

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerp TAM-omgevingsplan
Lengel, woningbouw de Lakermaat
en
ontwerp Beleidsregels kwaliteit
gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel**

Gemeente Montferland
augustus 2025

25int01703
12/8/25

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN.....	4
3. BEANTWOORDING	5
4. OVERZICHT WIJZIGINGEN	19
5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN	21

1. INLEIDING

1.1 *Ter inzage legging*

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat en het ontwerp "Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel" maakt mogelijk de landschappelijke uitbreiding van het dorp Lengel met ruimte voor woningbouw in lage dichtheden van maximaal 349 woningen en een beperkte hoeveelheid (350 m²) commerciële ruimte voor kleinschalige detailhandel zoals een landwinkel. Het plan voor de Lakermaat draagt door haar onderscheidende karakter bij aan zowel de lokale als de regionale woningbouwopgave en aan een versterking van de eigen identiteit van het dorp Lengel. De beide ontwerpdocumenten hebben met ingang van 14 mei 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid zienswijzen kenbaar te maken.

1.2 *Leeswijzer*

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de binnengekomen zienswijzen. De inhoudelijke beantwoording vindt plaats in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft de conclusie van de ingediende zienswijzen weer en in hoofdstuk 5 zijn de geanonimiseerde originele zienswijzen opgenomen.

2. BINNENGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Nummer	Indiener
1	Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied)
2	Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied)
3	Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel en eigenaar agrarisch perceel (ten noordoosten van plangebied)
4	Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied)
5	Bewoner(s) Hartjensstraat, Lengel (ten noorden van plangebied)
6	Bewoner(s) Hartjensstraat, Lengel (ten noorden van plangebied)
7	Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied)
8	Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied)
9	Eigenaar agrarisch perceel ten oosten van plangebied
10	Stichting Dorpsbelangen Lengel
11	Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied)
12	Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel (ten westen van plangebied)
13	Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied)

Naast de hierboven ingediende zienswijzen is er nog een 14^e zienswijze ingediend. Deze is echter na sluiting van de indieningstermijn binnengekomen. Vandaar dat deze zienswijze niet opgenomen is in bovenstaand overzicht. Inhoudelijk is wel aan de verzoeken in de zienswijze tegemoet gekomen. De daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn opgenomen in het overzicht Ambtshalve wijzigingen in paragraaf 4.4.

3. BEANTWOORDING

De binnengekomen zienswijzen zijn als volgt behandeld. Per onderdeel van de zienswijze is een reactie gegeven.

Zienswijze 1 (Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied))	
1.1	Indiener heeft als vanwege hersenletsel een ernstige gevoeligheid voor prikkels. Bij de aankoop van de woning is bewust gekozen voor een rustige locatie. Omdat de geplande gebiedsontwikkeling aan meerdere zijden grenst aan het perceel van indiener vreest indiener voor geluidsoverlast, direct zicht bewegingen, verlies van privacy op de eigen kavel en het toegang krijgen van de nieuwe bewoners tot de eigen paardenwei. Ook vreest zij dat wandelaars het voetpad naar de Reintjesweg zullen gebruiken als uitlaatplaats.
1.2	Indiener verzoekt in verband met genoemde persoonlijke omstandigheden: - het voetpad naar de Reintjesweg te schrappen of te verleggen.
1.3	- een adequate groene en fysieke afscherming van haar perceel in de vorm van een verhoogde wal met beplanting.
1.4	- toegang nieuwe bewoners eigen paardenwei beschermen.
1.5	- maatregelen tegen gebruik Reintjesweg als hondenuitlaatplaats.
Reactie gemeente	
1.1	<i>Op 23 april 2009 is de Structuurvisie Montferland 'Ideeën voor een plek' vastgesteld. De structuurvisie is in beeld gebracht op de kaart Structuurvisie Montferland. Op de kaart is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'uitbreiding woongebied'. Hierbinnen is woningbouw mogelijk. De huidige bewoner heeft de woning na het besluitvormingsmoment in 2009 gekocht, dus had op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om de gronden aangrenzend aan het in eigendom zijnde perceel voor uitbreiding van woningbouw te bestemmen.</i>
1.2	<i>In de initiële plannen was het fiets- en voetpad direct langs het perceel van indiener getekend. Naar aanleiding van overleg is dit pad verder van de kavel gesitueerd zodat dit zo ver mogelijk van het perceel af ligt, is een woningrij tussengevoegd en is een zone van 5 meter met een houtwal en greppel grenzend aan het perceel van indiener ingevoegd. De hiervoor benodigde gronden zullen worden verworven. Als laatste is vervolgens aangegeven het pad alleen voor voetgangers geschikt te maken, en dus niet meer voor fietsverkeer, zie Motivering p. 15. Op diverse punten is tegemoet gekomen aan de wensen van indiener. Met voorliggende locatiekeuze worden de wensen tot het kunnen maken van ommetjes en een fijnmazig netwerk gerealiseerd en is tegelijkertijd ook rekening gehouden met de wensen van indiener. Wij zijn van mening dat in het voorliggende plan een balans is bereikt tussen beide belangen.</i>
1.3	<i>Het LSP Lakermaat voorziet al in een groene zone (houtwal met greppel) gelegen op de nieuwbouwperven welke grenzen aan de bestaande percelen gelegen aan de Reintjesweg en Antoniusstraat. Deze groene zone is circa 5 meter breed en bestaat uit struiken en bomen op een wal en een greppel, zie doorsnede op pagina 94 van het LSP. Deze groene zone voorziet in de gewenste adequate groene afscherming en zal ook de mogelijkheden tot fysieke toegang sterk beperken. In het Omgevingsplan is deze zone specifiek bestemd en beschermd, zie Verbeelding aanduiding 'Overige zone – greppel en houtwal' en de Regels art. 13.2-c op pagina 31.</i> <i>De groene zone langs het perceel van indiener zal bij het bouwrijp maken van het Buurtschap bij voorrang worden aangelegd zodat het groen al enigszins op hoogte is wanneer er nieuwe bewoners zullen zijn.</i>
1.4	<i>Hoewel de groene zone voorziet in adequate afscherming kan de fysieke toegang gezien de bijzondere persoonlijke omstandigheden aanvullende worden beschermd door de aanleg van een extra hek van 1 meter hoog met gaas daar waar het perceel van indiener grenst aan het plangebied. Dit zal in de uitvoeringsplannen meegenomen worden.</i>

1.5	<i>De wijze waarop overlast door hondenpoep wordt voorkomen is niet relevant in het kader van het Omgevingsplan, maar bij de praktische uitwerking van het plan zal bij het voetpad door initiatiefnemer in de Lakermaat worden voorzien in een voorziening voor hondenbezitters om uitwerpselen te deponeren. De gemeente zal deze periodiek legen.</i>
-----	--

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 2 (Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied))	
	Indieners zijn blij met de opzet van het plan, een mooie groene wijk waaraan het milieu gedacht is en rijk is aan flora en fauna, een aanwinst voor Lengel.
2.1	Zij maken zich zorgen over de impact voor hun rustige woonomgeving van het geplande voetpad naar het dorp via de Reintjesweg. Indieners spreken hun zorg uit dat dit voetpad zal leiden tot overlast en onveilige verkeerssituaties met name voor kleine kinderen. Daarbij vrezen zij dat ook fietsers en brommers gebruik gaan maken van deze verbinding.
2.2	Overzicht verzoeken en bezwaren: - Een verzoek voor een groene afscherming aan de achterzijde van hun perceel, bestaande uit een ononderbroken groene wal in de vorm van hoge bomen en struiken. - Een bezwaar tegen het geplande voetpad vanuit de nieuwe wijk naar de Reintjesweg vanwege - o de beperkte breedte van de Reintjesweg. - o het ontbreken van openbare verlichting. - o de onoverzichtelijke vrijwel haakse bocht in de Reintjesweg en de onveilige kruising met de Antoniusstraat. - o Verder vrezen zij voor overlast door hangjongeren. - o het uitlaten van honden.
2.3	
2.4	
2.5	
2.6	
2.7	
Reactie gemeente	
2.1	<i>Zie reactie 1.2.</i>
2.2	<i>Dit is in de plannen opgenomen, zie ook reactie 1.3.</i>
2.3	<i>De breedte van de Reintjesweg en de zeer lage verkeersbelasting in combinatie met het 30km regiem binnen de bebouwde kom maken gecombineerd gebruik van wandelaars, fietsers en autogebruik goed mogelijk.</i>
2.4	<i>In het door het College van B&W vastgestelde LSP is op p. 76 een verlichtingsplan aangegeven, ook voor de fietsverbindingen. De Lakermaat BV is bereid deze verlichting voor eigen rekening door te zetten op de Reintjesweg tussen de aansluiting van het voetpad en de aansluiting op de Antoniusstraat.</i>
2.5	<i>In het raadsvoorstel d.d 11 juli 2023 staat dat de inrichting van de Antoniusstraat een hogere ruimtelijke en groene kwaliteit verdient. De praktische invulling zal worden afgestemd met meerjarenbegroting en afdeling Openbare Werken en mogelijk eigenaren in die omgeving. Het verzoek om kruising Reintjesweg / Antoniusstraat verkeersveiliger te maken wordt door de gemeente meegenomen in de uitwerking van de plannen Dorpskern Lengel, Antoniusstraat en omgeving.</i>
2.6	<i>De indieners geven geen argumenten waarom de voetverbinding juist hier zou leiden tot een hangplek voor jongeren. Op deze locatie worden geen bankjes voorzien, elders in het plan wel. Overlast van hangjongeren is daarnaast een zaak van openbare orde.</i>
2.7	<i>Zie reactie 1.5.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 3 Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel en eigenaar agrarisch perceel (ten noordoosten van plangebied)	
	Indiener is absoluut niet tegen het plan de Lakermaat maar heeft in de afgelopen natte jaren problemen gehad met wateroverlast op zijn akkerbouwbedrijf aan de noordzijde van de Lakermaat met oogstuitval tot gevolg. Met indiener is regelmatig overleg geweest (20 juni 2024 met omwonenden Korenhorsterweg en op 15 mei 2025 met indiener) en zijn schriftelijke vragen beantwoord in overleg met Waterschap Rijn en IJssel (december 2024). Indiener geeft aan dat dit overleg en de verstrekte informatie niet alle zorgen heeft kunnen wegnemen. De wateroverlast die optreedt op een deel van de akkers in zeer natte perioden (zoals de in 2024) is voor een belangrijk deel terug te voeren op de ligging van een deel van de akkers in een laagte in het landschap die zich uitstrekt van rond de watergang van het WRIJ in de Lakermaat en met een vervolg aan de noordzijde van de Hartjensstraat.
3.1	Indiener vreest dat de ontwikkeling van de Lakermaat en mogelijk ook andere ontwikkelingen in de omgeving zullen gaan leiden tot toename van de wateroverlast ter hoogte van zijn eigendommen die ten noordoosten van het plangebied liggen.
3.2	- Indiener heeft zorgen dat de totale hoeveelheid water die afgevoerd moet aan worden uit de Lakermaat zal toenemen en dat de daar voorziene berging niet toereikend zal zijn. Hij vreest dat bij de derde stuw bij de Hartjesstraat geregeld overstort zal plaatsvinden en dat zijn zeer laag gelegen akkerland dan onderwater komt te staan.
3.3	- Deze situatie kan worden verergerd door de afvoer van regenwater van Docks2.
3.4	- Het rioolprobleem van Zeddam wordt vergroot door aanleg van De Lakermaat.
3.5	In de tweede plaats spreekt indiener zorgen uit over de toename van het verkeer op de Korenhorsterweg en onveilige situaties voor o.m. schoolgaande kinderen. Indiener verzoekt op een verkeersplan voor de kleinere wegen ten noorden van de Lakermaat.
Reactie gemeente	
3.1	<i>Voor de opstelling van het Omgevingsplan is een weging van het waterbelang (voorheen watertoets) op gesteld door Ingenieursbureau Boot, zie bijlage 25 van de motivering. Deze is besproken met en getoetst door het Waterschap Rijn en IJssel. Belangrijk onderdeel van het rapport is de wijze waarop de toename van verhard oppervlakte in deze gebiedsontwikkeling gecompenseerd wordt. Daarbij is een hoge norm gehanteerd dat een regenbui van 80 mm opgevangen moet kunnen worden door voldoende infiltratie, afvoer en bergingscapaciteit in het gebied. Binnen de Lakermaat moet dus voor elke m² verharding 80 liter water opgevangen kunnen worden. Deze berging is verankerd als een verplichting in het Omgevingsplan. Aan deze eis wordt voldaan door onder meer het beperken van de toegestane verharding op de kavels in het gebied, en door de aanleg van diverse waterbergingen, wadi's en greppels in het gebied. In de centrale watergang/wadi die in de plaats komt van de bestaande watergang van WRIJ zijn 3 stuwjes voorzien. De doorgang van stuw 3 bij de Hartjensstraat dient zo te worden afgesteld dat er niet meer water wordt afgevoerd dan in de huidige situatie.</i> <i>De nieuwe beekvallei-zone is te zien als een badkuip met een stop op het eind. De diameter van de stop bepaalt hoeveel water in de sloot naar het noorden wordt afgevoerd. De diameter is voor nu zo gekozen dat, als de bak volledig gevuld is, de hoeveelheid gelijk is aan de landelijke afvoernorm, gelijk aan wat het nu is. Als de bak nog niet volledig gevuld is, is de afvoercapaciteit kleiner dan de landelijk afvoernorm. Als de buien groter worden, loopt de bak sneller vol, en zal de afvoercapaciteit meer worden maar niet meer dan de landelijke afvoernorm en dus de huidige situatie. Bij meer water duurt het dus langer voordat de bak leeg is. En als het vaker regent, dan komt er vaker water door de sloot, maar niet op één moment. Percelen van indiener komen dus niet onder water te staan t.g.v. het plan de Lakermaat daar waar dat zonder realisatie van het plan ook niet zou zijn gebeurd.</i> <i>Buro Grondwater heeft daarnaast verschillende scenario's doorgerekend voor de grondwatereffecten. Daaruit blijkt dat bij een juiste instelling van de stuwen in de Lakermaat het ten noorden van de Hartjensstraat natter is in de zomer en droger in de winter, zie p. 29 en 30 van het rapport van Buro Grondwater, opgenomen als</i>

	<i>bijlage E van het rapport Weging van het Waterbelang. Uit de grondwatermodellering blijkt echter ook dat de gronden van indiener nagenoeg geheel buiten de invloedsfeer van het project liggen. Enkel zal in de eerste paar meter van de zuidwestelijk hoek van perceel 101 in eigendom van indiener de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) circa 0,05 m dalen. De rest van de percelen ligt buiten het gebied waar de grondwaterstand wordt beïnvloed.</i>
3.2	<i>Indien de neerslagsituatie extremer is dan 83 mm binnen 1 uur zal het overtollige water richting het noorden overstorten. Met de huidige neerslagstatistieken zal dit theoretisch gezien eens per 100 jaar voorkomen. Tot een neerslagsituatie van 83 mm stroomt er niet meer water vanuit het plan dan in de huidige situatie. Als de huidige afvoercapaciteit van de watergang(en) ter hoogte van het perceel van indiener inderdaad onvoldoende is, dient dit bij het waterschap aangegeven te worden.</i>
3.3	<i>Het gehele terrein voor 'Uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg' watert in de huidige situatie af naar het zuiden, richting het Grenskanaal. Dit zal in de toekomstige situatie ook zo zijn, er wordt dan gedoseerd water richting het grenskanaal afgevoerd en nooit meer dan in de huidige situatie. Er wordt namelijk berging aangelegd om de versnelde afvoer van verharding te compenseren. Dit water watert dus niet af naar het noorden, van een verergering van de situatie in het noorden door aanleg van 'Uitbreiding bedrijventerrein 's-Heerenberg' zal dus geen sprake zijn.</i>
3.4	<i>Uit onderzoek van het Waterschap blijkt dat aangesloten kan worden op de RWZI in Etten. Dit vuilwaterriool is niet gekoppeld aan de overstort van het riool in Zeddam, dus de daar aan de orde zijnde problemen worden niet verergerd door het vuilwater vanuit de Lakermaat.</i>
3.5	<i>Door Buro Mobycon is ten behoeve van het Omgevingsplan onderzocht wat de effecten zijn van de Lakermaat op de verkeersdruk van het omliggende wegennet. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 16 van de motivering.</i> <i>Naar aanleiding van het overleg met omwonenden op 20 juni 2024 is in de gemeentelijke projectgroep de Lakermaat besloten de verstrekte opdracht aan stedenbouwkundig buro Harro (zie reactie 2.5) uit te breiden en hen ook te laten uitzoeken welke inrichtings- en verkeersmaatregelen kunnen worden getroffen voor een goede en veilige verkeersafwikkeling tussen het kruispunt Antoniusstraat en de noordelijke ontsluiting van de Lakermaat op de Hartjensstraat. Daarbij kan gedacht worden aan het aanleggen van verkeersplateaus ter plaatse van de kruisingen, het aanpassen van de weginrichting van dit stuk weg, het aanleggen van passeerstroken en bv. een landbouwsluit in de Korenhorsterweg om sluipverkeer richting Doetinchem te voorkomen.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 4 (Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied)	
	De indieners vinden het Lakermaatproject een heel mooi en goed plan, dat navolging verdient op meerder plaatsen in Nederland. De zienswijze richt zich op het in de plannen voorziene voetpad naar de Reintjesweg.
	Indieners verzoeken:
4.1	- dit voetpad te schrappen om de rust en privacy op en langs hun perceel te waarborgen.
4.2	- De indieners vrezen geluidsoverlast en mogelijk ongewenst gebruik door fietsers en brommers,
4.3	- overlast van honden die uitgelaten worden op de Reintjesweg langs hun perceel.
4.4	Mocht het voetpad wel worden gerealiseerd dan verzoeken zij dringend het pad zodanig in te richten dat fietsers en brommers daar geen gebruik van kunnen maken.
Reactie gemeente	
4.1	Zie reactie 1.2.
4.2	Zie reactie 1.2.

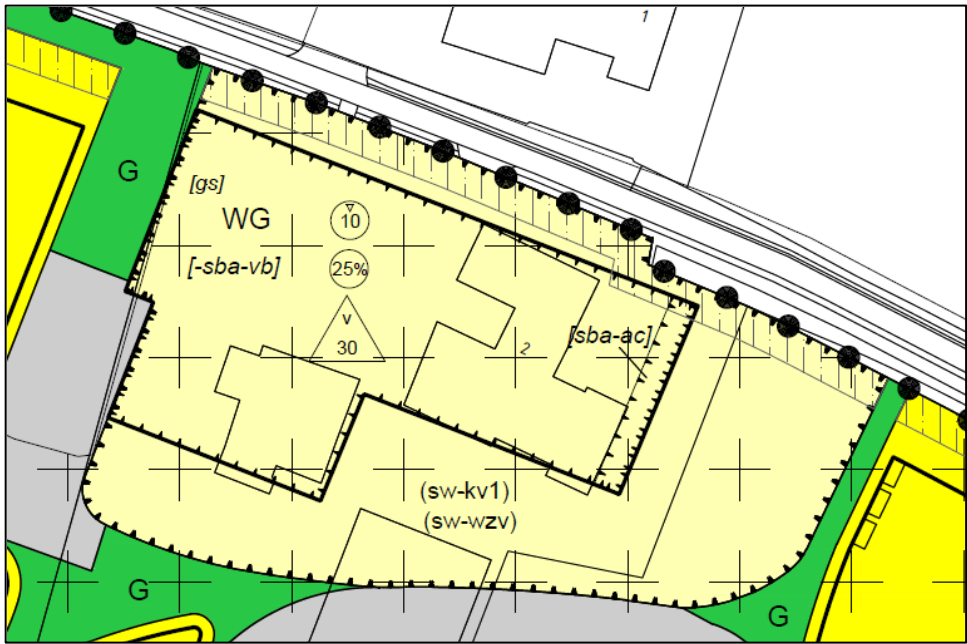
4.3	<i>Zie reactie 1.5.</i>
4.4	<i>Dit is zo in de plannen opgenomen, zie ook reactie 1.2.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 5 Bewoner(s) Hartjensstraat, Lengel (ten noorden van plangebied)	
	Client van indiener heeft begrip voor de noodzaak tot woningbouw, maar wel op zorgvuldige wijze met respect voor de bestaande omgeving en zonder onnodige inbreuk op het woonklimaat van direct aanwonenden. Indiener heeft twee verzoeken:
5.1	Het toestaan van gestapelde woningbouw tot 10 meter hoogte pal tegenover het perceel van client van indiener leidt tot een ingrijpende wijziging van het bestaande ruimtelijke karakter. Client van indiener verzoekt dringend om de bouwhoogte aan de zijde van de Hartjensstraat – en met name tegenover het perceel van indiener – te verlagen naar een maximum van 7,5 meter.
5.2	In het plan worden aan de dorpszijde en oostzijde van het plangebied groene buffers voorzien. Kennelijk met het oog op een geleidelijke overgang tussen bestaand landschap en nieuwe bebouwing. Deze logica ontbreekt volledig aan de zijde van de Hartjensstraat. Sterker nog: direct tegenover het perceel van client van indiener wordt bebouwing voorzien zonder enige groene overgangszone, terwijl dat juist de plek is waar het contrast met het bestaande, open landschap het grootst is. Client van indiener verzoekt om ook aan de zijde van de Hartjensstraat – in het bijzonder ter hoogte van het perceel van client – een groenstrook in het plan op te nemen en tevens om de huidige groenstrook aan de Hartjensstraat te verbreden.
Reactie gemeente	
5.1	<i>Dit verzoek wordt op twee manieren gehonoreerd:</i> - <i>Het bouwvlak ter plaatse van deelgebied Erf Lakermaat – de locatie tegenover woning van client van indiener – wordt verkleind, zodat er geen woningbouw meer mogelijk is in het deel van dit deelgebied wat het dichtst bij de woning van client van indiener ligt.</i> - <i>De bouwhoogte van het aan de Hartjensstraat overblijvende bouwvlak (ter plaatse van de huidige al aanwezige bebouwing op Erf Lakermaat) wordt verlaagd naar 7,5 meter.</i> <i>Zie ook zienswijze 6.3 voor overige wijzigingen en twee kaarten die de wijziging van de Verbeelding weergeven.</i>
5.2	<i>Tegenover het perceel van client van indiener is in het ontwerp Omgevingsplan op de Verbeelding een zone met de aanduiding 'Overige zone – greppel en houtwal' opgenomen gekoppeld aan art. 13.2-c op pagina 31 van de Regels. Deze aanduiding is in het ontwerp Omgevingsplan opgenomen als onderdeel van de bestemming Woongebied en daardoor minder opvallend. In de plannen is wel sprake van een groene overgangszone ter plaatse van de woning van client van indiener, beschermd door de eerder benoemde aanduiding. Om dit te verduidelijken en daarmee aanvullend tegemoet te komen aan verzoek van client van indiener, is de bestemming van de noordelijke rand aangepast van Woongebied naar Tuin. De al aanwezige aanduiding zoals eerder benoemd is gehandhaafd in zowel Verbeelding als Regels.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 6 Bewoner(s) Hartjensstraat, Lengel (ten noorden van plangebied)	
6.1	Indiener maakt bezwaar tegen: - De nieuwbouw van 25 wooneenheden met een hoogte van 10 meter in verband met de privacy. De 25 wooneenheden komen op 27 meter afstand van de woning van indiener te staan.

6.2	- Ook geeft indiener aan dat de bouw geluidsoverlast veroorzaakt en bouwverkeer met zich mee brengt.
6.3	Indiener verzoekt het bouwplan 50 meter op te schuiven in zuidelijke richting.
Reactie gemeente	
	<i>Vooraf: Indiener heeft de woning in 2022 gekocht en had op de hoogte kunnen zijn van de plannen voor woningbouwuitbreiding. Zie verder ook reactie 1.1.</i>
6.1	<i>Het door het College van B&W vastgestelde LSP geeft op p. 68 een nokhoogte voor de boerderij en twee grote schuurvolumes van 10m en voor de bebouwing ter plaatse van de huidige schuur naast de boerderij een nokhoogte van 7,5 m aan. In de Verbeelding van het Omgevingsplan is dit onderscheid per abuis niet duidelijk gemaakt. Dit zal worden aangepast, zie reactie 5.1 en 6.3.</i> <i>Alleen de huidige aanwezige schuur op erf de Laak heeft een afstand van ca. 27 meter tot aan de woning van indiener. De andere volumes houden een grotere afstand aan. Het in het Ontwerp Omgevingsplan opgenomen bouwvlak bevindt zich tussen circa 27 en 75 meter afstand van de woning van indiener.</i>
6.2	<i>Het huidige akkerbouwbedrijf heeft ook verkeersbewegingen van groter materieel tot gevolg en kan ook bouwverkeer noodzakelijk maken voor bijvoorbeeld renovatiewerkzaamheden. Bij de uitwerking van de plannen zal een plan komen voor de afwikkeling van het bouwverkeer. De projectleiding kan deze wens meegeven als input voor de organisatie van het bouwverkeer.</i>
6.3	<i>Er is begrip voor de zorgen van indiener voor de impact van een toename van de bebouwing aan de overzijde van de straat. Het geheel naar achteren schuiven van het bouwplan betekent echter een zeer ingrijpende aanpassing van het door het College van B&W vastgestelde LSP en is ook strijdig met de wens om de historische situatie van het ensemble van beide erven en de boerderijen zoveel mogelijk te respecteren en zo mogelijk de boerderij of een deel daarvan te restaureren.</i> <i>Echter, zoals aangegeven op de onderstaande wijziging van de Verbeelding van het Omgevingsplan voor het Erf Lakermaat, zal het woningaantal voor dit deelgebiedje naar beneden worden bijgesteld van maximaal 25 tot maximaal 12 woningen. Het bouwvlak zal beperkt worden tot om en nabij de footprint van de huidige bebouwing (met uitzondering van de zuidelijke varkensstal), de bouwhoogte wordt aangepast zoals opgenomen in het LSP (deels 7,5m en deels 10m hoog) en er wordt een Tuinbestemming aan de noordzijde van het erfgebied opgenomen om zo tegemoet te komen aan wensen van indiener.</i> <i>Verbeelding oud:</i> 

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 7 Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied

Indieners hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling zelf maar maken zich nadrukkelijk zorgen over de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in relatie tot de voorgestelde ontsluiting van het noordelijk deel van de Lakermaat.

7.1 Verkeersveiligheid en ontsluiting

- De voorgestelde nieuwbouwwoningen zullen leiden tot extra verkeer richting de Hartjensstraat en de Korenhorsterweg. Deze verkeersdruk maakt de situatie onveilig. Voorgesteld wordt de ontsluiting van de gehele Lakermaat te laten verlopen via de Meilandsedijk en een extra in en uitrit realiseren op de rondweg N316.

7.2 | Fietsveiligheid

- De oversteek bij de Terborgseweg is zeer gevaarlijk. Nieuwe fietsroutes die zijn voorzien in de Lakermaat komen daar op uit. Voorstel is een fietsroute te maken via de Reintjesweg richting Oude Tramweg/Oude Doetinchemseweg

Groenvoorziening en hondenuitlaatplaats

- | | | |
|-----|---|---|
| 7.3 | - | Indiërs stellen voor een groene scheiding aan te brengen tussen de Lakermaat en het buitengebied en zo te voorkomen dat uitritten en wandel- of fietspaden rechtstreeks uitkomen op de Hartjensstraat. |
| 7.4 | - | Indiërs stellen voor de bestaande hondenuitlaatplaats binnen het plangebied te behouden en met de afscheiding te voorkomen dat hondenbezitters gebruik maken van het buitengebied langs de Hartjensstraat en Korenhorsterweg. |

7.5 Indieners wijzen op mogelijke ziekteoverdracht op landbouwdieren.

Reactie gemeente

- | | |
|-----|--|
| 7.1 | Ten gevolge van de aanpassing zoals beschreven in reactie 5.1 en 6.3 zal het aantal woningen en de bijbehorende verkeersdruk afnemen. Zie verder de beantwoording bij reactie 3.6.
Nut en noodzaak voor een extra uitrit op de rondweg N316 zijn niet aanwezig. |
|-----|--|

	Daarnaast is dit een provinciale weg, waarop aanvullende aansluitingen onwenselijk zijn vanuit de wegbeheerder/eigenaar. De gehele Lakermaat ontsluiten via de Meilandsedijk brengt onnodig verkeer met zich mee binnen op de wegen binnen het plangebied van de Lakermaat.
7.2	Er zijn bezwaren ingediend tegen een fietsverbinding via de Reintjesweg. Zie zienswijzen 1, 2, 4, 12 en 13.
7.3	Een belangrijk doel van de gebiedsontwikkeling de Lakermaat is het versterken van Lengel als eigen dorp ingebed in een hersteld landschap. Daarbij is van belang het nieuwe landschappelijke woongebied te verbinden met de omgeving met een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk (zie Uitgangspunten, LSP p. 22 en 23) Deze uitgangspunten zijn omarmd door de omwonenden in de omgevingsdialoog. Een groene scheiding is veelvuldig aanwezig in het plan, zie ook beantwoording bij reactie 1.3. Daarnaast is de Hartjensstraat onderdeel van het fietsknooppuntennetwerk en dus onderdeel van een toeristisch recreatieve route voor fietsers. Verder is de Lakermaat niet te vergelijken met het plan 'Uitbreiding bedrijventerrein 'S-Heerenberg' en de daar aan de orde zijnde grootschalige, hoge en industriële bebouwing.
7.4	Er zullen in het gebied langs de wandelpaden voorzieningen komen voor het deponeren van uitwerpselen van honden. Een eerder in het plan opgenomen locatie voor een hondenuitlaatveld stuitte op teveel bezwaren geuit tijdens de Omgevingsdialoogavond waarop deze is besproken, dus is om die reden niet meer opgenomen in het plan. Zie ook reactie 1.5.
7.5	Tussen de Lakermaat en de weiden ten oosten van De Lakermaat is een hek voorzien om honden tegen te houden, zie p. 74 van het LSP.

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 8 Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied)	
8.1	De zienswijze is op de eerste drie punten op hoofdlijnen gelijk aan zienswijze 7.
8.2	Waterhuishouding - Indiërs vrezen dat bij hevige regenval wateroverlast zal ontstaan op landbouwpercelen aan de noordzijde van de Hartjensstraat met schade voor gewassen en - negatieve impact op de ecologie en bodemkwaliteit van het aangrenzend gebied - wensen dat waterhuishouding integraal wordt bekeken.
Reactie gemeente	
8.1	Zie reactie 7.1, 7.2 en 7.3.
8.2	Zie reactie 3.1 t/m 3.4. Aanvullend: er is gedegen waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 25 van de Motivering bij het Omgevingsplan. Flora en fauna (ecologie) zijn uitvoerig onderzocht bij de opstelling van het Omgevingsplan (zie bijlage 18, 19 en 20 bij de Motivering) en afgestemd met het Bevoegd Gezag (provincie Gelderland). De gebiedsontwikkeling zal een positieve impact hebben op bodem, water en ecologie binnen het plangebied maar mogelijk ook deels daarbuiten.

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 9 Eigenaar agrarisch perceel ten oosten van plangebied	
9.1	Indiener brengt de volgende punten naar voren: - hij is als grondeigenaar van gronden tussen de Lakermaat en de rondweg waar o.m. huisvesting voor migranten was voorzien, wonende in Didam, niet uitgenodigd voor de Omgevingsdialoog en - is van mening dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met zijn belangen.

9.2	Gemeente Montferland heeft indiener op 19 juni 2025 meegedeeld dat zijn gronden aan de rondweg geen deel meer uitmaken van het toekomstig bedrijventerrein maar wel nodig is voor de realisatie van een fietstunnel. Hij wijst op tegenstrijdige en verwarrende informatievoorziening rond de bestemming van zijn gronden.
9.3	Indiener verzoekt om het plangebied van het Omgevingsplan te wijzigen en zijn gronden daarin mee te nemen met een bedrijvenbestemming of een functie als arbeidsmigrantenverblijf.
Reactie gemeente	
9.1	<i>Gebiedsontwikkeling de Lakermaat is een privaat initiatief van de familie Meijer voor de gronden die de familie al lang in bezit heeft en een bestemming wil geven waarin landschap, biodiversiteit en de dorps identiteit van het dorp Lengel worden versterkt. De gemeenteraad heeft besloten op basis van deze uitgangspunten in te stemmen met een Ontwikkelkader en het LSPVE en de aanpalende grond van de gemeente toe te voegen aan het plangebied. Conditie daarbij was een omgevingsdialoog met omwonenden van het dorp Lengel. Deze zijn uitgenodigd. Desgewenst heeft echter op verzoek ook overleg plaatsgevonden met omliggende grondeigenaren. Het projectteam heeft van indiener geen verzoek tot overleg ontvangen. Over het initiatief is in de pers gecommuniceerd en er is een websitepagina op de gemeentelijke website aangemaakt, evenals een specifieke projectwebsite www.delakermaat.nl. Ondanks dat indiener in overleg was met de gemeente over aankoop van zijn gronden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein, heeft hij zich niet gemeld als geïnteresseerde voor de Omgevingsdialoog of verzocht om separaat overleg met het projectteam Lakermaat. Ook heeft hij zijn in de zienswijze opgenomen punten niet kenbaar gemaakt bij de gemeente (ook lid van het projectteam Lakermaat) met wie in een ander kader overleg plaatsvond.</i>
9.2	<i>In mei 2023 is door de gemeenteraad besloten om geen 30 ha, maar 20ha aan bedrijfsterrein te ontwikkelen. Sinds dat moment was de grond van indiener niet meer nodig voor de ontwikkeling van ondersteunende functies voor het bedrijventerrein. Sinds medio 2024 zijn diverse contactmomenten met indiener geweest, waarbij consequent is aangegeven dat de verwerving van zijn gronden niet gekoppeld was aan de realisatie van ondersteunende functies voor het bedrijventerrein, maar aan de realisatie van de fietstunnel onder de provinciale weg. De ondersteunende functies worden elders gesitueerd.</i>
9.3	<i>Dit zou in strijd zijn met de door de gemeenteraad meegeven kaders en genomen besluiten. Los daarvan zou dit een grote vertraging van de planvorming Lakermaat en dus realisatie van de woningen, waar veel behoefte aan is, tot gevolg hebben.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 10 Stichting Dorpsbelangen Lengel	
	Indiener namens de Stichting Dorpsbelangen Lengel heeft een groot aantal vragen en opmerkingen en enkele verzoeken. Er worden een aantal ideeën geopperd. Daarover zal de projectleiding gaan overleggen met de Dorpsraad.
10.1	- Hoe worden de hagen in Buurtschap gerealiseerd en hoe worden die in de toekomst gehandhaafd?
10.2	- Is het een idee om de activiteiten van de kleinschalige detailhandel in De Lakermaat in combinatie te brengen met de activiteiten in Het Bosmanhuus?
10.3	- Het is onduidelijk wat nu precies de woningaantallen zijn op boerderij de Laak, de Meijer gronden totaal en de gronden van de gemeente.
10.4	- Komen er centrale laadpunten voor elektrische voertuigen?
10.5	- 4.2.1. vrees voor verplaatsen van drugsoverlast ten gevolge van de ontwikkelingen van de VVL terreinen.
10.6	- De uitspraak dat de 10 principes achter het LSPVE formeel akkoord zijn bevonden is te stellig geformuleerd. Er is enthousiast en instemmend

	kennis genomen van de ontwerpprincipes, maar van een formeel akkoord is geen sprake.
10.7	- Er was begrip voor het opknippen van de ontsluiting vindt de indiener niet passend.
10.8	- Kloppen getallen 2070 en 807 in paragraaf 4.2.3 wel? Er is niet duidelijk wat bedoeld wordt.
10.9	- Hoe werkt de borging van de kwaliteit en gelden deze regels alleen bij 1 ^e realisatie van de woningen?
10.10	- Is het advies geen houtkachels toe te passen juridisch afdwingbaar?
10.11	- Wat zijn de afspraken over de hinderwetvergunning van Hartjensstraat 2?
10.12	- Bijlage 16 vragen verkeersmodel o De parallelweg Burgemeester van Breemenstraat (westzijde van de N316) is niet meegenomen in het rekenmodel. Dit is een relevante route.
10.13	o De Chamavenstraat is een eenrichtingsstraat; het aantal van 1.000 mvt/etmaal moet dus 500 zijn.
10.14	o Antoniusstraat heeft slechts aan één zijde een trottoir. Wat zijn de inrichtingseisen voor een volwaardige erftoegangsweg? De inrichting van de Antoniusstraat is niet te vergelijken met de 's-Heerenbergseweg/Lengelseweg, die ook een erftoegangsweg is volgende de informatie in deze paragraaf.
10.15	o In de toelichtende teksten bij de tabellen op pagina 10 lijkt een kopieerfout te staan: 2.243 mvb hoort bij ontsluiting 1, niet bij ontsluiting 2 en ontsluiting 3.
10.16	o Capaciteit Hartjensstraat wordt in verschillende tabellen verschillend weergegeven (1.000 vs. 1.400 mvt). We gaan ervan uit dat dit 1.000 mvt is. Vergelijkbare wegen hebben ook 1.000 mvt. Dit moet worden gecorrigeerd en consequent toegepast. We zouden kunnen concluderen dat de Hartjensstraat dan wel richting de bovengrens qua capaciteit gaat door de ontwikkelingen van zowel de Lakermaat als wat op terrein van De Lengel gaat komen.
10.17	- Circulariteit: hoe wordt de beoogde circulariteit concreet geborgd?
10.18	- Woonzorgvoorziening staat te dicht op bestaande woningen. Graag duidelijkheid over de planning, borging en de gevolgen indien bij de omgevingsvergunning niet aan de gestelde eisen kan worden voldaan.
10.19	- Is de huidige Horecabestemming van de Lengel wel meegenomen?
10.20	- Waarom is bouwen nutsvoorziening specifiek toegestaan in het in de zienswijze aangegeven driehoekje?
10.21	- Vragen Artikel 6 Natuur en artikel 9 Water: o Graag een beoordelingsregel opnemen voor de noodzaak van werkzaamheden.
10.22	o Waarom is Water apart bestemd?
10.23	o Extensieve dagrecreatie is toegestaan in 9.2, maar verboden in 9.3.2, dit is tegenstrijdig.
10.24	o Toestemming voor wegen, paden en parkeerterreinen aanleggen in oppervlaktewater is opmerkelijk.
10.25	- Beleidsregels Kwaliteit opnemen als bijlage van de regels om deze juridisch bindend te maken.
10.26	- Artikel 10.7.3 en 11.7.3 geven geen duidelijkheid over woningtypes per woonvlak, het zou beter zijn dit wel vast te leggen.

	Reactie gemeente
10.1	<i>De geschoren hagen tussen particuliere kavels in Buurtschap worden aangelegd door de realisator. Voor het beheer in de toekomst geeft het door het College van B&W vastgestelde LSP aan dat bij de uitgifte een keuze zal worden gemaakt tussen beheer door een Vereniging van Eigenaren of een kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomsten van toekomstige eigenaren.</i>
10.2	<i>Dit is een prima idee, te zijner tijd op te pakken door de exploitant en/of eigenaar van de kleinschalige detailhandel.</i>
10.3	<i>In de Lakermaat in zijn geheel kunnen maximaal 349 woningen worden gerealiseerd waarvan volgens het LSP 25 op het erf van Boerderij de Laak. Van de 349 woningen worden er 35 gerealiseerd op gemeentelijke terrein, zie pagina 79 van het LSP. $289 + 25 + 35 = 349$. Zie verder reactie 6.3 voor een wijziging in deze aantallen.</i>
10.4	<i>De verwachting is dat deze er zeker zullen komen bij tal van particuliere woonhuizen. Of er ook publieke centrale laadvoorzieningen komen is een punt van uitwerking</i>
10.5	<i>Over het algemeen is sociale controle behulpzaam bij het verminderen van dergelijke overlast. Door de realisatie van de woningen op het VVL-terrein en in de Lakermaat ontstaat meer sociale controle.</i>
10.6	<i>De voorzitter heeft aan het slot van die Omgevingsdialoog alle 10 principes aan de aanwezigen voorgelegd en gevraagd of zij daarmee kunnen instemmen. Zo is het ook in het verslag opgenomen. Van een formeel akkoord is geen sprake, maar er is inderdaad met enthousiasme en instemmend gereageerd.</i>
10.7	<i>Over het algemeen was er begrip voor het opknippen van de ontsluiting, maar niet iedereen was voor. De mening van Dorpsbelangen is door de initiatiefnemers ook nog later in een specifiek telefoongesprek (14 februari 2025) geverifieerd. Dorpsbelangen heeft toen aangegeven begrip te hebben voor de knip en de maatregelen beschreven in reactie 3.6 te steunen.</i>
10.8	<i>In paragraaf 4.2.3 van de Motivering is de volgende tekst opgenomen: "Er was begrip voor het opknippen van de ontsluiting van het autoverkeer door maximaal 2070 van het verkeer op de aangegeven wijze via de Hartjensstraat te ontsluiten en minimaal 807 via de Meilandsedijk te ontsluiten". Deze tekst is overgenomen uit een verslag van de informatie- en terugkoppelavond. De getallen hadden inderdaad andersom moeten worden genoteerd, namelijk maximaal 807 via de Hartjensstraat en minimaal 2070 via de Meilandsedijk. We passen dit aan in de motivering.</i>
10.9	<i>Kwaliteitsborging geldt alleen bij realisatie van de woningen in de Lakermaat. De werkwijze is beschreven in de beleidsregels, te vinden als bijlage 3 van de Motivering.</i> <i>De voornaamste stappen zijn:</i> - De ontwikkelaar stelt Kwaliteitsteam in en benoemt de leden. Gemeente is (agenda)lid; - Realisatoren worden bij gronduitgifte verplicht om voorafgaand aan indiening van de aanvraag Omgevingsvergunning advies in te winnen bij dit Kwaliteitsteam - Dit eindadvies word mee ingediend bij aanvraag - Ontbreken positief advies is in beginsel weigeringsrond - Echter B&W beslist en kan zelf afwegen wel of niet mee te gaan met advies.
10.10	<i>Het LSP geeft een toelichting op dit punt, zie pagina 110. Verbieden is niet juridisch afdwingbaar op dit moment.</i>
10.11	<i>Deze hinderwetvergunning zal worden ingetrokken voordat de nieuwe woningen in gebruik worden genomen. Dit is op basis van artikel 13.5 in de Regels verplicht.</i>
10.12	<i>In de analyse van routes doormiddel van Google Maps komt naar voren dat rijden via de Zeddamseweg, Korenhorstweg of Borgstraat in alle gevallen sneller/logischer is dan via de Burgemeester van Bremenweg. De verwachte</i>

	<i>toename in verkeer op de Burgemeester van Bremenstraat is dan ook verwaarloosbaar.</i>
10.13	<i>De maximaal acceptabele intensiteit wordt bepaald vanuit de verkeersveiligheid en - leefbaarheid. Het uitgangspunt is gebaseerd op in hoeverre langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer veilig kan worden gemengd. Het maakt hierbij niet uit of er sprake is van éénrichtingsverkeer. Dat er in de rapportage 'beide richtingen samen' staat is een tekstuele fout. De rapportage zal op dit punt aangepast worden.</i>
10.14	<i>De richtlijnen van het CROW voor erftoegangswegen zijn beperkt, een trottoir is bijvoorbeeld geen vereiste bij een erftoegangsweg. Vooral relevant is dat er sprake is van gemengd langzaam verkeer en dat de rijbaan minimaal 4,80 meter breed is, daar wordt bij de Antoniusstraat aan voldaan. De ontwerpwijzer Fietsverkeer van het CROW stelt dat langzaam verkeer op dit soort wegen tot een intensiteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal veilig kan worden gemengd met gemotoriseerd verkeer.</i>
10.15	<i>Klopt, dit is een tekstuele fout. In de analyse zijn de aantallen wel juist opgenomen. De rapportage zal op dit punt aangepast worden.</i>
10.16	<i>Dit moet inderdaad 1.000 mvt/etmaal zijn en is verkeerd overgenomen. Deze waarde wordt tot ongeveer 75% bereikt, het wijzigt dus niets aan de conclusies in de rapportage. De rapportage zal op dit punt aangepast worden.</i>
10.17	<i>Circulariteit is een ambitie van de initiatiefnemers maar in de beleidsregels zijn daarvoor geen harde eisen gesteld.</i>
10.18	<i>Een woonzorgvoorziening is op basis van het TAM-omgevingsplan niet direct toegestaan. Hiervoor omgevingsvergunning nodig, waarbij aan de voorwaarden uit artikel 11.6.2 onder b moet worden voldaan. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat de geluidbelasting op omliggende woningen voldoet aan de wettelijke regels (welke zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving).</i>
10.19	<i>Locatie 'De Lengel' aan de Hartjensstraat 2a is meegenomen in de quick scan activiteiten en milieuzonering, bijlage 28 bij de Motivering. Het is als milieucategorie 1 functie maximaal planologisch getoetst, waarbij wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter (zie pagina 10). Daarnaast is het bij de toets aan de feitelijke situatie niet meegenomen, omdat er geen horecagelegenheid meer aanwezig is. Dit is in de quick scan ook zo aangegeven.</i>
10.20	<i>Hier komt het uit het dorp verplaatste transformatorhuisje te staan.</i>
10.21	<i>Verzocht wordt om de beoordelingsregels die zijn opgenomen in 6.5.3. en 9.5.3 aan te vullen met dat de werkzaamheden ook noodzakelijk moeten zijn. Aangezien er altijd alleen maar werkzaamheden ten behoeve van de toegestane functies mogen worden uitgevoerd, is de gewenste aanvulling volgens ons een onnodige extra onderbouwing in het kader van de vergunningsaanvraag. Dit is alleen nuttig om toe te voegen wanneer hetgeen waarvoor de werkzaamheden noodzakelijk moeten zijn ook in detail wordt benoemd. Indien dit wordt gedaan, ontstaat het risico dat deze beschrijving onvolledig blijkt en daardoor bepaalde wel noodzakelijke werkzaamheden onmogelijk worden gemaakt. De huidige formulering biedt naar onze mening voldoende handvatten om ongewenste werkzaamheden te voorkomen. Daarnaast zijn de huidige beoordelingsregels overgenomen uit het geldende omgevingsplan en door deze op deze manier op te nemen, ontstaat consistentie tussen beide plannen.</i>
10.22	<i>De bestemming Water is gekozen op de locatie waar meer water wordt verwacht. De bestemming Natuur is gekozen daar waar landschappelijk gezien natuur de overhand heeft boven water.</i>
10.23	<i>In artikel 9.3.2 gaat het om een verbod specifiek voor oppervlaktewater. Binnen de bestemming zijn echter ook onderhoudspaden en oevers mogelijk. Hier is extensieve dagrecreatie wel toegestaan.</i>
10.24	<i>In het LSP is een wandelpad in de vorm van een vlonder door de beekvallei voorzien, vandaar dat Er ook mogelijkheden voor het aanleggen van paden en</i>

	<i>verhardingen zijn opgenomen in art. 9.2 lid e. Om te voorkomen dat o.a. verhardingen aangelegd worden op plaatsen waar deze ongewenst zijn, is in art. 9.5.1 lid a een vergunningplicht opgenomen om dit te kunnen doen. Op die manier kan de aanleg hiervan op ongewenste locaties voorkomen worden.</i>
10.25	<i>Onder de Omgevingswet kunnen open normen worden opgenomen in het omgevingsplan, waar in het kader van een omgevingsvergunning aan getoetst wordt. Dit is in dit TAM-omgevingsplan ook gedaan in alle artikelen waarbij wordt verwezen naar de beleidsregels 'kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel'. Om een consistente toepassing van de open norm te waarborgen, kunnen beleidsregels worden opgesteld. Deze beleidsregels maken geen onderdeel uit van het omgevingsplan en worden hier ook niet als bijlage bij opgenomen, maar worden apart door burgemeester en wethouders vastgesteld.</i>
10.26	<i>We hebben er bewust voor gekozen om de woningtypen niet overal vast te leggen. Dit zorgt voor enige flexibiliteit bij de realisatie. Wel zal moeten worden voldaan aan de gestelde eisen uit de beleidsregel en de bebouwde en verharde oppervlaktes, wat de mogelijkheden per deelgebied beperkt.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **wel** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 11 Bewoner(s) Korenhorsterweg, Lengel (ten noorden van plangebied)	
11.1	- De indiener maakt zich zorgen over de toekomstige verkeerssituatie op de Korenhorsterweg en de Hartjensstraat uit een oogpunt van veiligheid.
11.2	- De trillingen die zwaar vrachtverkeer veroorzaken in zijn huis. Hij verzoekt de route voor bouwverkeer alleen via de Meilandsedijk te laten verlopen.
Reactie gemeente	
11.1	Zie reactie 3.6.
11.2	Zie reactie 6.2.

Conclusie: deze zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het omgevingsplan.

Zienswijze 12 Bewoner(s) Antoniusstraat, Lengel (ten westen van plangebied)	
	Indiener is zich bewust van de noodzaak van woningbouw en accepteert (zij het met enige terughoudendheid) in algemene zin de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Indiener maakt bezwaar tegen de aanleg van een voetpad direct langs en achter zijn perceel in verband met:
12.1	- Inbreuk op privacy en toename van geluidsoverlast, vooral in de avonduren, risico op zwerfvuil, hangjongeren, vandalisme en criminaliteit die onveiligheidsgevoelens met zich mee brengen voor omwonenden en gebruikers.
12.2	- Overlast door honden en hondenpoep
12.3	- Verlies van rust en groene buffer
12.4	- Onveiligheid, overlast en schade als het voetpad wordt gebruikt door fietsers, scooters en brommers
12.5	- Zorgen over beheer en onderhoud
12.6	- Indiener vreest de verstoring van de steenuil in de tamme kastanje op zijn perceel en verzoekt de beschermde status van de steenuil serieus mee te wegen

12.7	- Verzoek het looppad te verleggen zodanig dat het niet direct langs en achter zijn perceel loopt.
Reactie gemeente	
12.1	<i>Indiener heeft de woning in 2025 gekocht en had voor aankoop op de hoogte kunnen zijn van de plannen voor het voetpad. Zie verder ook reactie 1.1.</i>
12.2	<i>Zie reactie 1.5.</i>
12.3	<i>Zie reactie 1.3.</i>
12.4	<i>Zie reactie 1.2 en 2.6.</i>
12.5	<i>Het pad zal in beheer en onderhoud meegenomen worden door de gemeente Montferland.</i>
12.6	<i>Er is overleg gevoerd met de lokale steenuilenvereniging en het Bevoegd Gezag de provincie Gelderland onder meer over de door indiener genoemde steenuil. In de plannen zijn maatregelen opgenomen voor de bescherming en mogelijke uitbreiding van deze soort.</i>
12.7	<i>Zie reactie 1.2 en 12.1.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

Zienswijze 13 (Bewoner(s) Reintjesweg, Lengel (ten westen van plangebied))	
13.1	- Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen realisatie van een voetpad naar de Reintjesweg vanwege geluidsoverlast, verlies van privacy en mogelijk ongewenst gebruik door fietsers, brommers, scooters en hangjongeren. Hij verzoekt dit voetpad te schrappen of te verleggen.
13.2	- Daarnaast wijst indiener op de overlast van de Reintjesweg als hondenuitlaatplaats
13.3	De niet verlichte Reintjesweg die indiener regelmatig met de auto gebruikt is niet verlicht. Dat geeft onveilige situaties.
Reactie gemeente	
13.1	<i>Zie reactie 1.2.</i>
13.2	<i>Zie reactie 1.5.</i>
13.3	<i>Zie reactie 2.5.</i>

Conclusie: de zienswijze leidt **niet** tot aanpassing van het Omgevingsplan.

4. OVERZICHT WIJZIGINGEN

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

4.1 Motivering en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Motivering paragrafen 3.1 en 6.5.3	5 en 6	Ten gevolge van zienswijze 5 en 6 verandert het programma ter plaatse van deelgebied Erf Lakermaat. In deze paragrafen wordt hier een toelichting over opgenomen.
Motivering paragraaf 4.2.3 4 ^e bullet	10.8	Getallen in het verslag van de Omgevingsdialoogavond zijn per ongeluk omgedraaid. 2070 en 807 dienen omgedraaid te worden. Dit wordt aangepast in de motivering.
Aanpassing bijlage 16 rapport verkeer	10.13, 10.15 en 10.16	Tekstuele fouten worden hersteld.
Aanpassing bijlage 16 rapport verkeer en bijlage 15 rapport parkeren	5 en 6	Effecten van de aanpassing van het programma in deelgebied Erf Lakermaat worden in beide rapporten beschreven.

4.2 Regels en bijlagen

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Wijziging tgv max aantal woningen boerderij.	5 en 6	In de regels wordt het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van het Erf Lakermaat beperkt tot het aantal wooneenheden dat op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

4.3 Verbeelding

Onderdeel	Zienswijze	Beschrijving
Bouwvlak ter plaatse van huidige boerderij	5 en 6	Het bouwvlak wordt verkleind.
Bouwvlak ter plaatse van huidige boerderij	5 en 6	Ter plaatse van het bouwvlak wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen met als aantal 12.
Bouwvlak ter plaatse van huidige boerderij	5 en 6	Ter plaatse van het bouwvlak wordt gedeeltelijk een maximum bouwhoogte van 7,5 meter in plaats van 10 meter opgenomen.
Bestemming Tuin in strook ongeveer ten noorden van huidige boerderij	5 en 6	Aan de noordzijde is een gedeelte van Woongebied naar Tuin veranderd.
Bebouwingspercentage en verhardingspercentage	5 en 6	Vanwege de verlaging van het aantal wooneenheden bij Erf Lakermaat, worden op een aantal locaties de volgende aanpassingen doorgevoerd: - Bebouwingspercentage bij Erf Lakermaat verlaagd van 25% naar 20%. - Verhardingspercentage bij Erf Lakermaat aangepast van 30% naar 20%. - Bebouwings- en verhardingspercentage in een deel van het Buurtschap verhoogd van 20% naar 22%. - Bebouwings- en verhardingspercentage in een deel van het Buurtschap verhoogd van 20% naar 25%.

Aanduiding sba-ac	5 en 6	Het vlak met de aanduiding <i>sba-ac</i> wordt verkleind ten gevolge van het eerder benoemde verkleinen van het bouwvlak in deelgebied Erf Lakermaat.
-------------------	--------	---

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

4.4 Ambtshalve wijzigingen

Onderdeel	Beschrijving
Bijlage 29 - Rapport 't Bosman Huus geluid	Het akoestisch onderzoek milieubelastende activiteiten voor 't Bosman Huus is afgerond en wordt als bijlage aan de motivering toegevoegd. Daarnaast wordt een samenvatting in de motivering opgenomen.
Tgv bijlage zienswijze 10 (geen onderdeel zienswijze)	- Vaststelling omgevingsvisie d.d. 8 mei 2025 verwerken in paragraaf 5.5.1. motivering; - Het woordje 'vastgesteld' in eerste zin van paragraaf 5.3.1 (Regionale structuurvisie Achterhoek 2012) van de motivering wijzigen in 'onderschreven'.
Bijlage 20 – Steenuilencompensatierapport	Naar aanleiding van vooroverleg met het Bevoegd Gezag zijn enkele aanpassingen in het rapport doorgevoerd. De vernieuwde versie is bijgevoegd.
Motivering paragraaf 3.1.4	Op verzoek van het Waterschap is een verduidelijkende tekst opgenomen en zijn twee afbeeldingen ingevoegd.
Regels Artikel 18.5.1 sub a	Wordt gewijzigd in: "Het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen"
Regels Artikel 18.5.1 sub e	Wordt gewijzigd in: "Het uitvoeren van grondbewerkingen zoals egaliseren, afgraven en diepploegen"
Regels Artikel 18.5.3 sub b	Het woord "onevenredig" wordt verwijderd.

5. BIJLAGEN: GEANONIMISEERDE ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Aan:

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Betreft: Zienswijze inzake "Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat" en ontwerp "Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel"

Datum: 4 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik, [REDACTED], woonachtig aan de [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], middels dit schrijven mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het "Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat" en de ontwerp "Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel". Deze zienswijze richt zich specifiek op de voorgenomen realisatie van een nieuwe woonwijk in de directe omgeving van mijn woning.

Beschrijving huidige situatie:

Ik woon op [REDACTED] te [REDACTED], aan het einde van een doodlopende weg, op een perceel van circa één hectare. Dit perceel kenmerkt zich door een vrij uitzicht aan twee zijden en een rustige, prikkelarme omgeving. Bij de aankoop van deze woning is bewust gekozen voor deze locatie vanwege de rust en ruimte, welke essentieel zijn voor mijn welzijn.

Persoonlijke omstandigheden:

Vanwege hersenletsel ben ik volledig arbeidsongeschikt verklaard en ervaar ik ernstige prikkelgevoeligheid. Mijn dagelijks functioneren is sterk afhankelijk van een rustige en prikkelarme leefomgeving. De huidige plannen voor de woningbouwontwikkeling roepen bij mij grote zorgen op met betrekking tot het behoud van deze voor mij cruciale rust.

Bezwaren en verzoeken:

Naar aanleiding van de plannen heb ik de volgende bezwaren en verzoeken:

1. Groene en fysieke afscherming van mijn perceel:

- De geplande woonwijk grenst aan meerdere zijden aan mijn perceel, met name aan de paardenweide die ik gebruik voor therapeutische doeleinden.
- Ik verzoek om een adequate groene en fysieke afscherming in de vorm van een verhoogde wal met beplanting (struiken en bomen).
- Deze afscherming dient ervoor te zorgen dat direct zicht, geluidsoverlast en bewegingen vanuit de nieuwe wijk tot een minimum worden beperkt. Tevens dient de afscherming te voorkomen dat bewoners van de nieuwe wijk toegang krijgen tot mijn paardenweide.

2. Bezwaar tegen het geplande voetpad direct achter mijn perceel:

- Het huidige plan voorziet in een voetpad dat pal naast en voorlangs mijn perceel loopt en uitkomt op de doodlopende weg naar mijn woning.
- Ik vrees dat dit pad zal leiden tot geluidsoverlast, verlies van privacy en mogelijk ongewenst gebruik (zoals fietsen, brommers en hangjongeren).
- Daarnaast bestaat de vrees dat hondenbezitters het pad en de doodlopende

weg zullen gebruiken als uitlaatplaats, met de daarbij behorende overlast.

- Ik verzoek u dringend dit voetpad te schrappen of te verleggen om de rust en privacy op mijn perceel en de toegangsweg naar mijn woning te waarborgen.

Afsluiting:

Ik verzoek u vriendelijk doch dringend om mijn persoonlijke omstandigheden en de hierboven genoemde bezwaren en verzoeken zorgvuldig in overweging te nemen bij de verdere uitwerking van de plannen. Mijn situatie is niet doorsnee, en ik vertrouw op een zorgvuldige en menselijke afweging van mijn belangen. Indien gewenst, ben ik bereid mijn situatie mondeling toe te lichten.



Hierbij verklaar ik dat [REDACTED] ontvangt sinds 2020 ondersteuning van Zozijn i.v.m. een niet aangeboren hersenletsel. Zij ervaart hierdoor een hoge prikkelgevoeligheid en is haar functioneren in ernstige mate beperkt. Dit uit zich in een hogere mate van vermoeidheid, gevoelens van angst, concentratie problemen, een vertraagde reactievermogen en het verlies van overzicht. Zij is gebaad bij een rustige (woon)omgeving.

[REDACTED]
Coördinerend ambulant ondersteuner

We zien elkaar

Molenallee 50 7384 AN Wilp - Postbus 10 7390 AA Twello

T (088) 575 3000 E info@zozijn.nl I www.zozijn.nl

Factuuradres: Postbus 49 7390 AA Twello

KVK 08113086 BTW NL815826424B01

Zienswijze 2

Aan:

Gemeenteraad van Montferland

Bergvredestraat 10

6942GK Didam

Betreft: Zienswijze inzake "Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel woningbouw de Lakermaat Lengel"

Datum 10 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad.

Hierbij maken wij [redacted] en [redacted] woonachtig aan de [redacted] [redacted] middels dit schrijven onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het "Ontwerp TAM – omgevingsplan Lengel ,woningbouw de Lakermaat" en de ontwerp beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel" Deze zienswijze richt zich specifiek op de voorgenomen realisatie van een nieuwe woonwijk in de directe omgeving van onze woning.

De opzet van het plan De Lakermaat zoals het er ligt zijn we blij mee. Een mooie groene wijk waaraan het milieu gedacht is en rijk is aan flora en fauna. Een aanwinst voor Lengel.

Beschrijving van de huidige situatie:

Wij wonen aan de [redacted] te [redacted] aan het einde van een doodlopende weg rustig gelegen in een prachtige landelijke omgeving aan een ontsluitingsweg met 2 woningen.

Verzoeken en bezwaren:

1. Verzoek groene afscherming:

- De geplande woonwijk is nabij gelegen aan de achterzijde van ons perceel
- Wij verzoeken om een ononderbroken adequate groene wal in de vorm hoge bomen en struiken.
- Deze groene wal zorgt er voor dat direct zicht, geluidsoverlast en bewegingen vanuit de geplande wijk tot een minimum worden beperkt.

2. Bezwaar tegen het geplande voetpad vanuit de toekomstige wijk Lakermaat naar de Reintjesweg.

- Het plan voorziet in een voetpad dat vanuit de toekomstige wijk Lakermaat uitkomt nabij de vrijwel haakse bocht aan de Reintjesweg.
- De grond welke benodigd is voor realisatie van dit voetpad is eigendom van de familie [redacted] wonende aan de Antoniusstraat welke geen direct belanghebbenden zijn.
- Wij hebben grote zorgen dat het voorgenoemde voetpad zal leiden tot overlast en een gevaarlijke / onveilige situatie
- Dat er naast voetgangers ook fietsers, brommers ed. gebruik van gaan maken is niet of moeilijk te handhaven.

- De inrichting van de Reintjesweg is in onze ogen niet toereikend om het voorgenoemde voetpad te realiseren met de daarbij behorende gebruikers en met name (kleine) kinderen. Wij zitten er niet op te wachten om iemand aan te rijden met alle gevolgen van dien.
- De rijbaan is zeer smal met onverharde bermen wat passeren op deze rijbaan onmogelijk maakt.
- Er is geen openbare verlichting wat het zicht tijdens de donkere uren volledig wegneemt.
- De vrijwel haaks bocht in de Reintjesweg en het feit dat er geen zicht is door de reeds bestaande houtwal maakt het voor alle weggebruikers zeer onveilig.
- Ook het kruispunt Reintjesweg Antoniusstraat is wat zicht betreft gevaarlijk.
- Verder bestaat er vrees voor hangjongeren en dat de bermen van de Reintjesweg gebruikt gaan worden voor het uitlaten van honden met de daarbij behorende overlast.
- Wij zien graag dat onze veiligheid en toekomstige bewoners gewaarborgd blijft.

Afsluiting:

Wij verzoeken u vriendelijk doch dringend om het hierboven genoemde verzoek en bezwaar zorgvuldig in overweging te nemen bij de verdere uitwerking van het plan.

Ter verdieping verwijzen wij u naar eerdere gesprekken en mailwisseling met name de veiligheid welke ook bekend zijn bij de projectgroep Lakermat en de betrokken medewerkers namens de gemeente Montferland.

Indien gewenst zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling (op locatie) toe te lichten.

[Redacted signature block]

[Redacted text]

[Redacted text]

06- [Redacted text]

[Redacted text] [@live.nl](mailto:[Redacted text]@live.nl)

[Redacted text] [@live.nl](mailto:[Redacted text]@live.nl)

Zienswijze 3

Zienswijze Lakermaat Lengel

Geachte gemeenteraad Montferland,

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 10 JUNI 2025	
JP C. S. D. J. J. J.	

Middels deze zienswijze zou ik graag enkele zorgen willen uiten over twee gevolgen die de ontwikkeling van de woonwijk Lakermaat met zich meebrengen, namelijk de thema's hemelwater en verkeer. Ik heb een akkerbouwbedrijf aan de Korenhorsterweg en onze gronden liggen direct aangrenzend aan de noordelijke kant van de Lakermaat. In natte jaren, zoals de afgelopen twee jaar, hebben wij veel problemen gehad met wateroverlast op het land met totale oogstuitval tot gevolg. Midden door onze gronden ligt een sloot van het waterschap (WRIJ) die voor de afvoer moet zorgen van het hele gebied vanaf de Lakermaat tot aan de Terborgseweg in Zeddam. Deze sloot lijkt vanaf de Hartjesstraat en de Terborgseweg een diepe sloot, maar halverwege stelt deze sloot niet veel meer voor, omdat onze gronden daar erg laag liggen. De afgelopen tijd heb ik veel contact gehad met de Heer [REDACTED] namens De Lakermaat, het waterschap en de gemeente.

Hemelwaterafvoer

De Lakermaat

Tijdens een goed gesprek met de Heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] op 15-5-2025 hebben zij mij het gehele waterplan uitgelegd met de normen die hierbij horen. Het gesprek heeft mijn zorgen echter niet geheel kunnen doen wegnemen. Het gehele watersysteem in de hoek tussen de rondweg N316 en de Hartjesstraat is aan het einde.

Er zijn twee normen waaraan de Lakermaat zich moet houden namelijk dat de afvoer in de waterschapssloot niet hoger mag zijn als het landelijk gemiddelde én dat er genoeg waterbuffer moet zijn om 80 mm regen dat op verhard oppervlakte valt op te vangen.

De eerste norm beschrijft enkel dat er niet meer water afgevoerd mag worden dan 1,8 l/s/ha. Hieraan wordt voldaan met een stuw die niet meer water zal gaan doorlaten dan deze waarde. Echter wordt er niks beschreven (schijnbaar niet verplicht) over de totale hoeveelheid water dat afgevoerd gaat worden. Algemeen bekend is dat een woonwijk veel meer water moet afvoeren dan een vlak stuk akkerland en dat in korte tijd. Kortom er wordt dan wel aan de norm voldaan, maar er zal veel meer water in de noordelijke sloten belanden die het naar mijn mening niet aankunnen.

De tweede norm beschrijft dat er een waterbuffer moet zijn binnen het plan om 80 mm regen op te kunnen vangen dat op **verhard** terrein valt. Aan deze norm wordt voldaan middels sloten, grachten en een groot bassin voor oppervlaktewater. Maar wat is met alle regen die op onverhard terrein valt? De Lakermaat is nu één vlak terrein, maar het zal straks allerlei hoogteverschillen krijgen. Al het regenwater zal ook via de tuinen, grasvelden, grindpaden ect. naar het centrale bassin geleid worden. Ik vermoed dat er geregeld water over de overstort ter hoogte van de stuw 3 zal gaan vloeien. Hierbij zal het achterland onder water komen te staan als er aan de huidige situatie van de watergangen richting de IJssel niks veranderd.

Waterschap

Ook met het waterschap heb ik contact gezocht en wel met de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]. Samen hebben we de huidige wateroverlast en het effect van de komst van de woonwijk besproken. De hydroloog van het waterschap wil mij nog een reactie geven over de staat en capaciteit van de huidige watergangen tussen de Lakermaat en de IJssel. Een reactie is nog uitgebleven en hier wacht ik dus nog op. Ik vermoed dat er een aantal knelpunten zitten.

Gemeente

Ook met de gemeente is contact geweest en heeft er een bespreking plaatsgevonden met de heer [REDACTED] op 28-5-2025. In dit duidelijke en vooral eerlijke gesprek is mijn gevoel / ervaring aardig bevestigd. De komst van een woonwijk geeft altijd meer hemelwaterafvoer wat goed bekeken moet worden. De hoogtekarten geven duidelijk aan dat delen van ons land erg laag liggen gezien de omgeving en gezien de Lakermaat. Logisch effect zou zijn dat wij hier eerder meer overlast gaan krijgen.

Mij werd ook verteld dat de Duitse Wetering 'vol' zit en dat er geen water meer in die richting afgevoerd kan worden. In de toekomst zal ook het hemelwaterafvoer van Docks2 geheel richting het noorden moeten worden afgevoerd. Hoe gaat de gemeente dit regelen en wat is hiervan het effect op onze omgeving?

Een ander groot probleem (deels bij mij bekend) is de riolering van Zeddam, Lengel én de Lakermaat. Aan de Terborgseweg zit de overstort van het riool van Zeddam. Bij een goede bui regen komt er massaal rioolwater in de sloot terecht. Deze winter was te zien dat dit rioolwater tegen de richting in stroomt richting Lengel (en ons land), omdat dit water niet zo snel weg kan richting de IJssel. Het riool van Zeddam schijnt een groot probleem te zijn wat zelfs neerslag heeft op wateroverlast midden in Lengel! Het kan toch niet zijn dat de gemeente enkel en alleen wil gaan bouwen en hiermee het rioolprobleem alleen maar gaat vergroten. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Het riool is naar mijn mening één van de zaken waarom de sloten noordelijk van de Lakermaat overbelast zijn en er geen ruimte is om het hemelwater van de Lakermaat af te kunnen voeren.

Samengevat kan ik zeggen dat ik zorgen heb over het totale watersysteem waarop de Lakermaat haar hemelwater gaat lozen. Ik ben absoluut niet tegen het plan De Lakermaat. Het is een ambitieus plan die ik op de voet volg. Echter is het één van de vele veranderingen in de omgeving die effect hebben op de watergangen die al sinds de ruilverkaveling gelijk zijn gebleven. Ik vraag u als gemeente dit serieus te bekijken. Theorie en praktijk zijn vaak twee verschillende dingen, het is niet goed zich enkel achter normen te verschuilen. Een gedegen plan namens de gemeente is hier noodzakelijk.

Verkeer

In het totale plan is een berekening gemaakt hoeveel verkeersbewegingen er zullen plaatsvinden vanaf de Lakermaat richting het noorden. Hierbij is een inschatting gemaakt hoeveel procent bijvoorbeeld richting de Korenhorsterweg zal gaan rijden. Ik denk dat het wel meer dan de aangegeven 10% zal gaan worden omdat men de kortste weg gaat zoeken. Ook hier wordt er weer aangegeven dat alles binnen de normen is, echter zal het wel voor zeer gevaarlijke situaties gaan zorgen. Ik heb twee jonge kinderen die ik straks graag zorgeloos met hun fietsje richting Zeddam wil

kunnen sturen, precies zoals ik dat vroeger zelf ook heb gedaan. Met de grote toename van het verkeer zal dit niet zomaar mogelijk zijn. Wat is het verkeersplan van de gemeente voor de kleine wegen aan de noordkant van de Lakermaat? De Korenhorsterweg is een smalle weg met zachte bermen, uit ervaring weet ik dat meer verkeer voor onveilige situaties en schade zorgt, de weg is al eens afgesloten geweest wegens sluipverkeer! Ook de kruising Korenhorsterweg / Terborgseweg is erg gevaarlijk en onoverzichtelijk. Deze ruilverkavelingswegen aanpassen in brede racebanen kan echter ook geen optie zijn. Het verkeer zal veilig en zo *direct* mogelijk naar de rondweg geleid moeten worden (daarvoor is die rondweg uiteindelijk ook aangelegd) en niet via omwegen en sluiproutes.

We blijven in contact en ik hoop op goede oplossingen vanuit de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

10-6-2025

Zienswijze 4

ingekomen Receptie.

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 16 JUNI 2025	

Aan:

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Betreft: Zienswijze inzake " Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat Lengel".

Datum: 15 juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maken wij, eigenaars van de woning aan de [REDACTED] (zie bijlage 1) onze zienswijze kenbaar met betrekking tot het "Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat" en het ontwerp "Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel".

Deze zienswijze richt zich specifiek op het voornemen een pad aan te leggen vanuit de nieuwe woonwijk langs de directe omgeving van onze woning.

Beschrijving huidige situatie:

Onze tuin grenst direct over de volle lengte (70m) en de volle breedte (50m) aan de Reintjesweg (zie bijlage 1), dus over een lengte van totaal 120m. De tuin is ingericht als een bos, 50 jaar geleden aangelegd door de Nederlandse Heidemaatschappij. Er heerst rust en het beheer is gericht op een zo natuurlijk mogelijke situatie.

Bezwaren en verzoeken:

Naar aanleiding van de plannen (Lakermaat) hebben wij de volgende bezwaren en verzoeken:

Het huidige plan voorziet in een voetpad dat uitkomt op de Reintjesweg (zie Bijlage 1/ gearceerd gedeelte 1).

- Wij vrezen dat dit pad zal leiden tot geluidsoverlast, verlies van privacy en mogelijk ongewenst gebruik (zoals fietsen, brommers).

- Daarnaast bestaat de vrees dat hondenbezitters het pad en Reintjesweg **achter** onze tuin en **langs** onze tuin zullen gebruiken als uitlaatplaats, met de daarbij behorende overlast.

Wij verzoeken u dringend dit voetpad te schrappen om de rust en privacy op en langs ons perceel te waarborgen.

Afsluiting:

We vinden het Lakermaatproject een heel mooi en goed plan, dat navolging verdient op meerdere plaatsen in Nederland. Daar maken we dan ook uitdrukkelijk geen bezwaar tegen. Er zijn echter, naar onze mening voldoende andere mogelijkheden om een ommetje te maken.

Mocht het voetpad wel gerealiseerd worden, dan verzoeken we U dringend om het pad zodanig in te richten dat fietsers en brommers er geen gebruik van kunnen maken (bijv. een sla-om doorgang).

En tevens het verzoek om een voorziening te plaatsen voor de afvoer van hondenuitwerpselen op het terrein van de Lakermaat (zie bijlage 1 op bijv. plek 2)

Hoogachtend,



15th juni
2025



Bylage 1 Zieusweg 22 Lakenmaat

Lakenmaat

perceel

perceel

perceel

①

②

< REINTJESWEG >

50 m

70 m

< REINTJESWEG >

①

②

Beoogd voetpad

eventuele plek voor 'hondenaafval'

< ANTONIUSSTRAAT >

Zienswijze 5



AANTEKENEN

Gemeente Montferland
T.a.v. de gemeenteraad
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Dossiernummer:
2GO.3.22.144262

Telefoon: 02- [redacted]

Datum: 23 juni 2025

Behandeld door:
[redacted]
maandag afwezig

E-mail: [redacted]@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: pro forma zienswijze
Uw kenmerk:

Geachte mevrouw, heer,

Namens cliënt [redacted], wonende aan [redacted] in [redacted], wordt hierbij pro forma zienswijze aangetekend tegen het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel'. Het ontwerp TAM-omgevingplan en de beleidsregels liggen vanaf 14 mei 2025 zes weken ter inzage. Een kopie van de bekendmaking treft u bij deze brief aan als **productie 1**.

Hierbij verzoek ik u mij een redelijke termijn van ten minste twee weken tot indiening van de gronden te gunnen.

Wijze van verzending

Om er zeker van te zijn dat dit bericht u bereikt, ontvangt u een exemplaar per aangetekende post en een kopie per gewone post.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben, dan ben ik op bovenstaande manieren bereikbaar.

Voor bestuursorganen: DAS geeft geen toestemming voor het elektronisch verzenden van besluiten via het e-mailadres [redacted]@das.nl en maakt bij deze kenbaar dat DAS langs deze weg niet voldoende bereikbaar is als bedoeld in artikel 2:14 Awb.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam
De Entree 203 t/m 225
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)
BIC ABNANL2A

KvK 33110754



Met vriendelijke groet,

DAS



Bijlage:

* Bekendmaking Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel woningbouw ontwerp beleidsregels
(productie 1)

'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel', Montferland

Burgemeester en wethouders van Montferland maken (op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet, artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit) bekend dat het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' vanaf 14 mei gedurende zes weken ter inzage liggen.

Wat is een TAM-IMRO-plan?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. Deze wet verplicht gemeenten om één integraal omgevingsplan voor de hele gemeente op te stellen. Bestemmingsplannen die onder het oude recht zijn vastgesteld, zijn automatisch opgenomen in het omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet introduceert een nieuwe digitale standaard voor het publiceren van wijzigingen in het omgevingsplan. Maar het is nog niet altijd mogelijk om deze nieuwe standaard te gebruiken. In deze gevallen mag de oude digitale standaard worden toegepast. Een wijziging die volgens de oude standaard wordt gepubliceerd, wordt een TAM-omgevingsplan genoemd. Dit is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Gemeente Montferland zet deze maatregel in om ontwikkelingen soepel door te kunnen laten gaan vanuit het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening naar de nu geldende Omgevingswet.

Doel TAM-Omgevingsplan

Dit 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' voorziet in de planologische basis voor de realisatie van maximaal 349 woningen in verschillende woningbouwtypologieën en 350 m² commerciële ruimte in de vorm van kleinschalige detailhandel, aangrenzend aan de kern Lengel. Globaal wordt het gebied begrensd door de Hartjensstraat in het noorden, de Antoniusstraat met de bestaande woningen in het westen en de Meilandsedijk met de bestaande bebouwing in het zuiden. Het oosten van het besluitgebied wordt begrensd door landbouwgronden. Dit TAM-omgevingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Doel beleidsregels

Voor de woningbouwuitbreiding zijn ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' opgesteld met 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.

Waar en wanneer ter inzage

Het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' liggen voor een ieder vanaf 14 mei tot en met 24 juni 2025 ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' is ook digitaal in te zien op de website omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Als u bij de zoekterm de naam invult of de code 'NL.IMRO.1955.opsglglwonlakrmaat-on01' invoert, komt u direct bij het plan. Onder bijlage 3 bij de motivering kunt u de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' inzien.

Hoe kunt u reageren?

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad van Montferland, Bergvredestraat 10, 6942 GK DIDAM. Desgewenst kan de zienswijze ook mondeling kenbaar worden gemaakt. In dat geval kan contact worden opgenomen met de afdeling Ontwikkeling, telefoon 0316-291391. Van hetgeen mondeling naar voren wordt gebracht, wordt een verslag gemaakt.

Didam, 13 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Montferland.

the Netherlands ,



R Aangetekend

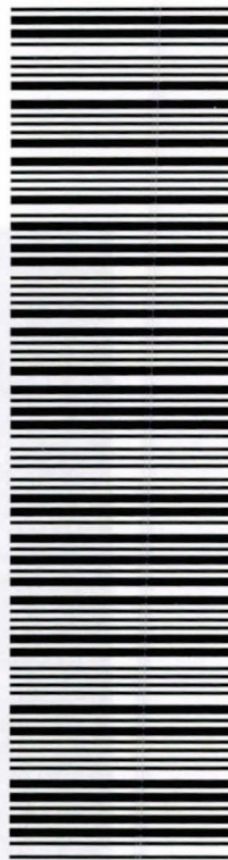
D-A-1

Gemeente Montferland
de gemeenteraad
Bergvredestraat 10
6942GK DIDAM

3SGQSM7660566

Recommandé

NL



3SGQSM7660566



322 144 262

VERZONDEN 23 JUNI 2025

Postbus 23000
1100 DM Amsterdam



Frankering betaald

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

P2202

330-024

104



AANTEKENEN

Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Dossiernummer:
2GO.3.22.144262

Telefoon: 02 [REDACTED]

Datum: 26 juni 2025

Behandeld door:
[REDACTED]
maandag afwezig

E-mail: [REDACTED]@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: zienswijze
Uw kenmerk:

Geachte mevrouw, heer,

Namens cliënt [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] in [REDACTED], is bij brief van 23 juni 2025 pro forma zienswijze aangetekend tegen het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel'. Het ontwerp TAM-omgevingplan en de beleidsregels lag vanaf 14 mei 2025 zes weken ter inzage. Een kopie van de bekendmaking heeft u reeds als **productie 1** ontvangen.

Bij e-mail van 25 juni 2025 heeft u mij in de gelegenheid gesteld om uiterlijk 7 juli 2025 een inhoudelijke zienswijze in te dienen. Hierbij maak ik namens cliënt graag van die gelegenheid gebruik.

1. Feiten en omstandigheden

Het plangebied, tegenover de woning van cliënt, waarvoor thans het ontwerp-Omgevingsplan "De Lakermaat" is opgesteld, was tot voor kort bestemd als *Agrarisch* op grond van het bestemmingsplan "*Buitengebied, geconsolideerd*". Onder dat plan was bouwen voornamelijk toegestaan binnen een bouwvlak en waren de bouwmogelijkheden daarbuiten tevens begrensd. De maximale bouwhoogte werd bepaald aan de hand van artikel 3.2.3 van dat bestemmingsplan, waarin onder meer onderscheid werd gemaakt tussen bebouwing ten behoeve van agrarisch gebruik en overige bouwwerken.

Op de locatie direct tegenover en naast het perceel van mijn cliënt, gold onder dat plan geen woonbestemming. Van woningbouw was dan ook geen sprake, en het gebied fungeerde als open agrarisch landschap met beperkt bebouwingsvolume.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam De Entree 203 t/m 225
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

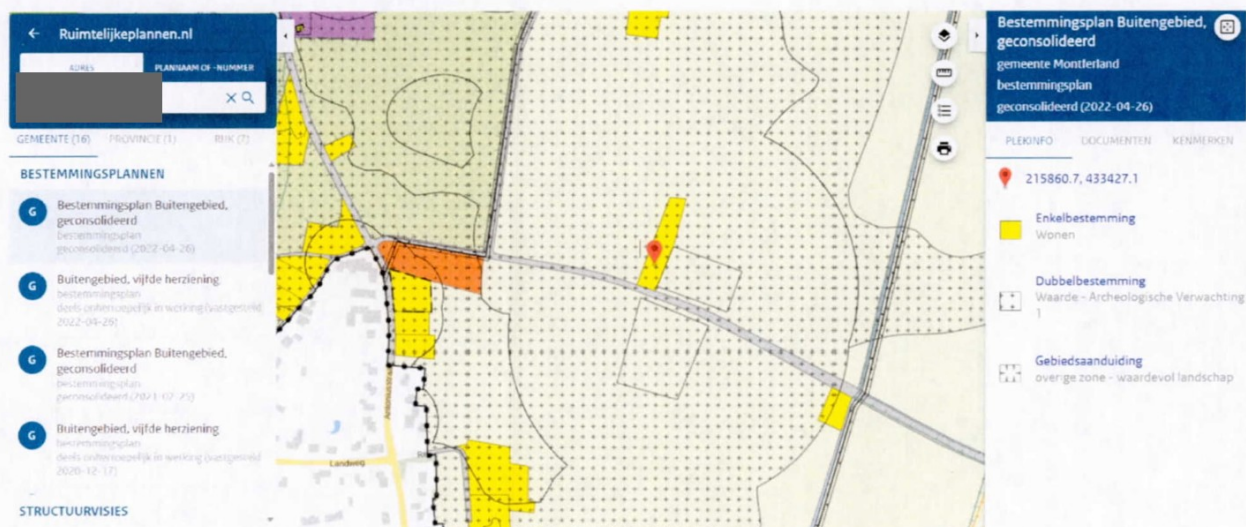
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)
BIC ABNANL2A

KvK 33110754

Met het ontwerp *TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw De Lakermaat* wordt daar nu wezenlijk van afgeweken. In het plan wordt woningbouw mogelijk gemaakt op de agrarische gronden aan de Hartjensstraat – zowel direct tegenover het perceel van cliënt en daarnaast.

Ter illustratie treft u hieronder twee afbeeldingen aan:



Afbeelding 1 – Uitsnede uit bestemmingsplan “Buitengebied, geconsolideerd”

Hierin is de oorspronkelijke bestemming “Agrarisch” zichtbaar op de gronden tegenover de woning van mijn cliënt. Woningbouw was daar uitgesloten. De locatie van het perceel van mijn cliënt is gemarkeerd met een rode pijl.



Afbeelding 2 – Uitsnede uit ontwerp-TAM-omgevingsplan “De Lakermaat”

In deze uitsnede is zichtbaar dat woningbouw (waaronder gestapelde bebouwing) mogelijk wordt gemaakt pal tegenover het perceel van mijn cliënt. Ook hier is zijn woning aangeduid met een rode pijl.

Deze planologische wijziging heeft ingrijpende gevolgen voor het woon- en leefklimaat van mijn cliënt.

Zienswijze

Cliënt kan zich niet verenigen met het ontwerp-TAM-omgevingsplan "De Lakermaat". De zienswijze luidt als volgt.

1. Onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat

Het toestaan van gestapelde woningbouw tot 10 meter hoogte pal tegenover het perceel van mijn cliënt leidt tot een ingrijpende wijziging van het bestaande ruimtelijk karakter. Waar nu sprake is van vrij uitzicht, een gevoel van rust en openheid met beperkte bouw mogelijkheden, zal in het nieuwe plan (hoog)bouw mogelijk worden gemaakt die dit uitzicht blijvend en ingrijpend aantast.

De omgeving van het plangebied kent overwegend een bebouwingshoogte van maximaal 7,5 meter. Ook het Landschappelijk Stedenbouwkundig Plan (LSP) en Voorlopig Inrichtingsplan Openbare Ruimte (VOIPOR) die het ontwerp-omgevingsplan begeleidt, gaan uit van zogenaamde 'schuurachtige' bebouwing. De planologische keuze om hier toch gestapelde woningen van 10 meter hoog mogelijk te maken, is daarmee in strijd met de eigen ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente. Het voorgaande geldt evenzeer voor de in het plan mogelijk gemaakte nokhoogte van 10 meter. In het LSP en het VOIPOR is expliciet opgenomen dat 'aan de randen van het gebied de gebouwen bewust laag blijven'. Van het bewust laag houden van bebouwing is echter geen sprake wanneer planologisch wordt uitgegaan van gestapelde woningen of nokhoogtes tot 10 meter. Deze keuze is naar het oordeel van cliënt onnodig en disproportioneel op deze specifieke locatie.

Wij verzoeken u dan ook dringend om de bouwhoogte aan de zijde van de Hartjensstraat – en met name tegenover het perceel van mijn cliënt – te verlagen naar een maximum van 7,5 meter, in lijn met de bebouwing in de directe omgeving en het stedenbouwkundig beeld.

Ter illustratie treft u hieronder een afbeelding aan van het gebied waar gestapelde woningen tot 10 meter hoog planologisch mogelijk worden gemaakt. De locatie is aangeduid met de paarse pijl.



2. Gebrek aan een passende groeninrichting

In het plan worden aan de dorpszijde en oostzijde van het plangebied groene buffers voorzien, kennelijk met het oog op een geleidelijke overgang tussen bestaand landschap en nieuwe be-

bouwing. Deze logica ontbreekt echter volledig aan de zijde van de Hartjensstraat. Sterker nog: direct tegenover het perceel van mijn cliënt wordt bebouwing voorzien zonder enige groene overgangszone, terwijl dat juist de plek is waar het contrast met het bestaande, open landschap het grootst is.

Op andere delen van het plangebied, onder meer links tegenover het perceel van cliënt, zijn wél vrijstaande woningen met tuinen richting de straat gepland, zodat daar wél sprake zal zijn van groen. Mijn cliënt begrijpt dan ook niet waarom op dit punt in het plan wordt afgeweken. Deze ongelijke behandeling van locaties die in functioneel en stedenbouwkundig opzicht gelijk zijn, is niet uitlegbaar.

Wij verzoeken u daarom om ook aan de zijde van de Hartjensstraat – in het bijzonder ter hoogte van het perceel van cliënt – een groenstrook in het plan op te nemen en tevens om de huidige groenstrook aan de Hartjensstraat te verbreden. Dat sluit aan bij het stedenbouwkundig belang van een geleidelijke overgang naar het buitengebied en beschermt bovendien het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Slotopmerking

Cliënt heeft begrip voor de noodzaak tot woningbouw. Hij verwacht echter dat dit op zorgvuldige wijze gebeurt, met respect voor de bestaande omgeving en zonder onnodige inbreuk op het woonklimaat van direct aanwonenden. Wij verzoeken u om deze zienswijze in behandeling te nemen en het plan op bovengenoemde punten aan te passen.

Wijze van verzending

Om er zeker van te zijn dat dit bericht u bereikt, ontvangt u een exemplaar per aangetekende post en een kopie per gewone post.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben, dan ben ik op bovenstaande manieren bereikbaar.

Voor bestuursorganen: DAS geeft geen toestemming voor het elektronisch verzenden van besluiten via het e-mailadres [REDACTED]@das.nl en maakt bij deze kenbaar dat DAS langs deze weg niet voldoende bereikbaar is als bedoeld in artikel 2:14 Awb.

Met vriendelijke groet,

DAS



VERZONDEN 26 JUNI 2025

3.22.144262

the Netherlands



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald



Recommandé

NL

3SGQSM7703354

Gemeente Montferland
Bergvredestraat 10
6942GK DIDAM

Datum: / / 202..

Bruna
Oranjestraat 4
6942 BD Didam



3SGQSM7703354

P2202

6942GK 10
15 - Jul 3354

Gemeente Montferland
Overname: 30-Jun



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

Zienswijze 6

Gemeente Montferland
T.a.v. afdeling juridische zaken
Emmerikseweg 17
7041 AV 's-Heerenberg
t. (0316) 291 391

Lengel, 16-06-2025

Onderwerp: bezwaarschrift omgevingsvergunning

Beste heer, mevrouw,

Wij tekenen bezwaar aan tegen uw beslissing die is ingegaan voor de omgevingsvergunning van het project van de uitbouw van het Erf Lakermaat.

Wij zijn het niet eens met uw beslissing omdat wij onze privacy die wij hebben op onze vrijstaande boerderij in zijn geheel kwijtraken, omdat er een nieuwbouw gebouwd gaat worden voor onze voordeur. Deze 25 wooneenheden komen op 27 meter afstand van ons vandaan en krijgen een hoogte van 10 meter. Dit gaat voor ons voor overlast zorgen aangezien wij honden, kippen, hanen en een houtkachel hebben en het hoogstwaarschijnlijk is dat deze bewoners ons hier op zullen aanspreken. Verder brengt de bouw veel geluidsoverlast en bouwverkeer met zich mee.

Wij willen u verzoeken om het plan van het Erf Lakermaat te wijzigen door de bouw 50 meter naar achteren op te schuiven.

Hierbij voegen wij een kopie van het bouwplan van het Erf Lakermaat als bijlage toe.

Wij zien uw reactie graag tegenmoet.

Met vriendelijke groet,

Getekend op17-06-2025

t. 06

c. Ruimtelijke beschrijving met profielen en facetkaarten per planaspect



	Bosplantsoen		Gebakken klinkers
	Bloemrijk grasland		Grasbeton
	Intensief gazon		Halfverharding
	Haag		Parkeren halfverharding
	Tuin		Stuw
	Greppel/ wadi		Karrespoor
	Bloemrijk nat grasland		
	Houtwal en greppel		
	Water		
	Bomen (klei)		
	Bomen (zand)		
	Bomen gaard		
	Bomen bestaand		

Zienswijze 7

Lengel, 15-06-2025

Familie [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Lengel
[REDACTED]

Aan:

Gemeenteraad Montferland
Bergvredestraat 10
[REDACTED] Didam

Onderwerp: Zienswijze Lakermaat

Geacht college,

In juni 2024 vond in het Bosmanhuus de presentatie plaats van het plan De Lakermaat. Naar aanleiding daarvan, en de gesprekken die sindsdien zijn gevoerd, willen wij als bewoners graag onze zienswijze en zorgen onder de aandacht brengen. Hoewel wij in principe geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling zelf, maken we ons wel nadrukkelijk zorgen over de verkeersveiligheid en de leefbaarheid, met name in relatie tot de voorgestelde ontsluiting

1. Verkeersveiligheid en ontsluiting

De voorgestelde ontsluiting van de 42 nieuwbouwwoningen via de Lakermaat richting de Hartjensstraat en Korenhorsterweg zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer. Dit betreft niet alleen bewonersverkeer, maar ook dat van pakketbezorgers, winkelbezoekers, fietsers, wandelaars en schoolgaande kinderen. Deze toename veroorzaakt gevaarlijke situaties, zeker gezien de smalle wegen die nu al intensief worden gebruikt door landbouwvoertuigen, loonwerkers, vrachtverkeer en personenauto's. Bovendien verkeren deze wegen in slechte staat, waardoor extra verkeer de situatie nog onveiliger maakt.

Daarnaast zijn er plannen om in de toekomst nog circa 20 woningen te bouwen op het voormalige terrein van zalencentrum De Lengel, wat opnieuw zal zorgen voor extra verkeersdruk.

Hoewel er verkeerskundig onderzoek is verricht, is het jammer dat geen locatieberoordeling heeft plaatsgevonden. In de praktijk blijkt het huidige wegennet al niet goed bestand tegen het gemende verkeer van landbouwmachines, fietsers en auto's.

Wij stellen voor om de ontsluiting te laten verlopen via de Meilandsedijk/Lengelseweg/Burgemeester van Breemenweg (de onlangs aangelegde rondweg). Deze route is beter geschikt voor verkeersafhandeling, heeft goede fietsvoorzieningen (inclusief een geplande fietstunnel) en wordt al intensief gebruikt door hulpdiensten richting s'-Heerenberg en Etten. Door hier een extra in- en uitrit te realiseren, kan het verkeer op veilige wijze worden afgewikkeld, zonder de Hartjensstraat en Korenhorsterweg extra te belasten.

2. Fietsveiligheid

Op dit moment is de oversteek bij de Terborgseweg zeer gevaarlijk, vooral voor schoolgaande jeugd die deze route gebruikt om richting Doetinchem te fietsen. Volgens het plan zijn er daarom twee nieuwe fietsroutes gepland met ontsluiting op de Hartjensstraat. Deze routes lopen via de Korenhorsterweg en komen uit bij de genoemde oversteek.

Om de veiligheid te verbeteren, wordt voorgesteld om de fietsroutes via de Reintjesweg te laten verlopen. Fietsers kunnen dan via de Oude Tramweg en de Oude Doetinchemseweg gebruik maken van de fietstunnel onder de Terborgseweg. Deze alternatieve route voorkomt gevaarlijke oversteken en vermindert tevens de hinder van landbouwverkeer voor fietsers.

3. Groenvoorzieningen en hondenuitlaatplaats

Wij pleiten ervoor om, net zoals bij het plan Docks 2, een groene afscheiding aan te brengen tussen het woongebied en het omliggende landbouwgebied. Dit om te voorkomen dat uitritten en wandel- of fietspaden rechtstreeks uitkomen op de Hartjensstaat.

Daarnaast stellen wij voor om de bestaande hondenuitlaatplaats binnen het plangebied te behouden. Hiermee voorkomen we dat hondenbezitters genoodzaakt zijn gebruik te maken van het buitengebied langs de Hartjensstraat en de Korenhorsterweg. Dat zou namelijk risico's kunnen opleveren voor mensen en landbouwdieren, onder andere vanwege mogelijke ziekteoverdracht (bijvoorbeeld neospora).

Conclusie en verzoek tot meeweging van zienswijze

Op 23 juni 2024 hebben wij met enkele burens, hierover een gesprek gevoerd met wethouders [REDACTED] en [REDACTED] alsmede de teamleider ruimtelijke ordening [REDACTED] [REDACTED]. Tijdens dit overleg hebben wij onze belangrijkste aandachtspunten toegelicht en ter plaatse gezamenlijk de situatie bekeken.

Wij verzoeken u dringend onze zienswijze mee te nemen in de verdere besluitvorming. Onze aandachtspunten richten zich met name op de volgende aspecten:

- Het kiezen van een alternatieve ontsluiting via de rondweg;
- Het verbeteren van de fietssituatie en veiligheid;
- Het behoud van de hondenuitlaatplaats;
- Het realiseren van een groene afscherming;

Wij zijn vanzelfsprekend bereid om onze zienswijze nader toe te lichten indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

Familie [REDACTED],

[REDACTED] 06 [REDACTED] [REDACTED] : 06 [REDACTED]

Zienswijze 8

Lengel, 15-06-2025

Familie [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com

Aan:

Gemeenteraad Montferland
Bergvredestraat 10
6942GK Didam

Onderwerp: Zienswijze Lakermaat

Geacht college,

Naar aanleiding van de presentatie van het plan *de Lakermaat* in het Bosmanhuus in juni 2024, en de gesprekken die nadien hebben plaatsgevonden, willen wij als bewoners graag onze zienswijze en zorgen kenbaar maken. Wij hebben géén bezwaar tegen de ontwikkeling van het gebied op zich, maar willen nadrukkelijk aandacht vragen voor de verkeersveiligheid, leefbaarheid en wateroverlast als gevolg van de geplande ontsluiting.

1. Verkeersveiligheid en ontsluiting

De geplande ontsluiting van de 42 woningen van de Lakermaat op de Hartjensstraat en Korenhorsterweg zal leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer. Hierbij gaat het niet alleen om het verkeer van de bewoners zelf, maar ook om pakketdiensten, bezoekers, fietsers, wandelaars, schoolgaande kinderen en bezoekers van de geplande winkel. Dit zorgt voor onveilige situaties, mede omdat deze wegen smal zijn en nu al intensief worden gebruikt door landbouwverkeer, loonwerkers, melkwagens en voertransporten. De bermen zijn door het huidige gebruik al in slechte staat, en het extra verkeer zal deze situatie verder verergeren.

Daarnaast worden naast de Lakermaat ook nog eens circa 20 woningen gebouwd op het voormalige terrein van zalencentrum De Lengel, wat de verkeersdruk verder doet toenemen.

Er is een verkeerskundig onderzoek gedaan, maar het is jammer dat er geen beoordeling ter plaatse heeft plaatsgevonden. In de praktijk blijkt de huidige infrastructuur al problematisch bij het passeren van landbouwvoertuigen, fietsers en auto's.

Wij stellen voor om de ontsluiting te realiseren via de Meilandsedijk/Lengelseweg/Burgemeester van Breemenweg (de recent aangelegde rondweg). Deze route is beter ingericht op het verwerken van verkeersstromen, heeft al voorzieningen voor fietsveiligheid (inclusief een geplande fietstunnel), en wordt ook al gebruikt door hulpdiensten die vanaf 's-Heerenberg en Etten komen. Door hier een extra in- en uitrit te realiseren, kan het verkeer veilig worden afgewikkeld zonder extra druk te leggen op de Hartjensstraat en Korenhorsterweg.

2. Fietsveiligheid

In het plan zijn twee fietsroutes gepland met ontsluiting op de de Hartjensstraat, die onder meer gebruikt gaan worden door schoolgaande jeugd. Via de Korenhorsterweg en de oversteek bij de Terborgseweg vervolgen deze hun route richting Doetinchem. Deze oversteek is nu al zeer gevaarlijk.

Een veilig alternatief zou zijn om de fietsroute via de Reintjesweg te laten lopen, zodat de fietsers via de Oude Tramweg/Oude Doetinchemseweg de fietstunnel onder de Terborgseweg kunnen gebruiken. Hierdoor ondervinden de fietsers geen hinder van het landbouwverkeer.

3. Groenvoorzieningen en hondenuitlaatplaats

Wij verzoeken daarnaast om, net als in het plan Docks 2, een groene afscheiding aan te leggen tussen het woongebied en het omliggende landbouwgebied. Daarbij willen wij voorkomen dat er uitritten en wandel-/fietspaden uitkomen op de Hartjensstraat.

Verder verzoeken wij om de bestaande hondenuitlaatplaats te behouden binnen het plan. Hiermee wordt voorkomen dat hondenuitlaters noodgedwongen gebruik maken van het buitengebied langs de Hartjensstraat en Korenhorsterweg, wat overlast en risico's oplevert voor mens en landbouwhuisdieren in verband met ziekteoverdracht (e.g. neospora).

4. Waterhuishouding

Wij willen tevens aandacht vragen voor de waterhuishouding in het gebied. In het plan is voorzien in de aanleg van wadi's. Daarnaast wordt een diepe gracht aangelegd bij de Haverzate die onder het grondwaterpeil ligt.

Bij hevige regenval kunnen de wadi's vollopen en overlopen in de nabijgelegen waterschapssloot. Deze sloot staat echter al regelmatig op een hoog waterpeil, zeker wanneer de riooloverstort van Zeddam in werking treedt. Op die momenten is de afvoercapaciteit van de sloot beperkt, met als gevolg dat wateroverlast kan ontstaan op de omliggende landbouwpercelen. Dit kan leiden tot schade aan gewassen en verzadiging van de bodem.

Daarnaast willen wij wijzen op de waterkwaliteit. Het water dat vanuit de overstort van Zeddam in de sloot terechtkomt, is in veel gevallen al vervuild doordat het afkomstig is uit de riooloverstort. Extra toevoer vanuit de geplande bebouwing en wadi's zal deze problematiek verergeren en de belasting van de watergang vergroten. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de waterkwaliteit, maar kan ook impact hebben op de ecologie en bodemkwaliteit van het aangrenzende gebied.

Wij vinden het belangrijk dat de waterhuishouding integraal wordt bekeken, waarbij naast de capaciteit van het watersysteem ook nadrukkelijk wordt gekeken naar de cumulatieve effecten van de bestaande overstorten, de extra belasting door de wadi's in het plan, de gevolgen voor de landbouwgronden en omliggende percelen en de algehele waterkwaliteit in de omgeving.

Wij verzoeken u dan ook om voorafgaand aan de uitvoering van het plan een gedegen waterhuishoudkundig onderzoek te (laten) verrichten, in overleg met het waterschap, waarbij ook deze knelpunten worden betrokken.

Conclusie

Op 23 juni 2024 hebben wij hierover een gesprek gevoerd met wethouders [REDACTED] en [REDACTED] en teamleider ruimtelijke ordening [REDACTED] [REDACTED]. Tijdens dit overleg hebben wij bovenstaande punten toegelicht en benadrukt en hebben wij samen terplekke de situatie bekeken.

Wij verzoeken u dringend onze zienswijze mee te nemen in de verdere besluitvorming, met name ten aanzien van:

- Het kiezen van een alternatieve ontsluiting via de rondweg;
- Het verbeteren van de fietsveiligheid;
- Het behouden van de hondenuitlaatplaats;

- Het aanleggen van een groene afscheiding;
- En het zorgvuldig borgen van de waterhuishouding.

Wij zijn uiteraard bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Familie [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] : 06 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] : 06 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] : 06 [REDACTED]

Zienswijze 9

Aan de gemeenteraad van Montferland

Bergvredestraat 10

6942 GK Didam

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 23 JUNI 2025	

's-Heerenberg, 23 juni 2025

Onderwerp: Zienswijzen TAM Omgevingsplan De Lakermaat

Geachte leden van de gemeenteraad.

Hierbij dien ik zienswijzen in tegen het ontwerp-TAM omgevingsplan woningbouw De Lakermaat. Mijn zienswijzen zijn gebaseerd op de volgende overwegingen.

1.

Omgevingsdialoog

Ik ben niet betrokken geweest cq ik heb geen uitnodiging gehad voor de omgevingsdialogen. Ik vind dat vreemd omdat mijn grond direct is gelegen aan deze toekomstige woonwijk. Mijn grond is in het verleden geruild met de gemeente Montferland voor de aanleg van de rondweg. Ook heb ik grond verkocht voor de aanleg van de rotonde op de Meilandsedijk. Kortom, ik heb mij als inwoner en ondernemer altijd welwillend en positief opgesteld voor de ruimtelijke ontwikkelingen in Lengel en 's-Heerenberg. Daarom vind ik het teleurstellend dat op geen enkele wijze rekening is gehouden met mijn belangen. Daardoor ben ik genoodzaakt om mijn belang bij u onder de aandacht te brengen middels het indienen van zienswijzen tegen de genoemde wijziging van het omgevingsplan.

2.

Uitbreiding bedrijventerrein

In de raadsbrief van 25 januari 2025 heeft het college van b en w de gemeenteraad geïnformeerd over het overleg met de grondeigenaren op het toekomstige bedrijventerrein.

Hierin staat vermeld dat het college met mij in overleg zou zijn over de verwerving van mijn grond. Van dit overleg is mij echter niets gebleken.

In de genoemde raadsbrief staat een tekening waarop aangegeven dat mijn grond wel onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein.

Echter op donderdag 19 juni 2025 heb ik op uitnodiging van de gemeente overleg gehad over de aanleg van een fietstunnel. Daar is mijn grond voor nodig.

In dit overleg is mij van de zijde van de gemeente meegedeeld dat mijn grond aan de rondweg geen onderdeel uitmaakt van het toekomstige bedrijventerrein. Een en ander zou zijn gebaseerd op een kaderstellende uitspraak en beslissing van de gemeenteraad.

Dit besluit van de gemeenteraad is mij niet bekend en strookt ook niet met een eerdere uitspraak van uw raad dat mijn grond wel onderdeel uit gaat maken van de uitbreiding van het bedrijventerrein namelijk een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten dan wel andere faciliteiten voor de logistieke sector. Immers, daarvoor heeft u de Wet voorkeursrecht gemeenten toegepast. Waarom die ommezwaai en waarom betreft u mij niet hierbij?

3.

Landschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord

Zoals aangegeven liggen mijn gronden aan de rondweg precies tussen de Lakermaat en de beoogde uitbreiding van het bedrijfsterrein.

Echter er zijn thans geen stedenbouwkundige of landschappelijke belangen die zich verzetten dat mijn gronden ook onderdeel gaan uitmaken van de uitbreiding van het bedrijfsterrein. Maar daarvoor is wel nodig dat u bij de besluitvorming over de woningbouw in de Lakermaat rekening houdt met een wijziging van het omgevingsplan voor mijn gronden met een bedrijvenbestemming of met een functie als arbeidsmigrantenverblijf. Kortom, er mag geen conflict ontstaan tussen de geplande woningbouw in de Lakermaat en de toekomstige functie van mijn grond.

4.

Verzoek

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u om medewerking te verlenen aan een bedrijvenbestemming of een arbeidsmigrantenverblijf.

De meest daarvoor geëigende weg is om de contouren van het omgevingsplan De Lakermaat te wijzigen en mijn grond daarin mee te nemen. Toekomstige bewoners kunnen dan ook met deze ontwikkeling rekening houden.

Uiteraard ben ik bereid om mij welwillend op te stellen voor een grondverkoop voor een fietstunnel zoals ik dat ook in het verleden heb gedaan.

Hartelijke groeten

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] 's-Heerenberg
[Redacted]

Zienswijze 10

Aan de gemeenteraad van de Gemeente Montferland
Gemeente@montferland.info
Griffie@montferland.info
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam



Lengel, 23 juni 2025

Betreft: Zienswijze op het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Lengel, woningbouw de Lakermaat'

Bijlage: Aanvullende aandachtspunten

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief wil ik namens Stichting Dorpsbelangen Lengel onze zienswijze kenbaar maken over het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Lengel, woningbouw de Lakermaat'. Dit plan ligt ter inzage vanaf 14 mei 2025. Het planID is NL.IMRO.1955.opsglglwonlakrmaat-on01. Hieronder leest u onze opmerkingen en vragen, gestructureerd per onderdeel van de regels en de motivering.

Toelichting en bijlagen

Algemeen

In het plan staat: Buurtschap, kavels omzoomd met riante hagen.

Dit is een mooi beeld maar hoe is dit te realiseren en te handhaven in de toekomst?

Op de locatie van de huidige boerderij (Laak) is kleinschalige detailhandel of horeca toegestaan.

Is het een idee om dit in combinatie te brengen met de activiteiten van Het Bosmanhuus om zo meer samenhang te realiseren?

Aantal woningen

- In paragraaf 3.1 staat in totaal 349 woningen.
25% sociale huur/koop, 25% betaalbare koop, rest zonder gereguleerde huur of koopgrens.
- In paragraaf 3.3 Ontwikkelkader 266 – 289 woningen exclusief de Laak zelf.
- In paragraaf 4.2.1 staat weer 289 woningen maximaal op de grond van de familie Meijer.

Hoeveel woningen komen er op de grond van de gemeente? Dit is onduidelijk ten opzichte van paragraaf 3.3. Graag toelichting.

Laadpunten

Worden er centrale laadpunten voor elektrische voertuigen gerealiseerd in het gebied?

Gekoppeld aan een specifiek tekstdeel

Paragraaf 4.2.1 – Drugsoverlast bij dorpshuis

De passage “Bewoners maken zich zorgen over drugsoverlast bij het dorpshuis” komt erg prominent naar voren. Dit onderwerp leeft onder de inwoners van Lengel. Er is vooral ook zorg dat bij door nieuwe ontwikkelingen van o.a. de VVL velden, dit probleem zich verschuift. Is hier een idee/plan voor?

Paragraaf 4.2.2 – “Akkoord omwonenden “

De formulering “akkoord bevonden door omwonenden” is te stellig. Tijdens de bijeenkomst is er enthousiast en instemmend kennisgenomen van de ontwerpprincipes, maar van een formeel akkoord is geen sprake geweest.

Paragraaf 4.2.3 – Verkeersontsluiting

Over de 4e bullet de volgende vragen:

- De tekst “Er was begrip voor ...” is niet passend; er is juist gewezen op de beperkte capaciteit aan de noordzijde en de gevolgen voor omliggende wegen.
- Wat wordt bedoeld met ‘de ontsluiting van het autoverkeer door maximaal 2070 van het verkeer op de aangegeven wijze via de Hartjensstraat te ontsluiten en minimaal 807 via de Meilandsedijk te ontsluiten’? Wij begrijpen niet wat hier bedoeld is.

Paragraaf 5.5.11 – Welstandsvrij gebied

Aangezien het gebied welstandsvrij is, rijst de vraag hoe de beoogde beeldkwaliteit wordt geborgd. Wordt dit privaatrechtelijk geregeld bij verkoop? Gelden de regels alleen bij de 1e realisatie van de woningen? En wie toetst en handhaaft dit, aangezien het geen onderdeel is van de omgevingsvergunning?

Paragraaf 6.2 – Luchtkwaliteit

Het advies om houtkachels en dergelijke niet toe te passen is waardevol, maar is dit juridisch afdwingbaar? Staat hier iets over in de regels? Graag verduidelijking.

Paragraaf 6.3 – Geur

“De hinderwetvergunning voor Hartjensstraat 2 moet worden ingetrokken voordat nieuwe woningen in gebruik worden genomen.” Is deze procedure al gestart, parallel aan het ontwerpplan?

Wat zijn de afspraken hierover met de houder van de hinderwetvergunning?

Bijlage 16 – Verkeersmodel

- De parallelweg Burgemeester van Breemenstraat (westzijde van de N316) is niet meegenomen in het rekenmodel. Dit is een relevante route.
- De Chamavenstraat is een eenrichtingsstraat; het aantal van 1.000 mvt/etmaal moet dus 500 zijn.
- Antoniusstraat heeft slechts aan één zijde een trottoir. Wat zijn de inrichtingseisen voor een volwaardige erftoegangsweg? De inrichting van de Antoniusstraat is niet te vergelijken met de 's-Heerenbergseweg/Lengelseweg, die ook een erftoegangsweg is volgende de informatie in deze paragraaf.

- In de toelichtende teksten bij de tabellen op pagina 10 lijkt een kopieerfout te staan: 2.243 mvtb hoort bij ontsluiting 1, niet bij ontsluiting 2 en ontsluiting 3.
- Capaciteit Hartjensstraat wordt in verschillende tabellen verschillend weergegeven (1.000 vs. 1.400 mvt). We gaan ervan uit dat dit 1.000 mvt is. Vergelijkbare wegen hebben ook 1.000 mvt.
Dit moet worden gecorrigeerd en consequent toegepast. We zouden kunnen concluderen dat de Hartjensstraat dan wel richting de bovengrens qua capaciteit gaat door de ontwikkelingen van zowel de Lakermaat als wat op terrein van De Lengel gaat komen.

Paragraaf 6.11.3 – Circulariteit

Hoe wordt de beoogde circulariteit concreet gerealiseerd? Graag toelichting op de maatregelen en welke borging gedacht wordt om dit te halen.

6.14. Activiteiten en milieuzonering

Woonzorgvoorziening

De afstand van 15 meter tot bestaande woningen voldoet niet aan beide toetsingskaders. Wordt dit pas bij de omgevingsvergunning onderzocht? Graag duidelijkheid over de planning en borging. En wat de gevolgen zijn als bij de omgevingsvergunning blijkt dat niet voldaan wordt aan de minimale eisen.

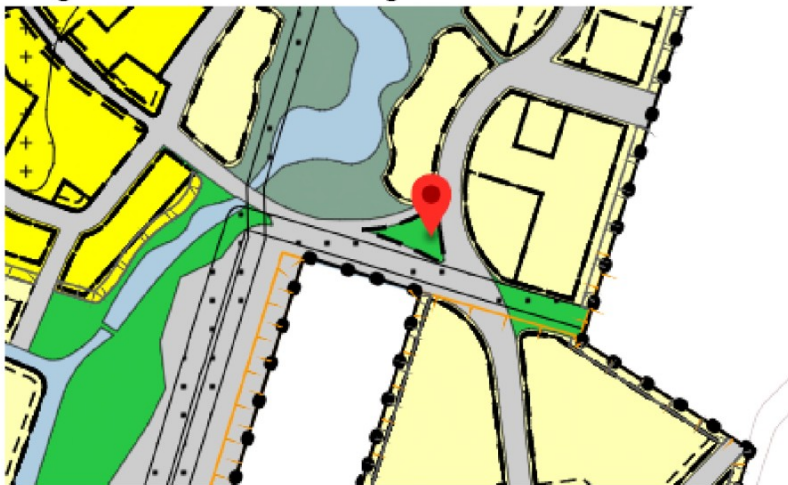
Horeca in De Lengel

De hinder van de omgeving op de ontwikkeling wordt besproken, maar De Lengel wordt niet genoemd. Officieel is dit planologisch nog horeca. Wordt dit meegenomen?

Kaart, regels en bijlagen

Artikel 5 – Groen

Waarom is bouwen voor nutsvoorzieningen specifiek toegestaan in het driehoekje? Dit is niet terug te vinden in de toelichting.



Artikel 6 - Natuur en artikel 9 - Water

In deze 2 artikelen is een omgevingsvergunning opgenomen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. De beoordeling van deze werken en werkzaamheden is beperkt tot gevolgen voor natuur respectievelijk water. Graag ook een beoordelingsregel opnemen voor de noodzaak van werkzaamheden.

Artikel 9 – Water

- Waarom een aparte bestemming? Integratie met Groen/Natuur lijkt ons logischer.
- Extensieve dagrecreatie is nadrukkelijk toegestaan in 9.2, maar verboden in 9.3.2. Dit is tegenstrijdig.
- Toestemming voor wegen, paden en parkeerterreinen aan te leggen in oppervlaktewater vinden wij opmerkelijk.

Artikel 10 – Wonen en artikel 11 - Woongebied

- In de regels is regelmatig een koppeling gelegd met de beleidsregel ‘kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermat Lengel’. Deze bijlage is geen bijlage bij de regels, wel bij de toelichting. Dit is daarom niet juridisch bindend in onze ogen. Graag opnemen als bijlage van de regels.
- Artikel 10.7.3 en 11.7.3 geven geen duidelijkheid over woningtypes per woonvlak. Hierdoor is het ook mogelijk om bijvoorbeeld overal 2-onder-1-kapwoningen te bouwen. Of kunnen er aaneengebouwde woningen komen op plek waarvan op basis van het stedenbouwkundige ontwerp vanuit gegaan wordt dat het vrijstaande woningen zijn. Wij vinden dat het beter is om per woonvlak de woningtypes vast te leggen en ook de maximale aantallen.

Andere opmerkingen

In de bijlage hebben wij een aantal punten opgenomen waarover we niet direct echt een zienswijze indienen. Maar waar wij u wel op willen wijzen. Veelal zijn het onduidelijkheden in de tekst.

Ik vertrouw erop dat u bovenstaande punten zorgvuldig zult overwegen bij de vaststelling van het plan. Mocht u vragen hebben over deze zienswijze, dan zijn wij uiteraard bereid tot nadere toelichting.

Namens Stichting Dorpsbelangen Lengel
Wonen en Infra

06- [redacted]

Bijlage: bij zienswijze Stichting Dorpsbelangen Lengel

Naast de in de zienswijze formeel verwoordde punten willen wij u wijzen op de volgende dingen die ons opvielen bij het doorlezen van de stukken.

<i>waar</i>	<i>over</i>	<i>opmerking</i>
<i>Toelichting</i>		
5.3.1	Regionale structuurvisie Achterhoek	Geldt deze nog steeds? Sinds 1 januari 2024 mag je maar 1 omgevingsvisie hebben als gemeente.
5.3.1, 5.3.3 (5.3.4), 5.3.5 (en 5.5.2)	Beleid rondom wonen	Het lijkt erop dat hier zowel geprofiteerd wordt van beleid uit de Regio Achterhoek, waar Montferland nu bij hoort, als van de Groene Metropoolregio. Klopt dat wel? Deze paragrafen leveren in de huidige vorm in ieder geval verwarring op.
5.5	Toetsing aan de ontwerp omgevingsvisie	Is deze vastgesteld voordat dit TAM-IMRO-plan is vastgesteld? Als dat niet het geval is, dan is dit voor het voorliggende plan niet het geldende beleid.
5.5.3	“De gemeente Montferland maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Arnhem Nijmegen. Dit betekent dat in Montferland de in de regio Arnhem en Nijmegen afgestemde huisvestingsverordening van kracht is. De gemeente Montferland neemt op het gebied van wonen, zorg en welzijn, verduurzaming en veiligheid deel aan de regio Achterhoek.”	Dus bij wonen gebruik maken van beide regio's?
6.1	“Provinciale wegen Vanwege de provinciale wegen vinden er overschrijdingen plaats van de standaardwaarde op woongebieden 32, 33, 34 en 35. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB Lden, op de oostgrens van woongebied 35, parallel aan de weg N316. Voor gebieden 32 en 34 zijn ook geluidbelastingen waarneembaar die de standaardwaarde niet overschrijden.”	De geel gemarkeerde tekstdelen lijken tegenstrijdig.

<i>waar</i>	<i>over</i>	<i>opmerking</i>
6.9	Resultaat proefsleuvenonderzoek is nog niet verwerkt.	Is dit bij vaststelling wel verwerkt? Zo ja, wat zijn de veranderingen daardoor?
6.10	Ontplobbare oorlogsresten	Nog niet heel lang geleden zijn er toevalvondsten gedaan. Deze zijn niet vermeld.
6.14	Akoestisch onderzoek Bosmanhuus wordt bij vast te stellen plan toegevoegd	Wat als hierdoor plan anders moet dan gedacht?
<i>Regels</i>		
10.7.2	Verwijzing naar artikel 22.7	Lijkt een verkeerde verwijzing te zijn. Dit artikel bestaat niet in dit Tam-IMRO-plan.

Zienswijze 11



Gespreksverslag mondelinge zienswijze

Datum gesprek: 23 juni 2025

Datum verslag: 24 juni 2025

Ons kenmerk: 25int01343

Opsteller: [REDACTED]

Indiener: [REDACTED], wonende aan de [REDACTED] te [REDACTED],
telefoonnummer: 06-[REDACTED], e-mailadres: [REDACTED][@kpnmail.nl](mailto:[REDACTED]@kpnmail.nl)

Inleiding

Het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en de ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel' liggen voor een ieder vanaf 14 mei tot en met 24 juni 2025 ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Zienswijzen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend. Het gesprek heeft plaatsgevonden binnen de bovengenoemde termijn. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

Achtergrond

Het ontwerp omgevingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van maximaal 349 woningen in verschillende woningbouwtypologieën en 350 m² commerciële ruimte in de vorm van kleinschalige detailhandel, aangrenzend aan de kern Lengel. Globaal wordt het gebied begrensd door de Hartjensstraat in het noorden, de Antoniusstraat met de bestaande woningen in het westen en de Meilandsedijk met de bestaand bebouwing in het zuiden. Het oosten van het besluitgebied wordt begrensd door landbouwgronden. Dit TAM-omgevingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Zienswijze

Indiener maakt zich zorgen over de toekomstige verkeerssituatie in de Korenhorsterweg en de Hartjensstraat door de komst van de Lakermaat.

De wegen zijn te smal. Huizen staan kort op de weg, waardoor het niet overzichtelijk is. Er wordt nu al te hard gereden. Bij extra toename en te hard rijden, zullen verkeersmaatregelen getroffen moeten worden.

Zwaar vrachtverkeer zorgt nu al voor hevige trillingen in het huis. De route voor het bouwverkeer voor de Lakermaat zal alleen via de Meilandsedijk moeten lopen.

Zienswijze 12

From: [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Sent: dinsdag 24 juni 2025 09:12:51
To: Gemeente
Cc:
Subject: Zienswijze bestemmingsplan 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat'

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@hotmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Gemeenteraad Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK Didam

24-06-2025

Betreft: Zienswijze bestemmingsplan 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat'

Geacht college,

Naar aanleiding van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk achter mijn perceel aan de [redacted], dien ik hierbij een zienswijze in.

Hoewel ik mij ervan bewust ben dat woningbouw noodzakelijk is en ik de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in algemene zin accepteer (zij het met enige terughoudendheid), wil ik nadrukkelijk bezwaar maken tegen het onderdeel van het plan waarbij een looppad wordt aangelegd direct langs en achter mijn perceel met een verbinding naar de nieuwe wijk.

Hieronder mijn voornaamste bezwaren tegen de aanleg van het looppad nader toegelicht:

Inbreuk op privacy:

Door de ligging van het looppad direct grenzend aan mijn tuin/perceel, wordt mijn privacy aanzienlijk aangetast. Het pad zal leiden tot regelmatige passage van voetgangers vlak langs mijn woning, wat een permanente inkijk en gevoel van overlast met zich meebrengt.

Toename van geluidsoverlast, sociale onrust en risico's bij onvoldoende verlichting:

De aanleg van een looppad op deze locatie kan leiden tot een toename van geluidsoverlast, vooral in de avonduren. Daarnaast is er een verhoogd risico op zwerfvuil, hangjongeren of ongewenste situaties die vaker voorkomen op openbare paden direct grenzend aan particuliere percelen. Daarbij maak ik mij ook zorgen over het feit dat in de plannen voor zover nu bekend geen straatverlichting langs het pad is voorzien. Een onverlicht pad kan leiden tot onveilige situaties en verhoogt het risico op vandalisme, criminaliteit en onveiligheidsgevoelens bij zowel omwonenden als gebruikers van het pad.

Overlast door honden en hondenpoep:

Een pad dat langs mijn perceel loopt zal naar verwachting ook veelvuldig gebruikt worden door hondenbezitters. Uit ervaring blijkt dat looppaden in woongebieden vaak leiden tot overlast in de vorm van hondenpoep, zowel op als langs het pad. Dit tast niet alleen het woongenot aan, maar zorgt ook voor een aantasting van de netheid en hygiëne van de directe leefomgeving.

Verlies van rust en groene buffer:

De huidige situatie biedt een natuurlijke buffer en rust, die door de aanleg van het pad volledig verloren gaat. Een dergelijk pad zal het gevoel van wonen aan een rustige rand van de wijk doen verdwijnen.

Ongewenst gebruik van het pad:

Hoewel het pad bedoeld is als voetpad, is het in de praktijk moeilijk te voorkomen dat het ook gebruikt zal worden door fietsers, scooters of brommers. Zeker wanneer er weinig toezicht is of het pad verhard is aangelegd, kunnen deze vormen van ongewenst gebruik leiden tot gevaarlijke situaties, overlast en schade.

Zorg over beheer en onderhoud:

Een looppad vraagt om structureel beheer en onderhoud. Als dit onvoldoende gebeurt, kunnen er situaties ontstaan met slecht begaanbare stukken, moddervorming of wildgroei. Dit draagt bij aan een rommelige uitstraling van de directe omgeving en mogelijk zelfs verloedering, wat niet wenselijk is in de nabijheid van particuliere percelen.

Aanwezigheid van beschermde diersoort (steenuil):

Op mijn perceel (in de tamme kastanjeboom achter in de tuin) bevindt zich een broedende steenuil (Athene noctua). Deze soort staat onder bescherming van de Wet natuurbescherming. Verhoogd voetverkeer en menselijke activiteit in de directe nabijheid van de broedplaats kunnen leiden tot verstoring van het broedproces, met mogelijk negatieve gevolgen voor het nest. Ik verzoek u daarom om de beschermde status van deze vogelsoort serieus mee te wegen.

Alternatief voorstel:

Ik verzoek u daarom met klem om het looppad te verleggen, zodanig dat het niet direct langs en achter mijn perceel loopt. Er zijn mogelijk alternatieve routes binnen het plan die eveneens een goede verbinding tussen de woonwijk en de bestaande infrastructuur bieden, zonder inbreuk te maken op de leefomgeving van bestaande bewoners.

Ik vertrouw erop dat mijn belangen als omwonende zorgvuldig worden meegewogen in de verdere besluitvorming en dat gezocht wordt naar een evenwichtige oplossing die zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners recht doet.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address]

06-[Redacted]
[Redacted]@hotmail.com

Zienswijze 13

Aan:

Gemeenteraad van Montferland
Bergvredestraat 10
6942 GK DIDAM

Gemeente Montferland	
reg. Nr.	Afdeling
Ingekomen: 23 JUNI 2025	

Betreft: Zienswijze inzake " Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat Lengel".

Datum: 11juni 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik, [REDACTED] woonachtig aan de [REDACTED] [REDACTED], middels dit schrijven mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het 'Ontwerp TAM-omgevingsplan Lengel, woningbouw de Lakermaat' en het ontwerp 'Beleidsregels kwaliteit gebiedsontwikkeling de Lakermaat Lengel'.

Deze zienswijze richt zich specifiek op de voorgenomen realisatie van een nieuwe woonwijk in de directe omgeving van mijn woning.

Beschrijving huidige situatie:

Ik woon op [REDACTED] te [REDACTED], halverwege aan een doodlopende weg, op een perceel van circa een hectare, Dit perceel kenmerkt zich door een vrij uitzicht aan twee zijden en een rustige omgeving.

Bezwaren en verzoeken:

Naar aanleiding van de plannen heb ik het volgende bezwaar en verzoek:

- Het huidige plan voorziet in een voetpad dat pal, achter, naast en voorlangs het perceel loopt en uitkomt op de doodlopende weg naast en naar mijn woning.
- Ik vrees dat dit pad zal leiden tot geluidsoverlast, verlies van privacy en mogelijk ongewenst gebruik(zoals fietsen, brommers en hangjongeren).
- Daarnaast bestaat de vrees dat hondenbezitters het pad en de doodlopende weg zullen gebruiken als uitlaatplaats, met de daarbij behorende overlast.

- Handwritten note:
- Ik gebruik de Reintjesweg regelmatig per auto. De weg is niet verlicht en er zit een onoverzichtelijke scherpe bocht in ; ik vind het een gevaarlijke situatie indien de Reintjesweg een doorgaande verbinding voor voetgangers wordt naar de Antoniusstraat.

Ik verzoek u dringend dit voetpad te schrappen of te verleggen om de veiligheid, rust en privacy op mijn perceel en op de toegangsweg te waarborgen.

Nota bene ; momenteel is het stuk grond waarop het voetpad is gepland in huidig bezit van de [REDACTED] wonende aan de [REDACTED]
De Lakermaat heeft een optie op dit stuk grond indien er toestemming komt.

Afsluiting:

Ik verzoek u vriendelijk doch dringend om de hierboven genoemde bezwaren en verzoekenzorgvuldig in overweging te nemen bij de verdere uitwerking van de plannen. Ik vertrouw op een zorgvuldige en menselijke afweging van mijn belang.

Indien gewenst ben ik bereid mijn situatie mondeling toe te lichten.

Hoogachtend;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
06-[REDACTED]

[REDACTED]