

Beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' (ontwerp)

Registratienummer: 25b0002688

De gemeenteraad van de gemeente Montferland;

overwegende dat:

- Het onderscheidende en unieke dorpslandschap in de ontwikkeling van de Lakermaat bij het dorp Lengel maakt het noodzakelijk om in aanvulling op de eisen vastgelegd in het Omgevingsplan extra zorg te besteden aan de begeleiding van de architectonische, ruimtelijke en ecologische kwaliteit en de landschappelijke inpassing van de te realiseren (woning)bouwplannen
- in het door het College van B&W op 24 juni 2024 vastgestelde Kwaliteitsplan De Lakermaat (afgekort KP) voor de gebiedsontwikkeling de Lakermaat bij het dorp Lengel ambities zijn geformuleerd voor een kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing.
- ook de bebouwing een belangrijk aandeel levert in de totale beleving van het plan. Hoewel gemeente Montferland grotendeels welstandsvrij is (met uitzondering van het historisch centrum van 's-Heerenberg), geeft het KP aan de ontwikkelende en bouwende partijen die in het gebied woningen gaan realiseren de handvatten voor het ontwerp van de woningen.
- het KP richtlijnen geeft voor de ruimtelijke kwaliteit en de nodige inspiratie biedt met tal van tekeningen en referentiebeelden.
- het KP als bijlage in de toelichting van het omgevingsplan wordt opgenomen en daarmee geen formeel juridisch beoordelingskader is.
- de wens bestaat om enkele onderdelen uit het KP als juridisch beoordelingskader vast te leggen via onderhavige beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel', waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen.
- Gezien de faciliterende rol van de gemeente bij deze door familie Meijer geïnitieerde ontwikkeling de gemeente een goede verbinding van belang acht tussen de hier primair privaatrechtelijk georganiseerde kwaliteitszorg en de procedures voor de aanvraag van de omgevingsvergunningen

besluit vast te stellen de:

Beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel'

Hoofdstuk 1. Algemeen

Artikel 1.1. Doelstelling

Deze beleidsregel heeft als doel om in de realisatiefase van de Lakermaat de kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing van de (woning)bouwontwikkeling op de gronden in private en gemeentelijke eigendom in de Lakermaat te bevorderen, waarbij dat doel een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt van de gemeente, ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en bewoners.

Artikel 1.2 Stappenplan en proces kwaliteitszorg op de Meijer gronden

Artikel 1.2.1.

Bij de uitgifte van de private gronden in de Lakermaat aan particuliere en institutionele bouwheren die een deel van het programma van de Lakermaat gaan realiseren wordt in de grondreserverings- en/of verkoopovereenkomsten de verplichting opgenomen om voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een Omgevingsvergunning advies in te winnen van het Kwaliteitsteam de Lakermaat.

Artikel 1.2.2.

Dit Kwaliteitsteam bestaat uit een door de ontwikkelende partij aangewezen vertegenwoordiger en Harro de Jong, als landschappelijke en stedenbouwkundig ontwerper. De kosten van dit team zijn voor rekening van de ontwikkelende partij. Gemeente Montferland kan een vertegenwoordiger in dit team aanwijzen als agenda lid.

Artikel 1.2.3.

De bouwheren hebben tenminste tweemaal overleg met het Kwaliteitsteam waarbij zij vergezeld van een door hen aangestelde architect of bouwkundig adviseur met het Kwaliteitsteam het eerste Schetsontwerp (SO) bespreken en het Voorontwerp (VO). Deze stukken worden aangeleverd aan Lakermat BV of zijn rechtsopvolger(s). De stukken worden door Lakermat BV of zijn rechtsopvolgers 1 week van tevoren aangeleverd aan het Kwaliteitsteam.

De bouwheer en/of zijn architect/adviseur presenteert het plan aan het Kwaliteitsteam. De reactie van het Kwaliteitsteam wordt terug gekoppeld naar de bouwheer om mee te nemen in de volgende fase. Bij niet akkoord wordt de bouwheer gevraagd de ontwerpen aan te passen en schriftelijk opnieuw in te dienen.

Er kan een derde gesprek worden gevoerd over het Definitief Ontwerp (DO). In ieder geval worden de voor de aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen stukken met het DO(+) ter controle aangeboden aan het Kwaliteitsteam.

Artikel 1.2.4.

Het eindadvies van het Kwaliteitsteam wordt mee ingediend als bijlage bij de vergunningsaanvraag. Bij ontbreken van een eindadvies wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten. Bij het ontbreken van een eindadvies is de aanvraag niet compleet, waardoor de aanvraag buiten behandeling wordt gelaten. Als er geen positief (eind)advies door het kwaliteitsteam is gegeven, dan is dat in beginsel een weigeringsgrond. Echter, het College van B&W beslist uiteindelijk over een vergunning en kan daarom ook zelf (gemotiveerd) afwegen om wel of niet met het advies mee te gaan.

Artikel 1.3. Kwaliteitszorg op de gemeentelijke gronden in de Lakermat

Op de gemeentelijke gronden die onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling de Lakermat worden de deelplannen gerealiseerd voor de Dorpskern en de Havezathe. Het KP formuleert ook voor deze deelplannen inhoudelijke regels voor de ruimtelijke kwaliteit.

Gemeente Montferland zal bij de planontwikkeling en het uitschrijven van tenders voor deze deelplannen het Kwaliteitsteam om advies vragen. De afwijkingsmogelijkheden uit artikel 6 van deze regels zijn daarbij van toepassing.

Bij het uitschrijven van tenders zal worden beoordeeld op prijs en kwaliteit. Bij het uitschrijven van een architectenprijsvraag voor de Havezathe zal het kwaliteitsteam deel uitmaken van de jury.

Hoofdstuk 2. Specifieke regels algemeen

Artikel 2.1

In het Kwaliteitsplan (KP) zijn de eisen, wensen en ambities geformuleerd voor de ruimtelijke kwaliteit van de Lakermat. Die kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting van het landschap, de stedenbouwkundige structuur van het plan en de (oriëntatie van) de bebouwing. Deze Beleidsregels zijn van toepassing tijdens de realisatiefase van de Lakermat.

Het KP geeft aan de ontwikkelende en bouwende partijen die in het gebied woningen gaan realiseren de handvatten voor het ontwerp van de woningen. Het KP geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van de Lakermat en vertaalt de met de raad en omwonenden gemaakte afspraken. Het door het gemeenteraad vastgestelde document biedt betreffende partijen ook de nodige inspiratie met tal van tekeningen en referentiebeelden. Daarin wordt ook zichtbaar dat de deelgebieden van de Lakermat ieder ook een eigen identiteit krijgen met verschillen in dichtheden, bouwvormen en menging van woningbouwprogramma's.

Artikel 2.2.

Uitgangspunten voor de beoogde identiteit van de Lakermaat en de beoordeling van de (woning)bouwplannen zijn:

- **Traditie en innovatie**
De architectuur in de Lakermaat is van een onmiskenbare landelijke en dorpse signatuur. Daarbij wordt de historie gekoesterd zonder het verleden klakkeloos te imiteren. Er wordt gezocht naar slimme en betaalbare oplossingen voor hedendaagse vraagstukken. Ambachtelijkheid en vakmanschap wordt gekoesterd met ook voor detail.
- **Kap en dakvorm**
De Lakermaat bestaat uit dorpse bebouwing met lage goothoogten en hoofdzakelijke zadeldaken. De kappen zijn relatief groot. Het zullen daarmee woningen zijn waarvan de verhouding van de zijgevel en kap tenminste 1:1, een hogere kap mag ook. Deze regel geldt voor alle bebouwing behoudens de in het LSP aangegeven en in het KP toegelichte uitzonderingen.
- **Speelse, afwisselende oriëntatie en rooilijn van bebouwing**
In welk deelgebied van het plan we ook zitten: we streven naar een gevarieerd ensemble. Door draaiing van kaprichting, verschillen in kap- en goothoogtes, schuiven in rooilijnen etc. ontstaan gevarieerde openbare ruimtes, wordt repetitie voorkomen, ontstaat een dorps/landelijk geheel en wordt de openbare ruimte als verblijfsruimte en niet als verkeersruimte benadrukt.
- **Water**
Het hemelwater wordt op eigen terrein opgevangen, geïnfiltreerd of geborgen. Voor Gaard, Havezathe en de (Bos) Erven geldt dat dat ook mag op collectieve gronden in wadi's of (ondergrondse) waterberging.
- **Auto**
De auto kan niet worden geparkeerd op straat. In het hele plan zijn groen ingepaste parkeercoffers voorzien. Op de vrije kavels kan worden geparkeerd zolang de auto maar uit het zicht staat, in een gebouwde parkeervoorziening, of groen ingepast naast de woning of achter op het erf.
- **Hagen**
Belangrijke doelstelling voor de Lakermaat is herstel van biodiversiteit. Daarom zijn in de regels van het KP-eisen opgenomen voor de beplanting van de kavels en de erven. Alle erven/kavels/tuinen worden omzoomd door gemengde, inheemse hagen conform soortenlijst KP/LSP. Aan de straatzijde worden die periodiek geschoren op een hoogte van 100 – 160 cm.
- **Natuurinclusief bouwen**
De gewenste biodiversiteit wordt verder ondersteund door de eis dat per deelontwikkeling voor iedere woning tenminste 3 faunavoorzieningen worden gerealiseerd.
- **Materialen gevels en daken.**
Het materiaalgebruik sluit aan bij streekeigen materialen en ondersteunt de ambitie om waar mogelijk bio-based te bouwen met natuurlijke materialen. Gevels zijn van hout, van vergrijsd onbehandeld, behandeld of in wit/zwart- of grijs tinten geschilderd. Buiten hout kan leemstuc, leisteen of gebakken materialen worden toegepast in aardse kleuren. Metaal is mat. Gevelmateriaal is niet glanzend, op glas na. Natuurlijke pasteltinten als groen en lichtblauw kunnen als uitzondering ook mooi worden toegepast. Primaire kleuren (bv. geel, rood, blauw) zijn niet toegestaan. Het gebruik van betonsteen als gevelmateriaal is niet toegestaan. Ook op het dak kunnen veel van deze materialen worden toegepast, naast de dakpan. Deze materialen gelden voor het hele plan tenzij anders voorgeschreven.
- **Duurzame installaties**
Zonnepanelen, warmtepompen en andere benodigde utilitaire installaties of attributen om gebouwen duurzaam van energie en warmte te voorzien worden in het ontwerp van de gebouwen meegenomen.
- **Materialisatie verharding buitenruimte**
Verharding in tuinen en op erven zoveel mogelijk reduceren. Gebruik bij voorkeur halfverharding (boerengrind of gestabiliseerde halfverharding), open verharding (zoals grasbetontegels). Gebruik als verharding gewenst is voor gezamenlijke erven of publieke buitenruimtes gebakken klinkers (net als in openbare ruimte). Geen betonklinkers of natuursteen.
- **Stedenbouwkundige accenten**
Kenmerkend in dorpen en gehuchten zijn een enkele beeldbepalende elementen – de notariswoning, het gemeentehuis, een grote boerderij of een kapel. Voor de Lakermaat zijn een aantal van deze principes toegepast in de vorm van gebouwde accenten, afgestemd op landschap. Op een aantal karakteristieke, beeldbepalende plekken mag de verhouding gevel/dak afwijken van de standaard van 1:1 of 1:>1. Deze beeldbepalende gebouwen hebben dus een hogere gevel in verhouding tot het dak. Dat zijn beeldbepalende gebouwen in het dorp, in zichtlijnen vanaf routes.

De meest opvallende is het landhuis op de Havezate. Accenten werken als gezichten naar omgeving door onder andere deuren en ramen.

Hoofdstuk 3 Kwaliteitsregels per deelplan

Artikel 3.1.

De Lakermaat kent 9 deelgebieden met een eigen karakteristiek. Dit is uitgewerkt in specifieke kwaliteitseisen per deel gebied voor:

- Buurtschap en de dorpsrand
- Dorp
- Gaard
- Beekdal
- Erven
- Boserven
- De Laak
- Havezate
- Dorpskern

Artikel 3.2 Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Buurtschap en dorpsrand

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Schuurachtige volumes, eenduidig van vorm of boerderijwoning met schuu
Plaatsing en oriëntatie	Woningen verspringen en draaien op de kavels ten opzichte van elkaar en de weg. Rooilijn minimaal 10 m. vanaf erfgrens achterzijde. Rooilijn minimaal 2 m. vanaf erfgrens voorzijde. Aan de zijkant van kavel dient tenminste aan één zijde een bouwvrije zone van minimaal 4 meter vanaf de erfgrens te zijn.
Nokhoogte en goothoogte	Nokhoogte 7,5 of 10 m. conform kaart LSP. Goothoogte is maximaal de helft van de nokhoogte. (zie regels OP)
Bijgebouwen	Bijgebouwen max. 4,5 m hoog. Bijgebouwen hebben zadeldak of lessenaarsdak.
Parkeren	2 parkeerplaatsen op eigen erf, uit het zicht vanaf de weg.
Verharding	Zie kaart Omgevingsplan.
Groen en biodiversiteit	Achterzijde kavel bestaat uit greppel van 2,5 en houtwal van 2,5 m. Alle kavels zijn omzoomd met voorgeschreven gemengde hagen. Aan de voorzijde geschoren heggen 100 cm- maximaal 160 cm hoog. Minimaal 40% van iedere kavel bestaat uit hoogstamfruitbomen (1 per 72 m2 binnen de 40%) 1 boom van eerste grootte (uitgroeïend tot meer dan 12m) per 300 m2 kavel. Rekenvoorbeeld: een kavel van 1000 m2 bestaat uit 400m2 boomgaard. 1 fruitboom per 72 m2, dus 5 fruitbomen. Per 300 m2 1 1e orde boom, dus $1000/300 = 3$ 1e orde bomen.

Artikel 3.3. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Dorp

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Dorpse huizen van 1 laag met kap in korte rijtjes, afgewisseld met enkele grotere schuurachtige volumes en hier en daar een dorpsvilla van twee lagen met kap.
Plaatsing en oriëntatie	Rooilijn en kappen van woningen verspringen en draaien regelmatig ten opzichte van elkaar langs relatief smalle, dorpse straatjes. Rooilijn maakt soms ruimte voor een stoep, voortuin of geveltuin. Bouwvlak draait mee met kavel en knikken in de straat.
Goothoogte en dakhoogte	Goothoogtes verspringen, niet binnen 1 volume/ rijtje maar er zit wel verschil tussen de verschillende volumes/rijtjes die naast elkaar liggen.
Materiaal en kleur gevels	Gevarieerd materiaalgebruik, verschillend per volume, niet in één volume. In deze variatie in elk geval af en toe witte en af en toe zwarte gevels.
Bijgebouwen	Geïntegreerd in ontwerp als afscherming met mee ontworpen privé terrassen of op losstaand op eigen erf.
Erfscheidingsen	Geschoren heggen of tuinmuur. Bij houten huizen zijn houten schuttingen toegestaan.
Parkeren	1 parkeerplaats per woning in groen ingepaste parkeerkoffers. Bij grotere kavels op eigen erf, uit het zicht.
Groen en biodiversiteit	In elke tuin staat een boom van 1 ^e , 2 ^e of 3 ^e orde. In tuinen groter dan 200 m ² staat minimaal 1 boom van 1 ^e orde en hoogstam fruitbomen.

Artikel 3.4. Beleidsregels Gaard

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Schuurwoningen, boerderijwoningen of verandawoningen waar het landschap tot aan je gevel komt. Horizontale volumes met kap. De erven kennen een hiërarchie in de bebouwing rond een duidelijk hoofdhuis.
Plaatsing en oriëntatie	Optie 1: Gebouwen staan op een relatief klein erf met tuin omzoomd door een haag en zijn vanaf het erf ontsloten. Optie 2: Gebouwen staan vrij in de gaard, zonder tuin.
Bijgebouwen	Geïntegreerd in ontwerp als afscherming met mee ontworpen privé terrassen. In Gaard geen individuele, losse bijgebouwen in het landschap afgezien van eventuele collectieve kapschuren voor (fiets-)parkeren.
Erfscheidingsen en scheiding openbaar-particulier gebied	Geschoren heggen maximaal 100-160 cm hoog.
Materiaal en kleur gevels	Schuurwoningen zijn van hout of riet of donker van kleur (lei, zwart of grijs hout of metaal, etc.), evt. in een pastelkleur. Ze zijn niet wit of van baksteen. Erven bestaan uit een combinatie van prominenter materiaal voor o.a. hoofdhuis (baksteen, evt. wit materiaal) en uit minder prominente schuurwoningen. Gevelmaterialen zijn per volume gelijk, eventueel met uitzondering van hoofdhuis.
Parkeren	Parkeerplaatsen ingepast in groen ingepaste parkeerkoffers. Op erven parkeren in kapschuur per erf of uit het zicht binnen een haag.
Groen en biodiversiteit	Boomgaard met hoogstamfruitbomen. 1 per 72 m ² . 80% van de niet bebouwde ruimte is boomgaard in collectief beheer.

Artikel 3.5. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Beekdal

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Woningen maximaal 2 lagen met of zonder kap. Horizontale volumes, lang gerekt los van elkaar of geschakelde volumes. Staan niet in het gelid maar nagenoeg haaks op het beekdal en draaien als kijkdoosjes licht mee met het landschap.
Plaatsing en oriëntatie	Op de rand van de hoogte en de laagte van het beekdal. Het is niet toegestaan het reliëf te negeren en de gehele kavel te egaliseren om er gemakkelijk een 'gewone woning met een gewone tuin' op te kunnen realiseren. Egalisatie ter plaatse van de footprint van de bebouwing is wel mogelijk.
Goothoogte en dakhoogte	Nokhoogte max. 7,5m.
Bijgebouwen	Woning met bijgebouwen en buitenruimte ontworpen als één architectonische eenheid.
Erfscheidings en scheiding openbaar-particulier gebied	Hekken tussen woning en beekdal niet hoger dan 1 m.
Materiaal en kleur gevels	Hout of donkere materialen.
Parkeren	Parkeerplaatsen voor twee auto's geïntegreerd in ontwerp van tuin of bebouwing binnen bouwvlak realiseren, uit het zicht.
Groen en biodiversiteit	De kavel buiten de architectonische eenheid is natuur en sluit zonder harde randen aan op het natuurlijke omliggende landschap. Een deel ervan mag ook gemaaid worden voor gebruiksdoeleinden. Vaste of losse (tuin) elementen mogen niet buiten de kavel, in het beekdal gezet worden.

Artikel 3.6. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Erven

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Cluster van overwegend schuurachtige volumes met de opzet en hiërarchie van een boerenerf: op elk erf één hoofdgebouw dat met de andere woningen is gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk erf. Erven liggen op glooiend kunstmatig rivierduin (terp). Alle entrees van de erf-woningen liggen aan het erf, eventueel met uitzondering van hoofdhuis. Woningen in 1,2 of 3 lagen, zadeldak of lessenaar dak. Daaromheen eventueel woningen iets los van het erf, in de boomgaard, op vrije kavels of in gedeelde Boomgaard. Deze woningen hebben maximaal 2 bouwlagen: 1 laag met kap of 1 laag met plat dak. Binnen het totaal van de 349 woningen in de Lakemaat is verdichting op maximaal één van de erven mogelijk door in de schuurachtige volumes meerder (rijen)woningen op te nemen of één of meer appartementen onder de kap op de verdieping.
Plaatsing en oriëntatie	Rond gemeenschappelijk erf eventueel aangevuld met vrij in de boomgaard.
Nokhoogte	Gevarieerd, max 10 m.
Bijgebouwen	Schuurtjes doen mee in hiërarchie en staan rond het erf of in tuinen.
Erfscheidings en scheiding openbaar-particulier gebied	Tussen erven en openbaar gebied geschoren heggen 100 - 160 cm.
Materiaal en kleur gevels	Alle beschreven materialen toegestaan op het erf, de hiërarchie van het erf in ogenschouw nemende. Per gebouw eenduidigheid van materiaal, eventueel met uitzondering van hoofdhuis Losse huisjes in de boomgaard/ houtwal van een onopvallend materiaal, zoals (zwart) hout, riet of metaal.
Parkeren	Uit het zicht:

	Géén parkeren aan de straat, maar voor geschakelde woningen concentreren in collectieve voorziening: • óf in een collectieve parkeerschuur; • óf in de ruim beplante landschappelijke groenzones tussen de erven in; • óf in de boomgaard rondom het erf, onder de fruitbomen achter een haag; • óf op de pleinruimte binnenin het erf (eventueel alleen voor bezoekers); • óf individueel bij individuele woningen in de boomgaardkrans rondom het erf of in een bijgebouw.
Groen en biodiversiteit	Achterzijde woningen bestaat uit tuinen. Rooilijn 10 m. vanuit rand van de erven. Privétuinen hebben langs de achterkant een zone van 10 meter, bestaande uit een aan de buitenzijde door een haag omzoomde boomgaard. Deze zoom heeft minimaal 1 hoogstam fruitboom per 72 m². Langs gehele grenszijde van projectgebied een greppel van 2,5 m en houtwal van minimaal 2,5 m, met een hierin geïntegreerd schapenhek

Aanvullingen en wijzigingen Boserven

Boserven liggen in open ruimte in het bos.

Meer vrijheid in bouwvorm, kapvormen en bouwhoogte. Buitenruimte wordt in architectuur mee ontworpen.

1, 2 of 3 lagen met of zonder kap, geschakeld of los van elkaar.

Minimaal 1 boom van 1^e orde van beplantingslijst per 100 m² kavel.

Binnen het totaal van de 349 woningen in de Lakermaat is verdichting op 2 boserven mogelijk en kunnen rijtjes van 3-5 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 3.7. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Boerderij De Laak

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Ensemble van schuurachtige gebouwen rond het hoofdhuis van boerderij de Laak met een werkschuur. Het streven is (zo groot mogelijke delen van de) de historische boerderij en naastgelegen schuur te vernieuwen of restaureren en te transformeren.
Plaatsing en oriëntatie	Rondom het hof.
Nokhoogte	Max 10 m.
Bijgebouwen	Bergingen opgenomen in gebouwen.
Erfscheidingen en scheiding openbaar-particulier gebied	Geen schuttingen.
Materiaal en kleur gevels	Alle beschreven materialen toegestaan op het erf, de hiërarchie van het erf in ogenschouw nemende. Per gebouw eenduidigheid van materiaal.
Parkeren	Ten westen van het erf een groen ingepaste parkeerhof.
Groen en biodiversiteit	Voor de boerderij wordt moestuin en boomgaard gerealiseerd. Het erf wordt omzoomd met bomen van de 1 ^e en 2 ^e orde. Voor de boerderij onder de bestaande bomen een verhard brinkje.

Artikel 3.8. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Havezate

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Stedenbouwkundig accent van De Lakermaat. Hedendaags bijzonder ensemble van gebouwen op eilandje in de natte laagte. Het ensemble bestaat uit één hoogteaccent met daaromheen verschillende typen woningen die verwijzen naar havezaten (brugwachterswoning, poortgebouw, koetshuis, schuren). Het kan echter ook één deels samengesteld, geschakeld ensemble zijn.
Plaatsing en oriëntatie	Op en/of rond gemeenschappelijk erf, afgezien van de brugwachterswoning. Kaprichingen verdraaien ten opzichte van elkaar. Plaatsing en oriëntatie van gebouwen zijn belangrijke voor beleving van entree naar eiland; een brugwachterswoning en dan de brug over met twee haaks op elkaar staande gebouwen vormen de poort. Rooilijn 5 m. vanuit rand van de gracht, 1 uitzondering mogelijk.
Nokhoogte	Nokhoogte hoofdgebouw max. 12,5 m, overige max. 10 en max. 7,5 m.
Bijgebouwen	Geen schuren achter de woningen.
Erfinrichting en scheiding openbaar-particulier gebied	De Havezate heeft net als de erven een meer verhard, logistiek (groen) binnenplein waar de verkeersbewegingen plaatsvinden, mensen elkaar ontmoeten. Het is de formele voorkant, met entrees. De buitenzijde van de havezate is weelderig groen, met natuurlijk begroeide oevers. Geen schuttingen, erfscheiding mee ontworpen in architectuur of landschapsontworp. De gecultiveerde tuinen lopen niet tot aan het water. Er blijft een natuurlijke oever van minimaal 5 m breed in stand rondom het eiland. Een vlonder die hier doorheen prikt is wel toegestaan, van max. 10 m ² .
Materiaal en kleur gevels	Alle gebouwen hetzelfde materiaal en kleur, afwijkend van de overige deelgebieden (witte of lichtere kleur baksteen of stucwerk, licht hout, natuursteen).
Parkeren	Uit het zicht op het eiland of ingepast aan buitenzijde. Geen dominant auto parkeren op centrale binnenplaats. Wel ruimte voor fietsparkeren.
Groen en biodiversiteit	Achterzijde woningen bestaat uit tuinen. Minimaal 1 solitaire boom 1 ^e orde centraal of binnenplaats.

Artikel 3.9. Beleidsregels ruimtelijke kwaliteit Dorpskern

Max. bebouwingspercentage	Zie kaart Omgevingsplan.
Water	Alle hemelwater wordt geïnfiltreerd in parkzone. Zie regels OP
Bebouwing Hoofdvorm en typologie	Bebouwing is één (samengesteld) alzijdig gebouw dat de entree markeert naar de Lakermaat met een dorpse kap en mee ontworpen buitenruimten (patio's, terrassen, balkons).
Plaatsing en oriëntatie	Het gebouw accentueert de parkachtige entree naar de Lakermaat. Eén bouwvlak zonder tuinen rondom het gebouw met een prominente gevel naar de Antoniusstraat.
Nokhoogte	Max. nokhoogte 7,5 m.
Bijgebouwen	Geen aparte bijgebouwen.
Erfscheidingen en scheiding openbaar-particulier gebied	Geen tuinen en geen schuttingen.
Parkeren	In groen ingepaste parkeerhof omzoomd met hagen en 2 ^e of 3 ^e orde bomen.
Verharding	Zie kaart Omgevingsplan.
Groen en biodiversiteit	nvt

Hoofdstuk 3. Overige bepalingen

Artikel 6. Afwijkingsmogelijkheid

1. Het door het college van B&W aan te wijzen kwaliteitsteam kan op basis van de beleidsregels in combinatie met het KP afwijken van deze beleidsregels.
2. Afgeweken kan worden, indien o.a.:
 - a) andere dan in deze beleidsregels genoemde duurzame kwaliteitsmaatregelen worden getroffen en eveneens bijdragen aan de doelstellingen van deze beleidsregels en/of het KP.
 - b) de uitvoerbaarheid van andere belangen, zoals de betaalbaarheid van sociale huur- en koopwoningen of de toegankelijkheid van levensloopbestendige woningen, in het gedrang komt.
3. Het kwaliteitsteam weegt af welk belang het zwaarst weegt bij het afwijken van deze beleidsregels.

Artikel 7. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van het eerste gewijzigde omgevingsplan, waaraan deze beleidsregels zijn gekoppeld.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Montferland in de vergadering van [datum].

[Ondertekening]

Toelichting

Op 24 juni 2024 heeft het College van B&W van Gemeente Montferland het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) en het Kwaliteitsplan (KP) vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling de Lakermaat als onderlegger voor het Omgevingsplan. In dit KP wordt omschreven hoe de te ontwikkelen woningen ontworpen en gebouwd moeten worden om met elkaar een mooie, samenhangende en duurzame dorpsuitbreiding van Lengel te maken met de daarbij passende inrichting van het landschap en de waterhuishouding. Dit KP is het brondocument voor de kwaliteitszorg gedurende de planontwikkeling van de woningbouw en de realisatie. Daarmee wordt aangesloten op de door de gemeenteraad meegegeven kaders en de uitkomsten van de gevoerde Omgevingsdialoog waarbij er een groot draagvalk is om bij Lengel een onderscheidend en uniek dorpslandschap te realiseren. Om dit te kunnen leveren zullen in het Omgevingsplan de algemene eisen worden opgenomen die gelden in de realisatiefase maar ook in de beheerfase. Daarnaast zijn er de Beleidsregels Ruimtelijke Kwaliteit de Lakermaat Lengel. Deze geven per deelgebied de geldende kwaliteitseisen maar bieden tevens uitleg en inspiratie die noodzakelijk om de bouwheren mee te nemen in de beoogde identiteit en ambities van het plan zoals omschreven in het KP.

Programma de Lakermaat

De totale gebiedsontwikkeling omvat ca. 25 hectare met gronden van de familie Meijer, Gemeente Montferland en het Waterschap Rijn en IJssel. Het woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 349 woningen:

88 sociale huur- en koopwoningen

87 betaalbare koopwoningen binnen de NHG grens

87 projectmatige vrije sector woningen zonder gereguleerde huur of koopgrens

87 vrije kavels voor de realisatie van woningen zonder gereguleerde huur of koopgrens

Daarnaast wordt de realisatie van 350 m² commerciële ruimte mogelijk gemaakt in de vorm van kleinschalige detailhandel en horeca. Bij de woningen wordt werken aan huis mogelijk gemaakt.

De kwaliteitszorg van de Lakermaat heeft uitsluitende betrekking op de realisatie van het plan in een periode van 5-7 jaar na de start van de bouw. Als de hoofdvolumes vaststaan, zullen de regels van het OP bepalen welke ruimte er is om deze aan te passen aan gewijzigde wensen of omstandigheden. Om die reden is bijvoorbeeld in de regels van het OP de eis opgenomen dat een (later gebouwde) dakopbouw of dakkapel niet breder mag zijn dan 40% van de totale breedte of diepte van de woning.

Welstandtoezicht : Omgevingswet en schuivende panelen in Gemeente Montferland

Gemeente Montferland is sinds de Welstandsnota van 2015 Welstandsvrij met uitzondering van de historische kern van 's-Heerenberg. Met de Omgevingswet kan de gemeente een nieuwe adviescommissie in stellen om het College te adviseren over ruimtelijke kwaliteit (architectonische, stedenbouwkundig, landschappelijk). Met de gemeentelijke woningbouwuitbreidingen in Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum zijn (beeld)kwaliteitsplannen opgesteld en is de stap gezet naar het aanwijzen van een kwaliteitsteam voor deze projecten. Daarbij sluit de Lakermaat aan, al zal gezien het karakter van dit plan de kwaliteitszorg buiten de in het raadsvoorstel voor de eerdergenoemde woningbouwplannen genoemde erfscheidingen, beperking van het verhard oppervlakte van de bouwpercelen, groene daken en nestvoorzieningen uitstrekken tot meerdere aspecten zoals in het KP aangegeven.

Privaatrechtelijke inrichting van de kwaliteitszorg, als voorportaal van de vergunningverlening

De doelstelling van de Kwaliteitszorg in de Lakermaat is het bevorderen van de realisatie van een onderscheidend en uniek dorpslandschap bij het dorp Lengel dat de eigen identiteit van dat dorp versterkt en waarborgen biedt dat er geen sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan de omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels ruimtelijke kwaliteit.

Deze doelstelling kan worden bereikt langs publiekrechtelijke weg (welstandtoezicht) of langs privaatrechtelijke weg. In het eerste geval is de kwaliteitszorg gekoppeld aan de vergunningverlening, in het tweede geval (primair) aan de grondverkoop aan bouwheren.

Daarbij komt dat de Lakermaat een overwegend private ontwikkeling is. Er is daarom naar een vorm gezocht waarbij de ontwikkelende partijen voor eigen rekening de kwaliteitszorg inrichten en borgen in de grondovereenkomsten met de bouwheren als voorportaal van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Omdat de kwaliteit van deze uitbreiding van Lengel ook een publiek belang is, is er een koppeling gemaakt dat Gemeente Montferland de aanvraag niet in behandeling neemt wanneer het advies van het kwaliteitsteam niet is bijgevoegd bij de stukken en ook de aanvraag afwijst bij een negatief advies op basis van de (harde) regels van het KP zoals aangegeven in de Beleidsregels Ruimtelijke kwaliteit de Lakermaat Lengel.

In uitzonderlijke zwaarwegende omstandigheden kan het College van B&W, gehoord het Kwaliteitsteam gemotiveerd een negatief advies niet opvolgen.

Kwaliteitszorg bij de zelfbouwers op de vrije kavels

Voor de vrije kavels en de gebieden die zich goed leven voor CPO (Collectief Particuliere Opdrachtgeverschap) initiatieven zullen Kavelpaspoorten worden opgesteld. Bij deze kavels zal het Kwaliteitsteam een meer intensieve begeleiding verzorgen aan de voorkant van het ontwikkelproces. Dit dient ook ter inspiratie van de bouwheren en wil hen stimuleren het beste beentje voor te zetten. Dit is geen bemoeizorg maar een inzet van ontwikkelaar en gemeente om in ieders belang een kwalitatief hoogwaardige en duurzame waardeontwikkeling te realiseren. Een Lakermaat waarin ook de kleinkinderen van de huidige bouwheren nog graag zouden willen wonen en verblijven die de dorpsidentiteit van Lengel gaat versterken.

In 2-3 gesprekken worden de beoogde identiteit en ambities van het plan uitgelegd en wat dit betekent voor de keuze en opdrachtverlening van architect en/of bouwkundig adviesbureau en het programma van eisen van de bouwheer. Daarbij wordt o.m. uitleg gegeven over de invulling van schuurwoningen, de plaatsing van deze woningen op de kavel, de inpassing van het parkeren, het gebruik van materiaal en kleur, de bijgebouwen, de waterhuishouding en de biodiversiteit en andere aspecten die in het KP zijn beschreven. Gestimuleerd zal worden een architect in te schakelen. Dit is zeker wenselijk bij de beeldbepalende panden die in het LSP zijn aangegeven op belangrijke zichtlijnen in het plan. Daarna zal en voorontwerp worden besproken en worden besproken hoe dat zich verhoudt tot OP en KP en welke aanpassingen noodzakelijk en wenselijk zijn. In de bespreking van het DO wordt nagegaan of een positief advies kan worden gegeven over de afgifte van een omgevingsvergunning. Ook kunnen daaraan condities worden verbonden. Daarna start de formele aanvraag van de omgevingsvergunning. Een negatief advies van het kwaliteitsteam is een weigeringsgrond die wordt opgenomen in de regels van het OP.

Samenstelling en werkwijze van het Kwaliteitsteam

Het Kwaliteitsteam is een adviescommissie van de ontwikkelende partij(en) over alle aspecten van ruimtelijke en landschappelijk kwaliteit en biodiversiteit.

De Lakermaat BV (de projectvennootschap waarin familie Meijer participeert) benoemt een vertegenwoordiger die samen met Harro de Jong, de landschapsarchitect en stedenbouwkundige van het LSP voor de Lakermaat en het KP, zorgt voor de begeleiding van de bouwheren. Gemeente Montferland wordt uitgenodigd een vertegenwoordiger aan te wijzen als (agenda)lid. Daarmee houdt de gemeente zicht op het goede verloop van dit proces en de daarmee gemoeide publieke belangen en kan beter acteren wanneer een beroep wordt gedaan op het bestuur.

De bouwheren kunnen zijn particulieren die een kavel kopen voor de realisatie van een eigen woning of CPO (Collectief particulier Opdrachtgeverschap) initiatieven. Uit tenders kunnen ook professionele bouwpartijen zoals ontwikkelende bouwbedrijven als bouwheer optreden voor het projectmatige deel van het bouwprogramma.

Bouwheren leggen voorafgaand aan de vergunningaanvraag hun ontwerpen voor aan het kwaliteitsteam en verwerken de gemaakte opmerkingen. De stappen daarin zijn

1. Bespreken van het schetsontwerp (SO)
2. Bespreken van het Voorontwerp (VO)
3. Eventueel: bespreken Definitief Ontwerp (DO)
4. Controle indieningstukken voor de aanvraag Omgevingsvergunning
5. Eindverslag bijvoegen bij deze aanvraag
6. Bij complete stukken: start procedure aanvraag Omgevingsvergunning
7. Bij negatief advies: afwijzen Omgevingsvergunning