

Nota van zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

**Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f,
Woningbouw de Lengel - Hartjensstraat 2a/b**

Inhoud

1. Inleiding.....	3
Ter inzage legging	3
Leeswijzer	3
2. Binnengekomen zienswijzen	4
3. Beantwoording	5
4. Overzicht wijzigingen	10
Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen	10
Ambtshalve wijzigingen	10
5. Bijlagen: geanonimiseerde zienswijzen.....	11
Zienswijze 1	11
Zienswijze 2	12
Zienswijze 3	17
Zienswijze 4	19

1. Inleiding

Ter inzage legging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Woningbouw de Lengel - Hartjensstraat 2a/b waarmee de bouw van 11 woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden, heeft met ingang van 26 maart 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken. Hier is door vier indieners gebruik van gemaakt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een opsomming van de binnengekomen zienswijzen opgenomen. De inhoudelijke beantwoording daarvan is terug te lezen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusies weer van de ingediende zienswijzen en in Hoofdstuk 5 zijn de geanonimiseerde originele zienswijzen bijgevoegd.

2. Binnengekomen zienswijzen

Nummer	Indiener
1	Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel
2	Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel
3	Dorpsbelangen Lengel
4	Bewoner(s) Zeddamseweg, Lengel

3. Beantwoording

De binnengekomen zienswijzen worden hier per indiener weergegeven. Voor de leesbaarheid is elke ingediende zienswijze per onderwerp samengevat en beantwoord. De integrale versies van de zienswijzen zijn opgenomen als bijlage in hoofdstuk 5. Per zienswijze wordt aangegeven of er aanleiding is geweest tot aanpassing van het ontwerp omgevingsplan. Enkel wanneer voor één van de deelonderwerpen het ontwerp omgevingsplan is aangepast, zal de conclusie leiden dat de zienswijze **niet** tot aanpassing van het plan heeft geleid.

Zienswijze 1 (Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel)	
1.1	Verkeersveiligheid Het plan leidt tot toename van verkeer in een smalle straat dat is verkeersonveilig.
1.2	Privacy de nieuwbouw leidt tot directe inblik op het naburig perceel. Dat is een ernstige inbreuk op de privacy.
1.3	Omvang Het plan is te grootschalig en past daarmee niet in het dorpse karakter. Er wordt een negatieve invloed verwacht op de marktwaares van omliggende woningen. Het aantal geplande woningen is te hoog wat leidt tot ruimtelijke druk.
Reactie gemeente	
1.1	Verkeersveiligheid <i>In de ruimtelijke motivering is uitgebreid toegelicht dat het aantal verkeersbewegingen middels deze planologische regeling juist afneemt ten opzichte van wat er in de huidige situatie (horeca) mogelijk is. Dit plan zorgt per saldo dus voor een verbetering van de verkeersveiligheid.</i>
1.2	Privacy <i>Daar is geen sprake van: ramen en andere gevelopeningen bevinden zich op ten minste twee meter van de erfgrens. Eén en ander is dus in overeenstemming met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dat mede toeziet op privacy. Uit jurisprudentie blijkt dat er in dat geval geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.</i>
1.3	Omvang <i>Volgens vaste jurisprudentie wordt nieuwbouw met 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. Bovendien zal ongeveer de helft van het plan worden uitgevoerd als vrijstaande woningen. Wij delen deze mening dan ook niet. Voor eventuele financiële schade die veroorzaakt wordt door deze ontwikkeling is een planschadeprocedure de geëigende weg.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 2 (Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel)	
2.1	Sfeerimpressie In de sfeerimpressie staan tweekappers, in de plattegrond vrijstaande woningen. Dat is inconsequent. verwijderd met een weg er tussen).
2.2	Groenvoorziening In de verbeelding is door de functie 'Verkeer' niet geborgd dat er in de oksel

	van beide woonstraten een groenvoorziening komt. Nu kan het ook parkeren worden, dat is ongewenst. situatie immers sprake van verspreide huizenbouw).
2.3	Parkeren Parkeren mag niet in functie 'Tuin'. Daarnaast zijn in de situatietekening parkeervakken aangegeven waarbij bij het meest rechtse kavel twee parkeervakken achter elkaar gesitueerd zijn. Deze tellen volgens niet als twee en dus voldoet het parkeren niet aan de norm.
2.4	Biodiversiteit Er is in de huidige situatie meer groen aanwezig dan in de motivering is aangegeven. Mogelijk alternatief: groene strook met wadi aan de voorzijde van de woningen.
2.5	Participatie Eerste bijeenkomsten waren niet representatief voor Lengel. Er is niet gepresenteerd wat het plan uiteindelijk geworden is. De gemeente heeft al binnen 1 week een principebesluit genomen en de reactietijd uit de participatie daarbij genegeerd.
Reactie gemeente	
2.1	Sfeerimpressie Het betreft enkel een sfeerimpressie, een mogelijke invulling. De definitieve uiterlijke verschijningsvorm kan hier dus nog van afwijken, mits passend binnen de regels van dit nieuwe omgevingsplan. Tijdens de planvorming is het plan nog aangepast. Er zullen nu vrijstaande woningen komen in plaats van tweekappers. Dat is geborgd in de verbeelding bij dit omgevingsplan. Dit wordt gezien als een verbetering. Daarom is er voor gekozen om dit enkel tekstueel aan te geven.
2.2	Groenvoorziening Hoewel er in de planvorming steeds rekening met dit groen is gehouden en aanleg daarvan ook in een anterieure overeenkomst is vastgelegd, begrijpen we deze zorg. We zullen dit in de verbeelding aanpassen door hieraan de functie Groen te koppelen.
2.3	Parkeren Uit recente jurisprudentie over een ander Montferlands bestemmingsplan (202202493/1/R4) blijkt dat het standpunt dat parkeren ten behoeve van een woning binnen de functie 'Tuin' wel is toegestaan, stand houdt bij de Raad van State. Dit hangt samen met de gekozen plansystematiek (parkeren binnen de tuinfunctie is niet specifiek uitgesloten) en het feit dat direct naast de tuinfunctie wonen is toegestaan. In de ruimtelijke motivering is ingegaan op voldoende parkeeraccommodatie op eigen terrein. Indien er geeft terecht aan dat in de inrichtingstekening in de toelichting een parkeervak is opgenomen die volgens de CROW niet als één heel parkeervlak mag meetellen. Er is op het kavel echter wel voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen naast elkaar te realiseren. Dit zal in de toelichting worden aangepast.
2.4	Biodiversiteit Dit is een terechte opmerking en zal tekstueel worden aangevuld in de ruimtelijke motivering. De bestaande situatie kenmerkt zich door een hoge mate van verstening en nauwelijks groen van betekenis. In de ruimtelijke motivering zal nader worden toegelicht dat de versteniging door deze ontwikkeling op deze locatie afneemt van 70% naar 40%. Het aanwezige groen heeft, met uitzondering van aanwezige bomen, in hoofdzaak een hoog siergehalte en een lage waarde voor de biodiversiteit. De diepe tuinen die er voor terugkomen bieden voldoende potentieel om groen te worden ingericht. Om een groene inrichting te bevorderen, zal er een extra artikel met een

	algemene beoordelingsregels in het omgevingsplan worden opgenomen met de eis dat tuinen maximaal 20% verhard mogen worden. Daarnaast zal met dit thema rekening worden gehouden bij de inrichting van de groenvoorziening in de oksel van de Hartjensstraat/Antioniusstraat en is er middels een anterieure overeenkomst een kwalitatieve verplichting overeengekomen tot het aanplanten en in stand houden van een boom van 1e of 2e orde bij elke woning.
2.5	Participatie Het oorspronkelijke verzoek dateert al van 12 mei 2021. Daarna zijn er diverse participatiemomenten geweest die hebben geleid tot aanpassing van het bouwplan. Tijdens die momenten hebben betrokkenen voldoende kans gehad om informeel aan te geven hoe ze over het bouwplan denken. Naar aanleiding daarvan is het verzoek ook inhoudelijk aangepast. Er is uiteindelijk op 28 augustus 2023 door het college een positief principestandpunt ingenomen op het verzoek dat formeel is gedateerd op 21 augustus 2023, maar dat daarvoor al veelvuldig is voorbesproken. De reacties van omwonenden die daarna nog zijn binnengekomen richtten zich met name op het proces.

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 3 (Dorpsbelangen Lengel)	
3.1	Groenvoorziening In de verbeelding is door de functie 'Verkeer' niet geborgd dat er in de oksel van beide woonstraten een groenvoorziening komt. Dit betreft de entree van Lengel waar ook in het naburig plan de Lakermat veel over gesproken is. Nu kan het beoogde groen ook parkeren worden, dat is ongewenst.
3.2	Verkeersveiligheid De Hartjensstraat is te smal. Er is amper uitwijkmogelijkheid. Door dit bouwplan wordt dat alleen maar minder. Dit zal leiden tot gevaarlijke situaties. Infrastructuur is nog onvoldoende meegenomen in de diverse nieuwbouwplannen in Lengel.
Reactie gemeente	
3.1	Groenvoorziening Voor beantwoording hiervan verwijzen we graag naar de beantwoording van zienswijze 2.2
3.2	Verkeersveiligheid Voor beantwoording hiervan verwijzen we graag naar de beantwoording van zienswijze 1.1

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

Zienswijze 4 (Bewoner(s) Zeddamseweg, Lengel)	
4.1	Betaalbaarheid voor lokale inwoners Indiener is van mening dat de betaalbaarheid van de nieuwe woningen niet gegarandeerd en goed vastgelegd is.
4.2	Verkeersveiligheid De Hartjensstraat is volgens indiener een belangrijke en veelgebruikte landbouwverkeerroute. Het huidige ontwerp zal daarom leiden tot gevaarlijke situaties omdat indiener vindt dat er onvoldoende ruimte is voor een voet- en fietspad en het kruispunt te smal en onoverzichtelijk zou worden.
4.3	Voorzieningen van Lengel Indiener geeft aan dat er in de toelichting ten onrechte melding gemaakt wordt van het feit dat Lengel geen voorzieningen heeft gehad. Met de

	gesloopte kerk, de voormalige Galamaschool, voetbalclub VVL en het Bosmanhuus waren of zijn die er wel.
4.4	Dorpse karakter en entree Indiener spreekt zijn zorg uit over de verschijningsvorm van de geschakelde bouw omdat dit niet is vastgelegd en er ook geen welstandeisen gelden. Indiener vreest dat er alsnog een appartementencomplex kan komen met plat dak omdat dit met een goothoogte van 6,6 meter en een bouwhoogte van 12,1 meter, incl. 10% afwijking, mogelijk gemaakt zou worden. Daarnaast geeft indiener aan dat de oksel Hartjensstraat/Antoniusstraat geheel verkeersbestemming mag worden. Dit strookt volgens indiener niet met een belangrijke zichtlocatie en entree van Lengel zoals wordt aangegeven.
4.5	Participatie Indiener is van mening dat de participatie niet correct is verlopen en dat het college ten onrechte een principestandpunt heeft ingenomen terwijl de participatie nog niet was afgerond.
Reactie gemeente	
4.1	Betaalbaarheid voor lokale inwoners Wij delen deze mening niet. In paragraaf 3.4 van de toelichting bij dit TAM omgevingsplan wordt namelijk toegelicht dat met dit bouwplan juist wel wordt voldaan aan regionale afspraken over het aandeel betaalbare woningen. De Provincie Gelderland heeft dit eind 2024 ook schriftelijk bevestigd. De borging hiervan is verankerd in een anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is overeengekomen. Daarin is specifiek opgenomen dat initiatiefnemer zeven van de elf woningen als betaalbare koopwoningen dient te realiseren, waarvan vier als sociale koop.
4.2	Verkeersveiligheid Voor beantwoording hiervan verwijzen we graag naar de beantwoording van zienwijze 1.1. Aanvullend kan worden aangegeven dat vanwege de samenhang met woningbouwontwikkeling de Lakermaat er momenteel aanvullend onderzoek plaatsvindt door een stedenbouwkundig bureau naar mogelijke inrichtings- en verkeersmaatregelen die kunnen worden getroffen voor een goede en veilige verkeersafwikkeling tussen het kruispunt Antoniusstraat en de noordelijke ontsluiting van de Lakermaat op de Hartjensstraat. Het wegprofiel (incl. berm) van de Hartjensstraat biedt daar met ca. 7 meter breedte voldoende ruimte voor. Aandachtspunt hierbij is ook dat de weginrichting moet passen bij de maximale snelheid die er geldt. Aangezien hier sprake is van een 30 km/u-zone, is het wenselijk om de weg niet te breed uit te voeren om te hard rijden zoveel mogelijk te voorkomen. De zorgen over de onoverzichtelijkheid van de kruising met de Antoniusstraat delen wij niet omdat de oksel Hartjensstraat/Antoniusstraat in de nieuwe situatie niet bebouwd mag worden. Vanaf de Hartjensstraat blijft daarmee ca. 50 meter zicht op de betreffende kruising.
4.3	Voorzieningen van Lengel Indiener geeft één van de belangen van de nieuwbouw goed weer: voorkomen dat er in Lengel nog meer voorzieningen verdwijnen en het dorp leefbaar blijft. De hier beoogde woningbouw is kleinschalig en draagt ons inziens prima bij aan de leefbaarheid van Lengel en de levensvatbaarheid van haar overgebleven voorziening(en). In paragraaf 2.2.2. van de toelichting van dit TAM omgevingsplan wordt de stedenbouwkundige structuur van het huidige Lengel beschreven. Daarbij wordt aangegeven dat Lengel weinig tot geen voorzieningen heeft. Dit komt overeen met wat indiener zelf aangeeft.

4.4	Dorpse karakter en entree Indiener gaat er vanuit dat het college haar bevoegdheid om 10% af te wijken standaard toepast. Toepassing daarvan is echter afhankelijk van de specifieke omstandigheden en ligt voor deze situatie niet meteen voor de hand indien initiatiefnemer daarom verzoekt terwijl hij een vergunning voor een totaal ander plan aanvraagt. Middels een anterieure overeenkomst is met initiatiefnemer bovendien afgesproken dat ze bouwen met inachtneming van het omgevingsplan. Daartoe behoort ook de toelichting met sfeerimpressie. Aangezien het een sfeerimpressie betreft, zijn ondergeschikte wijzigingen uiteraard mogelijk, mits wordt voldaan aan de regels en de achterliggende gedachte van het omgevingsplan. Voor de beantwoording van de opmerking met betrekking tot de verkeersbestemming in de oksel Antoiniusstraat/Hartjensstraat verwijzen we graag naar de beantwoording van zienwijze 2.2. Het omgevingsplan wordt hier dus op aangepast. Participatie 4.5 Voor beantwoording hiervan verwijzen we graag naar de beantwoording van zienwijze 2.5.
-----	---

Conclusie: deze zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het plan

4. Overzicht wijzigingen

Wijzingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven dit ontwerp TAM omgevingsplan op de volgende punten aan te passen:

Document	Onderdeel	Beschrijving	Zienswijze
Regels	Artikel 4 - Groen	Artikel 4 is nieuw toegevoegd ten behoeve van de groenvoorziening	2/3
Regels	Artikel 13 – Algemene beoordelingsregel	Algemeen duurzaamheidscriteria toegevoegd voor inrichting tuinen	2
Verbeelding	Functie Groen	in de oksel van de Hartjensstraat/Antoniusstraat is de functie 'Groen' toegekend ter plekke van de beoogde groenvoorziening om de groene inrichting daarmee te borgen.	2/3
Toelichting	§4.13.3 - Parkeren	Alle parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ingetekend als twee parkeerplaatsen naast elkaar om daarmee te voldoen aan de normen.	2
Toelichting	§2.3 – Toekomstige situatie	impressies van de woningen op zijn aangepast op basis van de in het plan opgenomen vrijstaande woningen aan de Hartjensstraat	2

Ambtshalve wijzigingen

Naast de aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen hebben er ook ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. Een overzicht van alle aanpassing is hieronder uiteengezet.

4.1.1. Regels en bijlagen

Document	Onderdeel	Beschrijving
Regels	Artikel 2 - Begripsbepalingen	Begrippen bed and breakfast en bijbehorend bouwwerk toegevoegd
Regels	Artikel 3 – Meet- en rekenbepalingen	Dit artikel is als geheel toegevoegd
Regels	Artikel 7.6.1 – gebruiksactiviteit Bedrijf aan huis	Onder punt 1. is de toegestane bedrijfscategorie afgeschaald van 2 naar 1 of daaraan gelijk te stellen om hinder te beperken.
Regels	Artikel 7.7.3 – Beoordelingsregels aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	De goothoogte is onder punt d. verlaagd van 4 meter naar 3 meter omdat dit in de praktijk tot minder overlastsituaties leidt.
Regels	Artikel 18.2 – Overgangsrecht gebruik	Dit lid 2 is geschrapt. in dit geval is overgangsrecht niet wenselijk omdat er een gevoelige functie Wonen naast komt.
Toelichting en Watermemo	§4.10.3 Watermemo	Het verhardingspercentage per perceel en daarbij behorende bergingseis zijn aangepast

5. Bijlagen: geanonimiseerde zienswijzen

Zienswijze 1

Antoniussstraat 1
7044 Lengel

Aan:
Gemeenteraad Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Lengel, 30-4-25

Betreft: Bezwaar tegen ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Woningbouw de Lengel, Hartjensstraat 2a/b

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze brief maken wij bezwaar tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan, met name Hoofdstuk 22f, waarin woningbouw aan de Hartjensstraat 2a/b in de kern Lengel is opgenomen.

Als direct omwonenden aan de Antoniussstraat 1 ondervinden wij grote zorgen over de impact van dit plan op onze leefomgeving. In de huidige vorm achten wij het plan ongeschikt en onevenwichtig.

Motivering van ons bezwaar:

De geplande woningbouw zal leiden tot een toename van verkeer in een smalle straat, wat de verkeersveiligheid in gevaar brengt.

De bouw leidt tot directe inrij op ons perceel, wat een ernstige inbreuk op onze privacy betekent.

De beoogde woningbouw is te grootschalig en past niet in het dorpse karakter van Lengel.

Door de aard en ligging van het plan verwachten wij een negatieve invloed op de marktwaarde van onze woning.

Wij vinden het aantal geplande woningen op deze locatie te hoog. De dichtheid is niet in verhouding tot de omgeving en leidt tot ruimtelijke druk.

Wij verzoeken u dan ook dringend dit deel van het plan te herzien en in overleg tot een beter afgestemde invulling van deze locatie te komen.

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van ontvangst van dit bezwaar.

[Handwritten signature]

Antoniussstraat 1
7044 Lengel

Zienswijze 2

Aan : Burgemeester en Wethouders van de gemeente Montferland
Aan : Het college
Aan : Alle raadsleden van de gemeente Montferland.

Datum : 6 mei 2025

Betreft : TAM-omgevingsplan Woningbouw de Lengel - Hartjensstraat 2a/b, Lengel

Zienswijze en bezwaren

Ruimtelijke motivering

2.3.1 Ontwikkelingen

In de beoogde situatie worden op de huidige locatie 11 woningen gepland, 5 grondgebonden vrijstaande woningen, 2 hoekwoningen en 4 studio's



2.3.2 Bouwplan

In de sfeerimpressie klopt niet met de plattegrond, in de tekst worden de woningen rechts als vrijstaande woningen uitgevoerd ?

Daarnaast zijn er 2-onder-1-kap woningen toegevoegd ?



Bezwaar : Dit klopt niet met elkaar

Groenvoorziening op de hoek van de Antoniusstraat en de Hartjensstraat.

215542, 433446



4
6
Aor
1

☐ Waarde - Archeologische Verwachting 1 [?](#)

☐ Verkeer - Verblijfsgebied [?](#)

Dat houdt dus in dat dit verandert
kan worden in parkeerplaatsen,
graag duidelijk aangeven dat dit
groen blijft.

In de ruimtelijke motivatie zijn parkeerplaatsen aangegeven, de parkeerplaatsen van de woningen zitten volgens de bestemmingsplan kaart in het groen artikel 4, dit is alleen voor :

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin heeft de functie tuin, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

[illegible]

Derhalve is het onmogelijk hier parkeervoorzieningen te maken in het groen, parkeerplaatsen wordt geregeld onder artikel 5.

Tevens zijn er 2 parkeerplaatsen achter elkaar aangegeven op het rechter perceel, dit is niet de juiste manier, graag aanpassen.

Is het plan voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige ?

Groenbeleidsplan / klimaat en biodiversiteit

In het ruimtelijke motivatie wordt gesteld dat er alleen aan de Hartjensstraat 2a uitsluitend een kleine groenvoorziening aan de westzijde van het plangebied.

Dit is niet juist, aan de hartjensstraat zit een grote groen strook en aan de zuidoostzijde ligt een groot stuk groen.

Waarom is dit niet meegenomen en wordt er gesuggereerd dat het een kleine groene hoekje is?.



Bezwaar : de ruimtelijke motivering klopt niet met de werkelijkheid.

Waarom is er geen rekening mee gehouden in het ontwerp plan,

ik kan mij voorstellen om langs de hartjensstraat een grote groen strook te maken met

meer biodiversiteit eventueel in het midden een wadi (waar je de gestelde eis van het waterschap van een bergcapaciteit van 80 mm kan opvangen), de achtertuinen van de vrijstaande woningen kunnen makkelijk wat minder diep worden.

Zo hou je meer groen over welke eigenlijk helemaal niet in het plan zit.

Is er overleg geweest met onze klimaat deskundigen binnen de gemeente ?

Bijlage 12 Participatieverslag, bezwaar participatie traject.

De participatiebijeenkomsten van 29 juni 2021 en 1 februari 2022 zijn alleen de naastliggende bewoners uitgenodigd en is zekers niet representatief als participatie traject gezien de geringe uitnodigingen, dit is een handvol mensen geweest.

Ook de bewonersbijeenkomst van 11 oktober 2022 is volgens mij niet representatief als participatie traject.

Volgens mij heeft de gemeente Montferland hier ook opmerkingen over gemaakt dat dit niet als participatie gezien moet worden en dat er meer woningen (bewoners) een uitnodiging moeten krijgen.

De bijeenkomst op 19 juli 2023 in het dorps huis is inderdaad de buurt uitgenodigd en gezien de opkomst (dorps huis Lengel zat bomvol) zekers representatief.

In de presentatie van het plan opnieuw een groot appartementencomplex, enkele buurtbewoners zeiden ook al dat Lengel dit niet wilden en dit ook in eerdere bijeenkomsten aan hebben gegeven.

De grondgebonden 2-onder-1-kap woningen zijn meer van Lengels karakter dan een appartementen complex.

In de laatste bijeenkomst werkt zelfs gesuggereerd dat er van de gemeente Montferland op de hoek van de Antoniusstraat en de Hartjesstraat een groot een groot gebouw moest komen ?

In het verslag wordt aangegeven dat het uiteindelijke plan is aangepast en op basis van de het uiteindelijke plan is er zoveel mogelijk recht gedaan aan de bewaren van de omwonenden.

Als dit zo is waarom is er dan geen extra bijeenkomst gehouden om het uiteindelijke plan te presenteren, er zijn nu nog mensen in Lengel die niet weten wat er komt.

Daarnaast zouden de bewoners extra tijd krijgen om te reageren op de presentatie bijeenkomstavond van 19 juli in het dorps huis, dit in verband met de vakantie-periode.

De aanwezigen tijdens de bijeenkomstavond van 19 juli zouden tot begin september de tijd krijgen om hun reactie in te dienen.

Volgens mij is het participatie traject niet juist gegaan, de besluitvorming van de gemeente is veel te vroeg genomen immers de tijd dat de bewoners hadden was nog niet verstreken.

Zeer vreemd is het ook om te zien dat er op 28 augustus al een principe besluit is genomen door de gemeente Montferland zonder het participatie traject af te wachten.

Bezwaar tegen Principe besluit.

Waar ik zekers bezwaar tegen maakt is het feit dat de gemeente Montferland binnen 1 week na indienen al een principe besluit neemt.

Inkomende verzoek op :

Zie jullie brief met kenmerk : 23uit05096
Onderwerp : principeverzoek tot bestemmingswijziging locatie "de Lengel"
Uw brief van : **21 augustus 2023**

Uitgaande brief gemeente : **28 augustus 2023**

Buurtparticipatie liep : **begin september 2023**

De gemeente had dus al heel snel een besluit genomen zonder buurt-participatie.

Terwijl participatie hoog in het vaandel staan bij de gemeente Montferland ?

Waarom is het principe besluit zo snel afgegeven op maandag 28 augustus genomen na het indienen op maandag 21 augustus, welke reden is dit gedaan ?

Als je ziet hoeveel werk en tijd het kost om een Principe besluit te krijgen, zie Plan de Kapel te azewijn en bv plan Bloemendaalhof waarbij veel aspecten eerst redelijk uitgewerkt moeten worden is het onbegrijpelijk voor mij dat de gemeente voor plan "de lengel" dit allemaal binnen 1 week geregeld kan krijgen, maarja de wonderen zijn de wereld nog niet uit.

Zienswijze 3

Gemeente Montferland
T.a.v. de gemeenteraad
griffie@montferland.info
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

Lengel, 06 mei 2025

Betreft:

'Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Woningbouw de Lengel - Hartjensstraat 2a/b'
NL.IMRO.1955.opsglwonhartst2a-on01

Geachte Gemeenteraad,

Graag geven wij onze zienswijze op bovenstaand TAM-omgevingsplan Woningbouw de Lengel, Hartjensstraat 2a/2b in Lengel.

In het plan staat in 2.3.2 van de toelichting omschreven:

"Op de kruising Antoniusstraat en Hartjensstraat bevindt zich momenteel een kleine groenvoorziening. In de toekomstige situatie blijft dit groen op de hoek van het perceel behouden. Achter deze groenvoorziening worden de hoekwoningen en studio's gerealiseerd; deze bebouwing komt daarmee in dezelfde lijn te liggen als de bestaande bebouwing aan de Antoniusstraat en vormt daarmee de verbinding tussen het bebouwingslint langs de Hartjensstraat en de woningen aan de Antoniusstraat. Er ontstaat hierdoor stedenbouwkundig een logische afronding van de noordzijde van de kern Lengel door het verbinden van de bebouwing aan de Antoniusstraat met de nog losstaande woning aan Hartjensstraat 2b."

En ook:

"Op dit moment bevindt zich aan de kruising Antoniusstraat-Hartjensstraat een groenvoorziening met een kleine rode beuk. Deze groenvoorziening zal worden heringericht en opgewaardeerd door het vervangen van de kleine rode beuk door een grotere, beeldbepalende boomsoort. Aansluitend op de groenvoorziening wordt een rustpunt in de vorm van een bankje aangebracht."

Zienswijze 1:

Bij de ontwikkeling van De Lakermaat is veel gesproken over de entree van Lengel. Dit geldt voor de zijde (rotonde) vanaf de 's-Heerenbergseweg naar de Antoniusstraat maar ook zeker aan de zijde van De Lengel (kruising Antoniusstraat/Hartjensstraat). In de omschreven plannen staat een uitwerking van deze "kleine groenvoorziening". Wij zouden een groenvoorziening als entree van Lengel graag geborgd zien in de plannen zodat dit ook een duidelijke eigen bestemming krijgt en niet verweven raakt in een oplossing voor parkeren o.i.d. Dit is in het ontwerp wel mogelijk, omdat dit gebied onderdeel is van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en het geen aparte bestemming 'Groen' krijgt. Wij vragen om de bestemming "Groen" op de groenvoorziening op de hoek Antoniusstraat / Hartjensstraat te leggen, zodat de groene entree ook voor de toekomst geborgd is.

Zienswijze 2:

Dit betreft de verkeersveiligheid op de Hartjensstraat. Wij maken ons zorgen over de veiligheid van het verkeer op de Hartjensstraat. Deze straat is naar onze mening nu al erg smal. En zeker als er een toename van het aantal verkeersbewegingen zal ontstaan door de ontwikkeling van De Lakermaat, de ontwikkeling van de VVL velden én de ontwikkeling van De Lengel. Rijdend op de Hartjensstraat is er nagenoeg geen uitwijkmogelijkheid bij tegemoetkomend verkeer. Dankzij de

ruimte die er nu nog is bij De Lengel, de aanwezige verharding, gaat dit nu nog wel. Maar door de ontwikkeling van de woningen op plan De Lengel is er een trottoir geprojecteerd, waardoor er geen uitwijkmogelijkheid meer overblijft. Dit zal leiden tot gevaarlijke situaties, met name voor fietsers maar zeker ook voor het overige verkeer.

Wij vragen u met klem hier aandacht voor te hebben, wij zijn van mening dat de dat de infrastructuur onvoldoende is meegenomen in de ontwikkeling van de diverse nieuwbouwplannen in Lengel. En ook in dit plan.

Graag uw reactie op bovenstaande punten.

Namens Stichting Dorpsbelangen Lengel
Wergroep Wonen



Zienswijze 4

Zienswijze project de Lengel Hartjensstraat

6-5-2025

Betaalbaarheid voor lokale inwoners:

Betaalbare woningen worden niet gegarandeerd en is nergens goed vastgelegd.

Verkeer:

De Hartjensstraat is een belangrijke en veel gebruikte landbouwverkeer route. Door het huidige ontwerp levert dat problemen en gevaarlijke situaties op. Er is onvoldoende ruimte gecreëerd voor een trottoir en een fietspad. De plattelandsraad en dorpsbelangen Lengel hebben ook hun zorgen geuit over het verkeer. Het kruispunt is en wordt zo veel te smal en onoverzichtelijk.

Voorzieningen van Lengel:

In de onderbouwing wordt geschreven dat Lengel GEEN voorzieningen heeft en had. Lengel heeft weldegelijk voorzieningen. En had het had weldegelijk een kerk. Echter is die gesloopt. Ook de Galama school is van oorsprong de school van Lengel. Met een voetbalclub VVL. Verder is er Het Bosmanhuus. Het dorps huis van Lengel.

Dorpse karakter en entree:

De bouwstijl is niet vastgelegd. Er is geen welstand. De impressie is een gewenste ontwerp staat in de stukken. Echter zijn conform het voorliggende TAM bestemmingsplan alle bouwstijlen en vormen mogelijk. De goot op 6.60 meter en maximaal 12.1 meter hoog. Want er mag gebruik gemaakt worden van het 10% overschrijding artikel door het college.

Dat betekent dat er dus ook een appartementen complex met een plat dak en een kan komen met 4 etages en een dakterras. Een penthouse dus. In feite wordt er dan gebouwd conform het eerste gewenste plan van de initiatiefnemer wat dus flink protest opleverde.

De hoek op het kruispunt is geheel verkeersbestemming. Het groen kan en mag hier dus weg en het kan en mag volledig in gebruik genomen worden als parkeerruimte. Ook deze impressie staat op losse schroeven. In brieven en stukken van de gemeente zegt de gemeente zelf dat het een belangrijke zichtlocatie is. "De entree van Lengel" zegt de gemeente zelf terecht.

Participatie:

De participatie is niet correct verlopen. Sterker nog: Het college heeft zelfs een positief principe besluit genomen binnen 1 week terwijl de participatie nog niet was afgerond.

Met vriendelijke groet,

