

Omgevingsdialoog

Direct omwonenden

Het proces is gestart met een algemene oproep en bijeenkomst op initiatief van de Leefbaarheidsgroep Niftrik.

De directe omwonenden van het plangebied Lagestraat zijn enkele malen geïnformeerd door leden van CPO vereniging BING.

Op 30 augustus 2023 is een bijeenkomst voor omwonenden geweest, waarbij het stedenbouwkundig plan nader is toegelicht en besproken en een 3D animatie van het plan is getoond en besproken.

Algemene informatiebijeenkomsten

Algemene bijeenkomsten voor alle inwoners van Niftrik zijn gehouden op 17 november 2021 en 12 december 2022.

Inloopbijeenkomst 17 november 2021

Een algemeen toegankelijke bijeenkomst naar aanleiding van het ontwerp van het plan als ingediend voor het principe verzoek. De bijeenkomst werd gehouden in het verenigingsgebouw De Waayershof. De uitnodiging voor de bijeenkomst was in het hele dorp Niftrik middels een flyer huis aan huis verspreid.

In totaal hebben ca. 60 personen deze bijeenkomst bezocht, waaronder een vertegenwoordiging van de leefbaarheidsgroep. Daarnaast was een groot deel van de leden van CPO vereniging BING aanwezig.

Inloopbijeenkomst 12 december 2022

Eveneens een algemeen toegankelijke bijeenkomst in de Waayershof. Deze bijeenkomst was naar aanleiding van de uitwerking van het plan naar een stedenbouwkundig ontwerp. Ook voor deze bijeenkomst waren vooraf huis-aan-huis uitnodigingen verspreid en ook waren de raadsleden uitgenodigd.

In totaal hebben ca. 50 personen deze bijeenkomst bezocht, waaronder een raadslid en een raadscommissielid. Daarnaast was een groot deel van de leden van CPO vereniging BING aanwezig.

Reactieformulieren

Op beide bijeenkomsten is de mogelijkheid geboden tot het indienen van een reactie middels een opmerkingen formulier.

Onderstaand een kort overzicht van de ontvangen formulieren in relatie tot het plandeel Lagestraat

- 17 november 2021 – bijeenkomst naar aanleiding van het ontwerp op basis van het principebesluit van het college van B&W
13 formulieren ontvangen, waarvan:
algemeen 7, inzake het plangebied Lagestraat 6
- 12 december 2022 – bijeenkomst naar aanleiding van de uitwerking van het plan naar een stedenbouwkundig ontwerp
3 formulieren ontvangen tijdens de bijeenkomst in het plangebied Lagestraat
daarnaast is na afloop een reactie ontvangen van een omwonende.

Overzicht van de ontvangen reacties – geanonimiseerd. De ingediende formulieren zijn van een reactie voorzien waar het opmerkingen op het gepresenteerde plan betreft. Instemmende berichten zijn niet van een reactie voorzien.

Aanpassingen mede naar aanleiding van de reacties

Mede naar aanleiding van de reacties van deze bijeenkomst zijn voor het plandeel Lagestraat een aantal wijzigingen doorgevoerd. Er is een strook parkeren/groen aan de westzijde van het plangebied gekomen, waardoor er een zichtlijn naar de dijk komt met name voor de woningen Kerkstraat 24, 26 en 28.

Ten behoeve van de bestaande woning Maasbandijk 32 is het talud aan de oostkant van het plangebied is flauwer gemaakt en de situering van de nieuwe woning aan de westzijde van Maasbandijk 32 naar het westen verplaatst. Ook is de nokrichting van deze woning gewijzigd van parallel aan de dijk naar dwars op de dijk (noord-zuid) zodat deze woning minder breed wordt vanaf de dijk.

Voor een aantal woningen is een verplichte noord-zuid kaprichting opgenomen, dit komt de doorzichten vanaf de dijk, vanaf de Lagestraat en in het plan ten goede.

Reactieformulieren

Algemeen

Bijeenkomst 17 november 2021

1. Goed – 2. Ziet er goed uit. Hopen dat de plannen te realiseren zijn. Goed voor de leefbaarheid van Niftrik – 3. Mogelijkheid koop voor investering? – 4. Leuk en goed dat jullie dit organiseren. Mijn kids zijn net te jong om deel te nemen. Dochter zou graag iets huren, mocht er ooit of tzt een kans voorbij komen. – 5. Leuk plan, succes met uitvoering. Mocht er nog een groot perceel vrij komen mag je me benaderen. – 6. Een heel mooi plan. – 7. Mooie plannen, goed voor de ontwikkelingen van het dorp.

Locatie Lagestraat

Bijeenkomst 17 november 2021

ingediend formulier

reactie

1. graag een kavel	
2. bewoner Kerkstraat: a. graag in plan opnemen dat bouw op ons huidige perceel in de toekomst mogelijk is; b. hoogte grond aanliggend aan ons huidige perceel c. zeer kleine percelen aan kant achter Kerkstraat, daardoor veel bouw en geen/weinig uitzicht voor huidige bewoners. Andere deel is ruimer opgezet maar daar zijn minder huidige bewoners die naar de dijk kijken. Evt. omdraaien?	2. a. het betreffende perceel heeft een eigen ontsluiting aan de Kerkstraat en maakt geen onderdeel uit van het plangebied, er kunnen geen bouw mogelijkheden voor de toekomst worden gecreëerd of gereserveerd; b. het hoogteverschil wordt binnen het plangebied opgelost. Aan de betreffende rand van het plangebied is de hoogte van het maaiveld gelijk aan de achtertuinen van de woningen aan de Kerkstraat; c. betreffende percelen zijn met name starterswoningen, 2x rij van 3 woningen en een 2-onder-1 kapper. De kavelgroottes zijn behorend bij kavels voor starters. Het omwisselen van het oostelijke en westelijke deel van het plangebied is niet goed mogelijk. Dit vanwege de grotere breedte van het plangebied aan de oostzijde, dit leidt tot grotere kavels waardoor geen goedkope(re) kavels kunnen worden gerealiseerd.
3. bewoner Kerkstraat: Te dicht op elkaar, te hoog, te kleine achtertuin (niet realistisch ingetekend)	3. Zie ook 2c hierboven, bedoeld wordt op de kavels aan de westzijde van het plan. Hier zijn een 2-onder-1 kap, 2x rij van 3 woningen aangegeven met name voor starters. Een kavelgrootte behorend bij kavels voor starters. De woningen zijn op schaal ('realistisch') ingetekend. 12 december 2022: in de uitwerking van het plan naar een stedenbouwkundig plan is de strook groen + parkeren breder geworden achter het kavel van indiener
4. bewoner Maasbandijk: a. het eerste stuk vanaf ons perceel vlak, ongeveer 6 – 8m; b. wie verzorgt het onderhoud van het groen bij de ophoging; c. duidelijke uitleg over het water wat van de verhoging komt, hoe dat wordt afgevoerd ivm extreem weer	4. a. het eerste deel van het aansluitende terrein wordt een kleine greppel, daarna middels een talud wordt het hoogteverschil opgevangen. Dit hoogteverschil is 1,5m tot 0,5m nabij de dijk; b. het groen wordt onderhouden door de gemeente of de eigenaren van kavel 4, hier worden afspraken over vastgelegd; c. zie 5b hieronder
5. bewoner Kerkstraat: a. oke, plan ziet er leuk uit;	5.

b. maar best zorgelijk water van de dijk; c. hoogte verschil huizen, inkijk in onze tuin	b. er is geotechnisch onderzoek gedaan en onderzoek naar de hydrologie in het plangebied en nabije omgeving. Er zijn diverse afstemmingen geweest met de gemeente en het waterschap. De planuitwerking wordt gedaan in afstemming met de gemeente en het waterschap. De onderzoeksrapporten zijn nagenoeg gereed, deze worden tzt openbaar. c. het hoogteverschil wordt in stappen afgebouwd van de Maasdijk tot de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Kerkstraat. De achtertuinen van de nieuwe woningen grenzend aan de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Kerkstraat hebben een hoogte verschil van 1m nabij de nieuwe woningen tot 0m bij de bestaande achtertuinen.
6. bewoner Kerkstraat: a. zorgen over hoogteverschil maaiveld met huidige niveau, plensbuien, toenemende regenval; b. privacy achtertuin, inkijk van veel woningen; c. zicht op de dijk is weg, een reden voor ons om te kiezen voor dit huis; d. te veel woningen op te kleine plak grond direct achter ons, niet in verhouding met rest van het dorp.	6. a. zie 5b hierboven b. zie 5c hierboven. De bestaande woningen aan de Kerkstraat hebben overwegend diepe achtertuinen; c. door de nieuwe woningen wordt het zicht van de bestaande woningen beperkt; d. er zijn diverse bestaande percelen in Niftrik met een vergelijkbaar oppervlak als de nieuwe kleine(re) percelen. Waaronder woningen aan Den Bond, Dorpsstraat 37 tm 43, 47 tm 55, Schutterstraat 1 tm 5, Gildestraat 6 tm 12. Een mix van kleinere en grotere percelen is passend in Niftrik.

Bijeenkomst 12 december 2022

ingediend formulier

reactie

1. bewoner Maasbandijk, zie ook 4. hierboven: Wij vinden het niet fijn dat het zo dicht bij ons huis komt. De hoogte gaat trapsgewijs omhoog. We hebben daar een zitje en straks hebben we geen zon meer. We zijn onze vrijheid kwijt. Huis wordt te hoog, we zitten straks in een gat. We zijn het er nog niet mee eens.	1. Tussen het perceel van indiener en het eerstvolgende perceel ligt een groenstrook van 5m breed. Deze strook dient tevens om middels een klein talud – greppel – het hoogteverschil op te vangen en te voorzien in afvoer van hemelwater. Westelijk van de groenstrook wordt het hoogteverschil tov de bestaande situatie ca. 1,5m tot 0,5m nabij de dijk. Dit hoogteverschil is visueel duidelijk zichtbaar. Dit hoogteverschil leidt niet tot minder zonlicht op het bestaande erf of terras.
2. bewoner Kerkstraat, zie ook 5. hierboven: a. de rijtjeshuizen heb ik moeite mee, een blok van beton als uitzicht. En hoort niet bij de	2.

charme van de voorkant van de Kerkstraat, daar staan alleen vrijstaande huizen	a. de rijwoningen zijn bedoeld als goedkope(re) – betaalbare woningen. Elders in Niftrik zijn vergelijkbare kavels/rijwoningen.
3. bewoner Dorpsstraat: a. mooie plannen. Goede ontwikkeling voor Niftrik; b. goed rekening houden met ontsluiting van de wijk, eventueel deel voortuin kavel 3 daarbij betrekken (is nu al een lastige hoek).	3. b. kavel 3 is het voorhuis van de bestaande boerderij. De nieuwe ontsluiting komt aan de westzijde van de bestaande boerderij, van deze zijde is meer overzicht en de ontsluiting wordt breder dan in de bestaande situatie.
4. bewoner Kerkstraat, nagekomen reactie a. er komen te veel woningen op een te kleine plak grond, dit is niet in verhouding met het dorp. b. er is geen rekening gehouden met het zicht op de dijk van de buurtbewoners c. de privacy in de achtertuinen verdwijnt d. 30 woningen voor Niftrik is teveel in één jaar e. twijfels bij haalbaarheid van de waterafvoer	4. a. het stedenbouwkundige plan is getoetst door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De dichtheid van het plangebied is aanzienlijk lager dan het gebied Den Bond in Niftrik. b. het zicht van de huidige bewoners wijzigt door het plan. Het zicht naar de dijk van de buurtbewoners gaat via een brede strook weiland, ca. 50m breed. Dit weiland is geen eigendom van de buurtbewoners. c. het hoogteverschil wordt in stappen afgebouwd van de Maasdijk tot de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Kerkstraat. De achtertuinen van de nieuwe woningen grenzend aan de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Kerkstraat hebben een hoogte verschil van 1m nabij de nieuwe woningen tot 0m bij de bestaande achtertuinen. d. in dit plandeel Lagestraat komen kavels voor 21 woningen + 4 appartementen in de bestaande boerderij (het plandeel Dorpsstraat – Gildestraat betreft 5 woningen. Het betreft een CPO project, de leden krijgen 1 kavel. e. in het waterhuishoudkundige plan zijn alle punten in relatie tot de waterhuishouding onderzocht en uitgewerkt