

Verslag omgevingsdialoog Uitwijk

Herontwikkeling Hoefpad 13



Januari 2026



Inhoud

Achtergrond.....	4
Het plan	4
Verslag en vervolg	4
Opzet omgevingsdialoog	5
Doelstellingen.....	5
Doelgroepen.....	5
Gefaseerde omgevingsdialoog	5
Fase 1 – Afstemming vooraf.....	5
Fase 2 – Aankondiging/ uitnodiging	5
Fase 3 – Reactieperiode	7
Fase 4 – Verslaglegging en terugkoppeling	7
Samenvatting reacties	8
Reacties en respons per thema	9
Thema ‘Van agrarisch naar woongebied’	9
Thema ‘Uitstraling gebouwen’	10
Thema ‘Verkeer en parkeren’	10
Thema ‘Landschapsplan’	11
Aanvullende suggesties	11
Bijlagen	13
Brief direct omwonenden	13
Brief overige omgeving.....	15
Reactieformulier.....	17
Reacties omgevingsdialoog	18
Reactie 1	18
Reactie 2	18
Reactie 3	18
Reactie 4	19
Reactie 5	19
Reactie 6	19
Reactie 7	19
Reactie 8	20
Reactie 9	20
Reactie 10	20
Reactie 11	20
Reactie 12	21

Reactie 13	21
Reactie 14	21
Reactie 15	21
Reactie 16	22
Reactie 17	22
Reactie 18	22
Reactie 19	23
Reactie 20	23
Reactie 21	23
Reactie 22	24
Reactie 23	24
Onderzoekresultaten enquête Dorpsraad	25

Achtergrond

Het plan

We hebben het idee om de voormalige agrarische invulling van Hoefpad 13 in Uitwijk om te vormen tot woongebied. Het plan is om hier een mix van huur- en koopwoningen te realiseren in meerdere prijsklassen, aansluitend bij de lokale behoefte en het beleid van de gemeente Altena. Woonstichting Land van Altena is als woningcorporatie betrokken voor de sociale huurwoningen.



We hebben het voornemen om dit gebied de uitstraling te geven van een boerenerf, passend bij de bestaande omgeving. Dit idee hebben wij uitgewerkt in een schetsontwerp, waarna we in het kader van de omgevingsdialoog de buurt hierover informeerden en gelegenheid gaven om te reageren.

Verslag en vervolg

In dit verslag schetsen we de opzet van de omgevingsdialoog, tonen we geanonimiseerd de ontvangen reacties en geven we als respons hierop aan in hoeverre we deze input meenemen in de verdere uitwerking naar het voorlopig ontwerp.

In het vierde kwartaal 2025 zijn we gestart met de voorbereidingen van de ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. In een later stadium leggen we het plan als ontwerp voor aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het plan ter visie gelegd en kunnen betrokkenen eventueel hun zienswijze geven.

Onder voorbehoud van het vergunningstraject verwachten we de verkoop begin 2027 te starten, gevolgd door de sloop en start bouw (prognose Q3 2027). De bouw neemt naar verwachting ruim een jaar in beslag. Op dit moment is er nog geen informatie bekend over het huren of kopen van de woningen uit het plan.

Opzet omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog hebben we belanghebbenden over het plan geïnformeerd en ze de gelegenheid gegeven om te reageren.

Doelstellingen

Het voeren van deze omgevingsdialoog draagt bij aan meerdere doelstellingen:

- Voldoen aan procedures
- Belanghebbenden informeren, betrekken en draagvlak creëren
- Reacties omgeving inzichtelijk maken
- Plan verrijken

Doelgroepen

Voor deze omgevingsdialoog onderscheiden we de volgende focusdoelgroepen:

- Direct omwonenden van het plangebied
- Overige inwoners van Uitwijk, Eng en Waardhuizen

NB Met agrariërs van aangrenzende percelen lopen aparte gesprekken, die een positieve richting hebben. Om de terugkoppeling van de gevoerde omgevingsdialoog niet langer op te houden, laten we de uitkomst van deze gesprekken buiten dit verslag.

Belangrijke stakeholders zijn de vertegenwoordiger van Dorpsraad Uitwijk-Waardhuizen, de kerkenraad en gemeente Altena.

Gefaseerde omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is opgezet in meerdere fases:

1. Afstemming vooraf
2. Aankondiging/ uitnodiging
3. Reactieperiode
4. Verslaglegging en terugkoppeling

Fase 1 – Afstemming vooraf

Bij het inrichten van de omgevingsdialoog maakten we onder meer gebruik van de handreiking omgevingsdialoog van gemeente Altena (www.gemeentealtena.nl/bouwen-en-verbouwen/het-proces-rondom-een-vergunning/handreiking-omgevingsdialoog-bij-ruimtelijke-plannen).

Ter voorbereiding van de omgevingsdialoog spraken we met Kees Eikelboom, vertegenwoordiger van Dorpsraad Uitwijk-Waardhuizen. We gaven inzicht in het plan, vernamen een eerste inschatting van mogelijke reacties hierop en stemden het uitnodigingstraject af voor de omgevingsdialoog. Mede op aanraden van de dorpsraad hebben we alle huishoudens van Uitwijk, Eng en Waardhuizen uitgenodigd.

Fase 2 – Aankondiging/ uitnodiging

De tweede fase liep van vrijdag 15 augustus tot en met woensdag 3 september 2025. In deze fase kondigden we het plan aan en nodigden we betrokkenen uit om een inloopavond te bezoeken en om te reageren op het plan (vanaf fase 3).

Brief

Vanaf vrijdag 15 augustus is een brief in twee versies (zie bijlagen) verspreid in Uitwijk, Waardhuizen en Eng. Deze brieven zijn grotendeels huis-aan-huis bezorgd met uitzondering van 35 adressen die de brief per post ontvingen.

Direct omwonenden van het plan ontvingen een andere brief dan de overige inwoners. In beide versies van de brief stond een aankondiging van het plan, een uitnodiging voor de inloopavond op woensdag 3 september en de toelichting hoe mensen vanaf die avond konden reageren op het plan. Speciaal aan direct omwonenden boden we gelegenheid om een uur eerder naar de inloopavond te komen (vanaf 18.30 uur).

Projectpagina

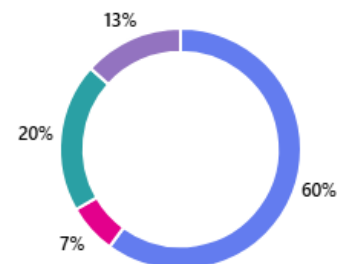
De projectpagina www.van-stiphout.nl/projecten/uitwijk-hoefpad hebben we gesynchroniseerd in lijn met de brief.

Aanmelding

Via de brieven en projectpagina verzochten we om aanmelding voor de inloopavond.

Vanuit de brief voor direct omwonenden ontvingen we tien aanmeldingen voor zeventien personen. Hun relatie tot de ontwikkeling kenmerken zij als volgt (meerdere antwoorden mogelijk):

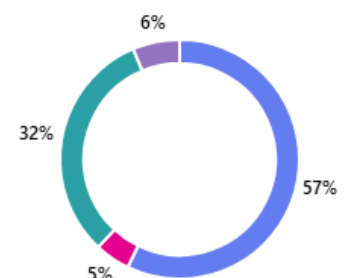
● Ik woon in de buurt	9
● Ik werk in de buurt	1
● Ik heb interesse in de woningen in het plan	3
● Andere	2



De relatie 'andere' betrof de predikant en een bewoner van het Hoefpad (deze brengt het aantal aanmeldingen vanuit "Ik woon in de buurt" in feite op tien in plaats van negen).

Op basis van de brief naar overige ontvangers en de projectpagina ontvingen we de veertig aanmeldingen voor 67 personen. Deze mensen typeren hun relatie tot de herontwikkeling als volgt (meerdere antwoorden mogelijk):

● Ik woon in de buurt	36
● Ik werk in de buurt	3
● Ik heb interesse in de woningen in het plan	20
● Andere	4



Bij deze groep was de andere relatie tot het plan verdeeld over mogelijk geïnteresseerd in de woningen (wat het antwoord "Ik heb interesse in de woningen in het plan" op 21 brengt) en bewoner van Uitwijk (wat de stand van "Ik woon in de buurt" op 37 brengt), voormalig inwoner van Uitwijk, eigenaar van omliggende grond en een makelaar.

Fase 3 – Reactieperiode

Inloopavond woensdag 3 september

Op woensdagavond 3 september 2025 van 18.30 tot 21.00 konden geïnteresseerden vrijblijvend binnenlopen bij onze informatieavond in de gemeentecentrum De Hoogt te Uitwijk, waarbij het eerste uur met name bestemd was voor direct omwonenden. Op panelen toonden we het plan en bezoekers konden vragen stellen aan projectbetrokkenen die rondliepen.



Projectpagina

De inloopavond gaf het startsein voor de reactieperiode. Vanaf woensdag 3 september tot en met zondag 21 september 2025 konden mensen via het reactieformulier (zie bijlage) op de projectpagina www.van-stiphout.nl/projecten/uitwijk-hoefpad aangeven wat ze van het plan vinden.

In deze fase heeft de projectpagina een update gekregen met de informatie van de presentatieborden (zie https://www.van-stiphout.nl/wp-content/uploads/2025/09/Plantoelichting-Hoefpad-13_Borden-inloopavond-Uitwijk-A4-gecomprimeerd.pdf), zodat webbezoekers over dezelfde basisinformatie beschikten als bezoekers van de inloopavond.

Het reactieformulier op de projectpagina was opgebouwd uit vier thema's met een korte toelichting plus de mogelijkheid om aanvullende suggesties te geven. Daarnaast stond in het formulier de vraag welke relatie iemand heeft tot het plan (omwonende, ondernemer in de buurt, werknemer in de buurt, woningzoekende of anders) en invulvelden voor contactgegevens.

De vier thema's zijn:

- Van agrarisch naar woongebied (invulling programma)
- Uitstraling gebouwen
- Verkeer en parkeren
- Landschapsplan

Fase 4 – Verslaglegging en terugkoppeling

Projectpagina

Na zondag 21 september sloot de reactiemogelijkheid en hebben we de projectpagina een statusupdate gegeven.

Verslaglegging omgevingsdialoog

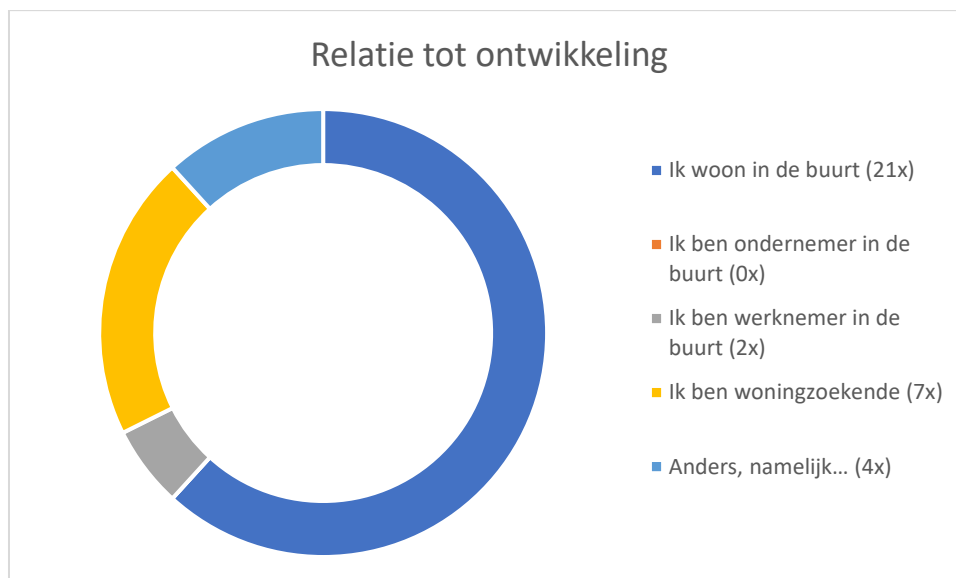
De Dorpsraad Uitwijk-Waardhuizen heeft los van onze omgevingsdialoog een eigen enquête uitgezet over deze nieuwbouwwontwikkeling. Alhoewel dit onderzoek los staat van de omgevingsdialoog, hebben we voor de volledigheid de resultaten van dit onderzoek opgenomen in de bijlage en verwerkt in dit verslag. Aangezien het wat langer duurde voor we de verslaglegging van het dorpsraadonderzoek ontvingen en konden verwerken in ons verslag, duurde het ook wat langer dan eerder gedacht voor we ons verslag konden publiceren.

In dit verslag van de omgevingsdialoog schetsen we de opzet van de omgevingsdialoog en tonen we een geanonimiseerde samenvatting van ontvangen reacties en onze respons daarop. Dit verslag delen we met de gemeente Altena en plaatsen we ter terugkoppeling op de projectpagina (www.van-stiphout.nl/projecten/uitwijk-hoefpad).

Samenvatting reacties

In totaal hebben we 23 reacties ontvangen.

Onderstaande diagram toont de relatie van respondenten tot de herontwikkeling. Respondenten konden bij de vraag 'Wat is je relatie tot deze herontwikkeling?' meerdere antwoorden selecteren, waardoor dit aantal opgeteld resulteert in een hoger totaal dan het aantal ontvangen reacties.



De aanvulmogelijkheid bij 'Anders, namelijk' werd op de volgende wijze beantwoord:

- "Wellicht geïnteresseerd in koop"
- "Als kind in Uitwijk gewoond. Maar door hoge huizenprijzen zelf geen woning kunnen krijgen in Uitwijk"
- "Opgegroeid in Uitwijk"
- "Nu verbonden met kerkelijke gemeenschap maar wonend in rijswijk (een dorp naast uitwijk)"

Onderzoek dorpsraad

Aan het onderzoek van de dorpsraad hebben 29 respondenten meegedaan, waarvan 25 uit Uitwijk en 4 uit Waardhuizen. Aangezien dit een los onderzoek is, kan het zijn dat dezelfde respondenten hebben gereageerd in de omgevingsdialoog en in de dorpsradenquête.

Reacties en respons per thema

In de bijlagen hebben we alle reacties opgenomen. Vanuit privacy-oogpunt hebben we ze zonder de contactgegevens geplaatst. Hieronder geven we ze puntsgewijs en gebundeld weer, gevolgd door onze respons.

Thema 'Van agrarisch naar woongebied'

Ontvangen reacties omgevingsdialoog

- Prachtig, goed voor het dorp
- Rekening gehouden met diverse doelgroepen
- Kans voor jongeren/ starters
- Perspectieven voor ouderen/ levensloopbestendig (en doorstroming voor gezinnen)
- Liever meer vrijstaand/ vrije kavels
- Te grootschalig/ uit verhouding tot huidige aantal huizen in Uitwijk/ dorps karakter/ dorp zonder voorzieningen
- Fijne mix van huur- en koopwoningen
- Leuk, twee hofjes met plek voor natuur/ ruime opzet/ veel ruimte voor groen
- Voorrang op woningen voor lokale inwoners?

Uitkomsten onderzoek dorpsraad

Het dorpsraadonderzoek geeft een vergelijkbare tendens weer met enerzijds opmerkingen over de planomvang in relatie tot de huidige dorpsgrootte, het voorzieningsniveau en het dorpse karakter/ de dorpse mentaliteit en anderzijds de kansen die dit plan biedt aan het dorp en mensen die hier een binding mee hebben. Specifiek noemen respondenten dat er (meer) behoefte bestaat aan levensloopbestendige seniorenwoningen en wellicht minder aan huurwoningen.

Respons

Met de diversiteit van woningen in het schetsplan sluiten we aan bij de woonvisie van de gemeente Altena. Daaruit blijkt dat ook hier de behoefte aan woningen groot is, zowel voor ouderen, starters als doorgroeiers. Bovendien geeft de woonvisie aan dat de in de planopzet verwerkte betaalbaarheid een belangrijke rol speelt.

Ons schetsplan biedt een combinatie van (sociale) huur- en koopwoningen. Met name bij die koopwoningen is er diversiteit in soorten woningen naar doelgroep, woonbehoefte en prijsklasse. De reacties uit deze omgevingsdialoog onderstrepen dat er veel behoefte is aan een divers woningaanbod. In de verdere uitwerking van het plan naar een voorlopig ontwerp bekijken we in welke mate we hier (meer) op kunnen aansluiten. Zo overwegen we of we naast/ in plaats van de woningen met optionele levenslooptuitbreiding een aantal woningen kunnen aanbieden die in de basis al levensloopbestendig zijn (focus op gelijkvloers wonen en slapen).

Het schetsplan met veertig nieuwbouwwoningen zou een uitbreiding betekenen van het huidige dorp Uitwijk met circa een kwart. Enerzijds roept de omvang van het plan bij respondenten de vraag op of het in verhouding staat tot het oorspronkelijke dorp en het dorpse karakter. Anderzijds geven respondenten aan dat ze het belangrijk vinden dat starters/ jongeren een kans krijgen op de lokale woningmarkt, dat senioren in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en dat jonge gezinnen die eerder geen woning in Uitwijk konden vinden nu de kans krijgen om terug te keren.

Wat betreft de omvang van het plan bekijken we de mogelijkheid om eventueel gefaseerd te bouwen. Ook staan wij ervoor open om na te gaan of lokale inwoners voorrang kunnen krijgen op de woningen in het plan.

Thema 'Uitstraling gebouwen'

Ontvangen reacties omgevingsdialoog

- Gezellig, prachtig, mooi, passend bij dorp en bestaande omgeving
- Voorkeur voor (meer) landelijke uitstraling/ woonboerderijstijl/ rietgedekte daken/ overstek/ vakwerk
- Niet passend bij het dorp
- Te dichtbebouwd
- Ruim opgezette, groene omgeving
- Mag moderner en meer divers
- Details nog niet bekend
- Uitstraling boerenerf past niet bij aantal woningen

Uitkomsten onderzoek dorpsraad

Het concept van boerenerf met landelijk karakter wordt gewaardeerd; belangrijk om in de gaten te houden dat deze uitstraling in het definitieve ontwerp overeind blijft.

Respons

De reacties laten zien dat smaken verschillen en dat mensen een divers beeld hebben bij de uitstraling die het plan zou mogen krijgen. Waar de een de uitstraling prachtig en passend vindt bij de omgeving, vindt de ander dit nog niet landelijk genoeg of zou het juist liever moderner zien. We nemen de genoemde reacties mee ter overweging.

In de huidige fase van schetsontwerp zijn veel details nog niet nader gespecificeerd. Bij de ontwikkeling van het schetsontwerp naar een voorlopig ontwerp krijgt ook het detailniveau een verdere uitwerking.

Thema 'Verkeer en parkeren'

Ontvangen reacties omgevingsdialoog

- Toename verwachte verkeersdruk niet passend binnen huidige infrastructuur
- Verwachte aantasting dorpskern/ verkeersopstoppingen
- Risico verkeersveiligheid voor met name andere weggebruikers dan automobilisten (spelende kinderen, fietsers, voetgangers)
- Suggesties ontsluiting
 - o hulpdiensten via provinciale weg
 - o ook voor regulier autoverkeer toegang tot provinciale weg
 - o extra ontsluiting op de Heulstraat of op rotonde
 - o éénrichtingsverkeer
 - o provinciale weg niet openbaar maken om ongelukken te voorkomen/ Hoefpad doodlopend
- Suggestie: verkeersstudie
- Fijn dat parkeernorm gehaald wordt
- Waardering voor parkeren op eigen terrein
- Aantal parkeerplekken: erg veel, past niet bij uitstraling boerenerf

Uitkomsten onderzoek dorpsraad

Respondenten voorzien dat de bestaande infrastructuur niet voldoende aansluit op de plannen.

Respons

Waar een eerste verkeerstoets aantoont dat de huidige infrastructuur het extra verkeer van de nieuwe woningen kan opvangen, volgt bij de verdere uitwerking van het plan aanvullend

verkeersonderzoek. Hierin laten we verkeersstromen en knelpunten verder doorrekenen om te komen tot een veilige en leefbare toekomstige situatie. Bij de nadere uitwerking nemen we de reacties mee ter overweging.

Het aantal parkeerplaatsen in het schetsontwerp kan mogelijk naar beneden worden bijgesteld op basis van de nieuwe parkeernorm van gemeente Altena, die op komst is.

Thema 'Landschapsplan'

Ontvangen reacties omgevingsdialoog

- Ziet er goed uit, eer aan de natuur, mooi uitgedacht, passend bij dorp, landelijk wonen in nieuwbouwwijk
- Aandacht voor historie mooi, leuk: terugbrengen motte
- Veel bebouwing, weinig landschap
- Vogelkijkhut wenselijk?
- Wandelpaden verrijking
- Aandacht voor privacy vrije kavels/ vrijstaande woningen ivm nabijgelegen wandelpaden
- Suggestie: speeltuin icm tot ecologie/ contact met natuur
- Suggestie: water in de wijk

Uitkomsten onderzoek dorpsraad

Er is waardering voor het landelijke karakter en het groen, al vragen sommigen zich af of de verhouding tussen het aantal woningen en het groen in balans is. Ook privacy is een punt van aandacht, volgens respondenten. Bovendien missen ondervraagden voorzieningen, zoals sportfaciliteiten en speeltuin.

Respons

Het landschapsplan krijgt in de verdere uitwerking naar voorlopig ontwerp meer detail. We nemen de ontvangen reacties mee ter overweging. Een speeltuin is overigens ingetekend in het schetsontwerp.

Aanvullende suggesties

Ontvangen reacties omgevingsdialoog

- Wens (meer) ruimere woningen (tweekappers/ rij- of hoekwoningen) voor volgende stap in wooncarrière (jonge gezinnen) → suggestie: hogere huizen
- Wens (meer) levensloopbestendige woningen/ seniorenwoningen
- Wens (meer) vrije kavels/ vrijstaand
- Goed kijken naar lokale woningbehoefte
- Plan verkleinen
- Verwerking aanliggende percelen?
- Geen straatnamen met Brabantse uitspraak
- Aandacht voor bouwverkeer

Uitkomsten onderzoek dorpsraad

Aanvullend merken respondenten op dat ze een uitdaging zien in procedures/ bezwaren die de bouw vertragen. De grootte van de basisschool/ peuterspeelzaal wordt ook als uitdaging gezien en tegelijkertijd wordt het project genoemd als kans in verband met het behoud ervan.

Respons

Diverse suggesties refereren aan de soort woningen en projectomvang, onderwerpen die in de thema's aan bod komen. Zoals bij eerdere respons opgenomen, bekijken we in welke mate we dit in de verdere uitwerking meenemen.

De aansluiting bij de aanliggende percelen krijgt verdere invulling in het voorlopig ontwerp.

Het vaststellen van de nieuwe straatnamen is een verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders. Datzelfde geldt voor de basisschool/ peuterspeelzaal.

In een later stadium, voorafgaand aan de bouw, volgt het bouwveiligheidsplan met daarin onder meer een uitwerking van verkeerssituaties en aan- en afvoerroutes tijdens de bouw.

Bijlagen

Brief direct omwonenden



Aan de bewoner(s)/ gebruiker(s) van dit pand

Sint-Oedenrode, 14 augustus 2025

Betreft: herontwikkeling Hoefpad 13

Beste meneer, mevrouw,

Graag stellen wij ons aan u voor. Wij zijn Van Stiphout Projectontwikkeling uit Sint-Oedenrode. Wij zijn de initiatiefnemer voor de herontwikkeling aan Hoefpad 13 in Uitwijk. Aangezien u direct omwonende bent, vinden wij het belangrijk om u hierbij te betrekken.

Het plan

We hebben het idee om de voormalige agrarische invulling van het terrein aan Hoefpad 13 om te vormen tot woongebied. Het plan is om hier een mix van huur- en koopwoningen te realiseren in meerdere prijsklassen, aansluitend bij de lokale behoefte en het beleid van de gemeente Altena. Woonstichting Land van Altena is betrokken voor de sociale huurwoningen. In ons plan hebben we het voornemen om dit gebied de uitstraling te geven van een boerenerf, passend bij de bestaande omgeving. Dit idee hebben wij uitgewerkt in een schetsontwerp.

Uitnodiging inloopavond woensdag 3 september

Voordat wij het plan verder uitwerken, willen we u hierover informeren en de gelegenheid geven om hierop te reageren. In het kader van de omgevingsdialoog nodigen wij u op woensdagavond 3 september aanstaande graag uit in Gemeentecentrum De Hoogt (Hoefpad 2 te Uitwijk). Speciaal voor u als direct omwonende van Hoefpad 13 openen we de deuren om 18.30 uur. Op die manier heeft u voorafgaand aan de algemene inloop van 19.30 tot 21.00 uur gelegenheid om het schetsontwerp als eerste te bekijken en uw vragen te stellen. Ook geven we aan welke stappen nog nodig zijn, voordat het plan definitief kan worden. U bent vrij om tijdens de genoemde uren binnen te lopen wanneer het u schikt.

Aanmelden

Om de avond goed voor te bereiden, vinden wij het fijn wanneer u zich vooraf aanmeldt via dit formulier <https://forms.office.com/e/bV0SDxTsTu> of scan de QR-code bovenaan deze pagina.

Online informatie en reageren op het plan

Bent u niet in de gelegenheid om langs te komen of wilt u het plan liever online bekijken? De informatie die we op deze inloopavond delen, vindt u vanaf woensdagavond 3 september ook online op de projectpagina www.van-stiphout.nl/projecten/uitwijk-hoefpad.

Z.O.Z.

Van Stiphout Projectontwikkeling B.V.
Jan Tinbergenstraat 2, 5491 DC Sint-Oedenrode
Postbus 32, 5490 AA Sint-Oedenrode
0413-47 34 88, communicatie@van-stiphout.nl, www.van-stiphout.nl

IBAN: NL92RAB00146498275
Handelsregister 16072992
BTW nr. NL8027.92.480.B01

Via deze projectpagina kunt u zich bovendien aanmelden voor de projectnieuwsbrief. Ook bieden wij u op deze pagina gelegenheid om uw reactie te geven op het plan. Dit reactieformulier staat ruim twee weken open van woensdagavond 3 september tot en met zondag 21 september 2025.

Verslaglegging en vervolg

Wij zijn benieuwd wat u van het schetsontwerp vindt. Met uw reactie kunnen we het plan mogelijk verder verrijken. Reacties op het plan nemen wij op in een verslag, dat wij daarna delen op onze website. In een later stadium volgt de officiële ruimtelijke procedure.

Met vriendelijke groet,



Marcel Merks
Van Stiphout Projectontwikkeling



Aan de bewoner(s)/ gebruiker(s) van dit pand

Sint-Oedenrode, 14 augustus 2025

Betreft: herontwikkeling Hoefpad 13

Beste meneer, mevrouw,

Graag stellen wij ons aan u voor. Wij zijn Van Stiphout Projectontwikkeling uit Sint-Oedenrode. Wij zijn de initiatiefnemer voor de herontwikkeling aan Hoefpad 13 in Uitwijk. Als inwoner van Uitwijk-Waardhuizen vinden wij het belangrijk om u hierbij te betrekken.

Het plan

We hebben het idee om de voormalige agrarische invulling van het terrein aan Hoefpad 13 om te vormen tot woongebied. Het plan is om hier een mix van huur- en koopwoningen te realiseren in meerdere prijsklassen, aansluitend bij de lokale behoefte en het beleid van de gemeente Altena. Woonstichting Land van Altena is betrokken voor de sociale huurwoningen. In ons plan hebben we het voornemen om dit gebied de uitstraling te geven van een boerenerf, passend bij de bestaande omgeving. Dit idee hebben wij uitgewerkt in een schetsontwerp.

Uitnodiging inloopavond woensdag 3 september

Voordat wij het plan verder uitwerken, willen we u hierover informeren en de gelegenheid geven om hierop te reageren. In het kader van de omgevingsdialoog nodigen wij u op woensdagavond 3 september aanstaande graag uit in Gemeentecentrum De Hoogt (Hoefpad 2 te Uitwijk). Van 19.30 tot 21.00 uur geven we gelegenheid om het schetsontwerp te bekijken en vragen te stellen. Ook geven we aan welke stappen nog nodig zijn, voordat het plan definitief kan worden. U bent vrij om tijdens de genoemde uren binnen te lopen wanneer het u schikt.

Aanmelden

Om de avond goed voor te bereiden, vinden wij het fijn wanneer u zich vooraf aanmeldt via dit formulier <https://forms.office.com/e/mdXVbTXL4J> of scan de QR-code bovenaan deze pagina.

Online informatie en reageren op het plan

Bent u niet in de gelegenheid om langs te komen of wilt u het plan liever online bekijken? De informatie die we op deze inloopavond delen, vindt u vanaf woensdagavond 3 september ook online op de projectpagina www.van-stiphout.nl/projecten/uitwijk-hoefpad.

Z.O.Z.

Via deze projectpagina kunt u zich bovendien aanmelden voor de projectnieuwsbrief. Ook bieden wij u op deze pagina gelegenheid om uw reactie te geven op het plan. Dit reactieformulier staat ruim twee weken open van woensdagavond 3 september tot en met zondag 21 september 2025.

Verslaglegging en vervolg

Wij zijn benieuwd wat u van het schetsontwerp vindt. Met uw reactie kunnen we het plan mogelijk verder verrijken. Reacties op het plan nemen wij op in een verslag, dat wij daarna delen op onze website. In een later stadium volgt de officiële ruimtelijke procedure.

Met vriendelijke groet,



Marcel Merks
Van Stiphout Projectontwikkeling

Reactieformulier

Reageren op het schetsontwerp

Wij nodigen je van harte uit om mee te denken over ons plan. Tot en met vrijdag 21 september komende kun je via onderstaand formulier je reactie geven op het schetsontwerp. We verzorgen je om eend de [NUT presentatie](#) te bekijken en daarna het formulier in te vullen. Met de reacties die we ontvangen kunnen we het plan mogelijk verder verfijnen.

Wat is je relatie tot deze heraanpakking? (meerdere antwoorden mogelijk) (verplicht)

- Ik woon in de buurt
- Ik ben ondernemer in de buurt
- Ik ben werkgever in de buurt
- Ik ben woningzoekende
- Anders, namelijk:

Van agrarisch naar woongebied (verplicht) **Uitstraling gebouwen (verplicht)**

Wij hebben het idee om de voormalige agrarische invulling van Hoofdpad 14 om te vormen tot woongebied. Het plan is om hier aan met van huur- en koopwoningen te realiseren in meerdere prijsklassen, aanvullend bij de lokale behoefte en het beleid van de gemeente Allera. Woningrijck Land van Allera is de woningcorporatie betrokken voor de sociale huurwoningen.

Wij vinden je van deze voorstellen invulling? Wat is je algemene indruk van het plan?

Verkeer en parkeren (verplicht) **Landschapsplan (verplicht)**

In het plan kijken we ook naar parkeergelegenheden, toegankelijkheid en verkeersstromen van diverse verkeersdeelnemers, zoals auto's en fietsers. Het plan voldoet aan de geldende parkeernorm van de gemeente Allera. Het is de bedoeling dat het fietspad en de Almgroef aan elkaar worden gekoppeld en verder sluiten we aan op de huidige infrastructuur.

Wij vinden je van de aanpak van het plan op de omgeving? Heb je suggesties waar wij rekening mee kunnen houden?

Wij vinden je van de uitstraling van dit landschapsplan? Heb je suggesties?

Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan? (verplicht)

Contactgegevens

Naam (verplicht)

Voornaam Achternaam

Adres (verplicht)

Straat - huisnummer

Postcode Plaatsnaam

E-mailadres (verplicht) **Telefoon (verplicht)**

Instemming (verplicht)

Ik ga akkoord met het [privacybeleid](#).

Reacties omgevingsdialog

Reactie 1

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Goed. Zodat jongeren ook de kans hebben om hier te blijven wonen.
Uitstraling gebouwen
Ziet er gezellig uit
Verkeer en parkeren
-
Landschapsplan
-
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
-

Reactie 2

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Anders, namelijk
Welke andere relatie heb je met deze herontwikkeling?
Woon in de buurt en wellicht geïnteresseerd in koop.
Van agrarisch naar woongebied
Het lijkt me inderdaad goed voor het dorp en de jongeren hier om betaalbare huizen te verwezenlijken. Om te voorkomen dat ze wegtrekken als gevolg van de hoge huizenprijzen. Wat dat betreft goed dat daar rekening mee gehouden wordt in het plan.
Uitstraling gebouwen
Gezien de agrarische achtergrond van het dorp lijkt me dit een mooi uitgangspunt.
Verkeer en parkeren
Op dit moment geen opmerkingen.
Landschapsplan
Ik juich het plan om ook aandacht te hebben voor de historie ontzettend toe. Mooi om dit in het plan mee te nemen.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Niet op dit moment.

Reactie 3

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben werknemer in de buurtAnders, namelijk
Welke andere relatie heb je met deze herontwikkeling?
Als kind in Uitwijk gewoond. Maar door hoge huizenprijzen zelf geen woning kunnen krijgen in Uitwijk
Van agrarisch naar woongebied
Ziet er goed uit
Uitstraling gebouwen
Het eerste ontwerp vind ik persoonlijk niet bij het dorp passen. Mijn voorkeur gaat vooral naar een landelijke uitstraling.
Verkeer en parkeren
Ik zou rekening houden dat 40 woningen 80 auto's met zich meebrengt. Het lijkt me verstandig om te kijken naar een weg richting de provinciale weg om de drukte in het dorp zelf te beperken qua autos
Landschapsplan
Ziet er goed uit!
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Er zijn veel jong stellen die graag weer in uitwijk willen wonen en oudere mensen die graag in Uitwijk willen blijven. De vraag naar twee onder een kap en levensloop bestendige woningen zal groot zijn naar mijn verwachting. Zelf hoop ik in gesprek te kunnen over een vrije kavel.

Reactie 4

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Te grootschalig
Uitstraling gebouwen
Geen opmerkingen
Verkeer en parkeren
Fijn dat de parkeernorm gehaald wordt. Helaas lijkt mij de verkeersdruk en drukte die het plan oproept niet passend binnen de huidige infrastructuur. Het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot een groter risico voor andere weggebruikers dan automobilisten, zoals bijvoorbeeld kinderen.
Landschapsplan
Leuk om daarmee het plan over de streep te trekken
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Terugschroeven van de grootte van het plan

Reactie 5

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Te grootschalig ten opzichte van de huidige kern. Buitenproportionele groei van de kern van 352 inwoners met naar schatting zo'n 22% op basis van aantal huizen waar voorzieningen en verkeerssituatie niet toereikend voor zijn.
Uitstraling gebouwen
Ok. Maar te veel, veel te dicht bebouwd.
Verkeer en parkeren
Veel te grote verkeersdruk voor de smalle toegangsweg qua formaat van de wegen. Veel te grote verkeersdruk in dorpskern leidt tot aantasting dorpskern, spelen en fietsen op straat, het elkaar ontmoeten op straat, het vaste wandelronde voor velen wordt niet alleen aangetast maar ook onveilig gemaakt.
Landschapsplan
Veel bebouwing weinig landschap, een vogelkijktuit compenseert dat niet echt.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Minder bebouwing, kleinschaliger, verkeersstudie naar nieuwe toegangsweg.

Reactie 6

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Ontzettend fijn dat er een mix van huur- en koopwoningen gerealiseerd gaat worden. Ik kom zelf uit Uitwijk en heb hier mijn eerste huis nooit kunnen kopen, omdat deze er gewoon niet zijn. Heel mooi dat er straks starterswoningen komen en dan de starters uit Uitwijk/Waardhuizen een kans hebben om in hun eigen dorp te blijven wonen. Zo ben ik heel blij dat er twee-onder-een-kap woningen komen, en ik hoopelijk terug kan verhuizen naar mijn eigen dorp!
Mijn algemene indruk van het plan is daarom ook heel positief!
Uitstraling gebouwen
Het ontwerp ziet er prachtig uit. Het is passend bij de bestaande omgeving. Het blijft een ruim opgezette, groene omgeving. Precies wat Uitwijk nu ook is. De boerderij stijl past hier uiteraard ook helemaal bij. Ik ben zeer te spreken over de uitstraling van de gebouwen.
Verkeer en parkeren
Goed om te zien dat er ruimte parkeergelegenheid in het plan is verwerkt en dat er, waar passend, parkeergelegenheid is ingericht op eigen perceel. Ik heb begrepen dat er wellicht een verbinding gaat komen tussen de Alminghof en de Almweg en dat deze voornamelijk bedoeld gaat zijn voor de noodhulpdiensten. Ik hoop dat dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren, daar het uiteraard zeer belangrijk is dat de bewoners daar in alle veiligheid kunnen wonen en dat er in korte tijd een noodhulpdienst aanwezig kan zijn.
Landschapsplan
Prachtig! Hierdoor krijgt het plan de 'groene' uitstraling die bij het dorp past en is het alsnog écht landelijk wonen in een nieuwbouw wijk.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Zoals eerder benoemd zijn er heel veel jonge inwoners uit Uitwijk/Waardhuizen weggetrokken uit het dorp, omdat er geen starterswoningen zijn in ons dorp. Deze wonen nu allemaal in de omliggende dorpen en willen heel graag terug komen. Wanneer je terug komt, wil je graag een volgende stap maken naar bijvoorbeeld een ruime rij-/hoekwoning of een twee-onder-een-kap woning. Ook hebben deze mensen misschien (ik in ieder geval wel) ook kinderen gekregen. En wanneer je kinderen hebt heb je extra ruimte nodig in je woning. Om deze reden vind ik het jammer dat de twee-onder-een-kap woning op perceel 1 en 2 al vanaf de eerste verdieping een schuine kap heeft. Dit geeft zo enorm veel ruimte verlies. Ik begrijp dat jullie graag laag willen blijven met de huizen om aan het stukje 'boerderij' uitstraling te voldoen, maar er zijn alleen al zo veel vrienden/kennissen van mij die interesse hebben in de twee-onder-een-kap woning, dat het eigenlijk zonde zou zijn van de ruimte voor deze jonge gezinnen. Vrijstaande huizen zijn voor velen niet te betalen, dus wanneer je de ruimte van een vrijstaande woning in een twee-onder-een-kap woning kan krijgen, is dat voor velen een uitkomst!

Reactie 7

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Opent veel perspectieven voor ouderen in grote huizen waarvoor geen doorstroming is!
Uitstraling gebouwen
Mag iets meer modernere uitstraling hebben
Verkeer en parkeren
Redelijk
Landschapsplan
Goede start
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Hoe worden de aanliggende percelen grond daarin verwerkt.

Reactie 8

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Leuk om er twee hofjes van te maken, waar de natuur ook een plek krijgt.
Uitstraling gebouwen
De uitstraling is mooi en het is mooi dat er bij de uitstraling de oude functie wordt meegenomen. Het had iets diverser gemogen.
Verkeer en parkeren
De aansluiting van de Alminghoef op de provinciale weg zou ik persoonlijk niet openbaar maken, om ongelukken te voorkomen. Voor ieders veiligheid is het beter om de Hoefpad een doodlopende weg te laten.
Landschapsplan
Denk bij de speeltuin ook niet aan een standaard speeltuin maar laat hier ook de ecologie terugkomen. Zo wordt het echt een wijk die in contact staat met de natuur eromheen.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
In het plan zijn veel rijtjeswoningen ingetekend. Een groot deel van de jeugd uit de buurt is in omliggende dorpen gaan wonen (zoals ook wij) en komt graag terug naar Uitwijk-Waardhuizen. Echter, deze generatie is voornamelijk op zoek naar twee onder een kap woningen om ook op termijn een stap vooruit in woonruimte te kunnen maken. Rijtjeswoningen voor de nieuwe generatie is zeker passend, maar momenteel is het aanbod naar onze mening echt uit verhouding.

Reactie 9

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Erg ambitieus, met name het aantal woningen wat te bouwen is in verhouding tot het huidige aantal huizen in Uitwijk. Het combineren van natuur met aanbouw van woningen is goed doordacht en passend bij de omgeving.
Uitstraling gebouwen
Mooi ontwerp, echter de rug aan rug woningen ogen erg als vakantiepark-huizen.
Verkeer en parkeren
Hier ligt mijn grootste zorg. Het aansluiten van het nieuwe woongebied, met bijbehorende toegangsweg, is in mijn ogen niet passend in relatie tot het aantal woningen wat wordt gebouwd. De huidige toegangsweg is totaal niet geschikt voor een verviervoudiging van het aantal woningen en misschien wel het dubbele van dat aan auto's. Dit is voor mij zeer bezwaarlijk.
Landschapsplan
Geen bijzonderheden.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Geen bijzonderheden.

Reactie 10

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben werknemer in de buurtIk ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Onduidelijk welke schets welk type wonimh betreft. Zelf ben ik geïnteresseerd in een starterswoning echter miste hierbij een kostenindicatie / oppervlakte/ indelingwoning.
Uitstraling gebouwen
Gevelbekleding kon niet opgemaakt worden uit de schets waardoor lastig te bepalen is of dit past in de omgeving.
Verkeer en parkeren
De hoefpad is een smalle weg mogelijk is dit een knelpunt bij extra verkeer door meer onwonende.
Landschapsplan
Ik vraag me af of het voor de bewoners wenselijk is dat er een vogelkijktu komt.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Graag ontvang ik meer duidelijkheid over de bovenstaande punten rondom de type woning, kosten, oppervlakte en uitstraling

Reactie 11

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Prachtig!
Uitstraling gebouwen
De vierkante vrijstaande bouw vind ik niet heel mooi. Dit mag meer in woonboerderij stijl met schuine daken.
Verkeer en parkeren
Privé parkeerplekken bij de vrijstaande huizen en twee-onder-een kappers creëren.
Landschapsplan
Leuk
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Geen straatnamen bedenken met Brabantse uitspraak

Reactie 12

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Veel te veel huizen voor een dorp als Uitwijk zonder voorzieningen. Er komt bijna een kwart dorp bij. Er staan nu maar 140 huizen. Wel is er bij eigen inwoners behoefte aan levensloopbestendige woningen maar deze staan niet in het plan.
Uitstraling gebouwen
Uitstraling Boerenerf met 96 parkeerplekken en 40 woningen?
Verkeer en parkeren
Veel te veel verkeersbewegingen in Uitwijk als er 40 woningen (zijn 80 auto's) bijkomen. Deze moeten allemaal langs de pomp en door de Langstraat/Lageweg waar het nu al druk is er er veel te hard gereden wordt. Een aansluiting op de Almweg dmv bvjv. een rotonde zou dan een betere optie zijn.
Landschapsplan
Vogelkijkhut een beetje overdreven.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Goede informatie ophalen bij bewoners van Uitwijk en Waardhuizen waar behoefte aan is.

Reactie 13

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
De voorgenoemen invulling is oke maar geeft niet voldoende duidelijkheid
Uitstraling gebouwen
Het voornemen past bij het dorpse karakter
Verkeer en parkeren
De breedte van het Hoefpad kan een probleem geven.
Landschapsplan
Voorlopig geen suggesties
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Ik zie niet direct een invulling van levensbestendig wonen, dit is iets wat voor mij belangrijk is. Verder worden 3 kleuren gegeven voor groepen, hierbij ontbreekt een koppeling met de nummers op de plattegrond.

Reactie 14

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Ik vind het jammer dat er geen levensloopbestendige woningen zijn opgenomen in het plan. Er wonen veel oudere mensen in Uitwijk die op zoek zijn naar een levensloopbestendige woning. Als zij kunnen verhuizen, komen er andere woningen vrij voor gezinnen. Ik ben zelf ook geïnteresseerd in een levensloopbestendige nieuwbouw woning.
Uitstraling gebouwen
Het boerenerf uiterlijk vind ik een erg goed idee. De huizen passen goed in dit plan en de omgeving. De enige woningen die ik te modern vond in dit plaatje zijn de woningen die lijken op een hooimijt. Ik vind het uiterlijk meer weg hebben van een kantoorpand. Dit past niet binnen de dorpskern Uitwijk.
Verkeer en parkeren
Zoals het omschreven is komen er voldoende parkeerplaatsen. Een extra manier om Uitwijk te verlaten lijkt me handig met de komst van zoveel woningen. Als het Hoefpad doodlopend blijft, lijkt me het best wel druk met verkeer.
Landschapsplan
Het terugbrengen van de Motte vind ik erg leuk. Meer wandelpaden zouden echt een verrijking voor Uitwijk zijn!
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Levensloopbestendige woningen zouden echt iets bijdragen aan het plan.

Reactie 15

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Mooi en goed, wel graag bij toewijzing woning voorrang te geven aan inwoners van Uitwijk, daarna inwoners uit de gemeente Altene, daar genadige die hun roots hebben met Uitwijk of Altene, daarna pas gegadigden buiten de gemeente Altene en stadse mensen.
Uitstraling gebouwen
mooi
Verkeer en parkeren
Graag bij aanpassing van Hoefpad rekening houden met de veiligheid, er wonen nu veel kleine kinderen, die nu ook gewend zijn aan een rustige straat waar ze kunnen spelen. Ook de vraag of Hoefpad de beduidend veel meer verkeersbewegingen aan kan, er komen nu aanzienlijk veel meer auto's door Hoefpad. Maar vooral rekening houden met de veiligheid van de kinderen.
Landschapsplan
prachtig en mooi, jammer dat er geen water door de wijk loopt door bv een brede sloot/singel, misschien een mogelijkheid dit te realiseren nav aanvulling op de regelgeving voor waterberging bij nieuwbouw.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Wij zijn zeer geïnteresseerd in de vrijstaande woningen/kavels mn nr. 28 en 29. Is daar al wat meer over te zeggen zoals de grote van de kavels, wel of niet zelf mogen bouwen. er worden prijzen genoemd vanaf 405.000,00 is dat alleen de kavel maar of zit daar ook het huis bij. We willen graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkeling van uw plannen en wensen u veel succes met het realiseren van alles. Met vriendelijke groet,

Reactie 16

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Het plan ziet er goed uit. Er is met verschillende doelgroepen rekening gehouden. (toelichting zie laatste vraag)
Uitstraling gebouwen
Een boerenplan vinden wij zeer goed passend in Uitwijk.
Verkeer en parkeren
Naar mijn mening zijn de toegangswegen niet toereikend genoeg om de verkeersdruk die dan ontstaat aan te kunnen. Zou er een mogelijkheid zijn voor een ontsluitingsweg op de Heulstraat of rechtstreeks op de rotonde.
Landschapsplan
Dat is een prachtig plan waarmee de natuur eer aan wordt gedaan.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Wij zouden graag zien dat er een aantal levensloop bestendige/senioren woningen in het plan worden opgenomen omdat daar in Uitwijk/Waardhuizen veel vraag naar is.

Reactie 17

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtIk ben woningzoekende
Van agrarisch naar woongebied
Prima, voor ons zelf zijn wij op zoek naar een levensloopbestendige woning. Met beneden 1 slaap en badkamer en boven min 1 slaapkamer. Op een ruime kavel met veel privacy. Liefs 2 onder 1 kap of desnoods hoek van een rijtje van 3.
Uitstraling gebouwen
Ziet er mooi uit. Vraag me wel af of de woningen wel licht zijn. Persoonlijk houden wij van lichte woningen met grote raampartijen.
Verkeer en parkeren
Het rijtje van 3 aan de rechterkant heeft achter wel erg veel parkeerplaatsen. Dat zouden er lijkt ons wel minder kunnen zijn, waardoor er vanuit die huizen ook meer verbinding is met het achterland. Ook vragen wij ons af wat voor weg, na verbinding van het hoefpad met alminghof, wordt. Liefst een rustige weg met alleen bestemmingsverkeer. Niet een doorgaande weg waarheen al het verkeer vanaf de provinciale weg naar Uitwijk gaat.
Landschapsplan
Ziet er erg leuk uit. Zou heel mooi zijn als er zoveel ruimte voor natuur blijft.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Nee

Reactie 18

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik ben woningzoekendeAnders, namelijk:
Welke andere relatie heb je met deze herontwikkeling?
Opgegroeid in Uitwijk
Van agrarisch naar woongebied
Algemene indruk is goed, vanwege de ruime opzet en veel ruimte voor groen. Qua invulling vinden wij de verhouding tussen rijwoningen en kavels / vrijstaande woningen uit balans. We zouden graag meer mogelijkheden zien voor kavels of vrijstaande woningen. Bij een vrijstaande woning zouden wij graag inspraak willen in het ontwerp en indeling.
Uitstraling gebouwen
Het idee van een boerenplan past logischerwijze mooi in de omgeving. In de schetsen vinden wij nog niet duidelijk op te maken hoe de woningen eruit komen te zien.
Verkeer en parkeren
Wanneer de Alminghof op de huidige manier aangesloten blijft op de provinciale weg N322 betekent dit een gevaarlijke situatie wanneer dit een ontsluitingsweg zou worden van de nieuwe wijk. Wanneer de Alminghof geen ontsluitingsweg wordt betekent dit dat al het verkeer van de nieuwe wijk via de smalle straten van Uitwijk de nieuwe wijk in- en uit moet wat mogelijk gaat zorgen voor verkeersopstoppingen en gevaarlijke situaties. Als oplossing zou de Alminghof parrallel aan de provinciale weg verlengd kunnen worden om vlak voor de rotonde bij Waardhuizen op de Heulstraat aangesloten te worden.
Landschapsplan
Het landschapsplan vinden we erg mooi. Wel maken we ons zorgen over de privacy in de tuinen van voornamelijk de kavels / vrijstaande woningen omdat de wandelpaden erg kort op de percelen lijken te liggen.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
- Meer ruimte voor vrijstaand en/of kavels. Hierin hebben wij persoonlijk interesse. - Algemeen. Vanuit het dorp zijn er veel oudere mensen welke op zoek zijn naar een levensloopbestendige- of senioren woning. Het zou mooi zijn als er in het plan meer rekening met hen gehouden wordt. Bijvoorbeeld door meer ruimte voor diverse soorten (vrijstaand, 2-onder-1 kap of rij) levensloopbestendige woningen of woningen welke hierop aangepast kunnen worden.

Reactie 19

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Wij staan er positief tegenover maar hopen wel dat dorpsgenoten en dorpsgenoten die vanwege een tekort aan woningen in het verleden nu de mogelijkheid krijgen om hier te blijven wonen of terug te keren. Daarom missen wij in het plan de echte seniorenwoningen, we hebben begrepen dat er mogelijkheden zijn maar dat geeft extra kosten en blijft het dan nog wel betaalbaar. Daarom hopen wij dat in het plan hier aandacht voor komt.
Uitstraling gebouwen
Het lijkt een mooi ontwerp.
Verkeer en parkeren
We hebben wel twijfels over de hoeveelheid verkeer wat door Uitwijk moet want de hoofpad is wel doodlopend, is er misschien mogelijkheid voor een ontsluitingsweg.
Landschapsplan
Mooi plan
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Hierboven hebben we al genoemd dat we de senioren woningen missen, wij willen in de toekomst graag in Uitwijk blijven wonen en als er seniorenwoningen komen zou dat een mogelijkheid zijn om in Uitwijk te kunnen blijven wonen

Reactie 20

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Wij zijn positief over de voorgenomen invulling van Hoefpad 13 als woongebied. Een eerlijke mix van koop- en huurwoningen vinden wij een heel goed idee. Er is ook behoefte aan seniorenwoningen, is hier ook plaats voor in het plan? Wel zijn wij geschrokken van het aantal woningen die in het huidige plan zijn opgenomen. In één keer 40 woningen toevoegen aan een dorp met op dit moment circa 142 woningen is een uitbreiding van 28%! die het karakter van het dorp blijvend zal veranderen.
Uitstraling gebouwen
Het idee om het gebied de uitstraling te geven van een boerenhof vinden wij leuk en passend. Echter vinden wij de gebouwen in het huidige schetsontwerp niet mooi. De gebouwen zijn wat ons betreft nog te strak en modern vormgegeven, dat geldt voor alle gebouwen, maar met name ook het 'hooimijt' ontwerp. Is het misschien mogelijk om rietgedekte daken toe te passen in het ontwerp?
Verkeer en parkeren
Zoals hierboven aangegeven zijn wij geschrokken van het aantal woningen (en parkeerplaatsen!) in het huidige plan. Wij zijn bang dat dit een negatieve invloed zal hebben op de verkeersveiligheid in het dorp. De kruising met de pompstraat is iconisch voor het dorp, maar niet geschikt voor grote hoeveelheden verkeer vanaf het hoofpad. De aansluiting naar de provinciale weg via de Alminghoef zal tevens zijn uitdagingen hebben wat betreft verkeersveiligheid.
Landschapsplan
Wij staan zeer positief tegenover de voorgenomen plannen om de ecologie langs de oever van de alm verder te ontwikkelen en aan de kant van het Hoefpad een mooi wandelpad aan te leggen.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Onze suggestie zou zijn om het aantal woningen in het plan minimaal te halveren, bijvoorbeeld door slechts één woonerf te ontwikkelen. Dan is er sprake van een redelijke uitbreiding van het aantal woningen in het dorp en geen explosieve groei van 28%. Ook betreuren wij dat het bebouwingsgebied in het huidige plan veel verder wordt uitgebreid dan nu het geval is. Wij denken dat er meer recht wordt gedaan aan het dorp als er alleen gebouwd gaat worden op de plaats van het huidige erf van de boerderij, met de schuren en voerkuilen. En dat het huidige bebouwingsgebied niet verder wordt uitgebreid in zuidelijke richting langs de Alm.

Reactie 21

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurtAnders, namelijk:
Welke andere relatie heb je met deze herontwikkeling?
Nu verbonden met kerkelijke gemeenschap maar wonend in rijswijk (een dorp naast uitwijk)
Van agrarisch naar woongebied
Onze algemene indruk is dat wij dit plan mooi in de omgeving vinden passen wel hopen wij dat er vooral lokale mensen komen te wonen.
Uitstraling gebouwen
Bij de grove schets lijkt er weinig detail in te zitten zoals bijv. Een net overstek aan daken en ramen met weinig vakwerken aanwezig dit is in de rest van het dorp meer te zien.
Verkeer en parkeren
Ons lijkt het beter om de B-weg naar de provincie weg beter in te richten en dit stuk vervolgens 1 richtingsverkeer te maken dit om landelijke wegen te behouden en rust te houden in het dorp.
Landschapsplan
Wij vinden dit een mooi uitgedacht plan.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Wij hebben interesse in één van de vrije kavels die nu in het ontwerp ingetekend staan, wij zouden hier graag zelf een grotendeels houten woning willen bouwen die ook in het landelijke karakter van uitwijk past. Wij horen graag van jullie.

Reactie 22

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Te omvangrijk plan voor zo'n klein dorp, er zijn nu 142 woningen en er komen er in 1 klap 40 bij. Buiten proportie!
Uitstraling gebouwen
Idee is leuk
Verkeer en parkeren
Er moet een goede ontsluiting komen, en niet over het hoefpad. De kruising bij de pomp is nu al een probleem. Daarbij komt al het verkeer dat er nu al is ivm de bezoekers van de Hoogt. Ontsluiting zou kunnen via Heulstraat of direct op de n-weg (zie aansluiting in waardhuizen).
Landschapsplan
Leuk, maar het is daar nu al mooi (en niet druk).
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Hoe gaan jullie tzt het bouwverkeer regelen? Dat kan niet via het dorp!

Reactie 23

Wat is je relatie tot deze herontwikkeling? (meerdere antwoorden mogelijk)
<ul style="list-style-type: none">Ik woon in de buurt
Van agrarisch naar woongebied
Te grote uitbreidingsplannen welke niet in overeenstemming zijn met de woonvisie van de gemeente Altena voor het dorp uitwijk. Voor doorstromers en kopers in de vrije sector is maar 30% van de woningen beschikbaar terwijl er een juist een grote behoefte is aan woningen in deze categorie in deze regio.
Uitstraling gebouwen
Redelijk - het idee van een boerenerf is passend bij de omgeving, maar heb de indruk dat een boerenerf er iets anders uitziet dan op de tekening. In het dorp staan veel woningen met een rieten kap. Die uitstraling past veel beter bij een boerenerf en het dorp.
Verkeer en parkeren
Almingshoef laten doorstromen naar de N322 geeft weer een extra ontsluiting met sluipverkeer. Het dorp heeft ontsluitingen genoeg maar ze zijn niet breed. Daar is ook geen ruimte voor gezien de bestaande woningen dicht op de weg staan. Ik vind 96 auto's met bezorgdiensten etc een te grote belasting voor de huidige infrastructuur.
Landschapsplan
Dat lijkt mij prima maar ik vraag me af of dit wel echt iets toevoegt. Ruimte en rust is waar de huidige bewoners van het dorp aan gewend zijn.
Heb je aanvullend nog suggesties voor het plan?
Zoek aansluiting bij de wensen van de inwoners en start eerst met een inventarisatie middels een enquête. Een jaar of 5 geleden is er een enquête geweest en daar blijkt een totaal andere behoefte uit dan dit plan weergeeft.



Waardhuizen, 27 december 2025

Betreft : Uitkomst vragenlijst bewoners ontwikkeling De Hoef/Hoefpad

Geachte Heer/Mevrouw.

Met deze brief willen wij de uitkomst van de vragenlijst voor de herontwikkeling aan het Hoefpad in Uitwijk met u delen.

Aanleiding voor deze vragenlijst is de herontwikkeling op de voormalige boerderij De Hoef aan het Hoefpad in Uitwijk.

Op deze locatie is projectontwikkelaar Van Stiphout voornemens om 40 woningen te realiseren. Op 3 september 2025 organiseerde Van Stiphout een bewonersavond waarin zij de plannen presenteerden.

Deze ontwikkeling roept veel vragen op bij bewoners. Daarom heeft de Dorpsraad het initiatief genomen om deze vragen te inventariseren en te bundelen. Zo kan de herontwikkeling, in samenwerking met de gemeente Altena, beter worden afgestemd en passend worden gemaakt voor de bewoners en de omgeving.

Naar aanleiding van de vragenlijst is een werkgroep samengesteld, die de herontwikkeling volgt en daarbij de belangen van de bewoners van Uitwijk en Waardhuizen behartigt.

Hieronder worden de uitkomsten per vraag omschreven. Daarbij hebben wij in *cursief* onze aanvullende opmerkingen en ideeën van de werkgroep omschreven.

1. Waar bent u inwoner van?

- Uitwijk: 25
- Waardhuizen: 4

2. Wat vindt u van het aantal van 40 woningen? Is het genoeg, wilt u meer, minder en waarom?

- Te veel: 19
- Te weinig: 1
- Genoeg: 9

Het merendeel van de ondervraagden vindt dat het aantal geplande woningen te hoog is voor het dorp. Een groei van 35% ten opzichte van de huidige situatie wordt als aanzienlijk ervaren.

Daarnaast maken bewoners zich zorgen over het verlies van ruimte binnen het plan. Als mogelijke oplossing wordt genoemd om de bouw gefaseerd uit te voeren.

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

De geplande uitbreiding van 35% binnen Uitwijk wordt als zeer groot ervaren. Het is daarom wenselijk om te onderzoeken of het aantal woningen kan worden verlaagd.

3. Wat vindt u van het ontwerp en uitstraling van de gebouwen?

- Goed: 14
- Niet goed: 6

De ondervraagden geven aan dat zij graag zien dat de herontwikkeling een uitstraling krijgt van een boerenerf met een landelijk karakter. Het concept wordt gewaardeerd, maar er bestaat onzekerheid of deze uitstraling in het definitieve ontwerp daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

Het betreft momenteel een conceptontwerp. Uit ervaring weten we dat de uitstraling tussen het concept en het definitieve ontwerp vaak wordt versoberd. Voor Uitwijk is het daarom van groot belang dat het aantrekkelijke concept dat er nu ligt zo veel mogelijk behouden blijft.

4. Wat vindt u van de invulling van het soort huizen? (starter, huur, koop, senioren, vrijstaand, tweekappers en appartementen)

- Huur:
 - Te veel: 7
 - Te weinig: 2
 - Genoeg: 10
- Starters:
 - Te veel: 1
 - Te weinig: 0
 - Genoeg: 13
- Vrijstaand:
 - Te veel: 2
 - Te weinig: 2
 - Genoeg: 12
- Tweekappers
 - Te veel: 1
 - Te weinig: 0
 - Genoeg: 12
- Appartementen
 - Te veel: 0
 - Te weinig: 0
 - Genoeg: 0
- Senioren/levensloopbestending
 - Te veel: 0
 - Te weinig: 12
 - Genoeg: 0

Uit de antwoorden op deze vraag blijkt vooral dat er een grote behoefte is aan seniorenwoningen binnen de herontwikkeling. Senioren die al lange tijd in de dorpen wonen en een aangepaste woning zoeken, kunnen momenteel niet in het eigen dorp terecht en zijn daardoor genoodzaakt te verhuizen naar andere kernen binnen de gemeente. Met de herontwikkeling zou hier nadrukkelijk rekening mee moeten worden gehouden.

Daarnaast valt op dat veel ondervraagden huurwoningen niet passend vinden binnen het plan. Dit heeft mede te maken met het ontbreken van voorzieningen voor deze doelgroep.

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

De huidige ontwikkeling zoals die nu voorligt, sluit niet aan bij de belangen van de bewoners van Uitwijk en Waardhuizen. Er zijn te veel woningtypes opgenomen die onvoldoende bijdragen aan de doorstroming van huidige inwoners. Er is juist behoefte aan meer starterswoningen en senioren- of levensloopbestendige woningen.

5. Wat vindt u van de aansluiting van het verkeer op de bestaande infrastructuur in Uitwijk

- Goed: 2
- Niet goed: 24

Hierin voorziet iedereen problemen. Het Hoefpad in zijn huidige staat is niet in staat om de verkeersbewegingen van 40 woningen te verwerken. De rijbaan is hiervoor te smal.

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

De smalle rijbaan van het Hoefpad, samen met de karakteristieke dorpspomp en de aanwezigheid van het Gemeentecentrum, zorgt nu al voor een krappe verkeerssituatie. Bij de bouw van 40 extra woningen zal de verkeersdrukte aanzienlijk toenemen. De huidige situatie op het Hoefpad kan deze toename niet opvangen.

Een rechtstreekse aansluiting op de provinciale weg N322 is om veiligheidsredenen niet mogelijk.

Wellicht kan een aansluiting op de Heulstraat worden gerealiseerd, al vraagt dit om medewerking van de gemeente.

Daarnaast biedt Uitwijk momenteel geen veilige routes voor (met name jeugdige) fietsers om het dorp te verlaten. Met de komst van nieuwe bewoners zullen er meer fietsbewegingen ontstaan, vooral richting de middelbare scholen in Sleenwijk en Gorinchem.

Dit betekent dat er veelvuldig gebruik zal worden gemaakt van de Uitwijksestraat en de Lageweg. Beide wegen functioneren nu als 'racebanen' en zijn in de huidige staat ongeschikt voor veilig fietsverkeer.

Bij een ontwikkeling van deze omvang is het wenselijk dat er nieuwe, veilige fietsroutes worden gerealiseerd.

6. Wat vindt u van de invulling van de openbare ruimte om het plan?

De ondervraagden vinden het landelijke karakter en het groen mooi opgezet. Wel vragen sommigen zich af of dit groene karakter behouden blijft bij het grote aantal woningen. Daarnaast bestaan er zorgen over privacy door de dichtheid van de bebouwing. Ook wordt het ontbreken van voorzieningen, zoals sportfaciliteiten en een speeltuin, als een gemis ervaren.

7. Wat mist u in het plan?

Bijna alle ondervraagden geven aan dat zij seniorenwoningen missen in de herontwikkeling. Door de vergrijzing en om de doorstroming in de dorpen te bevorderen, is hier duidelijk behoefte aan.

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

De doorgroeimogelijkheden voor zowel jong als oud binnen Uitwijk zijn momenteel zeer beperkt. Starters kunnen nauwelijks een woning bemachtigen tegen een redelijke prijs, en voor senioren zijn er onvoldoende levensloopbestendige woningen beschikbaar. In de ontwikkeling zien wij daarom graag een gezonde mix van starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

Beide dorpen staan bekend om hun onderlinge betrokkenheid en hulpbereidheid. Wanneer jong en oud in dezelfde dorpen blijven wonen, wordt dit juist versterkt. In de huidige plannen zien we dit echter onvoldoende terug.

8. Welke uitdagingen ziet u voor Uitwijk en zijn inwoners in dit plan?

De volgende uitdagingen zijn door de ondervraagde benoemd:

- De toenemende verkeersdruk op de bestaande infrastructuur;
- Door de groot aantal woningen, verlies van het dorps karakter;
- Of de nieuwe woningen beschikbaar zijn voor mensen die binding hebben met het dorp;
- Import van Randstedelingen die het dorp niet begrijpen;
- Procedures en bezwaren die de bouw gaan vertragen;
- De huidige basisschool en peuterschool is te klein bij deze groei;
- Verlies van rust en veiligheid;
- De impact op de landelijke karakter en ruimte .

Opmerking werkgroep Dorpsraad:

De grootste zorg van de huidige bewoners is dat de herontwikkeling grotendeels wordt ingevuld door Randstedelingen. Gezien de aantrekkelijke en rustige omgeving beseft men dat dit waarschijnlijk onvermijdelijk is, maar men vindt dat nieuwe bewoners beter moeten integreren in de dorpen.

Door de afstand tot de kern van Uitwijk vreest men dat dit niet vanzelf zal gebeuren. Een ludieke inburgeringscursus zou een leuke manier kunnen zijn om nieuwe en bestaande bewoners dichter bij elkaar te brengen.

Daarnaast moet worden onderzocht of het, binnen de wettelijke kaders, mogelijk is om huidige bewoners een eerste keuze of een vorm van voorrang te geven bij de toewijzing van woningen.

9. Welke kansen ziet u voor Uitwijk en zijn inwoners in dit plan?

De volgende kansen zijn door de ondervraagde benoemd:

- Kansen voor jonge mensen om te blijven wonen in Uitwijk of om terug te keren;
- De grond wordt nu benut;
- Groei van de huidige basisschool, waardoor deze behouden kan blijven;
- Uitwijkers hebben kans op een woning in eigen dorp.

10. Wat verwacht u van de Dorpsraad met betrekking tot deze herontwikkeling

De ondervraagden verwachten dat de Dorpsraad volledige zeggenschap en participatie krijgt. De Dorpsraad moet de wensen van de inwoners goed vertalen en ervoor zorgen dat de rustige woonomgeving en het landelijke karakter behouden blijven. Daarnaast wordt verwacht dat de Dorpsraad de ontwikkelingen en eventuele planwijzigingen actief volgt en hierover duidelijk communiceert met de bewoners.

De antwoorden op de vragenlijst laten zien dat er brede zorgen bestaan over de geplande herontwikkeling van De Hoef met 40 woningen. Het merendeel van de ondervraagde vindt dit aantal te hoog en vreest verlies van het dorps en landelijke karakter. Ook de verkeerssituatie op het Hoefpad wordt als een groot knelpunt gezien.

Belangrijkste aandachtspunten:

- Seniorenwoningen ontbreken: er is een duidelijke behoefte aan levensloopbestendige woningen om doorstroming en vergrijzing op te vangen.
- Huurwoningen worden door veel inwoners als minder passend ervaren, mede door het ontbreken van voorzieningen voor deze doelgroep.
- Verkeersdruk en infrastructuur zijn een grote zorg; de huidige infrastructuur is onvoldoende geschikt.
- Openbare ruimte wordt gewaardeerd, maar er zijn zorgen over privacy en het ontbreken van sport- en speelvoorzieningen.
- Uitdagingen: behoud van dorpskarakter, procedures en bezwaren, schoolcapaciteit, rust en veiligheid.
- Kansen: jongeren en starters behouden voor het dorp, benutting van grond, behoud van school, woningen voor inwoners met binding.

We hebben de uitkomst en onze ideeën al informeel gedeeld met de Wethouder de heer Sheikariem. Mocht naar aanleiding van deze brief behoefde zijn tot een dialoog, dan zijn wij uiteraard beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Kees Eikelboom
Dorpsraad Uitwijk Waardhuizen.

Guus Dijkstra
Namens de Werkgroep Ontwikkeling De Hoef