

# VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

## INFORMATIEBIJEENKOMST WONINGBOUWPLAN AAN DE LAGESTRAAT 20 NIFTRIK

**WAAR** : VERENIGINGSGEBOUW WAAYERSHOF, NIFTRIK  
**WANNEER** : 4 NOVEMBER 2025  
**TIJDSTIP** : 18.30 – 20.00 UUR



# INHOUDSOPGAVE

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. OPZET BIJEENKOMST .....            | 3 |
| AANLEDING .....                       | 3 |
| DOELGROEP EN AANWEZIGEN .....         | 3 |
| AANWEZIGEN BIJEENKOMST .....          | 3 |
| OPZET VAN DE AVOND .....              | 3 |
| 2. INFORMATIEBORDEN EN REACTIES ..... | 4 |
| MEEST GEHOORDE REACTIES .....         | 4 |
| TERUGKERENDE AANDACHTSPUNTEN .....    | 4 |
| TOT SLOT .....                        | 5 |

BIJLAGE 1: UITNODIGING OMGEVINGSDIALOOG

BIJLAGE 2: INFORMATIEBORDEN

## 1. OPZET BIJEENKOMST

### AANLEIDING

In Niftrik is er behoefte aan nieuwe woningen. Het perceel aan de Lagestraat 20 biedt mogelijkheden voor woningbouw tegen de kern van het dorp en sanering van de bestaande varkenshouderij. De gemeente staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling, die nog in voorbereiding is. Om de plannen af te stemmen op de omgeving en omwonenden, is deze omgevingsdialoog georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners hun wensen en zorgen kenbaar maken, zodat deze meegewogen kunnen worden in de verdere planontwikkeling.

### DOELGROEP EN AANWEZIGEN

#### Direct betrokkenen:

- Directe burens en omwonenden binnen de invloedssfeer van het plan. Zij hebben de uitnodiging zowel digitaal als per post ontvangen en waren vanaf 18.00.

#### Indirect betrokkenen:

- Dorpsbewoners en andere geïnteresseerden hebben via dorps WhatsApp-groep de uitnodiging ontvangen. Ook is de uitnodiging verspreid via de WegWijs.

#### Aanwezigen buiten de direct betrokkenen:

- Gemeente: voor toelichting, beleid en feedback.
- Initiatiefnemers: verantwoordelijk voor het plan en het participatieproces.
- Potentiële ontwikkelaar: inzicht in haalbaarheid en ontwerp, presentatie van eerste schetsen en ontwerpopties en panelen.

#### Overige belanghebbenden

- Lokale verenigingen, VV Niftrik, Talis, potentiële kopers.

In bijlage 1 is de uitnodiging en de aankondiging in de WegWijs opgenomen.

### AANWEZIGEN BIJEENKOMST

Bij binnenkomst lag een aanmeldijst, 53 aanwezige hebben dit ingevuld. De meeste omwonende kwamen met een partner. In totaal waren circa 100 personen aanwezig.

### OPZET VAN DE AVOND

Er is gekozen voor een inloopbijeenkomst waarbij aanwezigen op elk gewenst moment binnen de gestelde tijd lang konden komen. In de zaal waren informatieborden waar aanwezige langs konden lopen. Het projectteam stond bij de informatieborden om eventuele vragen te beantwoorden of toelichting te geven. In de zaal zijn ook tafels aanwezig waar burens met elkaar in gesprek kunnen gaan.

In het midden van de zaal was een centraal reactiepunt waar mensen een reactieformulier en/of een geïnteresseerde formulier konden invullen en afgeven. Hieronder een foto impressie:



## 2. INFORMATIEBORDEN EN REACTIES

Voor de bijeenkomst zijn verschillende informatieborden gemaakt. Onderstaand een overzicht van de verschillende thema's en de opgehaalde reacties die hierbij gegeven zijn. De informatieborden zijn ook terug te vinden op de website [www.Lagestraat-Niftrik.nl](http://www.Lagestraat-Niftrik.nl). In totaal zijn er op de avond 16 reactieformulieren ingevuld waarbij reactie is gegeven op de getoonde informatieborden. Daarnaast zijn er 13 formulieren ingevuld waarbij mensen hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een nieuwbouwwoning.

### MEEST GEHOORDE REACTIES

De bewoners zijn blij dat er plannen zijn om te bouwen en denken graag mee.

De grote meerderheid begrijpt de noodzaak van nieuwbouw en staat daar achter, mits het project zowel qua uitstraling, woningaanbod aansluit bij de huidige situatie. Inwoners willen graag het dorpsgevoel behouden en zien graag landelijke woningen terug in het plan.

### TERUGKERENDE AANDACHTSPUNTEN

Bewoners aan de Niftriksestraat zijn bezorgd over het verkeer, de laatste jaren is de drukte toegenomen. Ook willen de bewoners dat er rekening met hen wordt gehouden en dat er aan de jeugd wordt gedacht en dat bij de verkoop voorrang wordt gegeven aan mensen met een binding met Niftrik.

Hieronder zijn de reacties geclusterd per thema en vraag

| Thema                    | Wat vind met goed aan het plan?                                                                                                                                                                                                                         | Wat wil men meegeven?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Overige opmerkingen/ ideeën                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woningtypen en doelgroep | <ul style="list-style-type: none"><li>-Mooi plan</li><li>-Mix van verschillende woningtypes / prijsklasse</li><li>-Ruime opzet</li><li>-Veel woningen</li><li>-Betaalbare woningen voor starters</li><li>-Blij dat er eindelijk wordt gebouwd</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>-Rekening houden met de wensen van de inwoners van Niftrik</li><li>-Dorpsgevoel behouden</li><li>-Inpassing met aangrenzende percelen</li><li>-Niftrikse jongeren voorrang geven</li><li>-Open karakter blijft houden</li><li>-Niftrik heeft schots en scheve woningen, typerend en moet behouden blijven</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>-Huidige bewoners zoveel mogelijk uitzicht behouden</li><li>-Jeugd uit Niftrik voorrang geven</li><li>- Indeling starterswoning zicht op de dijk</li><li>-Voorste woning niet te notariswoningachtig</li><li>-Luister naar de jeugd</li></ul> |
| Groen                    | <ul style="list-style-type: none"><li>-Veel groen</li></ul>                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>-Groen behouden</li><li>-Behoud agrarische aspect</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>-Dorpsaanzicht meenemen aan de Lagestraat bij binnenkomst van dorp, voor verbetering vatbaar bijv. voorzien van groen</li></ul>                                                                                                               |

|                        |                                                          |                                                                                                                    |                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        |                                                          |                                                                                                                    | -Vrij uitzicht op de monumentale boerderij                                                     |
| Verkeer en ontsluiting | -Genoeg parkeerplaatsen                                  | -Drukte Lagestraat<br><br>-Drukte Niftriksestraat                                                                  | -Autoverkeer toegenomen<br>Niftriksestraat, rekening houden met goede inrichting van de straat |
| Architectuur           |                                                          | -Landelijke uitstraling<br>-Jaren 30 stijl bouwen                                                                  | - Sociale huurwoningen landelijke uitstraling                                                  |
| Overig                 | -Varkensbedrijf wordt beëindigd en daarmee ook overlast. | -Plan in uitvoering over een aantal jaar nadat andere cpo van start is<br>-De boerderij en schuur laten opknappen! | -Zorgen bedrijvigheid voort zetten, ingebouwd door woningen                                    |

Uitkomst ingevulde geïnteresseerde formulieren:

| Aantal ingevulde formulieren | Vrijstaand | Levensloopbestendig | Rijwoning | Rug-aan-rugwoning |
|------------------------------|------------|---------------------|-----------|-------------------|
| 1                            |            |                     | 1         | 1                 |
| 2                            |            |                     | 1         |                   |
| 3                            |            |                     | 1         | 1                 |
| 4                            | 1          |                     | 1         |                   |
| 5                            |            | 1                   |           |                   |
| 6                            | 1          |                     |           |                   |
| 7                            |            |                     | 1         |                   |
| 8                            |            |                     | 1         |                   |
| 9                            |            |                     | 1         |                   |
| 10                           |            |                     | 1         |                   |
| 11                           | 1          |                     | 1         |                   |
| 12                           | 1          | 1                   | 1         |                   |
| 13                           |            | 1                   |           |                   |

## TOT SLOT

Dit participatieverslag wordt toegevoegd aan de aanvraag voor wijziging van het Omgevingsplan of omgevingsvergunning.

Uit de opgehaalde reacties blijkt dat de meeste aanwezige erg blij zijn dat er gebouwd gaat worden. Het projectteam gaat aankomende tijd verder met de uitwerking van het plan. Dit verslag wordt gedeeld op de website [www.Lagestraat-Niftrik.nl](http://www.Lagestraat-Niftrik.nl) en per e-mail gedeeld met alle aanwezigen op de avond. Belangstellende worden ook op de hoogte gehouden van voortgang, plannen en start van de bouw.

*Vanwege privacy redenen zijn alle opmerkingen geanonimiseerd in dit verslag. Deze zijn wel bekend bij de initiatiefnemers.*



### 3. BIJLAGE 1: UITNODIGING OMGEVINGSDIALOG



Beste bewoners en belangstellenden,

Wij nodigen u van harte uit voor een omgevingsdialoog over het plan voor woningbouw en sanering van de varkenshouderij aan de Lagestraat 20 in Niftrik. De gemeente staat positief tegenover het plan wat nog niet helemaal vast staat.

Tijdens deze inloopavond presenteren wij het initiatief voor circa 28 nieuwe woningen, met een samenstelling die ruimte biedt aan sociale huur, betaalbare koop en vrije sector woningen.

Wij vinden het belangrijk om te luisteren wensen en zorgen van omwonenden. Uw inbreng helpt ons om een woonplan te maken dat past bij de omgeving en leefbaarheid.

Interesse in een woning op deze locatie? Tijdens de bijeenkomst kunt u uw belangstelling kenbaar maken.

We verwelkomen u graag voor een open en constructief gesprek. Mocht u niet aanwezig kunnen zijn, maar toch op de hoogte willen blijven, laat het ons dan weten.

Met vriendelijke groet,

Koen Uijen  
06-29020687  
landbouwbedrijf.uijen@outlook.com

Praat mee over  
bouwplan in Niftrik  
**Inloopavond  
over plannen  
Lagestraat in  
Niftrik**



Het perceel aan de Lagestraat

In Niftrik is varkenshouder Koen Uijen van plan zijn bedrijf aan de Lagestraat 20 te beëindigen in ruil voor woningbouw. De gemeente heeft hiervoor inmiddels principemedewerking verleend. Dat betekent dat Uijen zijn plannen verder mag uitwerken en de benodigde onderzoeken kan uitvoeren. Op dinsdagavond 4 november vindt hierover een omgevingsdialoog plaats. Tussen 18.30 en 20.00 uur kunnen omwonenden en andere belangstellenden binnenlopen in de Waayershof in Niftrik.

Tijdens deze bijeenkomst worden de plannen toegelicht voor de bouw van 28 nieuwe woningen, met een mix van sociale huur, betaalbare koop en vrije sector. De omgevingsdialoog is wettelijk verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar de invulling ervan ligt bij de initiatiefnemer. Uijen kiest voor een open inloopavond waarin ruimte is voor vragen en gesprek. Wie niet aanwezig kan zijn, maar wel meer informatie wil ontvangen, kan een e-mail sturen naar [landbouwbedrijf.uijen@outlook.com](mailto:landbouwbedrijf.uijen@outlook.com).

## LOCATIE & ARCHITECTUUR

### LAGESTRAAT TE NIFTRIK



OP DE HOOGTE BLIJVEN? SCHRIJF JE IN:

**WWW.LAGESTRAAT-NIFTRIK.NL**

**QUADRANT**  
architecten bna



VABO ontwikkeling bv  
Onderdeel van Van Amstel bouwgroep

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT BV



# VERKAVELINGSPLAN & BEPLANTING

## LAGESTRAAT TE NIFTRIK



### SITUATIE



### REFERENTIES

#### BEPLANTING & ERFAFSCHEIDING

ERFAFSCHEIDING/HFESTERS



IN TE ZAAIEN

HAAG

#### WADIZONES & REGENTUINEN

WADI ROMEN



#### BOMEN



#### WADI HELSTERS



#### REGENTUIN



#### IN TE ZAAIEN

OP DE HOOGTE BLIJVEN? SCHRIJF JE IN:

**WWW.LAGESTRAAT-NIFTRIK.NL**

**QUADRANT**  
architecten bna



VABO ontwikkeling bv  
Onderdeel van Van Amstel bouwgroep

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT BV



# ONTSLUITING, GROEN & PARKEREN

## LAGESTRAAT TE NIFTRIK



### SITUATIE



### REFERENTIES

#### WADIZONES



#### VERHARDINGEN & PARKEREN



### PARKEERBALANS

#### BENODIGD:

|                         |            |         |
|-------------------------|------------|---------|
| 16 rijwoningen          | 16 x 1,8 = | 28,8 pp |
| 10 sociale huurwoningen | 10 x 1,4 = | 14,0 pp |
| 2 vrijstaande woningen  | 2 x 2,1 =  | 4,2 pp  |

Totaal benodigd **47 parkeerplaatsen**

#### AANWEZIG:

|                    |           |        |
|--------------------|-----------|--------|
| In openbaar gebied | 40 pp     |        |
| Op eigen terrein   | 4 x 1,8 = | 7,2 pp |

Totaal aanwezig **47 parkeerplaatsen**

OP DE HOOGTE BLIJVEN? SCHRIJF JE IN:

**WWW.LAGESTRAAT-NIFTRIK.NL**

**QUADRANT**  
architecten bna



VABO ontwikkeling bv  
Onderdeel van Van Amstel bouwgroep

JOS VAN DE LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT BV