

Ons kenmerk: 21-198

Betreft: Ontwikkelplan Houtsestraat 14-16 te Puiflijk.

Verslag participatiebijeenkomst 12-11-2025

De bouw van 49 woningen aan de Houtsestraat 14-16 te Puiflijk.

Datum: 12-11-2025

De participatiebijeenkomst voor het (bouw)plan heeft plaats gevonden op 12 november 2025 van 19:00 tot 21:00.

De locatie van de Participatiebijeenkomst: Dorpshuis "De Lier" Koningsweg 12 te Puiflijk

Aanwezig namens initiatiefnemer:

Dhr. A. Thomassen	Ontwikkelaar Puiflijk ontwikkeling B.V.
Dhr. H. Burgers	DBL Architectenbureau.
Dhr. P. van Gisbergen	DBL Architectenbureau.
Dhr. G. Prosman	BOOT, Onderzoeken, Landschappelijke inpassing.
Dhr. J. Geurtsen	Kubiek, Ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het plan omvat de ontwikkeling van in totaal 49 wooneenheden. De locatie Houtsestraat 14-16 voorziet in het vigerende omgevingsplan niet in dit aantal woningen. Hiervoor zal dan ook een omgevingsplanwijziging moeten worden gevolgd.

Onderdeel daarvan is het informeren van omwonenden en belanghebbenden om zodoende inzicht te verkrijgen over de raakvlakken van het plan met de directe omgeving.

Korte toelichting op de participatiebijeenkomst

Beschrijving participatie:

Door/ namens initiatiefnemer is een informatieavond georganiseerd waarin het eerste plan wordt gepresenteerd.

Deze avond is op een locatie in de nabijheid van het te ontwikkelen plan gehouden.

Dorpshuis "De Lier" aan de Koningsweg 12 te Puiflijk.

Dit om het bezoeken van de informatieavond laagdrempelig en toegankelijk te houden.

De presentatie bestond uit een korte toelichting van het plan en de in de zaal verspreid opgestelde plantekeningen en visualisaties en een geprojecteerde diaprojectie.

Daarnaast was het bovengenoemde team aanwezig om vragen te beantwoorden en toelichting te geven.

Ook gemeente Druten was aanwezig evenals woonstichting "Woonwaarts".

De uitnodigingen voor deze avond zijn per post verstuurd aan de direct omwonenden

(Voor adressen zie bijlage 1).

Hierbij is echter een aantal adressen (Paadjes) niet bereikt.

Deze bewoners waren wel aanwezig op deze avond en zijn ook te woord gestaan. Zij worden verder meegenomen in het vervolg van het traject.

Verder was eenieder, ook zonder de formele uitnodiging, welkom op deze informatieavond.

Voor de op deze informatieavond vertegenwoordigde adressen zie bijlage 2.

(Alleen de adressen die een formulier in de daarvoor bestemde bus hebben gedeponneerd).

Toelichting op het (bouw)plan

In bijlage 3 is een weergave van de gepresenteerde tekeningen te zien en ook de dia's van de diaprojectie.

Vragen en opmerkingen van omwonenden en belanghebbenden

Uit de ontvangen reactie zijn de volgende punten naar voren gebracht:

- 1) Reacties waren er vooral over de verkeersveiligheid, met name de uitrit op de (smalle en drukke) Houtsestraat.
- 2) Het aantal woningen in het plan. Enkele omwonenden vinden dit te veel voor een gewenst landelijk karakter.
- 3) Is er daadwerkelijk zo veel behoefte aan appartementen is een vraag.
- 4) Waar komt de afwijking tussen eerder door gemeente toegestane aantallen woningen en het huidige aantal vandaan?
- 5) Met betrekking tot het toekomstige bouwverkeer zorgen over eventuele schade aan eigen woning/fundatie tijdens de uitvoering.
- 6) Aanwonenden aan Tabaksveld willen graag dat de eigen kavel door aankoop van een grondstrook achter de eigen woning wordt uitgebreid zodat afstand tot de ontwikkeling groter wordt.
- 7) Er worden suggesties gedaan voor alternatieve stedenbouwkundige oplossingen.
- 8) Bewoners hadden graag in de presentatie een link naar de eerdere informatiebijeenkomst "Integrale aanpak Puiflijk" gezien.
- 9) De verwachte toename verkeersbewegingen op ontsluitingswegen door ontbreken openbaar vervoer in Puiflijk roept zorgen op bij omwonenden.
- 10) Bewoners van de woningen aan De Paadjes Woningen ervaren de nieuw te bouwen woningen te dicht op hun percelen waardoor uitzichtinperking en privacy wellicht aan de orde is.
- 11) De relatie met de hoogteligging van de huidige woningen aan De Paadjes. Deze woningen liggen aanzienlijk lager ten opzichte van het maaiveldniveau binnen het plan. Hierdoor ontstaat een te groot hoogteverschil volgens de bewoners en daardoor belemmering van uitzicht en toename van privacy inbreuk.
- 12) Bewoners vermoeden waardevermindering van bestaande omliggende woningen.
- 13) Het, helaas, op een aantal adressen, ontbreken van een uitnodiging voor de informatiebijeenkomst (De Paadjes).
- 14) Bewoners vragen om aandacht voor aanwezige flora-fauna.
- 15) Omwonenden hebben waardering voor de uitstraling van de nieuwe bebouwing en vinden het belangrijk dat het dorpse karakter behouden blijft..
- 16) Borgen privacy in bestaande tuinen en daarbij de handhaving van bestaande en plaatsing van nieuwe hagen als aandachtspunt.
- 17) Bewoners maken zich zorgen over het latere groenonderhoud.
- 18) Is het mogelijk tijdelijk gebruik te maken van de schuren vooraf aan de bouw voor hobbyopslag?
- 19) Aanwezigheid/vormgeving van de tuinmuurdoorgangen wordt gezien als potentieel onveilig voor de ontsluiting (zicht). Dit graag goed onderzoeken.
- 20) Toewijzing (huur)woningen, de vraag wordt gesteld of er sprake is van voorrang aan huidige bewoners van Puiflijk?
- 21) Bewoners vragen zich af wat er gaat gebeuren met de bestaande groenstructuur tussen huisnummer 16 en 18?

Er bestaan overlappen in de opmerkingen vandaar dat deze hier worden samengevat tot één geheel zonder alle opmerkingen en vragen letterlijk per reactie weer te geven.

De individuele reacties zijn beschikbaar in het participatiedossier.

Vervolgacties op de geplaatste opmerkingen

- Er zal worden gekeken naar de huidige verkeerssituatie en een risicoafweging worden gemaakt in samenspraak met gemeente Druten om te komen tot een verantwoorde verkeersafwikkeling vanuit de wijk.
- Zodra de uitvoering aan de orde is, en gekozen wordt in bouwwijze, bouwplaatsinrichting enzovoorts, zal er nadrukkelijk ook gekeken worden naar de veiligheid en consequenties voor omliggende bestaande bebouwing gedurende de uitvoering van de werken.
- Met betrekking tot de privacy van de aangrenzende kavels zullen er in het plan voorzieningen worden getroffen die in goed overleg met de betreffende bewoners zullen worden afgestemd.
- In het kader van aandacht voor flora en fauna zijn er al onderzoeken verricht. Rapportages hierover zijn aangeleverd bij gemeente Druten.

Conclusie

De omgeving is overwegend positief over het initiatief bleek uit de mondelinge reacties.

Voor al de gelegenheid voor jeugd en senioren om een woning te verkrijgen in Puiflijk is een veelgehoorde positieve opmerking.

Daarnaast is het behoud van de architectuur en karakteristieke uitstraling van het erf naar de Houtsestraat ook een positief gewaardeerd aspect.

Opmerkingen spitsen zich met name toe op verkeer, Dit houdt verband met het aantal woningen in het plan en de al aanwezige bestaande knellende verkeerssituatie op de dorpsontsluitingswegen.

Direct aanwonenden hebben bedenkingen over de privacy bij de bestaande achterterreinen.

Een overwegend positieve en drukbezochte eerste informatieavond waarbij de meningen en bedenkingen van de bewoners gehoord zijn en ter overweging en in overleg met de betrokken omwonenden in de verdere planvorming worden meegenomen.

Bijlage 1

Adressen uitgenodigd:

(Vanwege privacywetgeving worden alleen de adressen vermeld, volledige gegevens bij ons bekend).

Houtsestraat	1a	Tabaksveld	11
Houtsestraat	3	Tabaksveld	12
Houtsestraat	4	Tabaksveld	13
Houtsestraat	5	Tabaksveld	14
Houtsestraat	6	Tabaksveld	15
Houtsestraat	7	Tabaksveld	16
Houtsestraat	8	Tabaksveld	17
Houtsestraat	9	Tabaksveld	19
Houtsestraat	11	Tabaksveld	20
Houtsestraat	12	Tabaksveld	21
Houtsestraat	18	Tabaksveld	22
Houtsestraat	20	Tabaksveld	24
Houtsestraat	20a	Tabaksveld	25
Houtsestraat	20b	Tabaksveld	26
Houtsestraat	21	Tabaksveld	27
Houtsestraat	22	Tabaksveld	28
Houtsestraat	22a	Tabaksveld	30
Houtsestraat	22b	Tabaksveld	31
Houtsestraat	22c	Tabaksveld	32
Houtsestraat	22d	Tabaksveld	34
Houtsestraat	25	Tabaksveld	36
Houtsestraat	27	Tabaksveld	38
Houtsestraat	14/16	Tabaksveld	40
Houtsestraat	1	Tabaksveld	42
Koningsweg	2	Tabaksveld	44
Koningsweg	2a	Tabaksveld	46
Koningsweg	4	Tabaksveld	48
Oude Koningstraat	2a	Tabaksveld	50
Oude Koningstraat	4	Tabaksveld	52
Oude Koningstraat	21	Tabaksveld	54
Oude Koningstraat	2	Tabaksveld	29
Tabaksveld	1	Van Mekerensstraat	4
Tabaksveld	2	Van Mekerensstraat	6
Tabaksveld	3	Van Mekerensstraat	8
Tabaksveld	4	Woonwaarts	
Tabaksveld	5		
Tabaksveld	6		
Tabaksveld	8		
Tabaksveld	9		
Tabaksveld	10		

Bijlage 2

Adressen vertegenwoordigd op de participatiebijeenkomst:

(Vanwege privacywetgeving worden alleen de adressen vermeld, volledige gegevens bij ons bekend).

De Paadjes	7
De Paadjes	9
De Paadjes	11
Houtsestraat	3
Houtsestraat	4
Houtsestraat	7
Houtsestraat	8
Houtsestraat	9
Houtsestraat	12
Houtsestraat	18
Houtsestraat	20
Houtsestraat	20a
Houtsestraat	21
Houtsestraat	22
Houtsestraat	22a
Houtsestraat	22d
Houtsestraat	14/16
Houtsestraat	1
Koningsweg	1
Koningsweg	2
Koningsweg	2a
Koningsweg	4
Koningsweg	3
Oude Koningstraat	2a
Tabaksveld	1
Tabaksveld	3
Tabaksveld	11
Tabaksveld	13
Tabaksveld	15
Tabaksveld	16
Tabaksveld	17
Tabaksveld	19
Tabaksveld	21
Tabaksveld	24
Tabaksveld	26
Tabaksveld	28
Tabaksveld	30
Tabaksveld	42
Tabaksveld	44
Woonwaarts	

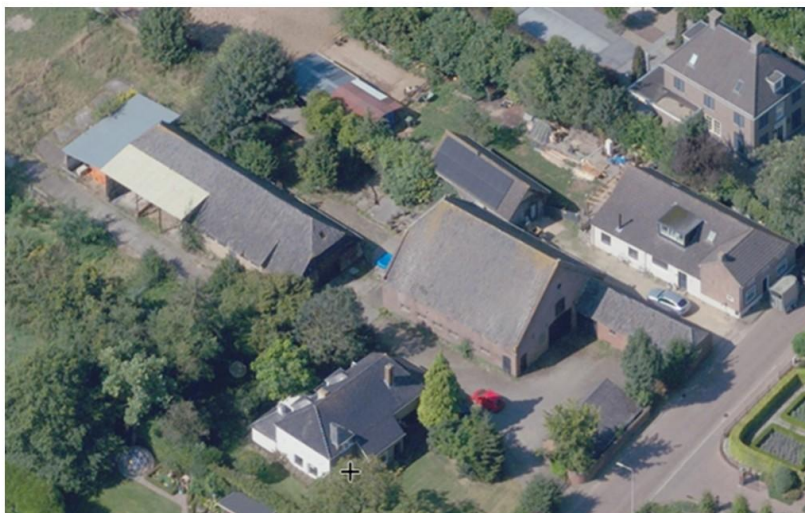
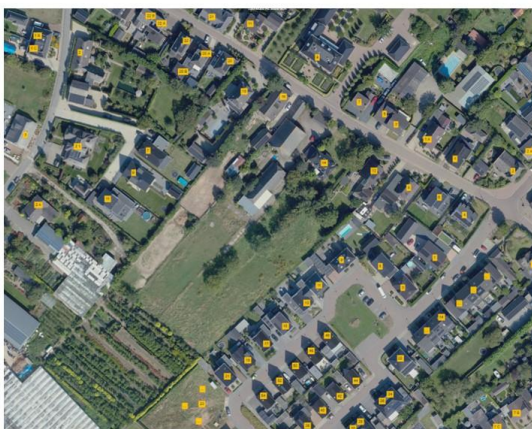
Bijlage 3

Gepresenteerde tekeningen en dia's:

(Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend, de stukken zijn informatief)

Diapresentatie:

Ontwikkeling
Houtsestraat
14-16 Puiflijk







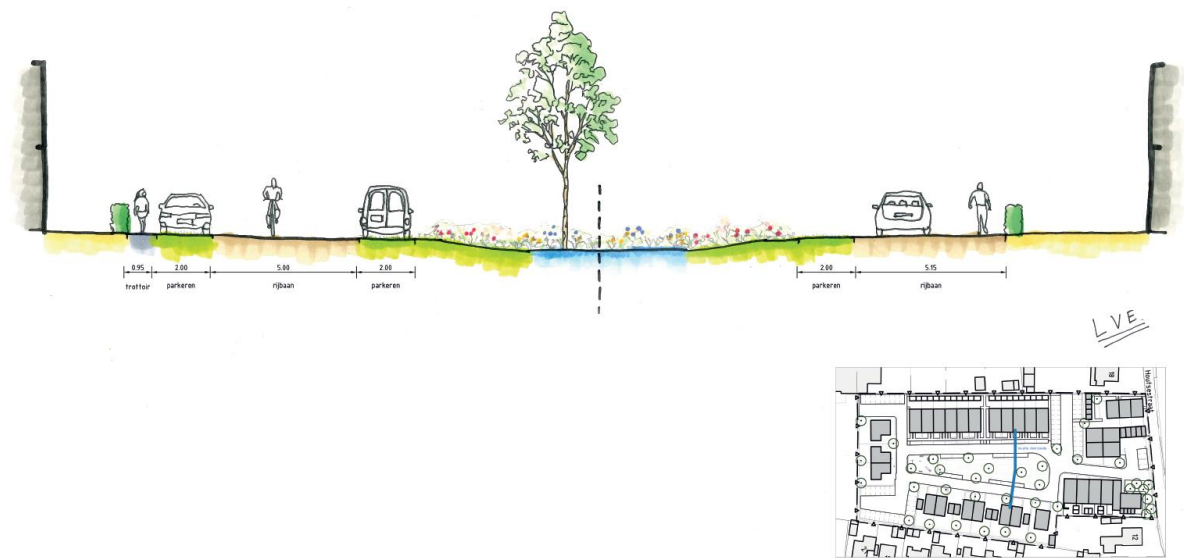


Gepresenteerde tekeningen:





Het groenplan



Doorsnede