

Notitie Gebiedsontwikkeling Repelakker III

Aan Gijs van Oorschot, gemeente Landerd

Van Peter Geerts

Betreft Actualisatie Gebiedsvisie Repelakker - Zeeland

Datum 19 juli 2021

De gebiedsvisie "Repelakker - Zeeland" wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Deze visie is opgesteld door Buro Waalbrug en dateert van 24 maart 2020.

Eind februari 2021 heeft Kragten van de ontwikkelende partijen Novaform en Vastgoedontwikkeling Zuid-Nederland, opdracht gekregen voor het opstellen van het Masterplan Gebiedsontwikkeling Repelakker III. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart. Daarnaast is er een participatieplan opgesteld door bureau Kickstad. Het participatietraject is inmiddels met diverse belangengroepen opgestart.

De gebiedsvisie van Buro Waalbrug geeft richting aan voor de verdere planontwikkeling. Van een aantal aspecten in de gebiedsvisie hebben zich sinds maart 2020 verdere ontwikkelingen voorgedaan. In deze notitie zijn – in aanvulling op de gebiedsvisie – de actuele gedachten over de meest wezenlijke planonderdelen geformuleerd.

Ontsluitingsstructuur

Uit informerende gesprekken met belangenverenigingen in Zeeland is naar voren gekomen dat de ontsluiting van het verkeer een zorgpunt voor de omwonenden is. In de gebiedsvisie "Repelakker - Zeeland" wordt gesproken over de mogelijke ontsluitingen van het gebied: richting Bergmaas, Voederheil en Kerkstraat en via Vaandriglaan en Hellebaardlaan. De definitieve keuze van de ontsluitingsstructuur is nog niet afgerond. Hiervoor wordt een uitgebreid verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door Megaborn. Dit onderzoek is naar verwachting in september 2021 afgerond.

De ambitie is om een nieuwe ontsluitingsstructuur voor Repelakker fase III te realiseren, waarbij sluipverkeer door de bestaande en nieuwe woonbuurten zoveel mogelijk beperkt wordt en de verkeersveiligheid in acht wordt genomen.

Groen en water

Uit een uitvoerige analyse is gebleken dat in het gebied breuklijnen lopen van de Peelrandbreuk. Het gebied ligt grotendeels in een slenk, waarbij sprake is van wijst. Wijst is een uniek verschijnsel dat optreedt bij een breukgebied. Door ondoordringbare lagen stagneert de grondwaterstroom, waardoor het ter plaatse van de breukrand wordt opgestuwd en als kwel aan de oppervlakte komt. Dit water is sterk ijzerhoudend. De hogere horstgronden zijn daardoor vochtiger dan de lagere slenkgronden. In nauw overleg met Waterschap Aa en Maas wordt nader onderzocht hoe dit wijstverschijnsel op een robuuste manier zichtbaar en beleefbaar kan worden gemaakt in de geplande woningbouwontwikkeling. De ondergrond en de waterstructuur zijn leidend voor de opzet van de nieuwe woonbuurt. Dit heeft gevolgen voor het geschetste structuurbeeld van gebiedsvisie "Repelakker - Zeeland". Ten behoeve van de kwalitatieve structuur wordt samen met het Waterschap onderzocht of de verschillende watergangen gecombineerd kunnen worden, in combinatie met wijst en groenstructuren.



- breuklijn
- grondwatertrap
- A-watergang
- sloten en laagtes
- maaiveldhoogte

Repelakker III, Zeeland | Ondergrond

LAD010-0001 | 6 april 2021

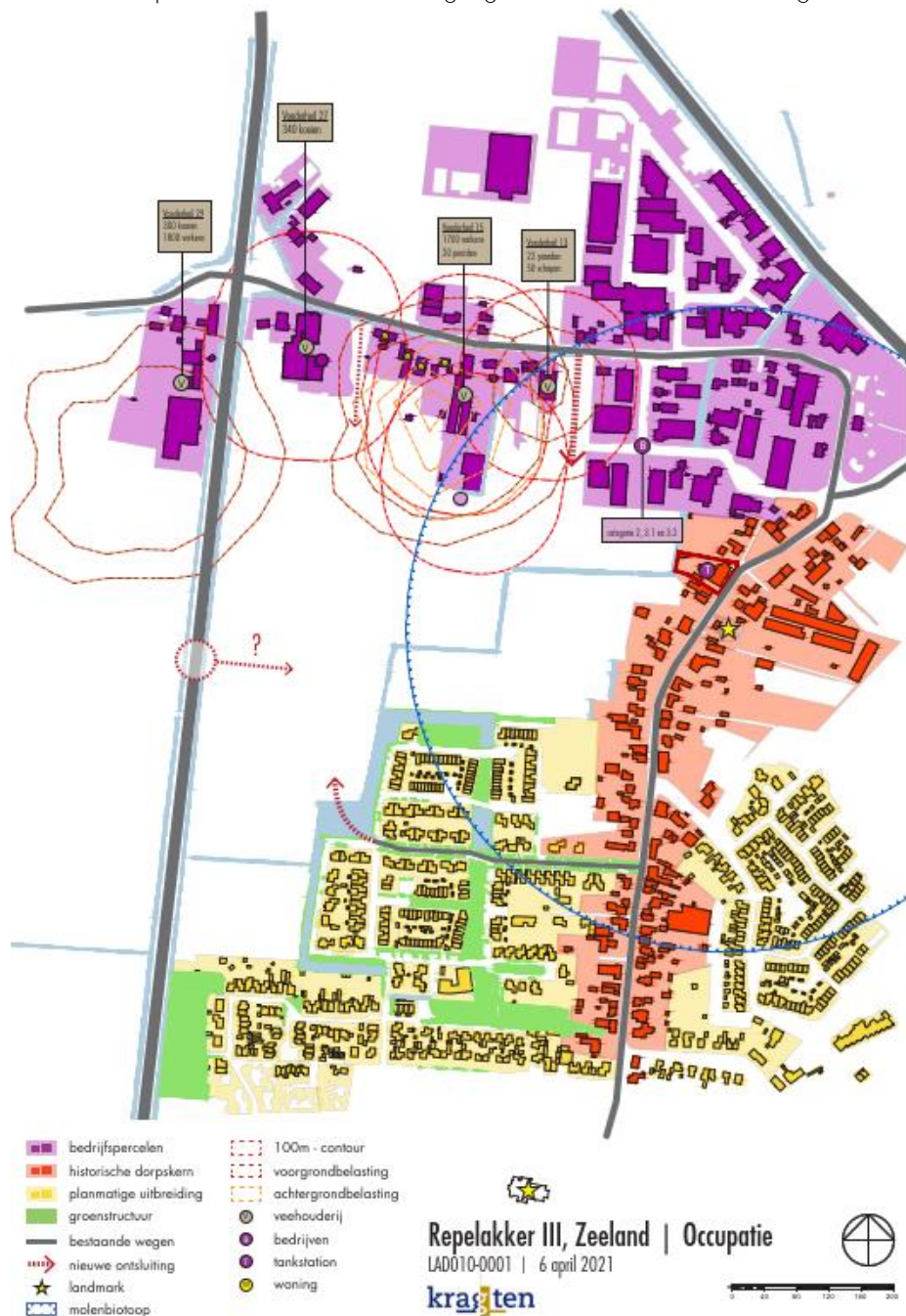
kragten



Voederheil

Aan Voederheil is een aantal bedrijven gesitueerd met hindercirkels die reiken over het plangebied. Daarnaast is er in september 2020 een visie opgesteld voor Bedrijventerrein Voederheil. Hierin worden onder meer uitspraken gedaan over de presentatie naar het lint Voederheil. Bij de uitwerking van de plannen voor Repelakker wordt met de visie voor Bedrijventerrein Voederheil rekening gehouden.

De huidige planologische situatie en milieusituatie hebben ertoe geleid dat de ambitie is uitgesproken om aan de zuidzijde van Voederheil een overgangszone naar het nieuwe woongebied te realiseren.



Woningbouw

De ambitie is om een gemengd dorps woningbouwprogramma te realiseren, ruimtelijk gezien en voor verschillende doelgroepen. Dit wordt uitgewerkt in het Masterplan Gebiedsontwikkeling Repelakker III. Het exacte woningbouwprogramma en differentiatie dient nog te worden bepaald.

In het woningbouwprogramma is ruimte voor kleine huishoudens (ouderen, starters, alleenstaanden) en worden nieuwe woonvormen nader onderzocht (levensloopbestendig, samenwoonbouw, zelfbouw). Flexibiliteit is belangrijk, indien mogelijk dienen woningen uitwisselbaar te zijn voor de verschillende doelgroepen.

Het 1-op-1 doortrekken van de structuur van Repelakker II is geen uitgangspunt. De structuur van het nieuwe plan mag een asverdraaiing hebben, gekoppeld aan groen- en waterstructuur, breuklijn en zichtlijnen. Ook de oriëntatie naar het westelijke agrarische gebied is wenselijk.