belasting goed aankunnen.

Correctie:

Inmiddels is preciezer bekeken naar de woningverdeling over beide ontsluitingen met als consequentie dat deze 10% moet worden gecorrigeerd. Naar huidig inzicht verwachten wij dat circa 25% woningen inclusief de woningen op De Laak zullen worden ontsloten via de noordzijde.

Er ligt nog geen ontwerp om het aantal woningen wat op de noordwest-aansluiting aantakt exact te kunnen bepalen. Dat hangt ook af van het type woning wat hier gesitueerd wordt. Bij realisatie van een groter aandeel vrije kavels t.o.v. een meer gemixt programma in de noordwest hoek zal het verkeersbelastingpercentage lager uitvallen. Bij de uitwerking van het LSPVE (op 26 juni) kunnen we dit exacter aangeven waarbij ook beoordeeld wordt wat de huidige wegen qua belasting aankunnen. Nood- en hulpdiensten dienen wel aan twee kanten het gebied in- en uit te kunnen rijden.

- 2) Komen er ook woningen met 3 bouwlagen?

Antwoord: Ja, dat klopt, m.n. in het woonmilieu Dorp op enkele plekken en nabij de dorpsplein (entree van het gebied; tegenover Bosmanhuus) zou dat passend zijn. Maar ook bij de Havezate zal deze hoogte niet misstaan. Dit ligt nog niet vast en wordt nader uitgewerkt.

- 3) Is er ook een andere invulling van het dorpsplein rondom het Bosmanhuus zonder bebouwing mogelijk?

Antwoord: Zeker, maar een bebouwing bij deze entree zou o.i. passend zijn. Om de goede ontwerpkeuze te maken voor dit centrale gebied gaan de ontwerpers van VVL en Lakermaat gezamenlijk aan de tafel (een gezamenlijke ontwerpogave voor dit tussenstuk).

- 4) Hoe wordt de privé-grond gescheiden van de gemeenschappelijke gronden als er geen schuttingen komen?

Antwoord: Per woningtype kan hier verschillend mee worden omgegaan. De grotere kavels kunnen ook een groter privé-deel hebben waar de voorkeur uitgaat naar groene afscheiding. Ook zullen er woningen voorkomen met een kleiner privé-deel wat weer grenst aan een gemeenschappelijk deel. De opgave is om woningen zodanig te ontwerpen dat deze als 'te gast in het landschap' ervaren worden en waarbij de groenbeleving en natuurontwikkeling optimaal zijn. De grens tussen privé en gemeenschappelijk zal mee-ontworpen worden. Onderschreven wordt dat de privacy bij deze ontwerp-opgave van groot belang is.

- 5) Een compliment: veel van de inbreng van de eerdere participatieavonden komt terug in de presentatie en de daarin opgenomen ontwerp-uitgangspunten.

- 6) Ook de volgende spreekster is positief en enthousiast over het gepresenteerde. Drie vragen:

- a. Hoeveel woningen zijn in de linksboven ontsluitingslus gepland/mogelijk?
- b. Waarom takt deze ontsluiting linksboven aan op de Hartjesstraat niet wat meer naar rechts nabij boerderij de Laak?
- c. Waarom zijn de erven (met kapschuurwoningen) meer richting Azewijn getekend en niet dichterbij de bestaande woningen van Lengel?

Antwoord:

- a. Naar huidig inzicht gaat het om circa 10%¹ van het totaal aantal woningen. Van de boerderij is het aantal woningen nog niet bekend.
- b. Dit om de Hartjesstraat zoveel mogelijk te ontlasten gezien ook de recreatieve functie van deze weg. Inspiratie is de oude route, toen de Hartjesstraat nog zuidelijk van beide erven liep, in plaats van de huidige ligging - sinds de ruilverkaveling - tussendoor.
- c. Er is voor gekozen om de woontypologie dorps/buurtschap juist dicht bij de bestaande woningen Lengel te situeren daar waar de erven een wijdere opzet kennen die beter passen bij de openheid van het landschap (en daarmee dus oostelijker gesitueerd zijn).

7) Wordt er een omgevingsvergunning voor het hele gebied aangevraagd?

Antwoord: Nee, er wordt een procedure voor het Omgevingsplan (voormalig Bestemmingsplan) voor het hele plangebied doorlopen. De omgevingsvergunning voor bouw zal voor individuele woningen en clusters van woningen gefaseerd aangevraagd worden. Dit leidt tot gefaseerde realisatie en uitvoering die mogelijk wel 5 tot 10 jaar kan duren.

8) Vertegenwoordiger van eigenaar van de kavel Seegers spreekt ook zijn complimenten uit over de aanpak en uitgangspunten als basis voor verdere uitwerking. Verder gaat hij graag het gesprek aan over de ontwikkelmogelijkheden van zijn kavel gezien ook de gepresenteerde hindercontouren.

Antwoord: Dit gesprek wordt ingepland.

9) Wordt er ook een VerkeersCirculatiePlan voor de Lakermaat e.o. opgesteld?

Antwoord: Als onderdeel van het Omgevingsplan worden verkeersonderzoeken uitgevoerd voor wegen rondom de Lakermaat en omgeving. De onderzoeksresultaten geven aan dat op een aantal plekken de huidige wegen meer capaciteit aan kunnen. Dit geldt ook voor de Hartjesstraat.

Vervolgvraag: wordt de Antoniusstraat niet verder belast?

Antwoord: de realisatie van een dorpskern zal een beperkt verkeers-aantrekkende werking – mede door ook de organisatie van evenementen - hebben waardoor ook de Antoniusstraat wat meer belast wordt. Het is mede daarom ook van belang om een apart ontwerpatelier te wijden aan dit tussenstuk tussen VVL en de Lakermaat waarbij ook wordt nagedacht hoe de tussengelegen Antoniusstraat daar goed op aansluit.

10) Wat zijn de plannen met boerderij de Laak. Komen daar 100 appartementen?

Antwoord: Op dit moment wordt een bouwtechnische onderzoek uitgevoerd om zicht te krijgen op de ontwikkelmogelijkheden van de Laak. Breed gedragen vanuit de participatieavonden is de wens om de boerderij te behouden met een bij de omgeving passende functie. De herbestemming van de Laak is dus op behoud gericht. Qua programmering moet u denken aan 20-25 woon- of zorgeenheden. Zeker geen 100.

11) De locatie van de voormalige kinderwagenfabriek is vervuild. Is daar geen woningbouw mogelijk?

Antwoord: Dat is wel mogelijk alleen zal bij woningbouw de grond gesaneerd moeten worden hetgeen een kostbare zaak is. Onze inzet is dit wel mogelijk te maken ook vanwege de effecten op het grondwater. Het zal dus nader onderzocht moeten worden op welke manier sanering plaatsvindt en in hoeverre woningbouw op die plek haalbaar is. Dit komt terug als onderdeel van de uitwerking naar een Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPVE).

12) Is er onderzoek gedaan naar de kwaliteit van het grondwater?

¹ Zie ook toelichting en correctie bij vraag 1

Antwoord: Zeker. Er zijn peilbuizen geplaatst om zicht te krijgen of er sprake is van vervuiling en op welke manier de noodzakelijke kwaliteit van het water gehaald kan worden. De kwaliteit van het grondwater is van belang voor de biodiversiteit die we in het plan willen realiseren.

13) Gelden de gepresenteerde uitgangspunten ook voor de sociale woningbouw?

Antwoord: Zeker, deze uitgangspunten gelden voor het hele plan de Lakermaat en dus ook voor de sociale woningbouw.

Tussentijdse conclusie

Aan de omwonenden worden na de pauze nogmaals de 10 ontwerpprincipes voorgelegd met de vraag of men zich hierin kan vinden. Alhoewel niet gestemd wordt, is door het uitblijven van een duidelijk afwijzende reactie te concluderen dat het ontwerpteam met deze 10 ontwerpprincipes verder kan. Wel worden de volgende vervolgvragen gesteld.

Vervolgvragen

14) Hoe wordt het beheer van de gemeenschappelijke delen geregeld?

Antwoord: de ontwikkelende partij zal hiervoor regels in de uitgiftecontacten opnemen zodat voor de toekomstige eigenaren en huurders op voorhand duidelijk is welke regels gelden.

15) Is Biobased duurder dan traditionele materialen bij woningbouw?

Antwoord: Soms wel maar mogelijk dat een toekomstige beprijzing van CO2 (hogere CO2 uitstoot bij beton-gebruik) dit positief doet kantelen. De prijzen variëren in de huidige markt sterk. Ook de efficiency van het bouwproces is een cruciale factor om de woningen betaalbaar te houden met gebruik van natuurlijke materialen. Het gaat bij de Lakermaat om een plan voor de toekomst waarbij we koersen op een lage CO2 footprint voor de woningen.

16) Kunnen we de getoonde referentieprojecten ook bezoeken?

Antwoord: Zeker, op de website zullen we de getoonde referentieprojecten noemen zodat u daar op eigen gelegenheid rustig een keer kan gaan kijken.

17) Is het ook mogelijk om Virtual Reality (VR) techniek in te zetten om de Lakermaat te ervaren?

Antwoord: Zeker, dat gaan we uitzoeken.

18) Een compliment: groot enthousiasme dat met deze aanpak en inzet er goede stappen gezet worden om een plan te maken wat goed aansluit bij de bestaande dorpsstructuur. Tegelijk ook een pleidooi naar de omwonenden om dit te koesteren en niet op een eigen individueel belang tegen dit plan te ageren. Daarnaast een oproep om mee te denken op welke manier bestaande wijken als Trambaan en VVL een zelfde kwaliteitssprong kunnen maken.

Antwoord: Dank voor de mooie woorden! Het Gideonteam overlegt met alle gemeentelijke projectleiders die bezig zijn met nabijgelegen en gelieerde projecten om de integraliteit van het totaal zo goed mogelijk te waarborgen.

Communicatie en vervolgvond

Alle omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor deze avond. Dit is echter de laatste keer. Van velen hebben wij inmiddels e-mail adressen ontvangen. Aan het begin van de avond wordt verzocht – mocht het mailadres nog niet zijn doorgegeven – dit door te geven via info@delakermaat.nl indien u op de hoogte wil blijven van de ontwikkelingen en ook uitnodigingen voor vervolgbijeenkomsten wilt blijven ontvangen.

Aan allen wordt verzocht dit bericht en onderstaande datum ook door te geven aan degene die vandaag niet aanwezig konden zijn maar wel belangstelling hebben voor het vervolg. Aangeboden wordt om via de buurtapp deze informatie door te geven.

Volgende informatieavond: maandag 26 juni 2023 19.30u in het Bosmanhuus