

Verslag omgevingsdialoog 'De Lakermaat'



Informatieavond op 1 december 2025

Algemeen

Na een intensieve periode van ontwerpen is vorig jaar het Landschappelijk en Stedenbouwkundig Plan (LSP) Lakermaat vastgesteld. Op basis van dit plan, wat in juni 2024 aan omwonenden en ondernemers van Lengel is gepresenteerd, is het omgevingsplan voor de ontwikkeling van De Lakermaat uitgewerkt en op 25 september 2025 is dit door de gemeenteraad vastgesteld. Op 1 december 2025 zijn – in ‘t Bosman Huus - de omwonenden en ondernemers van Lengel uitgenodigd om te informeren en bij te praten over de huidige stand van zaken. Gastheer Peter Kuenzli heet eenieder van harte welkom en kondigt aan dat hij na vanavond met pensioen gaat. De aanwezigen bedanken hem voor zijn inzet de afgelopen jaren met een applaus.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde gekomen:

- Terugblik op het plan, het doorlopen proces, de uitgangspunten in het Landschappelijk Stedenbouwkundig Programma van Eisen (LSPvE) en LSP en de vertaling hiervan naar het omgevingsplan
- Doorkijk naar het vervolg (welke stappen volgen er nog?)
- Toelichting op het verkoopproces van woningen

Aan de hand van en presentatie worden voornoemde onderwerpen toegelicht en besproken. De presentatie wordt gegeven door Eddo van der Meulen namens het projectteam Lakermaat en is als **bijlage 1** toegevoegd aan dit verslag.

Parallel aan het project De Lakermaat is er in opdracht van de gemeente Montferland door buro Harro ook gekeken naar de inrichting van het gebied rondom de dorpskern bij ‘t Bosman Huus, de Antoniusstraat en entrees van het dorp. Hierover zijn de aanwezigen bijgepraat aan de hand van een presentatie van het concept ontwerp dorpskern ‘t Bosman Huus, Antoniusstraat en entrees van het dorp. De presentatie wordt gegeven door Freek van Riet van buro Harro en is als **bijlage 2** toegevoegd aan dit verslag.

Beide presentaties en dit verslag worden geplaatst op zowel www.delakermaat.nl als op de gemeentelijke website. Dat laatste aangezien het project Dorpskern e.o. onder gemeentelijke verantwoordelijkheid en uitvoering valt.

Naar aanleiding van de presentaties worden de volgende vragen gesteld en antwoorden gegeven.

- 1) In de presentatie staat dat toegezegd is dat al het bouwverkeer wordt afgewikkeld via de Meilandsedijk. Kan dat en waar?

Antwoord: De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in De Lakermaat wordt op de kaart aangewezen. Deze sluit aan op de Meilandsedijk (gelegen tussen de rotonde en entree Antoniusstraat). De toezegging houdt in dat al het bouwverkeer via deze ontsluiting aan de zuidkant erin en eruit gaat.

- 2) In hoeverre worden de planideeën voor de inrichting van de Antoniusstraat afgestemd met het proces Omgevingsprogramma Mobiliteit, zoals dat bij de gemeente loopt?

Antwoord: als projectteam Lakermaat stemmen wij onze beelden en wensen actief af met de gemeente. Wij benadrukken daarbij dat er voor bepaalde onderdelen al harde toezeggingen zijn gedaan (deel Hartjensstraat tot aan de afslag verbreden en mogelijk passeerstroken vanaf afslag tot aan viaduct) en er daarmee een verplichting ligt bij de gemeente om dit actief op te pakken en tijdig voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

- 3) Klopt het dat vanuit het gepresenteerde ontwerp van de Dorpskern er mogelijk een andere rol van 't Bosman Huus gevraagd wordt.

Antwoord: het klopt dat er meer gebruiksmogelijkheden ook in de omgeving van 't Bosman Huus bijkomen. De mogelijkheid is daarbij om nog meer dan nu het geval is om ook activiteiten te ontplooien in een breder gebied rondom 't Bosman Huus. Het gepresenteerde plan is afgestemd met 't Bosman Huus en het is daarbij van belang dat ook zij deze mogelijkheden toejuichen en positief waarderen. De nieuwe inrichting biedt plek voor bestaande maar ook kansen voor aanvullende en nieuwe activiteiten.

- 4) 't Bosman Huus is gebouwd met een bepaalde intentie en dat moet wel kunnen blijven.

Antwoord: het gepresenteerde plan houdt er rekening mee met wat er al is (kermis etc.) maar biedt ook mogelijkheden dat er meer bij kan komen. Winterswijk kende een vergelijkbare opgave: verkeer moest ook daar door het gebied blijven kunnen rijden, maar door de aanleg van een slingering in de weg en het anders positioneren van parkeerplaatsen, zijn er andere mogelijkheden bij gekomen waardoor ook die plek nog meer het hart van het dorp is geworden.

Tussentijdse peiling: Gevraagd aan de aanwezigen wie het leuk zou vinden als dit gepresenteerde ontwerp van het dorpskern concreet naar uitvoering gebracht kan worden. De meerderheid van de aanwezigen steekt de hand op (=ja). Dat roept gelijk de volgende vraag op.

- 5) Wat kunnen jullie nu met zo'n stemming en de uitslag ervan? Welke kansen biedt dit om de ontwikkeling handen en voeten te geven?

Antwoord: Doel van deze presentatie is om uw eerste reactie en opmerkingen op te halen. Een eerste stap om draagvlak af te tasten. Het vervolg is erop gericht dat de plannen verder uitgewerkt worden, afgestemd met gemeentelijk diensten en onderbouwd moet worden met een kostenraming. Er zal nog een bijeenkomst volgen met panelen waarop de plannen gepresenteerd worden, zodat omwonenden preciezer kunnen kijken en met reacties kunnen komen. Aan de gemeenteraad zal het uitgewerkte en afgestemde plan met kostenraming voorgelegd worden voor besluitvorming voordat de uitvoering kan worden opgepakt. Oproep: Ook negatieve reacties en opmerkingen zijn nuttig om het plan beter en met meer draagvlak verder te kunnen brengen.

- 6) Komt de presentatie van de Dorpskern, Antoniusstraat en entrees op de site zodat deze ook nog in detail te bekijken is?

Antwoord: Zeker, beide presentaties komen op de site van de gemeente en www.delakermaat.nl. Zie ook antwoord bij vraag 5 dat er nog een vervolgbijeenkomst volgt.

- 7) Is er bij de verbreding van de Hartjensstraat rekening gehouden met de plannen van de Lengel en het parkeren wat er nodig is voor de sportschool?

Antwoord: De plannen van De Lengel zijn bekend en hiermee wordt rekening gehouden als basis om de verbreding van de Hartjensstraat vanaf kruising tot en met de afslag naar de Lakermaat in een ontwerp-tekening uit te tekenen en voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

- 8) De kermis stond op de plek van de ingang van de VVL-terrein getekend. Hoe kunnen die mensen dan nog bij hun huis komen?

Antwoord: Er is zeker ruimte dat ook ingeval van de aanwezigheid van de kermis mensen bij hun woningen op het VVL kunnen komen. Dit zag er op het gepresenteerde plaatje nog niet helemaal zo uit en moet nog wat preciezer.

- 9) Is het presenteerde idee m.b.t. de aanpassing van de noordelijke entree maar ook de verbreding van de Hartjensstraat al afgestemd op het plan van De Lengel?

Antwoord: Zie ook antwoord op vraag 7 + bij verdere uitwerking zal de ontwikkelaar van de Lengel (en ook de sportschool) als belanghebbende actief betrokken worden.

- 10) Hebben de mensen uit Lengel ook voorrang op een huis in de Lakermaat?

Antwoord: Dit is wel de ambitie om de mensen uit Lengel voorrang te geven en het helpt om de woonwensenformulier in te vullen. Dit maakt de kans om met voorrang behandeld te worden groter.

- 11) Is het ingevulde formulier dan ook bindend?

Antwoord: Nee, het is een inventarisatie van wensen, maar meer ook niet. Het helpt wel om op een lijstje te staan, maar de formele procedure moet nog bedacht worden en wordt op latere termijn via de website bekend gemaakt.

- 12) Wat wordt beschouwd als betaalbare koop bij dit plan?

Antwoord: De gemeenteraad heeft hiervoor spelregels meegegeven. 25% van het plan zit in de sociale sfeer (sociale koop). Deze zijn bij huidig prijspeil in 2025 ongeveer € 260.000. De volgende 25% van het programma loopt tot de maximale – landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens van € 405.000. Dit zijn prijzen in 2025. De laatste 50% van de prijzen zitten dan daarboven.

Naschrift: de landelijk vastgestelde von-prijs voor betaalbare woningen vanaf 1/1/2026 bedraagt € 420.000.

- 13) Het voorstel om de Dorpskern apart voor te leggen aan de gemeenteraad (t.o.v. bijv. de verbreding van de Hartjensstraat), is dat wel handig? De verbreding van de Hartjensstraat moet al voordat de bouw van de eerste woningen uitgevoerd wordt, dus daarmee zal de besluitvorming in de gemeenteraad al dicht bij elkaar kunnen liggen?

Antwoord: Het is inderdaad best mogelijk dat dit gelijktijdig (of in de buurt van elkaar) aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Door het ontwerp dorpskern + kostenraming apart voor te leggen aan de gemeenteraad kan voorkomen worden dat er keuzes gemaakt gaan worden tussen verschillende projecten (het ene wel en andere niet). Stellingname vanuit projectteam Lakermaat is dat de dorpskern e.o. een belangrijke schakel vormt tussen de plannen Lakermaat en VVL en dat dit daardoor prioritering verdient. Als projectteam Lakermaat stellen we aparte besluitvorming voor, maar het is aan de gemeente om dit besluitvormingsproces richting gemeenteraad op te pakken en in te vullen. Het kan ook gelijktijdig, maar dan is een andere kleuring van hardheid van plannen (lees: inhoud geven aan de toezegging Hartjensstraat zoals toegelicht in de presentatie) t.o.v. andere onderdelen in het Omgevingsprogramma Mobiliteit van belang.

- 14) Op de Antoniusstraat rijdt veel (doorgaand) verkeer, het wordt nog drukker. Het plan lijkt heel mooi, maar geef de voetgangers geen voorrang bij de rotonde want er gebeuren nu al (bijna)ongelukken met voetgangers.

Antwoord: Dit is een terechte zorg. Met de ontwerp-ideeën (waaronder bijv. een slinger i.p.v. een rechtdoorgaande weg) proberen we de verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers (dus ook voor voetgangers) te verbeteren. Er zal inderdaad sprake zijn van een beperkte toename van autoverkeer (ondanks de hoofdontsluiting vanaf de Meilandsedijk en voor een deel aan de Hartjensstraat) in de Antoniusstaat.

- 15) De nieuwe locatie van de scholen zorgt er ook voor dat mensen via de kortste route (= Antoniusstraat) daarheen gaan. Dus daar graag rekening mee houden.

Antwoord: Helemaal eens en juist ook daarom het belang om de verkeersveiligheid te vergroten. Er zitten nu weinig elementen in de inrichting van de Antoniusstraat die ervoor zorgen dat de snelheid eruit gaat. Idealiter kiezen mensen die door willen rijden een andere route na toevoeging van (belemmerende) ontwerpelementen (o.a. en bijvoorbeeld drempels, maatregelen in een gebied waardoor je je als automobilist te gast voelt). Vanzelfsprekend betrekken we nog verkeerskundigen om mee te kijken naar de plannen om deze bij de uitwerking beter en verkeersveiliger te maken.

- 16) De Landweg is een weg die weliswaar drempels heeft, maar die vrij recht is. Wordt ook met de inrichting van de Landweg rekening gehouden?

Antwoord: De Landweg valt buiten het plangebied waar dit projectteam de gepresenteerde plan-ideeën voor heeft gemaakt. De kruising Landweg met Antoniusstraat wordt wel meegenomen. Wij zullen nagaan in hoeverre de Landweg zelf wordt meegenomen als onderdeel van het Omgevingsprogramma Mobiliteit door de gemeente. Namens Dorpsbelangen wordt aangegeven dat de Landweg is meegegeven aan de betrokken ambtenaar belast met het opstellen van het Omgevingsprogramma Mobiliteit. Naschrift: bij de verantwoordelijk ambtenaar is nagegaan en bevestigd dat de Landweg inderdaad onderdeel uitmaakt van het Omgevingsprogramma Mobiliteit. Er staan meerdere projecten / wegdelen in het Omgevingsprogramma waar in de eerste maanden van 2026 de prioritering zal worden uitgewerkt als basis voor bestuurlijke besluitvorming. Januari 2026 staat nog een gesprek ingepland met Dorpsbelangen Lengel om hun input te kunnen meegeven.

- 17) Wordt er ook rekening gehouden met het toevoegen van parkeerstroken in de Antoniusstraat? Nu wordt er op de trottoirs geparkeerd, waardoor wandelaars over de straat moeten. Dit probleem is ook bij de Landweg aan de orde.

Antwoord: goed punt, is nu nog niet meegenomen. Je parkeert in principe op eigen kavel, maar bezoekers en pakketbezorgers etc. moeten ook een plek hebben inderdaad.

- 18) Bij de noordentree (Antoniusstraat/ Hartjensstraat) is een haag getekend bij de sportschool waar ook geparkeerd moet worden. Een haag op die plek gaat niet werken.

Antwoord: Hier moet maatwerk voor komen. Samen met de eigenaar van de sportschool wordt gekeken naar een passende oplossing.

Namens het projectteam Lakermat en gemeente Montferland worden de aanwezigen bedankt voor hun aanwezigheid, belangstelling en nuttige inbreng. Eenieder wordt uitgenodigd om nog een drankje te nemen en na te praten.