

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Aa-Brugstraat Heeswijk-Dinther

16 april 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding
1.2 Wat is een omgevingsdialoog?
1.3 Hoe werkt het?
1.4 De respons

2. Opbouw omgevingsdialoog

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog
2.2 Toelichting plan
2.3 Ontwerpvoorstellen

3. Reacties op het initiatief

3.1 Typen reacties
3.2 Individuele reacties
3.3 Gezamenlijke en vanaf ontwerp 6 individuele reacties
(Correspondentie na omgevingstafel 2 vanaf ontwerp 6)

4. Conclusie

4.1 Ontwerpvoorstel 1
4.2 Ontwerpvoorstel 2
4.3 Ontwerpvoorstel 3
4.4 Ontwerpvoorstel 4
4.5 Ontwerpvoorstel 5 aangereikt door de buurt
4.6 Ontwerpvoorstel 6
4.7 Ontwerpvoorstel 7 definitieve variant

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Bernheze, in het zuiden van de kern Heeswijk-Dinther ligt het plan Aa-Brugstraat. Aan de Aa Brugstraat 1 t/m 11 (oneven nummers), bezit Woonstichting JOOST 5 verouderde grondgebonden woningen. Deze woningen hebben allemaal een diepe tot zeer diepe achtertuin (tot ongeveer 56 meter diep). Zowel de woonkwaliteit als de technische staat van de woningen voldoen niet meer aan de huidige normen. Daarom heeft JOOST besloten om de woningen te slopen en de locatie te herontwikkelen, waarvoor een afwijkingsprocedure nodig is. Aangezien het om een eigen locatie van JOOST gaat, streeft zij ernaar het aantal nieuw te realiseren sociale huurwoningen op een optimale manier te maximaliseren. Om zo ook positief bij te dragen aan de woonvisie en het woningtekort van gemeente Bernheze. JOOST ontwikkelend deze locatie in samenwerking met Hendriks Coppelmans.

In het kader van de planvorming is JOOST met de buurt in gesprek gegaan.

1.2 Wat is een omgevingsdialoog?

Een omgevingsdialoog is een dialoog tussen een initiatiefnemer en omwonenden en/of andere belanghebbenden van een ruimtelijk plan. De dialoog kan plaatsvinden in bijvoorbeeld een zaal, aan de keukentafel, online en/of schriftelijk.

Met de omgevingsdialoog voor plan Aa-Brugstraat worden omwonenden geïnformeerd over de plannen van JOOST en krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren van de omgeving. Hendriks Coppelmans en JOOST betrekken deze in het verdere ontwerp van het plan.

De omgevingsdialoog is georganiseerd voorafgaand aan de formele omgevingsplanprocedure.

Hoe werkte het?

Voor het plan Aa-Brugstraat is een omgevingsdialoog georganiseerd, die onder andere bestond uit een inloopavond in het Cultureel Centrum St. Servaes, gelegen aan het Raadhuisplein 24 in Heeswijk-Dinther. Tijdens deze avond kregen omwonenden de gelegenheid om het plan in te zien en hierop te reageren. De betrokkenen zijn per brief uitgenodigd om een toelichting op het plan te ontvangen.

De omgevingsdialoog vond plaats op twee momenten: 21 april 2022 en 4 april 2023. Tijdens deze avonden werden diverse vragen gesteld en reacties gegeven. Zowel op de avonden zelf als in de periode daarna zijn deze vragen en reacties beantwoord.

Op verzoek van het door omwonenden opgerichte “buurtcollectief,” heeft JOOST aanvullende huisbezoeken afgelegd om de omgevingsdialoog voort te zetten. Tijdens deze bezoeken werden verdere opmerkingen besproken en onduidelijkheden toegelicht. Hier zijn nieuwe alternatieve varianten van het te ontwikkelen plangebied uit voortgekomen. Deze ontwerpen worden in dit verslag nader weergegeven.

Gedurende het proces zijn er ook gesprekken gevoerd met de stedenbouwkundige en de wethouder van de gemeente Bernheze, evenals met de organisatie Actief Burgerschap.

Voor het juiste gesprek heeft JOOST de omwonende in kaart gebracht.



1.3 De omwonenden

Voor de omgevingsdialoog zijn de omwonenden van het plan Aa-Brugstraat uitgenodigd. Dit betreffen de volgende adressen.

- Aa-Brugstraat (huidige huurders): 1, 3, 5, 7 en 11.
- Aa-Brugstraat (koop): 1a, 2, 2a, 13, 15 en 17.
- Schoolstraat: 20, 22, 24 en 26.
- Avensteinstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12 en 14.

2. Opbouw omgevingsdialoog

2.1 Onderdelen omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog was opgedeeld in 3 delen:

- Toelichting doel van de avond bij binnenkomst.
- Drie thema hoeken.
  Hier konden omwonenden in gesprek met woonstichting JOOST. De thema's waren:
  1. Architect
  2. Bouwkundig proces
  3. Doelgroep en persoonlijke vragen
- Doorlopend was er een presentatie.

De presentatieborden waren opgedeeld in de diverse thema's om gericht met de buurt over een onderwerp te praten.

<u>Onderstaan een voorbeeld van de eerste presentatieborden ter beeldvorming</u>
Bord per thema om een themahoek te vormen.



2.2 Toelichting plan

Stedenbouwkundige structuur
Op de locatie staan momenteel vijf woningen op ruime percelen. Deze woningen worden gesloopt. Na uitgebreide gesprekken met de betrokkenen heeft JOOST geconcludeerd dat met de realisatie van 13 nieuwbouwwoningen en 1 vrije kavel zowel aan de wensen van JOOST als aan die van de omwonenden wordt voldaan.

Het oorspronkelijke plan omvatte 15 nieuwbouw (gezins)woningen. In het laatste ontwerp is dus gekozen voor minder woningen in een mix van traditionele gezinswoningen en lager gebouwde, levensloopbestendige woningen.

De Aa-Brugstraat vormt een uitloper van het buitengebied, en het nieuwe ontwerp speelt in op dit landelijke karakter. Het idee is om het erfconcept te herintroduceren. De woningen worden in een vierkante opstelling geplaatst, waardoor een centraal erf ontstaat met onder andere een speeltuin en veel groen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken om de natuurlijke en open uitstraling te behouden.

2.3 Ontwerpvoorstellen

Op de volgende pagina worden de ontwerpvoorstellen weergegeven die aan de omwonenden zijn gepresenteerd en in dialoog zijn ontstaan. De buurt heeft zelf ook een voorstel ingediend. Het eerste ontwerpvoorstel dateert uit 2022, terwijl het meest recente voorstel in februari 2026 is ontwikkeld. De wijzigingen in de ontwerpen zijn voortgekomen uit de gesprekken en feedback uit de omgevingsdialoog met het buurtcollectief.

ONTWERPVOORSTEL 1

Gepresenteerd plan april 2022

Veel bezwaar vanuit Aa-brugstraat 13.

Programma: 13 sociale huur (2l+kap) || 2 particulier (1l+kap)



ONTWERPVOORSTEL 2

Gepresenteerd plan april 2023

Bezwaar vanaf zijde Schoolstraat

Programma: 15 sociale huur (2l+kap) || 1 particulier (1l+kap)



ONTWERPVOORSTEL 3

Optimalisatie mei 2023

Programma: 11 sociale huur (2l+kap), 3 sociale huur (1l+kap) || 1 particulier (1l+kap)



ONTWERPVOORSTEL 4

Optimalisatie februari 2024

Programma: 7 sociale huur (2l+kap), 6 sociale huur (1l+kap) || 1 particulier (1l+kap)



ONTWERPVOORSTEL 5 vanuit buurt

Optimalisatie augustus 2024



ONTWERPVOORSTEL 6

Omgevingstafel ontwerp juni 2025

Programma: 7 sociale huur (2l+kap), 6 sociale huur (1l+kap) || 1 particulier (1l+kap)



ONTWERPVOORSTEL 7

Definitief ontwerp februari 2026

Er zijn enkele kleine aanpassingen doorgevoerd aan de achterzijde van blokken 8, 9 en 10, evenals bij de parkeerplaatsen, in verband met de bestaande erfgrenzen. Het achterpad wordt ontsloten via de andere zijden van het woonblok. Daarnaast zijn er twee parkeerplaatsen gesitueerd aan de noordzijde van het plangebied.

Op architectonisch vlak zijn er enkele wijzigingen aangebracht aan de kopgevels. Tevens zijn bij de eengezinswoningen doorlopende dakpannen over de gevel toegevoegd.

Programma: 7 sociale huur (2l+kap), 6 sociale huur (1l+kap) || 1 particulier (1l+kap)



3. Reacties op het initiatief

3.1 Typen reacties

Sinds 2021 is woonstichting JOOST in gesprek met omwonenden. Op basis van de opgehaalde informatie zijn de reacties verdeeld in twee groepen: individuele reacties en gezamenlijke reacties. De reacties zijn per groep in chronologische volgorde in onderstaand schema gezet. In het schema wordt aangegeven op welk ontwerpvoorstel, zoals beschreven in paragraaf 2.3 ontwerpvoorstellen, een reactie wordt gegeven.

3.2 Individuele reacties

Datum	Wie en wat	Reactie
27-04-2021	Reactie 1 uit de Aa-Brugstraat aan JOOST	• De aard, schaal, vorm en massa van voorgestelde bebouwing past niet in de bestaande omgeving en structuurvisie. • Ontwerp is niet te beschouwen als zachte overgang Dorpse karakter naar Beekdallendlandschap. • Voorgestelde bebouwing past niet in structuurvisie door: passende aansluiting met bestaande bebouwing en bebouwingskarakterstiek, landschappelijke inpassing, behoud beeldkwaliteit, waardevolle doorzichten en Dorpse uitstraling en kleinschalige woningbouw met passende woningtypen in de omgeving. • Door goot- en nokhoogte wordt over volledige lengte van tuin het uitzicht weggenomen. Tevens verlies aan privacy en woongenot. • Voorgesteld verkeersplan zorgt voor lichtinval in woonkamer en keuken door inrijdend verkeer. Daarnaast geluidoverlast in de achtertuin. • Voorgesteld bouwplan past niet in bestaand bestemmingsplan. • Vanuit diverse zijden zicht ontnomen op beeldbepalende boom ter hoogte van huisnummer 11. • De zichtlijnen gericht op Dintherse kerk komen te vervallen.
		Ontwerpvoorstel 1
23-04-2022	Verslag omgevingsdialoog met omwonenden	**Opmerking uit Aa-Brugstraat** De volgende opmerkingen zijn gemaakt • Geen langsparkeren, maar een groenstrook van 5 meter. • Geen blok van 5 woningen met een wand van 6 meter hoog Wel bespreekbaar als het woningen worden met de goothoogte op 3 meter en een hoge gevel aan het plantsoentje in het midden. • Graag mee ontwerpen • Verwijzing naar de Zijlstraat, dit zijn laagbouw seniorenwoningen in 2-onder-een-kap uitvoering. • Niet gelukkig met de achtergevel van de woning aan de zicht zijde, liever de voorkant. **Terugkoppeling** • Eerst met de architect en de gemeente afstemming vinden en dan zal er een terugkoppeling volgen

		Opmerking uit Schoolstraat • Omwonende wil eventueel een levensloopbestendige woning in achtertuin • Omwonende wil graag meedoen in het plan en eventueel ook voor de tweede woning als er een tweekapper komt. **Algemeen** • JOOST heeft telefonisch contact gehad met diverse buurtbewoners en aangegeven dat in juni/ juli 2022 de omwonende verder worden geïnformeerd.
29-04-2022	Gesprek 1 met omwonende Aa-Brugstraat	**Opmerkingen** • Mogelijkheid om het inspraak groen en erfafscheiding mee te bepalen. • Is er ook wel eens nagedacht de woning(en) aan de Schoolstraat een kwartslag te draaien, zodat ze met de voorzijde uitkijk hebben richting Aa-Brugstraat (geen must, zomaar een vraag) • Prima plan. Aangeleverde idee van bewoners uit Aa-Brugstraat laten zien. Dit idee ging snel van tafel.
29-04-2022	Gesprek 2 met omwonende Avensteinstraat	• Veel emotie m.b.t. het kwijtraken van vrije uitkijk achterzijde. • De argumenten zijn dan ook enkel het kwijtraken van het uitzicht, omdat het blok geheel achter tuin komt te liggen. De zon niet meer geheel onder zien gaan en beperkt licht door de komst van de huizen. • JOOST heeft laten weten dat de hoogte geen 11 meter, maar 9 meter zal zijn van de te bouwen woningen. • Voor bewoner nu onvoldoende om voor het plan te zijn, mocht het worden doorgezet zoals het er nu ligt. Mw. zal dan ook vanwege hierboven genoemde argument bewaar maken als het huidige idee definitief zal worden ingediend. • Bewoner wil graag geïnformeerd worden bij de volgende fase van de totstandkoming van het idee/ plan. • Het huisbezoek werd zeer gewaardeerd • Aangeleverde idee van bewoners uit Aa-Brugstraat laten zien. Dit idee ging snel van tafel, omdat ze het niet een goed plan vonden.
06-05-2022	Reactie 2 uit Avensteinstraat naar JOOST	• Wij zijn erg content met het plan, want voor ons is het gunstig uitgevallen (de parkeerplaatsen achter onze tuin). Hopelijk blijft dit plan zo en als er iets gewijzigd wordt, willen wij graag, van tevoren, op de hoogte gesteld worden.
04-08-2022	Uitgangspunten voor evt. verlenen van medewerking aan bouwplan gericht aan JOOST vanuit bewoner Aa-Brugstraat	**Voorwaarden/ uitgangspunten om mogelijk in te stemmen plan:** • Eerste woning maximale goothoogte krijgt van circa 4 meter met maximale nokhoogte van circa 7,25 meter. • Achterliggende 4 woningen een maximale goothoogte krijgen van 3 meter met maximale goothoogte van circa 6,25 meter, waarbij in de planregels geen wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om nadien alsnog afmetingen aan te passen. Deze 4 woningen krijgen een zadeldak. • Dat op deze vijf woningen:

		- Geen dakkappelen, dakterrassen of soortgelijks geplaatst worden aan de zijde of richting Aa-Brugstraat. Dit dient juridisch dusdanig te worden geborgd, zodat toekomstige verkoop van huurwoningen voor de koper helder is dat bovenstaande aan die zijde niet is toegestaan. - De onderzijde van dakramen op minimaal 1,90 meter afstand, verticaal gemeten, van de vloer is geleden, zodat geen rechtstreekse inkijk op adres Aa-Brugstraat mogelijk is. Ook dit dient juridisch te worden geborgd, zodat dit voor toekomstige eigenaren onmogelijk wordt gemaakt. • Achtergevel van de rijwoningen op minimaal 11 meter afstand komt van de nieuwe erfgrens. • Huidige schutting op erfgrens vanaf de Aa-Brugstraat tot circa 4 meter voorbij begin van de straat, minimaal 2 meter wordt opgeschoven in richting de andere zijde. De nieuwe positie van de schutting wordt daarmee tevens de nieuwe erfgrens. Deze strook minimaal 2 meter met totale oppervlakte van circa 80 m² wordt schoon en vrij van puin en asbest overgedragen. De overdrachtskosten, kadastrale kosten en eventueel bijhorende kosten zijn voor rekening van JOOST. • Als tegenprestatie zal ik een groenstrook aanleggen op mijn eigen perceel, deels toekomstig perceel, van circa 3 meter en deze groenstrook blijvend onderhouden. • JOOST plaats en betaald nieuwe schutting evenals de verwijdering van de bestaande schutting die bestaat uit damwand en klimop. • De nieuwe schuttingshoogte minimaal 2 meter wordt en op de erfgrens wordt geplaatst. • Nieuwe type schutting in overleg met ondergetekende wordt bepaald, waarbij rekening gehouden met duurzaamheid, geluidsabsorptie, dichtheid, ondoorzichtig en goede basis voor klimplanten. Ondergetekende wenst hierbij regie te behouden. • Nieuwe schutting wordt geplaatst zodra de sloopwerkzaamheden zijn afgerond en is aangetoond dat de strook grond schoon en vrij is van puin en asbest. • JOOST akkoord gaat met de aanplant van een leiboom-structuur op het perceel van ondergetekende tegen de erfafscheiding, oftewel binnen 2 meter vanaf de erfgrens. **Aanvullende vragen ter verduidelijking alvorens definitief besluit:** • In hoeverre komt er voor aan de weg een bord te staan met tekst “Alleen toegankelijk voor aanwonenden”? • Hoe wordt straatverlichting en verlichting van parkeerplek ingericht? Dit i.v.m. veiligheidsgevoel voor aanwonenden. • In hoeverre wordt voor aan de weg een bord geplaatst met “verboden voor vrachtwagens” en “verboden te laden en lossen”? • In hoeverre wordt het wegdek voorzien van geluidsabsorberende bestrating? • In hoeverre wordt als voorwaarde opgenomen dat de toekomstige tuinhuisjes geen deur krijgen aan de achterzijde oftewel aan straatzijde?

		• Waar worden voor deze 5 woningen de toekomstige warmtepompen geplaatst? • Waar worden voor deze woningen de afvalcontainers geplaatst? Komt er een centraal afvaldepot? • Op welke wijze wordt een bouwkundige nul meting geborgd i.v.m. het achteraf vaststellen van eventuele bouwschade, trilling schade en schade t.g.v. heiwerkzaamheden voor woning? • Komt er een puinbreker op het bouwperceel te staan?
		Ontwerpvoorstel 2
24-03-2023	Opmerkingen tijdens huisbezoeken van diverse omwonenden bij nieuw plan	**Aa-Brugstraat omwonende 1** • 1e reactie content met nieuw voorstel. • Verzoek 2 meter strook JOOST overnemen omwille van niet met garantie dat omwonende zal onderhouden. Er zijn twijfels dat als dit overgaat naar gemeente en het gebrekkige onderhouden van het groen. Vandaar het voorstel zelf het initiatief te nemen. Reden: geluidsreductie van parkerende auto's. • De betreffende bovengenoemde strook loopt gezien vanaf de straatzijde door t/m 2 meter vanaf begin schuur. Vervolg gedeelte voor JOOST waarmee ook de beschermde Amerikaanse eikenboom. • Vraag JOOST aan omwonende: wat als bewoner aan de Schoolstraat woning en garage zou willen spiegelen. Bewoner Aa Brugstraat: geen probleem. **Aa-Brugstraat omwonende 2** • Teleurgesteld. • 4 woningen nu met 3 lagen i.p.v. de eerdere 2 woningen met enkel begane grond en schuine kap. • Woningen Aa-Brugstraat een stuk dichterbij en bijna op de erfgrens. • De pijn met bebouwing dichtbij omwonenden zit nu enkel aan de linkerzijde van de Aa-Brugstraat en is volledig weggenomen bij de bezwaarmaker op het 1e plan Aa-Brugstraat. • Voorstellen: -lasten beter en zeker eerlijker verdelen t.a.v. omwonenden. - Eén woning van de vier schuin achter onze woning laten vervallen en de bebouwing Aa-Brugstraat verder vanaf onze erfgrens. Nog beter nummer 1 en nummer 15 laten vervallen. - Biedt een zelfgemaakte schets aan waarop een betere verdeling tot uiting kom. - Wij zouden liever de 1e schets gerealiseerd zien worden. **Avensteinstraat omwonenden 3 en 4** • Gelijktijdig gesproken • Voorkeur witte kleur woningen buitenzijde. • 1,5 meter brandgang en 7 meter achtertuin maakt dat de woningen toch het uitzicht gaan belemmeren.

		• JOOST: goothoogte volgens nieuwe- en oude plan bedraagt nog altijd 6,5 meter en nokhoogte ongeveer 9 meter. • Dit plan is voor mij gunstiger dan het eerde plan, omdat de woningen wat verschoven zijn. • Is vooraf bezwaar maken nodig op planschade? Beiden bewoners dienen planschade in als het nieuwe plan met woningen van 2 bouwlagen en schuine kap gehandhaafd blijft. Bij laagbouw is er eveneens planschade, echter waarschijnlijk voor een ander bedrag dan bij hoogbouw. • Beiden verkiezen realisatie laagbouw (dan geen bezwaar van beide bewoners) boven eventuele planschade als JOOST vasthoudt aan een blok met 2 bouwlagen en schuine kap zoals nu het geval is. **Avensteinstraat omwonende 5** Via mail en telefoon n.a.v. onze bezoeken • De verandering heeft impact, omdat het rijtje van 4 huizen dichter bij ons komt te staan. Onze kavels lopen erg schuin t.o.v. het huis. Dit is niet van voren te zien, maar onze 'kijk' in de achtertuin is wel op de woningen. • Ook is er zorgen over de verharding achter bij de parkeerplaatsen. Onze achtertuin ligt een stuk lager dan waar het plan gerealiseerd wordt. Hopelijk krijgen we geen wateroverlast?! Het zou fijn zijn als u ook bij ons in de tuin komt kijken, en wij dit kunnen aanwijzen/ laten zien. **Avensteinstraat omwonende 6** • Via mail gereageerd n.a.v. bezoeken vrijdag 24 maart bij buurtbewoners en verzocht om een screenshot wat op 27 maart via de mail is toegestuurd.
02-04-2023	Reactie 3 van Aa-Brugstraat gericht aan JOOST	Op 24 maart 2023 is het gewijzigde plan toegelicht. Dit als vervolg op eerder gepresenteerde plannen van 21 april 2022. Dit gewijzigde plan is onacceptabel. Concreet de bezwaren op voorliggend plan: • Onvoldoende verdeling van de lasten (privacy, ruimte, lichtval e.d.). • De verdichting van alle woningen is nu richting de linkerzijde van de Aa-Brugstraat opgeschoven. • De parkeerplaats, grenzend aan ons perceel, is vervallen. Hierdoor geen groene buffer meer waarover we inspraak zouden hebben qua groeninrichting. • Het blok van 4 woningen nr. 1 t/m 4 staat nu op slechts 3 meter van onze erfgrens waarbij een gevel van 9 meter lang met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter pal naast onze tuin komt. Dit betekent: - De inkijk is geheel gericht op 8 meter lange glazen schuifpui van ons woonhuis. - Minder zonlicht en minder opbrengst van de zonnepanelen. - Minder privacy en woongenot (inkijk van 4 woningen vanaf achterzijde)

		• De 2 geschakelde vrije sector woningen hebben plaats gemaakt voor 4 huurwoningen. Hierdoor minder privacy en woongenot door inkijk van 4 woningen. Tevens is er afgestapt van laagbouw van 2 vrije sectorwoningen, waardoor claim op planschade verder zal worden vergroot. • Het nu voorliggende plan omvat 15 sociale huurwoningen, 2 meer dan in het oorspronkelijk plan waarin 13 huurwoningen stonden. • Verdere verdichting van het plan; het oorspronkelijke plan bestond uit 3 huizenblokken, het nu voorliggende plan omvat 4 huizenblokken. • Parkeerplaatsen aan doorgaande weg Aa-Brugstraat zijn stedenbouwkundig ongewenst. Dit is onveilig en geeft verstorend straatbeeld naar Aa-dal. • Ruimtelijk gezien dienen alle parkeerplaatsen binnen in het plangebied gerealiseerd te worden.
09-04-2023	Reactie 4 op 2e plan van Schoolstraat gericht aan JOOST	• Op website van JOOST waar 1e plan nog te zien is, benoemt u terecht wat ons betreft dat er zo min mogelijk parkeerruimte aan straatzijde zou moeten zijn en uit het zicht. Dit is in het nieuwe plan niet meer van toepassing, waardoor landschappelijke beeld totaal anders gaat ogen. Wij betreuren dit ten zeerste dat u deze visie heeft lost gelaten. • Op 1e plan zijn zoals u schrijft op uw website over algemeen positieve reacties van omwonenden gekomen. Waarbij u ook vermeldt een poging te doen om inbreng van buurt mee te nemen in nieuwe plannen. Wat wij terug hebben gezien in nieuwe plan is dat met name inbreng van omwonende die wens heeft uitgesproken aan de voorkant te wonen en inbreng van de bewoner van Aa-Brugstraat is meegenomen. Hierbij heeft u, ons inziens, geen rekening gehouden met uw aanpassingen n.a.v. deze wensen wat voor consequenties dit heeft voor alle overige bewoners. • Hoogte van woningen was een opmerking die door gehele omgeving gedeeld werd bij presentatie van 1e plan. Deze hoogte past, zoals wij het zien, niet in landschappelijke karakter van dit gebied. Met deze opmerking is niets gedaan in nieuwe plan. • T.o.v. 1e plan door u gepresenteerd zijn woningen naar buiten gericht en dus met inkijk op woningen en tuinen van omwonenden. In oude plan was dit minder het geval, omdat huizen verder van huidige bewoning af stonden. • Tevens zijn in nieuwe plan minder parkeerplaatsen (29) dan in het 1e plan (36 parkeerplaatsen), wat ons zorgen baart. Er is al tekort aan parkeerplaatsen in de wijk, dit gaat situatie niet verbeteren. Er zullen meer mensen aan doorgaande weg gaan parkeren wat verkeersveiligheid niet gaat bevorderen. Wij beseffen dat dit wettelijk is toegestaan. Dit neemt niet weg dat dit ondanks dat het wettelijk is toegestaan voor meer overlast gaat zorgen, zeker gezien er ook nog 2 huurwoningen bij komen.

		• Wat wij als laatste willen toevoegen is vanuit ons eigen belang. Het 1e plan was voor ons akkoord. Nog steeds blijft een beetje “liever not in my backyard”, maar in dit plan wat er voor ons geen inkijk in tuin en hadden wij redelijk vrij uitzicht. In nieuwe plan is dit volledig weg. Wij weten dat wij geen recht hebben op vrij uitzicht, dat is voor iedereen in Nederland. Tevens hebben wij geen recht om te verlangen dat er niemand in onze tuin kan kijken. Daarom is het voor ons ook onbegrijpelijk dat het plan is aangepast om juist deze reden de bewoner van Aa-Brugstraat tegemoet te komen. Het vrije uitzicht en inkijk in tuin is nu voor meer omwonenden een probleem geworden, ten gunste van 1 omwonende.
11-04-2023	Reactie 5 op 2e plan van Avensteinstraat gericht aan JOOST	Reactie op de bijeenkomst en hierop aansluitend zijn er nog een aantal vragen. • Ten eerste werd er verteld dat er naar wensen van bewoners is geluisterd. Nu keken wij daar van op, want er is bij ons en wat wij weten bij de meesten buurtgenoten niets gevraagd en dus ook niet geluisterd. Er is in onze ogen zomaar het plan veranderd. Dit zal voor jullie niet zomaar zijn, maar wij zien dat dit een hele ingrijpende verandering is die voor de meesten en daar ben ik erg zeker van niet gunstig is. • Vanuit de Avensteinstraat en Schoolstraat kijken wij volgens het nieuwe plan tegen veel meer huizen aan dan in 1e plan en er komt veel meer geluid vanuit de tuinen onze kant op. Wij hebben het idee dat 2e plan alleen gunstig is voor bewoners van de bungalow met zwembad (die krijgen minder inkijk in de tuin) en voor nieuwe bungalow die gebouwd gaat worden. De bewoners van bungalow met zwembad wisten dat er gebouwd zou worden en komen er nu met 2e plan het beste mee weg. De vraag is: hoe kan dit? • Er zijn nu i.p.v. 2 bungalows ineens 1. En i.p.v. 13 huizen nu 15. 8 huizen komen bij 2e plan veel meer richting ons. Bij 2e plan is er veel verschoven naar onze kant. Waarom? En waarom is de bungalow verplaatst naar de andere kant? • Het aantal grote woningen past ons inziens niet in de omgeving en is totaal niet in verhouding met Avensteinstraat en Aa-Brugstraat. Wij schrikken ook van de 30 parkeerplaatsen die bij de woningen komen. Dit is in het Aa-Dal! Dit is zo ontzettend slecht voor het milieu. Denk aan de natuur. Er vliegen hier verschillende soorten vogels en beschermde vleermuizen. Blijft dit ook met al die huizen en auto’s erbij? Heeft u daar een antwoord op? • Er werd verteld dat jullie veel mensen gelukkig willen maken met een nieuwe woning bij 2e plan. Dit kan zeer zeker ook bij 1e plan en daar maken jullie omwonenden ook een stuk gelukkiger/ tevreden mee. • Het zou zeer fijn zijn om de tuinen om te draaien, zodat de omgeving minder geluid van de huizen horen. • Wij wonen hier omdat het een rustige buurt is. Wij genieten hier van de natuur. Wij weten ook dat er woningnood is en

		zijn zeker niet tegen nieuwe woningen, maar het is totaal uit verhouding in 2e plan.
14-04-2023	Reactie 6 op 2e plan van Schoolstraat gericht aan JOOST	Wij willen graag een aanvulling maken op mijn eerdere mail en zie graag dat deze ook gedocumenteerd wordt. Hoe meer dagen er verstrijken, hoe meer emotie er los komt. De emotie zit erin dat wij ons niet serieus genomen voelen. En ik wil toelichten waar dat in zit. • Tijdens de informatieavond werd (op zijn minst) door JOOST de indruk gewekt dat het plan mede is aangepast op verzoek van gemeente om meer woningen te bouwen op dit stukje grond en aan het verzoek van een medebewoner aan de Schoolstraat die graag de kavel naar de voorkant van de straat wilde. Jullie gaven deze avond aan dat jullie deze bewoner de eerste keus hebben gegeven, omdat dit JOOST de kans geeft om verder te bouwen. Zoals wij het zien en hebben begrepen is dat laatste niet juist. Deze bewoner heeft, zoals ons is verteld, geen voorwaarde gesteld om de grond te ruilen met JOOST. Hooguit een wens uitgesproken. Als deze informatie klopt, en daar gaan wij wel vanuit, zou het argument van JOOST wat ons betreft niet kloppen. Het kan natuurlijk zijn dat in het beleid van JOOST staat dat als iemand grond ruilt, die altijd 1e keuze heeft waar hij/ zij dan wilt bouwen, dan horen wij dit graag. Ook als dat niet zo zou zijn, zien wij niet het voordeel voor JOOST. Hoogstens deze buur, die wij dat zeker van harte gunnen. Het is tenslotte ruilen. Je ruilt het ene stuk grond voor het andere. Als de buur de kavel niet zou splitsen/ ruilen, hoeft JOOST ook geen stuk grond daarvoor in de plaats te geven. Het is dus om het even, zoals wij daar naar kijken. • Daarop aanvullend is mijn dan ook, heeft de gemeente een verzoek of wens gedaan aan JOOST om meer woningen te bouwen of is dit als voorwaarde gesteld om daar te kunnen bouwen? Dat zou namelijk betekenen dat wij als omwonenden / belanghebbenden met de gemeente in gesprek moeten gaan (vanuit de zorgplicht van de gemeente naar haar inwoners). • Een inhoudelijke aanvulling op ons bezwaar is de hoeveelheid woningen die nu gepland staan om te gaan bouwen. Dit is, wederom zoals wij daar naar kijken, te veel t.o.v. de huidige bebouwing op dit stukje grond. Het karakter van deze wijk is rust, stilte, ruimte. Op een 'klein' stukje grond 15 woningen bouwen, verandert het karakter volledig. Dat brengt onrust en geluidsoverlast met zich mee. Zeker niet fijn voor deze wijk. Dit is ook de reden waarom wij vanuit de stad naar deze plek zijn verhuisd. • Ik begrijp heel goed dat dit een persoonlijk argument is en het onmogelijk is om met persoonlijke argumenten rekening te houden. Wij vragen ons dan ook af, op basis van welke criteria, argumenten, u besluit en heeft besloten, voorliggend plan wel of niet aan te passen.
14-04-2023	Meerdere reacties van huisbezoeken	**Algemeen:** ontevredenheid over keuze om zwaartepunt plan aan deze zijde te leggen. Er is teveel geluisterd naar één bezwaarmaker?

	bij omwonenden tbv 2e plan gebundeld	**Avensteinstraat omwonende 1** • Hoge blok, niet wenselijk – één laag met kap beter voorstelbaar. • Blok aan Aa-Brugstraat erg ver richting zuid, nu – opschuiven? • Goede voorziening voor vleermuizen in nieuwbouw opnemen. **Avensteinstraat omwonende 2** • Blok achter buren (nr. 10) komt nu dichtbij. • Hoogteverschil achterzijde. Goed opvangen. • Veel water achterzijde. Rekening mee houden dat het niet meer wordt door ontwikkeling. • Hoge groenvoorziening opnemen, zodat inkijk in achtertuin voorkomen wordt? **Schoolstraat omwonende 3** • Blok aan Aa-Brugstraat – rooillijn te ver naar voor? – als achterzijde aangepakt wordt, is hiermee te leven. • Blok achter in plan te hoor. Te veel inkijk in tuin – als dit blok lager (en kleiner?) is, is hiermee te leven. • Parkeren op andere manier oplossen? Niet aan de straat? **Schoolstraat omwonende 4 en 5** • Volgt nog n.a.v. mail.
14-04-2023	Reactie 7 naar aanleiding van de inloopavond van Aa-Brugstraat gericht aan JOOST	Naar aanleiding van de tekeningen en het nieuwe plan zijn er een aantal vragen. • **Aantal woningen.** In de Schoolstraat – Avensteinstraat en Aa-Brugstraat staan in de huidige situatie plus minus een 15-tal woningen. Het is daarmee een unieke wijk met landelijk karakter. - Waarom wil JOOST de huidige woningen vervangen door 15 nieuwe woningen? - Waarom heeft JOOST niet voor een lager aantal woningen gekozen, gelijk aan de huidige situatie? - Waarop is het besluit gebaseerd om een nieuw plan te tekenen? • **Alternatieven.** In hoeverre heeft JOOST bereid met de omwonenden van de drie genoemde straten in overleg te gaan voor een alternatief plan? • Tot slot, JOOST geeft op haar website aan om samen met de netwerkpartners en bewoners vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid samen te willen werken. Als we vanuit dit principe de gesprekken starten gaan we er zeker uitkomen!
		Ontwerpvoorstel 3
18-01-2024	Verslag stedenbouw-kundige van de gemeente et stuurgroep buurt aan JOOST	• Op donderdag 13 januari is de stedenbouwkundige van de gemeente in gesprek geweest met de stuurgroep buurt over de plannen voor de herstructurering van de woning aan de Aa-Brugstraat. Dit was maanden geleden al verzocht, maar ik heb het afgewacht tot JOOST een officieel principeverzoek heeft ingediend.

		• We zijn langs geweest in de tuin bij een buurvrouw aan de Avensteinstraat. De bewoners zijn erg schappelijk. Ze kunnen zich best vinden in een plan als dit (zij geven wel aan maximaal 10 tot 12 woningen – er staan er 14) is. Later is er op het aantal niet meer teruggekomen. Alleen hebben ze moeite met de hoogte van de woningen. Zelfs dat er woningen dieper op de kavel komen te staan is niet een struikelblok voor ze maar: “kan het niet lager?”. • Ze hekelen de starre opstelling van de corporatie, omdat die uitgaat van een bepaalde woningmix en dat hier persé eengezinswoningen moeten staan met een goot van 6 en nok van 9 (volgens mij is het 10 meter). Volgens bewoners geeft JOOST als argument dat dit niet de plek is voor ouderen, terwijl, volgens de bewoners, de hele buurt uit ouderen bestaat. Bovendien zijn de levensloopbestendige woningen, volgens hen, niet heel veel kleiner en zijn ze geschikt voor een breed publiek, ook voor beginnende gezinnetjes. • Ze benoemden ook de mogelijke parkeerplaatsen of beter: de mogelijkheid om in de berm te parkeren in de straat zelf. De bestaande woningen hebben alleen een soort van oprit en de straat is nogal smal. • Zij wezen ook op verdwijnende zichtlijnen. Daarvan heb ik gezegd dat het binnen een bouwblok in een dorpskern nooit gegarandeerd kan worden dat uitzichtlijnen blijven bestaan. Ook al zou je tussen de woningen door kunnen kijken, dan groeien daar nog tuinbomen. • Wat de hoogte betreft heb ik aangegeven dat het niet verboden is, maar dat ik kan voorstellen dat het behoorlijke afbreuk is van hun huidige situatie. Maar dat het ook waar is dat als er een individuele woning aangevraagd zou worden, ik ook één laag met kap zou adviseren. In Avensteinstraat geeft bestemmingsplan goot 6 nok 9 aan, maar alle woningen zijn lager. • Mat Avensteinstraat in gedachten moet ik toegeven dat hoe de voorkant van het plan van JOOST aan Aa-Brugstraat staat, een breuk is met traditionele straatje met kleinschalige woningen. In voorbije jaren is vooral nadruk komen te liggen op goede manier vinden om diepe kavels op een effectieve manier te gebruiken, zonder dan er in een tweede lijn wordt gebouwd. Vandaar dat mijn voorganger en ik meegingen in het idee van een hofje. Maar door de standaard eengezinswoning het geheel er niet meer lekker in staat. • M.a.w. stedenbouwkundig is er veel aandacht aan besteed, maar in architectonische uitwerking wijkt het nogal af van zijn omgeving. Zij gaven ook aan dat de woningen een stuk naar voren komen en vragen zich af of dat in het straatbeeld past. De woningen komen inderdaad stukje naar voren en zijn stukje hoger. Ook staan ze gemiddeld verder naar voren dan huidige woningen. Het gaat om 7 meter tegen een meter of 5. Dit is niet veel, maar daar waar er twee kanten zijn bebouwd van de straat is het een smal straatje. Ik heb hier niet echt antwoord op

		gegeven bij bewoners. Maar dit is wel iets waar ik vraagtekens bij heb. • Er zijn geen toezeggingen gedaan, maar wel begrip getoond. • Verder ging het over procedure en met name omgevingstafel. Ik heb gezegd dat er een afweging gemaakt zou moeten worden of dit een zaak is voor uitgebreide omgevingstafel. Dit is zaak voor de coördinator van de omgevingstafel en wellicht ook van casemanager van de gemeente. Zij zijn op de hoogte van mijn bezoek en bevindingen.
22-01-2024	Reactie JOOST naar De stedenbouwkundige van de gemeente	Het blijft een lastige kwestie, stedenbouwkundig begrijp ik je feedback volledig. Desondanks: • Hebben we een enorme bouwopgave, het is een unieke kans om hier meerdere woningen te kunnen bouwen terwijl je niet de hoogte in kan (appartementen). Onze planindeling is mede gebaseerd op afspraken en ambitie met de gemeente en dat is onder andere bouwen van zoveel mogelijk woningen. • Een woningmix is noodzakelijk om verschillende type woningzoekende een passend onderkomen te bieden. Alles is mogelijk en ja het is altijd een optie om een gezin in een levensloopbestendige (LLB) woning te plaatsen, maar dit maakt het natuurlijk niet ideaal. De voorzieningen en ruimte indeling passen bijvoorbeeld niet bij een gezin, tegelijk zijn deze woningen veel duurder om te ontwikkelen. Wat het weer lastig maakt om deze woningen tegen een passende huurprijs te verhuren. Daarnaast kijken we ook bij welke doelgroepen de grootste vraag ligt. • Hoe meer woningen we kunnen bouwen, hoe rendabeler het project. LLB-woningen nemen meer ruimte in beslag waardoor we minder woningen kunnen realiseren. • Ik begrijp dat conceptwoningen minder passend zijn in het straatbeeld, helaas is dat wel de enige manier om in de huidige tijd enigszins tot betaalbare woningbouw te komen. We moeten helaas met de tijd mee en inspelen op de huidige situatie en markt. Als we vast blijven houden aan het verleden lossen we net de problemen van vandaag en morgen op. Ik verneem graag hoe de huidige type woning eventueel wel meer zou passen in de omgeving? • De mening van omwonende of de locatie geschikt is voor senioren is natuurlijk subjectief. Wij kijken naar de nodige voorzieningen in de omgeving, los van of er al senioren in de wijk wonen. Deze mensen wonen er al jaren en zijn langzaam veranderd in deze doelgroep. We merken dat “nieuwe” senioren zonder specifieke voorzieningen zich minder geroepen voelen om op deze locatie in te schrijven. Waaronder toegankelijkheid, afstand tot centrum en OV. • Het stuk over de parkeerplaatsen begrijp ik niet zo goed, mogelijk kunt u dit op tekening laten zien. • U geeft mede aan dat de woningen een stuk naar voren komen. Ik zou graag op tekening zien welke woningen dit dan betreft. Zoals ik begrijp is het idee om de woningen aan de hoofdweg

		gelijk te trekken met de bebouwingsgrens van de andere woningen in de straat. • Een omgevingstafel zijn we natuurlijk niet op tegen alleen is het wel enigszins dubbel, omdat er al zoveel (ontwerp)sessie hebben plaatsgevonden met de omgeving. De huidige opzet was voor de meeste omwonende akkoord tot er een collectief is gevormd. De bijeenkomsten zijn wen nog aan het uitwerken in het omgevingsdialoog – verslag, er liggen meerdere ontwerpen ten grondslag aan de huidige opzet. • Wat willen we nu nog uit de sessies halen tijdens de omgevingstafel? Grootste discussie blijft met name 1 of 2 laags. • Ik verneem graag hoe de gemeente ziet dat we dit project het beste z.s.m. verder kunnen brengen.
		Ontwerpvoorstel 4
		Ontwerpvoorstel 5 vanuit de buurt
		Ontwerpvoorstel 6
		Ontwerpvoorstel 7

3.3 Gezamenlijke reacties

Datum	Wat en wie	Reactie
		Ontwerpvoorstel 1
22-04-2022	Reacties n.a.v. bewonersavond genotuleerd door JOOST	• Reacties vooral positief, enkeling is niet blij. • Hoogte woningen een probleem • Kolossaal project (5 woningen aan elkaar) • Blijft de weg hetzelfde i.v.m. hoeveelheid verkeer en snelheid? • De plek is bestemd voor eengezinswoningen. Senioren en starterswoningen horen meer in het centrum. • Avensteinstraat omwonende 1 graag een persoonlijk gesprek. - Hoogte woningen; - Privacy; - Hoge bomen aan achterzijde; - Het plan is voor haar ongunstig; - Huizen zo ver mogelijk van de schutting af bouwen; - Heeft aan de achterkant een zitje. • Avensteinstraat omwonende 2 - Hoge bomen aan de achterzijde i.v.m. inkijk / privacy • Aa-Brugstraat omwonende 3 niet blij met project i.v.m. privacy. Heeft een ander voorstel afgegeven. • Als het voorgestelde plan wordt doorgezet is het probleem verschuiven. Ook bewoner van de Schoolstraat is geen voorstander van dit plan. • Actief Burgerschap gaat in gesprek met JOOST
13-06-2022	Verslag gesprek Actief Burgerschap met JOOST	• Actief Burgerschap wil samen, met inspraak van het dorp, via werkgroepen spelende problemen in het dorp met haar burgers d.m.v. werkgroepen te bespreken en op te pakken. • JOOST heeft in nieuwe plan 13 sociale huurwoningen en 2 koopwoningen opgenomen. 2 koopwoningen niet door JOOST ontwikkeld. Voornaamste doelgroep starters en jonge gezinnen. • Volgens Actief Burgerschap sluit dit aan op woonbehoefte Heeswijk Dinther. Voorrang bewoners Heeswijk Dinther niet mogelijk, dit kan wel draagvlak voor plan verbeteren. • Omgevingsdialoog in volle gang. • Aa-Brugstraat: Niet blij i.v.m. privacy. Plan dicht bij erfgrens en stelt overrompeld te zijn door vorm, maar, aard en schaal. Bewoner heeft alternatieve verkaveling opgesteld. Conclusie JOOST is dat probleem verschuift (ook teruggekoppeld gekregen vanuit andere bewoners). Actief Burgerschap deelt deze mening. • Avensteinstraat vindt huidig plan ongunstig. Woningen te dicht bij erfgrens. Bang dat haar privacy en uitzicht verloren gaat. • JOOST blijft in dialoog Actief Burgerschap.
		Ontwerpvoorstel 2
		Ontwerpvoorstel 3
25-05-2023	Reactie buurt Aa-Brugstraat op overleg met	Na ons gesprek op 15 met waarin een aantal wijzigingen zijn gepresenteerd op het laatste plan, zijn we met aantal buurtbewoners

	JOOST op15 mei 2023 gericht aan JOOST	samengekomen om deze aanpassingen te bespreken. We hebben eerst verslag van hetgeen jullie aan wijzigingen hebben doorgegeven, namelijk: • Woning 1 en 15 vervallen. • De vrijgekomen ruimte wordt ingevuld met parkeren. Hiermee verminderd de parkeerdruk in Aa-Brugstraat. • Woonblok 12 – 13 – 14 wordt verlaagd (aangepaste goot- en nokhoogte). • Aan het woonblok 5 – 6 – 7 wordt aan de kant van nummer 7 één woning toegevoegd. Namens de buurt zijn er tijdens het overleg op 15 mei een aantal punten ingebracht. Nadruk lag daarbij op goot- en nokhoogtes, die niet overeenstemmen met bestaande woningen aan Aa-Brugstraat en Schoolstraat, en het type woningen wat niet overeenstemt met doelgroep zoals in Woonvisie 2022 – 2026. We hebben gevraagd aantal woningen naar 10 beneden te stellen, maar dit werd helaas resoluut afgewezen. Op 17 mei zijn we met de buurt bij elkaar gekomen om bovenstaand te bespreken. Concreet zoden we voor willen stellen: • Aantal huurwoningen terugbrengen van 14 naar 13, zoals in het 1e plan in 2022 wat breed gedragen werd door de buurt (3 blokken van 3 woningen, 1 blok van 4 woningen). • Alle huizenblokken laag zoals blok 12 – 13 – 14. • Geen dakkapellen, wel dakramen. • Parkeren op plaats vervallen woning 1 en 15, zodat parkeren in de Aa-Brugstraat verminderd. • Wintergroene afscheiding tegen inkijk tuinen Avensteinstraat en aan de kant van Aa-Brugstraat (met bewoners afstemmen). • Koopwoning in Aa-Brugstraat • , waarbij wens tot iets grotere tuin. De voordelen van het voorgestelde plan, zoals ontstaan tijdens het buurtoverleg zijn: • De parkeerdruk aan de Aa-Brugstraat blijft hierdoor beperkt, waardoor behoudt van het straatbeeld en voorkomt onveilige verkeerssituaties op deze smalle straat. • Versterkt het karakter van bestaande dorpsrand, voorkomt te veel verstening en behoudt het open, groene, dorpse en landelijke karakter van Aa-Brugstraat. • Het voorstel van buurt sluit aangaande maat en schaal beter aan met omliggende bebouwing en de zuidelijke dorpsrand. • Past beter bij de wens van de gemeente tot meer diversiteit in de bouw van woningen evenals de wens tot meer woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, starters en senioren. • Sluit beter aan bij de uitgangspunten in de diverse beleidsnotities van de gemeente Bernheze. • Past beter in het gelijkheidsbeginsel en sluit beter aan met het zorgvuldigheidsbeginsel en motivatiebeginsel. Dit voorstel is geen finaal voorstel, maar een poging om in nader overleg tot een oplossing te komen ter voorkoming van (juridische) procedures. Echter, de buurtbewoners behouden zich individueel het recht voor tot eventuele verdere stappen. Graag zouden we deze standpunten met jullie voorleggen.

26-05-2023	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Onze vraag aan jou is of je ons kan en wil laten weten welke bewoners / adressen aangesloten zijn bij het bewonerscollectief waar jij woordvoerder van bent? We willen aan de hand van het overzicht van de bewoners die aangesloten zijn bij dit collectief beoordelen dat we hiermee ook echt alle direct omwonenden en daarmee belanghebbenden in beeld hebben. Mocht dit niet het geval zijn moet JOOST met de bij het collectief ontbrekende bewoners ook het gesprek aangaan om afgestemd te blijven.
29-05-2023	Reactie contactpersoon buurt gericht aan JOOST	• Onderstaand de lijst van de bewoners die deelnemen en actief betrokken zijn bij het bewonerscollectief. Ivm AVG kan het overzicht niet gedeeld worden, het betreft in ieder geval meerdere bewoners vanuit Aa-Brugstraat, Avensteinstraat en Schoolstraat.
23-08-2023	Terugkoppeling gesprek van 21-08-2023 vanuit JOOST naar contactpersoon buurt.	• 21-08-2023 gesprek plaats gevonden met vertegenwoordigers van de buurt. Het gesprek vond plaats naar aanleiding van een brief van 25 mei 2023, welke verzonden is door de contactpersoon namens de buurt Aa-Brugstraat – Schoolstraat – Avensteinstraat. • JOOST heeft aangegeven dat we naar aanleiding van de (individuele) gesprekken en bezwaren in omgevingsdialoog zijn gekomen tot een geoptimaliseerd plan ten opzichte van tweede inloopbijeenkomst. Naar onze mening zijn we na de omgevingsdialoog tegemoet gekomen aan veel wensen van individuele omwonenden. • We hebben intern breed en serieus gekeken of we door ons beoogde doelgroep (gezinnen) kunnen huisvesten in een woningtype van 1 laag met kap, zoals gevraagd in uw brief. Helaas past dat niet. Wij blijven dus vasthouden aan het geoptimaliseerde plan, waarbij ik heb aangegeven dat dit plan als principeverzoek wordt ingediend bij gemeente. • Uiteraard wordt dit plan nog verder in detail geoptimaliseerd en o.a. worden grondruil perceel, parkeren, groen, erfafscheidingen nader uitgewerkt. • Op verzoek wordt het bestand gedeeld.
28-08-2023	Reactie plan 3 van Buurtgenoten gericht aan JOOST	• Vanuit beleidsnotitie meer aandacht voor bestaande stedenbouwkundige en bestaande ruimtelijke kwaliteit en meer inspelen op bestaande karakter. • Vanuit Woonvisie te veel eengezinswoningen, dient meer gebouwd te worden voor eenpersoonshuishoudens t.b.v. starters en senioren. Ook behoefte aan woon/zorg combinaties. • Voorstel bouwen van maximaal 13 woningen met 1 laag met kap. • Past bij behoefte meer kleinere en betaalbare huurwoningen, bevordert doorstroming en kan boost geven aan 65+ project van woningstichting. • Door combineren woningen voor starters en senioren ingespeeld worden op vorm van woon/zorg systematiek. • Parkeerprobleem beperkter van omgang, voordeel verkeersveiligheid. • Belangen omwonenden hiermee niet onevenredig geschaad (privacy, uitzicht, waarde onroerend goed, leefomgeving). • Voorgestelde woningtype zorgt voor zachte, kleinschalige en transparante overgang naar landelijk gebied.

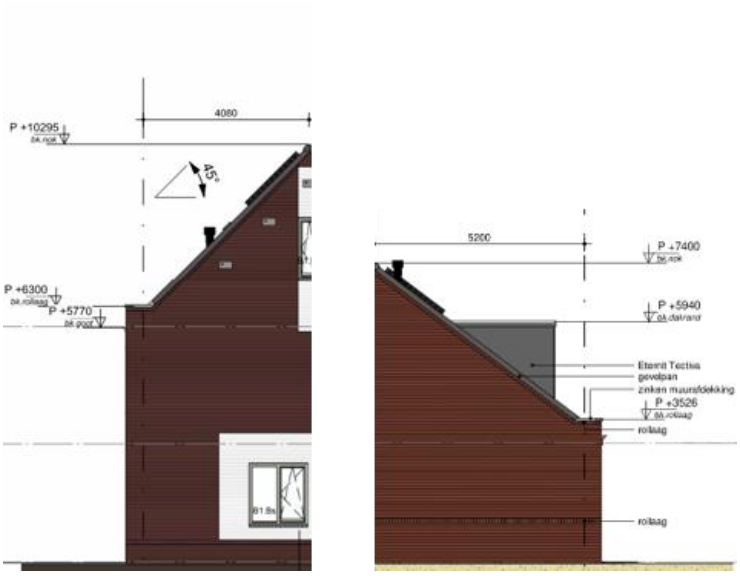
		• Gemeente in andere bestemmingswijzigingen in Heeswijk Dinther, gelegen aan dorpsrand, aangestuurd tot verlaging van goot- en nokhoogte om landelijk karakter te behouden. Buurt bereid om middel constructief overleg te komen tot breed gedragen oplossing.
04-10-2023	Reactie JOOST over plan 3 naar buurtgenoten	• In de brief wordt er ingegaan op het ontwerp "Omgevingsdialoog" en er wordt aangegeven dat er geen sprake is geweest van dialoog. Er zijn in 2022 en 2023 inloopbijeenkomsten gehouden, alsmede uitgebreide individuele gesprekken in 2022 en 2023 met meerdere omwonenden. Na de dialoog zijn we tot wijzigingen gekomen van 2e plan die met open armen door die omwonenden van het plan ontvangen werd. • Op moment dat wij ervan uitgingen dat we (met uitzondering van wat kritische noten) consensus hadden voor het derde plan (mei 2023) bent u zich gaan verenigen in een collectief van omwonenden en sinds dat moment is er ineens een verzoek van u al omwonenden om alleen maar woningen van 1 laag met kap te realiseren. Dit verbaasde ons, want het eerste plan van woningen met 2 lagen en kap was voor deel van omwonenden geen issue en het 2e plan met twee woningen en kap was voor het andere deel van omwonenden geen nadrukkelijk onderwerp van gesprek. In 3e plan komen we tegemoet aan uw reacties bij zowel plan 1 als 2. • Inmiddels breed overleg gevoerd met meerdere partijen (architect, gemeente, ontwikkelaar, intern bij JOOST) over de locatie, de te huisvesten doelgroepen en plannen. Op basis daarvan blijven wij bij het besluit om voornamelijk woningen van 2 lagen en kap te maken, zoals in 3e plan. Op basis hiervan dienen wij een principeverzoek in. Uiteraard gaan we graag met u in gesprek om 3e plan nog verder te optimaliseren.
04-10-2023	Reactie namens Buurtgenoten naar aanleiding reactie JOOST van 04-10-2023 op brief 28-08-2023 gericht aan JOOST	• Hartelijk dank voor reactie en duidelijkheid; indienen principeverzoek is nu een feit. • Brief van 28 augustus was vanuit ons gericht om o.a. de vragen te beantwoorden hoe JOOST tot de afwijzing is gekomen van de aantallen en hoogte. Deze antwoorden zien wij nog niet terug. Tegelijkertijd hebben wij in deze brief argumenten gegeven die wij gebruiken om tot aantallen en hoogte te komen. Dit is primair gericht op de beleidsstukken en waaraan wij het plan getoetst hebben. • In tussenliggende periode hebben wij, zoals besproken, de wethouder benaderd die ons een verdere uitleg over de procedure heeft gegeven. Wat betreft het verdere proces zullen wij ons nu op de gemeente richten. • Wij staan open om in gesprek te blijven voor verdere optimalisatie van het plan. • Voor het verdere verloop kunt u 1 persoon van de Schoolstraat van de verzendlijst halen.
05-10-2023	Reactie JOOST op reactie mail 04-10-2023 naar contactpersoon buurt	• Onze verdere toelichting over de doelgroepen, aantallen en het product vindt plaats in procedure. • Op het moment dat we het plan in detail verder gaan optimaliseren, nemen we weer contact met u op.
09-10-2023	Reactie namens	• Door buurtbewoners wordt erkend dat u de nodige inspanning heeft verricht in vorm van gesprekken en bijeenkomsten. Echter het

	Buurtgenoten naar aanleiding reactie JOOST van 04-10-2023 gericht aan JOOST	resultaat is wel dat u, wellicht door het teveel vast houden van uw eigen gehanteerde uitgangspunten, te weinig oog en oor heeft gehad voor de reacties vanuit omwonenden. • Tijdens diverse gesprekken zijn er zeker signalen vanuit de buurtbewoners afgegeven. Echter door juist te weinig oog en oor te hebben gegeven leidde tot emoties in de buurt waardoor de buurt zich helaas genoodzaakt zag om zich te verenigen. Met als doel om te komen tot een beter gedragen plan vanuit stedenbouwkundig perspectief, ruimtelijke-, beeld-, en omgevingskwaliteit in combinatie met demografische ontwikkelingen. • Aankomende gesprekken nadien schriftelijk te bevestigen. Mogelijk dat hierdoor ruis op de lijn wordt voorkomen en duidelijk wordt of er echt sprake is van “consensus”. • Buurtbewoners blijven graag in gesprek, zodat uw plan in de toekomst bijdraagt aan het dorpse en landelijke karakter evenals een zachte en transparante overgang naar het Beekdallendlandschap.
11-12-2023	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Jullie hebben aangegeven op de hoogte te blijven van verdere ontwikkelingen van het plan. In de bijlage treffen jullie de uitwerking van het plan dat wordt ingediend t.a.v. het principeverzoek. Het staat jullie vrij om deze met de andere omwonenden te delen.
17-12-2023	Reactie op mail 11-12-2023 Van contactpersoon buurt gericht aan JOOST	• Bent u de opvolger van de heer van Zelst? Tot op heden was hij onze projectontwikkelaar. • Wij kunnen uit de tekeningen niet direct lezen wat de goot- en nokhoogte zijn van de verschillende woningen, kunt u dit met ons delen? • Voor het verdere verloop, wij hebben een andere kijk op dit plan zoals destijds met de heren van Zelst en Vos gedeeld. Dit is primair gericht op de beleidstukken die gepubliceerd zijn en waaraan wij het plan JOOST getoetst hebben.
18-12-2023	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Nieuweontwikkelaar vanuit JOOST die de projectontwikkeling oppakt. • Wat betreft de goot- en nokhoogtes van de verschillende woningen, wil ik u erop wijzen dat het huidige document een principeverzoek betreft en het ontwerp nog steeds in de conceptfase verkeert. Op dit moment zijn de goot- en nokhoogte nog niet definitief vastgesteld en daarom nog niet uitgewerkt. • Tijdens het voortraject is er op verschillende manieren intensief overleg geweest om zoveel mogelijk in diverse wensen en belangen tegemoet te komen. Hierin is bepaald dat er ruimte moet zijn voor woningen met 1 laag en kap en 2 lagen en kap. • Hoewel er aanvankelijk een mate van tevredenheid was, lijkt er later een verschuiving te zijn opgetreden in de gedeelde visie. Wat tot een collectief heeft geleid. De exacte redenen hiervoor blijft voor JOOST enigszins onduidelijk, met name gezien de uitgebreide gesprekken die hebben plaatsgevonden. • We respecteren het feit dat u een andere kijk heeft op het huidige plan en erkennen uw recht om plan te toetsen. Graag wil ik benadrukken dat we niet beogen om overlast te veroorzaken voor omwonenden. Dat neemt niet weg dat we als JOOST een maatschappelijke verplichting hebben om bij te dragen aan passende huisvesting voor iedereen.

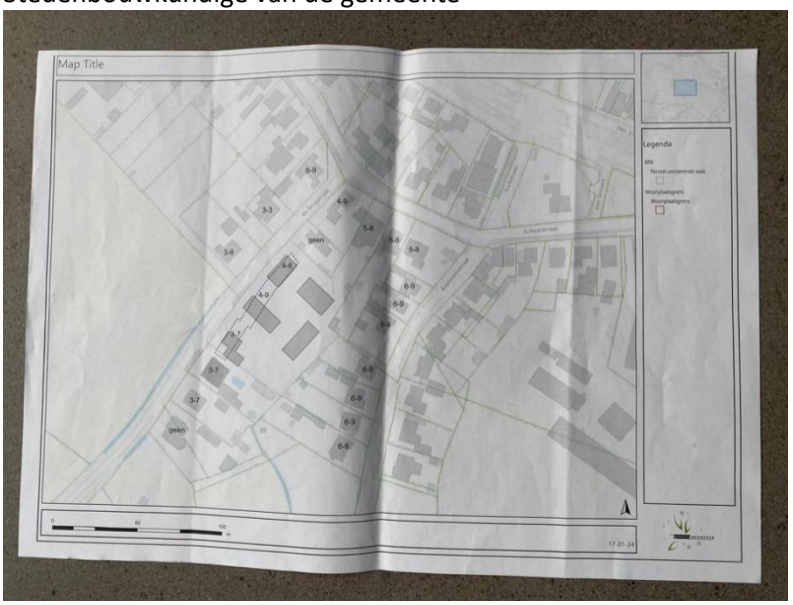
		• Daarnaast is het goed om te weten dat de ontwikkeling van een herstructureringsgebied altijd in samenspraak met gemeente is en word afgestemd op de omgevingswet en bestemmingsplan.
18-01-2024	Reactie contactpersoon buurt gericht aan JOOST	• Graag informeren wij u over het bezoek wat wij vandaag gehad hebben van de stedenbouwkundige van de gemeente. Wij hebben hem over onze ideeën geïnformeerd en hem de situatie laten zien vanuit het perspectief Aa-Brugstraat en vanuit de Avensteinstraat. • Mede gezien de opmerking die u in de mail 18-12 maakt over de redenen waarom wij een andere visie hebben nodigen wij u van harte uit. Enerzijds voor een nadere kennismaking anderzijds om onze ideeën en visie te delen.
		Ontwerpvoorstel 4
20-02-2024	Verslag gesprek ideeën en visie van buurt	• Mede gebaseerd op de uitspraken en aantekeningen van de heer Zwarts, hebben wij de vrijheid genomen om het een en ander op papier te zetten. In onderstaande opsomming treft u de twee besproken onderwerpen inclusief onderdeel 3 wat een persoonlijke wens is. - Bij het huidige blok van de nummers 8 – 11 is de mogelijkheid genoemd om 1 woning te laten vervallen en zijn de resterende 3 woningen naar 1 woonlaag teruggebracht. - De woonnummers 12 – 14 optie besproken om deze naar achteren te verplaatsen. - De woonnummers 1 – 3 idem verplaatsen waarbij aan de bomenpartij aan de andere kant van het blokt komt te staan. • Tot slot willen wij afsluiten met een zinsnede uit de brief van 9-10-2023. “Met als doel om te komen tot een beter gedragen plan vanuit stedenbouwkundig perspectief, ruimtelijke-, beeld- en omgevingskwaliteit in combinatie met demografische ontwikkelingen. En waarbij het uitgangspunt centraal staat dat de bestaande kwaliteit de basis dient te zijn voor verandering, dit conform de diverse beleidsnotities, die op 21 augustus besproken zijn en door JOOST aangegeven dat deze niet bekend waren. • Het gaat bij ons in deze mede om het feit dat destijds door JOOST is benoemd dat er geen kennis was van de beleidsnotities die toen besproken waren. Wij noemen dit de naar onze mening belangrijke objectieve criteria zijn indien er een dispuut ontstaat. Door deze aan de beleidsnotities te toetsen kan er samen aan een oplossing gewerkt worden. • Graag vernemen wij vanuit JOOST de uitslag van de interne raadpleging van de punten 1 t/m 3, aansluitend zullen wij de buurt hierover informeren.
01-05-2024	Reactie contact persoon buurt) gericht aan JOOST	• Onlangs zagen wij een bedrijf, Staro uit Gemert, een inventarisatie uitvoeren. • Inmiddels zijn wij weer een paar weken verder, na onze laatste communicatie en zelfs een paar maanden na ons gesprek van 19 februari. Wij zijn dan ook benieuwd wat de stand van zaken is. • Zie ook mail 20 februari waar we met concrete voorstellen elkaar benader hebben.
02-05-2024	Reactie JOOST naar	• Staro is een bedrijf dat flora en fauna onderzoek doet. Dat is een onderzoek dat periodiek uitgevoerd wordt binnen al onze wijken. Dit

	contactpersoon buurt	staat in de basis los van de ontwikkeling die verder aan de Aa-Brugstraat plaats vindt. • Ik maak uit u communicatie op dat u het lang vindt duren. Zoals ik eerder heb aangegeven kom ik bij u in de lucht als meer informatie bekend is. Er spelen meer zaken om te komen tot een concrete uitvoering van het plan. De uitgangspunten die we met elkaar hebben besproken liggen ter discussie binnen het MT. • Recent is er een ander ontwikkeling in relatie tot dit project op ons pad gekomen wat even voorrang moet krijgen op het proces dat wij mij elkaar hebben. Zodra hier meer duidelijkheid in is kunnen we het proces herpakken. • Als er in verloop van tijd terugkoppeling is vanuit het MT zal ik u hiervan op de hoogte stellen.
03-05-2024	Reactie contactpersoon buurt gericht aan JOOST	• Kunt u de zinsnede; er spelen meer zaken … en recent is er een andere ontwikkeling …. Toelichten? • Welke zaken zijn dit concreet met betrekking tot het project Aa-Brugstraat?
03-05-2024	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Ik kan met zekerheid stellen dat het inhoudelijk delen van de gevraagde informatie niet relevant is voor de afspraken en het traject dat wij met elkaar doorlopen. • Wat ik u kan meegeven is dat bij het realiseren van nieuwbouwwoningen diverse onderzoeken moeten worden uitgevoerd, waaronder bodem, geluid, milieu en technisch onderzoek. Binnen een van deze onderzoeken is iets aan het licht gekomen dat we goed moeten ondervangen voordat we verder iets kunnen realiseren. Vandaar dat hier nu even de prioriteit naar toe gaat. • Antwoord op de afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt over aantallen woningen en typologieën is een parallel traject. Zoals ik eerder heb gesteld ga ik proberen hier zo snel mogelijk antwoord op te krijgen. Ik heb hier een MT-stuk voor geschreven en ligt op dit moment ter controle en goedkeuring bij het MT. Dit soort stukken worden periodiek behandeld, vandaar dat het ook wat op zich kan laten wachten. Ik ben namelijk niet de enige in de organisatie die akkoord wil op zaken.
05-08-2024	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Ik had beloofd in de lucht te komen wanneer er weer nieuwe informatie is. Inmiddels kan ik mededelen dat we verder gaan met het plan volgens de laatste wensen en afspraken. - Bij het huidige blok van de nummers 8 – 11 is de mogelijkheid genoemd om 1 woning te laten vervallen en zijn de resterende 3 woningen naar 1 woonlaag teruggebracht. - De woonnummers 12 – 14 optie besproken om deze naar achteren te verplaatsen. - De woonnummers 1 – 3 idem verplaatsen waarbij aan de bomenpartij aan de andere kant van het blokt komt te staan. • Het plan waar JOOST mee verder gaat is als onderstaand weergegeven en gebaseerd op bovenstaande punten. Met dit plan gaan we er vanuit dat we alle omwonende voldoende tegemoet zijn gekomen. • Dit plan zal verder definitief gemaakt worden om uiteindelijk de omgevingsvergunning mee aan te vragen.
		Ontwerpvoorstel 5 aangereikt door de buurt

22-08-2024	Reactie contactpersoon buurt gericht aan JOOST	Op voorhand willen wij aangeven dat het verbeterde plan door de buurtbewoners redelijk positief is ontvangen. Er is voor alle partijen een duidelijk beter plan ontstaan. Echter een aantal detailzaken willen we nog graag met u bespreken. Bij voorkeur in een kort persoonlijk gesprek. Op uw verzoek delen wij vooraf de zaken die we graag willen bespreken. 1. **Tekening.** Zie afbeelding. Deze is door ons aangepast; Blok 1 – 3 is ten behoeve van een bredere groenstrook opgeschoven; vanaf de straatzijde naar rechts. Blok 11 – 13 aan de achterkant d.m.v. de brandgang losgemaakt van de schutting en iets meer ruimte gemaakt tussen beide blokken. Blok 11 – 13 is iets opgeschoven richting Avensteinstraat. Dit is ook met de bewoners aan de Schoolstraat en Avensteinstraat afgestemd en akkoord bevonden. 2. **Overleg.** Wij hebben zoals benoemd de tekening van JOOST met de buurtbewoners gedeeld en besproken. Naar aanleiding hiervan zijn er een aantal opmerkingen / vragen gesteld. Deze treft u bijgaand aan. 1. Kunt u aangeven wat de nok- en de goothoogtes van de diverse woningtypen worden? 2. Monumentale eik. Blijft deze op de parkeerplaats staan? 3. Vleermuiskasten zijn deze er, en zo ja worden deze wel niet ingemetseld? 4. Dakkappelen op welke positie komen deze? Buurt heeft sterke voorkeur dat deze aan de 'binnenkant' komen dus niet gericht op de woningen rondom.
27-08-2024	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	Hierbij ontvangt u mijn reactie op gestuurde opmerkingen. **1. Tekening.** 1.a Blok 1 – 3 is ten behoeve van een bredere groenstrook opgeschoven. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk t.b.v. de indeling van het hofje, hier gaan we niet mee akkoord. Met de huidig ingetekende groenstrook is een ruime bufferzone met de naastgelegen omwonende ingericht. 1.b Blok 11 – 13 aan de achterkant d.m.v. de brandgang losgemaakt van de schutting en iets meer ruimte gemaakt tussen beide blokken. Hiermee doen we de toekomstige bewoners tekort, door nog een tuin kleiner in te richten. Maar wanneer dit echt gewenst is willen we hier nog wel een wijziging in maken. 1.c Blok 11 – 13 is iets opgeschoven richting Avensteinstraat. Dit is stedenbouwkundig niet wenselijk t.b.v. de indeling van het hofje, hier gaan we niet mee akkoord. 2. **Overleg.** 2.a Kunt u aangeven wat de nok- en de goothoogtes van de diverse woningtypen worden? Op basis van referentieproject:

		Twee lagen en kap Een laag en kap  2.b Monumentale eik. Blijft deze op de parkeerplaats staan? Wanneer er een boom monumentaal is MOET JOOST hier de noodzakelijk maatregelen in nemen. JOOST laat een boomeffect-analyse maken, uit dit onderzoek komt naar voren welke verplichting wij tot de bomen in het plangebied hebben. 3.c Vleermuiskasten zijn deze er, en zo ja worden deze wel niet ingemetseld? In de ecologische quickscan is naar voren gekomen dat het plan mogelijk in vleermuizen leefgebied bevindt. Dit gaan we nog verder onderzoeken. Wanneer noodzakelijk zullen de nodige voorzieningen worden uitgevoerd. Voor de sloop worden ook de nodige mitigeren maatregelen uitgevoerd, zodat de dieren de tijd hebben om tijdelijk elders te huisvesten. 3.d Dakkappelen op welke positie komen deze? Buurt heeft sterke voorkeur dat deze aan de 'binnenkant' komen dus niet gericht op de woningen rondom. De dakkappelen zijn aan de voorzijde georiënteerd.  • Voor een afrondend gesprek wil ik nog wel in persoon met jullie een afspraak plannen. Enkel met de voorwaarde dat we hierna dan ook echt tot een overeenstemming komen, dit traject met elkaar kunnen

		afronden en er verder geen discussie meer plaats vindt. Ook is er een voorstel van plattegrond wijziging t.b.v. opmerking 1.b
03-09-2024	Reactie contactpersoon buurt gericht aan JOOST	• Zoals bekend overleggen ondergetekenden permanent met de bij u bekende buurtbewoners. Wij delen alle besproken en gemailde informatie aan hen terug. Echter er is geen mandaat om namens de buurt overeenkomsten met JOOST te sluiten, ieder heeft zijn of haar persoonlijke recht voor eigen actie. • Door als collectief de dialoog aan te gaan menen wij de snelheid in het proces te houden en dat er op deze manier meer consensus gerealiseerd wordt, ook in de afrondend stadium. Als de dialoog daarover niet (meer) met u in persoon mogelijk is, kunnen de buurtbewoners alleen nog op persoonlijke titel en op een andere, waarschijnlijk meer formele manier hun vragen stellen. Dat komt het besluit proces naar onze mening niet ten goede. • We begrijpen dat er op een gegeven moment een afronding moet komen, daar staan wij achter. Mede door uw inspanningen is JOOST tot een verbeterd plan gekomen. Graag willen we daarom ook de laatste punten met u bespreken. Het betreft dan o.a. de nokhoogte welke nu voor het eerst formeel gedeeld is, mede omdat eerder andere maten gedeeld zijn.
05-09-2024	Reactie JOOST naar contactpersoon buurt	• Ik vraag niet om een overeenkomst te sluiten, dat is tevens wettelijk niet toegestaan. Mijn voorwaarde betreft et in de eerstvolgende bijeenkomst komen tot definitieve consensus en we met elkaar besluiten niet meer verder rond de tafel te gaan. Ik kan u mede aan de voorkant meegeven dat we op hoofdlijnen niets meer aan het plan gaan doen. Dit betreft ook de nokhoogtes. • Ik begrijp uw visie op het acteren als collectief en de snelheid, maar ik deel deze mening niet met u. • Ook wil ik meegeven dat het collectief vrij is om wensen t.a.v. het plan te blijven uiten, maar JOOST hoeft niet met alles in te stemmen en we hoeven ook niet tot elkaar te komen. • Als JOOST haar stappen en ontwerpkeuzes kan toelichten, kan aangeven wat er gedaan is met de informatie van de omgeving. Begeleid met een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning gewoon worden aangevraagd. • Wanneer het collectief zich na alle inspanning nog steeds niet kan vinden in de plannen is deze vrij om bezwaar te maken bij de gemeente.
30-09-2024	Verslag bijeenkomst stuurgroep met JOOST van contactpersoon buurt naar JOOST	In deze mail treft u het verslag aan van onze bijeenkomst van 19 september jl. Speciale aandacht willen wij voor punt B vragen. Wij zouden het op prijs stellen als u hier nog notie van neemt. • **Blok 1 – 3 groenstrook.** Vanuit de stuurgroep is het verzoek om deze strook te verbreden, hierdoor komt dit blok verder van het huis aan de linkerzijde van de Aa-Brugstraat te staan. JOOST geeft aan dat de tekeningen vanaf nu definitief ingemeten gaan worden en daar waar mogelijk alsnog aan deze wens kan worden voldaan. • **Hoogte 2 – kappen 10,3 en 1 kap 7,4 meter.** Tot 27 augustus waren wij in de veronderstelling dat de maximale nog hoogte < 9 meter zou zijn. Dat was mede gebaseerd op de tekening die wij destijds van stedenbouwkundige De stedenbouwkundige van de gemeente hebben ontvangen, zie onderstaande afbeelding. Hieruit blijkt dat de 9 meter

		grens voor alle huidige woningen de max is. Daarnaast is dit tevens in een eerdere bijeenkomst benoemd. Afbeelding inventarisatie huidige nok-goothoogte bron: Stedenbouwkundige van de gemeente  JOOST geeft aan dat zij 'pakketten' woningen van Hendriks Coppelmans gekocht hebben en dat dit hun betreffende maatvoering is. Eerder in het project was er sprake van een andere aannemer met ook een andere maatvoering. Wij zijn van mening dat in dit geval het gelijkheidsbeginsel moet worden aangehouden en dat er op deze hoogte niet aan het dorpse- en landelijke karakter voldaan wordt. Wat dit laatste betreft verwijzen wij nog naar raadbesluit n.a.v. ingediende zienswijzen. Dit is door ons niet besproken, maar vinden wij in deze wel van toepassing op dit onderwerp. In alle onderstaande genoemde situaties is sprake van lintbebouwing, is er aansluiting gezocht met de omliggende situatie zodat massa, aard en schaal beter op elkaar aansluiten. Daarnaast past het dan beter in een zachte en transparante overgang naar het buitengebied. Dit is van toepassing op: Rodenborg, Veldstraat, Plan Kamersche Hoef en plan Brouwerstraat 2a. Zie bijlage Hommelsedijk o.a. pagina 9 & 10. • **Brandgang 11 – 12 – 13.** Hier is JOOST mee akkoord om het voorstel wat door ons is gedaan over te nemen; brandgang bij blok 12 – 13, zodat schuur vrij blijft. • **Perceel.** Het perceel nummer 14 wordt bouwrijp opgeleverd. JOOST heeft hier geen verdere verantwoordelijkheid in. • **Tweespalt.** Binnen de bewoners is er een tweespalt gekomen mede n.a.v. de mail van 27-08. In de toelichting hebben wij benoemd dat de 'tone of voice' dit mede heeft veroorzaakt. JOOST is daar bewust van maar wil ook voor dit project een streep in het zand zetten, men wil verder. • Overige zaken.

		- Vanaf 4 oktober start men met grondonderzoek en het inmeten van de kavels. - Woonblok 4 is een blinde muur wat voor het aanzicht inclusief de nokhoogte van 10,3 niet een dorps – landelijk karakter weergeeft. - Start bouw in het meest optimistische scenario begin 2026. - Referentie woningen in Berlicum aan de Sassenheimseweg. - Doelgroep toekomstige bewoners een mix van ouderen en urgentie. Huur bedraagt tussen de 600 en 700 euro. - Sedumdaken wordt in overweging genomen. - Bewoner biedt aan om samen met JOOST keuze voor de beplanting te maken. - Vleermuiskasten worden in de woningen verwerkt en er zal vooraf getoetst worden met welke overige diersoorten er rekening moet worden gehouden. - Idem monumentale eik. Deze wordt conform de normen getoetst op basis daarvan gehandhaafd.
		Ontwerpvoorstel 6
17-06-2025	Correspondentie JOOST aan Buurt collectief	Binnenkort vindt de door de gemeente georganiseerde omgevingstafel plaats, waarvoor u bent uitgenodigd. Vanuit de gemeente heb ik vernomen dat u aangaf niet over de meest recente tekening of planindeling te beschikken. Om eventuele verwarring te voorkomen, neem ik u graag kort mee in de eerdere gesprekken en informatie-uitwisseling die wij hebben gehad. U gaf aan enkel te beschikken over de tekening van maart 2024. Dit is niet juist. In augustus 2024 hebben wij intensief contact gehad per e-mail, waarbij we meerdere malen verschillende ontwerpvoorstellen met elkaar hebben gedeeld. In onderstaande tijdlijn vindt u een overzicht van de tekeningen die wij hebben gedeeld. In de bijlage treft u tevens de volledige mailwisseling ter referentie. De uitwerking van 28 augustus 2024 geldt nog steeds als de basisvariant. Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de indeling, aantallen of typologieën. De meest recente uitwerking is met name verder door vertaald naar de praktische uitvoering. Daarbij is bijvoorbeeld gekeken naar de ligging van bestaande bomen binnen het plangebied, en zijn paden daarop aangepast. Afbeeldingen en diverse versies zijn visueel en per mail gedeeld Variantenoverzicht: **Versie: 5-8-2024** **Versie: 22-8-2024** **Versie: 28-08-2024** **Versie: 20-01-2025**
24-06-2025	Terugkoppeling buurtcollectief aan JOOST	Hartelijk dank voor de toelichting. Hiermee is het duidelijk wat betreft de tekeningen.

		Vraag de historische boom (bestaande boom ingepast via XYZ meting) staat nog wel in de versie van 28 augustus maar ontbreekt in die van 20-01. Dit is eerder door ons benoemd en daar zou rekening mee gehouden worden lees deze zou blijven staan. Wij gaan ervan uit dat dit gecorrigeerd wordt. Zie ook onderstaand antwoord uit augustus 2024: 2.b. Monumentale eik. Blijft deze op de parkeerplaats staan? Wanneer er een boom monumentaal is Moet JOOST hier de noodzakelijk maatregelen in nemen. JOOST laat een boomeffect-analyse maken, uit dit onderzoek komt naar voren welke verplichting wij tot de bomen in het plangebied hebben. Graag brengen wij nog een ander punt onder de aandacht waarbij wij het verzoek hebben om hier vanuit Joost op te reageren. Het gaat in deze om de aanvraag voor woningsplitsing. De gemeente Bernheze heeft ons naar Joost verwezen vandaar onze vraag.
26-06-2025	Omwonende (Schoolstraat) vanuit buurt collectief	Wij willen bij deze aangeven dat wij niet meer vertegenwoordigd worden door de werkgroep Aa-brugstraat en vanaf nu zelf geïnformeerd willen worden. Ik zie graag een bevestiging tegemoet.
30-06-2025	JOOST aan Terugkoppeling buurtcollectief	Graag wil ik kort terugkomen op de omgevingstafel van 26 juni, Het is tot mijn gehore gekomen dat onze afwezigheid niet geheel werd gewaardeerd. Vanuit JOOST waren wij bij deze bijeenkomst helaas niet aanwezig vanwege een gelijktijdige verplichting binnen een ander lopend traject dat directe aanwezigheid vereiste. Onder normale omstandigheden hadden we hier uiteraard graag persoonlijk aangehaakt, om uw visie te kunnen horen. Hendriks Coppelmans was tevens wel als afvaardiging vanuit JOOST aanwezig JOOST is van mening dat we in goed overleg met u een intensief participatietraject hebben doorlopen. Hoewel niet iedereen zich volledig kon vinden in het uiteindelijke plan, heeft uw inbreng wel geleid tot betekenisvolle aanpassingen, zoals een lager woningprogramma en een grotere nadruk op levensloopbestendige woningen. Jullie betrokkenheid waarderen wij nog steeds en zien we als essentieel onderdeel van het proces. Vanuit de gemeente heb ik begrepen dat ze naar uw standpunten zullen kijken en met een definitief uitsluitsel zullen komen Wij wachten de terugkoppeling van de gemeente met belangstelling af en vertrouwen erop dat het plan op zorgvuldige wijze wordt beoordeeld binnen het bredere gemeentelijke afwegingskader. Zoals

		aangegeven was deze omgevingstafel geen heropening van het participatietraject, maar een moment waarop de gemeente nogmaals inzicht wil krijgen in uw standpunten voordat zij tot een definitief besluit komt over de verdere procedure richting de BOPA-aanvraag. Vanuit JOOST houden wij contact met de gemeente over het verdere verloop. Afhankelijk van de uitkomst van de gemeentelijke beoordeling zullen wij het plan, waar nodig, heroverwegen of aanpassen. Mocht u in de tussentijd behoefte hebben aan nadere toelichting over specifieke onderdelen van het plan, dan kunt u uiteraard altijd bij mij terecht.
01-07-2025	Correspondentie JOOST aan omwonende Schoolstraat	De omgevingsdialoog is inmiddels afgerond. Recent heeft de omgevingstafel op initiatief van de gemeente plaats gevonden, enkel dit zal nog van invloed zijn op het plan. Alle belangrijke ontwikkelingen rondom de uitvoering van het plan zullen via onze website op de projectenpagina worden gedeeld. Dit kan aangevuld worden door informatie die wij u per post toe zenden. Hierbij kunt u denken aan een project specifieke uitnodiging of informatie rondom de bouw.
04-07-2025	Correspondentie JOOST aan buurtcollectief en bewoners Schoolstraat	Omgevingsdialoogverslag gedeeld <u>Terugkoppeling buurtcollectief</u> Hartelijk dank voor het delen van het verslag. Komende week zullen wij nog onze reactie delen nav de mail van vorige week. Afgelopen woensdag hebben wij het eea gedeeld en teruggekoppeld aan de bewoners.
07-07-2025	Reactie bewoners Schoolstraat aan JOOST	Dank je wel voor het toesturen van het omgevingsdialoogverslag. Ik heb er alleen nog vluchtig overheen gelezen. Wat ik in ieder geval mis in het verslag, en wat wel uitgebreid ter sprake is gekomen in het gesprek dat bij ons plaats heeft gevonden, was dat het voor ons onbegrijpelijk is dat het volledige plan gedraaid is op verzoek van 1 persoon die bezwaar had op het eerste ontwerp. (Zoals ook door jullie werd bevestigd). Waarbij jullie aangaven dat er een mondelinge afspraak (gegund door Stichting Joost) was gemaakt met ander adres in de Schoolstraat, dat zij haar grond mocht ruilen van haar achtertuin naar de plek in de Aa- Brugstraat en dat jullie er inderdaad niet aan gedacht hebben om na aanpassing van het eerste ontwerp op verzoek van 1 persoon in de Aa-Brugstraat eerst met de bewoners die hinder hebben van ontwerp 2 te overleggen.

		Hier was, zoals jullie, in het gesprek bij ons aangaven geen ruimte meer voor om dat nog te wijzigen. Hoe vervelend jullie het ook vonden dat jullie verzuimd hadden om eerst na te denken wat de consequenties waren bij ontwerp 2. Wat ik ook mis en wat wel nadrukkelijk is gecommuniceerd door de werkgroep is dat zij alleen de gezamenlijke belangen bespreken en dit betekent dat iedere bewoner alsnog het recht heeft om in bezwaar te gaan. Aangezien er veel wat gedeeld is door de bewoners met Joost is opgenomen in de omgevings dialoog, lijkt het ons in het kader van transparantie wel zo correct om het verslag nog aan te vullen. Wij willen nogmaals benadrukken dat het definitieve plan voor ons niet akkoord is.
07-07-2025	Terugkoppeling JOOST op Schoolstraat	Belangrijkste terugkoppeling: In voorgaande mail op 1/7/2025 is aangegeven dat het participatietraject is afgerond. Alle belangrijke ontwikkelingen rondom de uitvoering van het plan zullen via onze website op de projectenpagina worden gedeeld. Dit kan aangevuld worden door informatie die wij u per post toe zenden. Hierbij kunt u denken aan een project specifieke uitnodiging of informatie rondom de bouw. Zoals te lezen in het verslag proberen we belangrijke onderwerpen zo goed mogelijk collectief samen te vatten en uit te lichten. Dit zijn dan overlappende thema's zoals stedenbouwkundige opzet, woningaantallen en bouwhoogten. Uw argumenten/opmerkingen zoals ik uit voorgaande mailwisseling in 2023 opmaak vallen daar ook onder. Op basis van de gesprekken met de omwonende heeft er een herindeling plaats gevonden, er zijn meer lagere woningen ingericht (met 1 bouwlaag en kap ipv van 2 bouwlagen en kap) en het aantal woningen is ook minder geworden. Er is voor een ruimtelijke opzet gekozen binnen een hofjesstructuur. U heeft zeker nog steeds recht om bezwaar te maken enkel nemen wij de directe bezwaren niet meer verder op in het plan en zijn hier ook niet toe verplicht. JOOST is van mening tot een net plan te zijn gekomen waar zoveel mogelijk rekening is gehouden met de argumenten van verschillende omwonende, wat ook nog past binnen de afspraken met de gemeente en de wensen/ beleid van JOOST zelf. De gemeente erkent dit ook en staat in die zin achter het plan, en heeft tevens aangegeven het omgevingsdialoogverslag als voldoende te hebben beschouwd.

		U kunt ten alle tijden nog steeds bezwaar maken bij de gemeente.
07-07-2025	Reactie bewoners Schoolstraat aan JOOST	In het 1e instantie was ons verteld dat er een (semi) bungalow zou komen achter in de tuin. In het ontwerp waren er 2 ingetekend maar zou het nog steeds laagbouw worden. (Voor ons is 7.90 geen laagbouw, dat is wat er in het definitieve ontwerp door u met woningen met 1 laag wordt bedoeld. Een semi bungalow is geen 7.90). In het definitieve ontwerp ligt de zwaarte voornamelijk aan de kant van de schoolstraat. Dit is ook continue door ons benoemd. Wij begrijpen uit u mail dat er verder geen aanpassingen zullen komen, mede omdat u vindt, en zoals u aangeeft ook de gemeente, de omgevingsdialoog goed is gevoerd met omwonenden en nu is afgerond. Het is voor ons duidelijk dat vanaf nu nog alleen een juridisch bezwaar mogelijk is.
10-07-2025	Terugkoppeling JOOST op Schoolstraat	Ik lees 2 opmerkingen; 1 de typologie woningen zou niet voldoen een bungalow gezien de hoogte. 2. de “zwaarte” van het plan ligt aan de kant van de Schoolstraat. Reactie op 1; Dit is een definitiediscussie, wij beschouwen dit als een bungalow/levensloopbestendige woning omdat alle hoofdvoorzieningen op de begane grond bevinden. Het dak geeft ruimte voor eventueel gasten en/of bergruimte. Eventueel kan er ook een klein gezin worden gehuisvest. Het gebouw heeft maar 1 bouwlaag en dat zien wij als laagbouw. Of het gebouw te hoog is, ligt aan de gemeente. Tot op heden heeft de gemeente ons plan op het huidig ontwerp geaccepteerd. JOOST heeft hier gekozen om te werken met een sociale conceptbouw-woning om te komen tot betaalbare woningbouw. Dit houdt in dat we ook niet zomaar kunnen afwijken van het ontwerp. Reactie op 2; Ik herken niet dat de zwaarte op de schoolstaat ligt, zoals onderstaand in de stedenbouwkundige opzet is te zien is er een gelijkmatige verdeling van alle woningen binnen het hofje (tussen de Aa Brugstraat, Schoolstraat en Avensteinstraat). Waarbij de meeste woningen aan de Aa Brugstraat zijn gesitueerd. De (grotere) traditionele rijwoningen met 2 lagen en een kap liggen met de kop zijde aan de Aa brugstraat en vallen te midden van het plan tussen andere woningen weg. Ik kan me voorstellen dat als er voorheen enkel tuinen waren en er nu woningen bij komen dat dit kan voelen alsof het zwaar voelt. Dat gevoel kan ik ook niet wegnemen. Er is nou eenmaal een

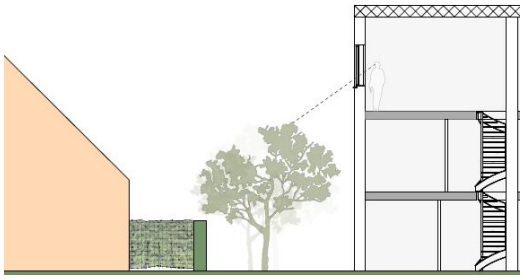
		woningnood en het is onze taak als volkshuisvester de maatschappij te helpen dit te beperken en deze locatie is daarvoor geschikt. Wat in goed overleg met de gemeente is gebeurd.
24-08-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Als bewoners van Aa-brugstraat zijn wij vanaf het begin nauw betrokken bij de ontwikkelingen rondom uw bouwproject aan de Aa-brugstraat in Heeswijk-Dinther. Onlangs ontvingen wij het omgevingsdialoog verslag van het doorlopen proces. Zoals u weet hebben wij bezwaren geuit tegen de publicatie daarvan op uw website, waarvoor excuses zijn gemaakt. De inhoud van de omgevingsdialoog heeft ons aan het denken gezet en deze gedachten willen we graag in een persoonlijk gesprek met u delen. Graag zouden we daarom op korte termijn een uitnodiging van u ontvangen voor een persoonlijk gesprek.
02-09-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Na het overleg aan de omgevingstafel op 26 juni jl. hebben we van de gemeente Bernheze vernomen dat zij aan Joost feedback hebben gegeven over het project aan de Aa-brugstraat. We begrepen dat het onder andere gaat om hoogte, volume, esthetiek, doelgroep en financiën. U gaf in het verleden aan de buurt als belangrijke gesprekspartner te zien. Dat vinden wij ook zeker. Anders dan de gemeente en woonstichting Joost zal de buurt immers, na realisatie van het plan, dagelijks geconfronteerd blijven met de nieuwe situatie. Een wezenlijk verschil met de gemeente en woonstichting Joost, die na afronding van het project, in principe uit beeld gaan. Omdat de plannen nu steeds vastere vorm zullen krijgen willen wij als buurt aan de voorkant constructief mee blijven praten over de verdere ontwikkeling. Na het driehoek gesprek op 26 juni jl. bij de gemeente stellen wij nu een 4-hoeks overleg voor met Joost, Hendriks-Coppelmans, Buurt en Gemeente Bernheze. Dit gesprek zal naar onze mening meer interactie, begrip en snelheid brengen in het verdere proces. Graag zouden wij op korte termijn een uitnodiging van u ontvangen voor een gesprek zodat wij met u blijven participeren. Onze hartelijke dank daarvoor.
05-09-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Ik begrijp de behoefte die leeft binnen het buurtcollectief. Ik wil hier graag kort en duidelijk op reageren: het plan zal in hoofdlijnen niet meer wijzigen. De feedback vanuit de gemeente, voortkomend uit omgevingstafel 2, was voornamelijk stedenbouwkundig van aard. Dit heeft ertoe geleid dat één woningblok wordt gedraaid. Daarnaast krijgt dit blok, ten behoeve van een betere inpassing in de omgeving, een aangepaste uitstraling waarbij de goothoogte deels wordt verlaagd.

		Deze aanpassing is mede tot stand gekomen op basis van input en wensen vanuit de buurt. Zodra de tekeningen zijn uitgewerkt, zal ik deze met u delen. Na verwerking van deze wijziging heeft de gemeente aangegeven zich in het plan te kunnen vinden. Dat betekent dat wij het plan gaan afronden en gereedmaken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Kunt u aangeven wat de verwachtingen zijn vanuit het buurtcollectief ten aanzien van het gesprek dat u nog wenst te voeren? Zoals eerder aangegeven werken wij toe naar een vergunningsaanvraag, wat inhoudt dat er geen inhoudelijke wijzigingen meer zullen plaatsvinden.
05-09-2025	Gemeente aan buurtcollectief	Via deze weg reageer ik namens de gemeente kort op onderstaande mailwisseling. Op deze manier zijn onze standpunten en de vervolgstappen voor alle partijen duidelijk. Er is door mij reeds aangegeven dat het een initiatief van Joost betreft en dat de participatie een verantwoordelijkheid van Joost is. Dit betekent dat Bernheze binnen dit initiatief een toetsende rol heeft. Hier horen bepaalde communicatielijnen bij zoals reeds kenbaar gemaakt. Het 3-weg gesprek tijdens de omgevingstafel op 26 juni was hierop een hoge én eenmalige uitzondering. We zullen dus niet opnieuw deelnemen aan participatiegesprekken voor zover deze nog zullen plaatsvinden. Tijdens de omgevingstafel is geen onvrede geuit over de participatie. Over wijzigingen binnen het plan, welke zijn voortgekomen uit de participatie, was men juist erkentelijk richting Joost. Het zwaartepunt lag echt op de hoogte van twee woningblokken, het ging dus over stedenbouw. Onze specialisten hebben zich daarna nog eens gebogen over de stedenbouw en Joost van terugkoppeling voorzien. Concreet is het plan opnieuw getoetst aan de beleidsstukken waar u naar heeft verwezen op 26 juni. Afgaand op bovenstaande is de gemeente van mening dat door Joost voldoende gedegen en uitgebreid participatieproces is doorlopen.

		Participatie wil ook niet zeggen dat aan alle wensen vanuit belanghebbende voldaan, er spelen immers grote maatschappelijke belangen. Na ontvangst van het gewijzigde plan van Joost zullen we deze opnieuw toetsen tijdens een omgevingstafel. Bij een positieve toets zullen we vanuit de ambtelijke organisatie adviseren richting het college van B&W voor een formeel besluit. Informatie over dit proces en eventuele vervolgstappen kunt u hier vinden: Procedures - Ruimtelijke procedures
08-09-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Ik had vandaag even contact met de gemeente Bernheze. Aanleiding was dat ik benieuwd was naar de nokhoogte en goothoogte die voor de nieuwe woning van Mevr van Soest gaan gelden. Zijnde de nieuwe vrijstaande woning direct aansluitend aan mijn eigen adres. De gemeente verwees me naar u, daar ik van de gemeente begreep dat u hiervoor ook de planologische aanvraag voorbereid. Ik was in de veronderstelling dat dit niet bij uw aanvraag was inbegrepen, dit naar aanleiding van de signalen die ik eerder van u had ontvangen. Zou u mij kunnen aangeven welke goothoogte en nokhoogte voor de nieuwe vrijstaande woning gaan gelden. Evenals welke nokhoogte en goothoogte u gaat hanteren voor de garage van die vrijstaande woning. Alsmede welke afstand gaat gelden tot de perceelsgrens.
08-09-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Wij leveren uitsluitend bouwrijpe grond, met het recht voor de nieuwe eigenaar om op die locatie te mogen bouwen. Om die reden kan ik uw vragen helaas niet beantwoorden. Wij hebben geen ontwerp van de woning op het perceel. Daarom kan ik niet exact aangeven wat er gebouwd zal worden en welke verhoudingen dit zal hebben. Ik ga ervan uit dat te zijner tijd onder dezelfde regels en voorwaarden gebouwd mag worden. Voor verdere details zult u uw vragen bij de toekomstige bewoners moeten neerleggen. Houd er wel rekening mee dat zij niet verplicht zijn hierover met u in gesprek te gaan.
09-09-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Op woensdag 3 april heeft JOOST mij gebeld met de mededeling ons niet uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek. Dit naar aanleiding van ons verzoek daartoe op 24-8-2025. Wij zijn hier zeer teleurgesteld over en vinden dit JOOST-onwaardig.

		Vanaf ontwerpvoorstel 2 is de bouwdruk opeens volledig aan onze zijde komen liggen. Het is voor ons onverklaarbaar dat er niet is voortgeborduurd op ontwerpvoorstel 1 terwijl nagenoeg de hele buurt daar optimistisch over was. U kunt dit teruglezen in uw verslag omgevingsdialoog. Ontwerpvoorstel 2 was voor ons een onaangename verrassing en volledig onacceptabel. Het ontwerp werd dan ook aangepast. Toch bleef en blijft de bouwdruk nog steeds volledig aan onze zijde liggen. Dit is mede veroorzaakt door het toevoegen van een vrijstaande kavel naast Aa-brugstraat 13. Alle huurwoningen werden hierdoor verder onze richting opgeschoven. Vele malen hebben we aangegeven dit oneerlijk en onredelijk te vinden. Waarom worden wij door u als enige omwonende buitenproportioneel benadeeld door uw bouwplannen? Het voelt zéér oneerlijk! Het sterkt ons dat alle omwonenden onze mening delen en oprecht hopen op aanpassingen van het plan zodat we minder benadeeld worden. **Concreet onze wensen voor het aanpassen van ontwerpvoorstel 6:** 1) Meer ruimte tussen onze kavel en woonblok 1-2-3 2) Opschuiven van woonblok 11-12-13 richting perceel Schoolstraat 24. 3) Woonblok 1-2-3 en 4-5-6-7 uitvoeren als 1 laag met kap (wens van volledige buurt) Graag willen wij u bij deze nogmaals verzoeken het gesprek met ons aan te gaan zodat wij onze wensen toe kunnen lichten. U bent daarvoor van harte welkom bij ons thuis om de situatie ter plekke te beoordelen.
10-09-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Dank voor uw uitgebreide bericht. Wij begrijpen dat het proces veel impact heeft en dat u zich zorgen maakt over de effecten van het plan op uw woonomgeving. Uw betrokkenheid en bereidheid om mee te denken waarderen wij zeer. Zoals ook door de gemeente Bernheze is aangegeven in hun reactie (zie bijlage), is er de afgelopen 1,5 jaar een zorgvuldig en uitgebreid participatietraject doorlopen. De gemeente bevestigt dat dit traject door JOOST op een goede manier is uitgevoerd en dat de aanpassingen die in de verschillende ontwerpvoorstellen zijn doorgevoerd mede tot stand zijn gekomen door de inbreng van de omwonenden. samengevat mijn reactie op uw wensen.

		1) Meer ruimte tussen onze kavel en woonblok 1-2-3 Niet wenselijk omdat dit de ruimtelijke toegang van de inrit naar Hofje sterk onder druk zet. De inrit dient tevens toegankelijk te blijven voor hulpdiensten als brandweer en ambulance. 2) Opschuiven van woonblok 11-12-13 richting perceel Schoolstraat 24. Dit is geen optie, omdat het de opzet van het hofje te veel zou beperken en onvoldoende ruimte zou laten voor de vereiste m² groencompensatie. 3) Woonblok 1-2-3 en 4-5-6-7 uitvoeren als 1 laag met kap (wens van volledige buurt) Zoals in de bovenstaande mail is toegelicht, is dit een gepasseerd station. Daarnaast is het geen optie vanwege de maatschappelijke belangen, de diversiteit aan woningzoekenden en de noodzaak om passende woonproducten te realiseren.
11-09-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Wij begrijpen dat er bij u nog de wens leeft om verdere wijzigingen aan te brengen, maar wij hebben er als organisatie voor gekozen om het plan in zijn huidige vorm te behouden. Bij het opstellen van het plan doen wij ons uiterste best om een zorgvuldige afweging te maken tussen verschillende belangen. Enerzijds is er een groeiende en urgente behoefte aan betaalbare en passende woningen, voor jong en oud. Anderzijds begrijpen wij dat ruimtelijke ontwikkelingen impact hebben op de bestaande buurt. Die balans is niet eenvoudig. Wij zijn van mening dat het huidige plan recht doet aan beide kanten. Als directeur-bestuurder ben ik bereid om in gesprek te gaan om uw zorgen aan te horen. Maar daar we zullen het ontwerp niet opnieuw aanpassen. Mocht u een gesprek alsnog op prijs stellen, dan plannen wij graag een afspraak in.
09-10-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Verslag gesprek Heeswijk-Dinther, 26 september 2025 Besproken punten • Bij de opening - doel van het gesprek • Zorgen geuit over het doorlopen proces. • Betreuren doorontwikkeling Plan 2 terwijl een meerderheid van de buurt Plan 1 beter vond (zie Omgevingsdialoog). • Aangegeven grondruil bijzonder te vinden. • Over de dynamiek die zal ontstaan na voltooiing van de nieuwbouw zijn de meningen verdeeld • Onderstaande zaken zijn besproken en toegezegd: 1. Inspraak op de invulling van de groenvoorziening in het nieuwe plan, met name over de bomen, omdat deze beeldbepalend zijn.

		2. Zolderraam in de puntgevel wordt uitgevoerd met matglas om inkijk te verhinderen. 3. Creëren van een architectonisch mooie zijgevel van huisnummer 1 zodat wij niet tegen simpel rechttoe-rechtaan metselwerk kijken. Voorbeelden getoond van wat wij interessant vinden. 4. Monumentale zomereik bij toekomstige parkeerplaatsen blijft behouden Samenvattend: een open gesprek gevoerd maar teleurgesteld dat er niet aan onze wensen voor meer afstand van de bebouwing tot ons perceel wordt tegemoetgekomen. Gevoel over onjuist proces en oneerlijke verdeling van de bouwdruk blijf bestaan.
10-11-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Zoals beloofd kom ik nog even terug op wat wij kunnen betekenen met betrekking tot het aanzicht vanaf jullie tuin naar de kopgevel. De gevel zelf kunnen we helaas niet veel aan veranderen, aangezien deze onderdeel is van het standaard woningconcept van de aannemer. Wat we wél kunnen doen, is het aanzicht verfraaien met groen. Hiervoor wil ik graag een voorstel doen en een idee geven van het beoogde effect. In de bijlage vinden jullie de uitwerking hiervan.  
24-11-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Bedankt voor uw reactie, fijn dat jullie hier aandacht aan hebben geschonken. We vinden het jammer dat er voor de kopgevel vast wordt gehouden aan het standaard woningconcept van de aannemer. Bijgaand een foto van een recente nieuwbouwgevel met ‘dichtgemetselde ramen’ als voorbeeld van wat wij denken wat mogelijk moet zijn. Soortgelijke voorbeelden hebben we u en

		Marieke Vossen ook getoond tijdens onze bijeenkomst op 26 september 2025. Het aanzicht op de kopgevel verfraaien met groen zijn we blij mee. We zouden graag uw bevestiging ontvangen dat wij hierbij betrokken worden en de wijze waarop. We willen overleg én inspraak met JOOST/hovenier/groenvoorziener over het beplantingsplan, inclusief maten van het groen (bijvoorbeeld stamomtrek bomen) en de grondverbetering. Graag willen we ook aandacht voor de groenstrook tussen onze woning en huisnummer 1. We willen u verzoeken om het fysiek onmogelijk te maken dat deze strook illegaal gebruikt gaat worden al parkeerplek, recreatieplek of olifantenpaadje richting het 'hofje'. Zie bijgevoegde tekening voor aanduiding van de strook. Als we de meegestuurde tekeningen gedetailleerd bekijken lijkt het alsof het pannendak van de woningen 2-lagen + kap deels over de gevel naar beneden doorloopt, is dat juist? Zo ja, zouden we hiervan dan een vooraanzicht mogen ontvangen zodat we het effect daarvan zien?  
25-11-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	Hieronder onze reactie op de genoemde punten: **Kopgevel** De architect bekijkt nog één keer of er binnen het huidige concept een aanpassing mogelijk is. Daarna wordt dit onderdeel afgerond. Het ontwerp moet passen binnen de vastgestelde kaders en planning. **Groenvoorziening en inspraak** De inrichting van de openbare ruimte wordt dmv een beplantingsplan ingericht. Wij zullen participatie onder de aandacht

		brengen en vooraf afstemmen, maar wij kunnen op dit moment geen uitspraken over details of wijze van inspraak doen. **Groenstrook tussen woningen** De strook is openbaar gebied en moet toegankelijk blijven voor onderhoud. Afsluiting is daarom niet mogelijk. Wij nemen uw signaal mee richting de gemeente. **Gevelbeeld en dakvorm** Het pannendak loopt deels door over de gevel. Dit is bewust gekozen om een passend straatbeeld te realiseren, mede op verzoek van de gemeente. 
01-12-2025	JOOST aan bewoner Aa-Brugstraat	De aannemer heeft gekeken naar de mogelijkheden om de gevel verder vorm te geven. In de bijlage vindt u het uitgewerkte voorstel. Het exact realiseren van het voorbeeld dat u heeft aangedragen is niet geheel passend binnen het huidige ontwerp. Wel hebben we gezocht naar oplossingen die aansluiten bij uw wens voor meer variatie en een natuurlijke uitstraling. De gekozen materialen zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling en breken de massa van de gevel op een subtiele manier. Het lijnenspel van horizontale en verticale elementen geeft extra ritme en dynamiek. Daarnaast zijn nestkasten geïntegreerd. Dit is niet alleen een speels detail, maar draagt ook bij aan biodiversiteit door vogels aan te trekken. Zo ontstaat een gevel die niet alleen esthetisch interessant is, maar ook een natuurlijk karakter heeft. Verder is de suggestie van een blind kozijn een soort van opgenomen, wat zorgt voor extra variatie en diepte in het gevelbeeld. Hiermee proberen we tegemoet te komen aan uw wens voor een levendigere uitstraling. Dit is ons laatste voorstel, waarmee we denken u voldoende tegemoet te komen. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan horen wij dat uiteraard graag.

		
02-12-2025	Bewoner Aa-Brugstraat aan JOOST	Bedankt voor je bericht en de inspanning om de kopgevel aan te passen. Samen met het groen (bomen) zal het beeld voor ons verbeteren. Rest de vraag of deze aanpassingen voor alle kopgevels geldt of uitsluitend voor de kopgevel aan onze zijde? Misschien kunt u daar nog even op reageren. Graag zou ik een vraag willen stellen namens de werkgroep van de buurt: in een van uw laatste mails aan de werkgroep hebt u aangegeven nog bezig te zijn met een aangepast ontwerp voor de huizen type 2 lagen + kap. Zodra dit klaar zou zijn zou u dit met ons delen. Het ziet er naar uit dat dit ontwerp nu klaar is, zou u dit dan met de werkgroep willen delen? Graag willen wij het ontwerp vervolgens als werkgroep met de buurt delen.

4. Conclusie

4.1 Ontwerpvoorstel 1

De reacties op het plan zijn gemengd, met zowel positieve als kritische opmerkingen. De belangrijkste punten zijn:

1. **Schaal en hoogte:** Er is bezorgdheid over de hoogte en massa van de woningen, die door sommige bewoners als te groot worden ervaren. Suggesties zijn om de woningen lager te maken en verder van erfgrenzen te plaatsen.
2. **Privacy en uitzicht:** Bewoners maken zich zorgen over verlies van privacy en uitzicht, vooral door de nabijheid van de woningen. Er wordt gevraagd om extra bescherming, zoals groene afscheidingen.
3. **Verkeer:** Er is twijfel of de huidige infrastructuur het toenemende verkeer aan kan. Er wordt gepleit voor maatregelen om verkeersveiligheid en -drukte te beheersen.

4.2 Ontwerpvoorstel 2

De reacties op het tweede plan zijn overwegend kritisch, met zorgen over de schaal, ligging en impact op de omgeving. De belangrijkste punten zijn:

1. **Verhoogde bebouwing:** Veel bewoners geven aan dat de toegenomen verdichting in het tweede plan ongewenst is, met name de toevoeging van twee woningen. De verdichting met hogere gebouwen wordt als te massief ervaren. De verschuiving van de woningen dichter naar de erfgrenzen heeft geleid tot zorgen over privacy verlies.
2. **Parkeerdruk en verkeer:** Er is bezorgdheid over het afnemen van het aantal parkeerplaatsen in het plan, wat zal leiden tot meer parkeeroverlast op de straat. Ook de verplaatsing van parkeerplaatsen naar de straatzijde wordt als ongewenst beschouwd. Er is twijfel over de verkeersveiligheid door de parkeerdruk en het toenemende verkeer.
3. **Geluidsoverlast en landschap impact:** De verhoogde dichtheid en de verplaatsing van de bebouwing richting de omwonenden leidt tot angst voor meer geluidsoverlast en een verstoring van het rustige, landelijke karakter van de wijk. Er is tevens bezorgdheid over de afwatering van het gebied, waarbij bewoners vrezen voor wateroverlast door de verhoogde verharding.
4. **Privacy en uitzicht:** Bewoners van omliggende huizen, zoals aan de Avensteinstraat en Schoolstraat, melden dat de nieuwe plannen een directe inkijk in hun tuinen en woningen veroorzaken. Er is verzoek om het plan zodanig aan te passen dat deze inkijk wordt verminderd en er meer privacy wordt gegarandeerd.
5. **Wensen van bewoners:** Er is het gevoel dat er niet voldoende geluisterd is naar de zorgen van alle omwonenden. Critici stellen dat de wensen van specifieke bewoners te veel invloed hebben gehad op de plannen, terwijl de belangen van andere omwonenden onvoldoende zijn meegenomen.
6. **Alternatieven:** Er zijn verschillende suggesties gedaan om het plan te heroverwegen, zoals het verlagen van de hoogte van de woningen, het herverdelen van de bebouwing en het terugbrengen van het aantal woningen naar een lager niveau, meer in lijn met de huidige situatie. Er is vraag naar meer samenwerking met de buurt om tot een plan te komen dat zowel de woningbehoefte als de belangen van de omwonenden in balans brengt.

4.3 Ontwerpvoorstel 3

Het derde plan is een reactie op eerdere voorstellen, maar heeft ook nieuwe inzichten en zorgen naar voren gebracht.

1. **Buurtcollectief en samenwerking:** De buurtbewoners van de Aa-Brugstraat – Avensteinstraat – Schoolstraat hebben zich verenigd in een collectief om gezamenlijk hun belangen te behartigen en invloed uit te oefen op ontwikkelproces. Het collectief heeft samen hun visie gepresenteerd en het plan ter discussie gesteld.
2. **Reactie stedenbouwkundige gemeente:** De herstructurering aan de Aa-Brugstraat balanceert tussen de bouwopgave en buurtwensen. Omwonenden vrezen dat hoogte en plaatsing afbreuk doen aan het straatbeeld, terwijl JOOST inzet op efficiënt ruimtegebruik en een woningmix. Hoewel begrip is getoond, blijven draagvlak en architectonische aansluiting een punt van zorg.
3. **Aantal woningen:** Het voorgestelde aantal woningen wordt door de buurt als te hoog ervaren. Er is gepleit om het aantal woningen te verlagen naar maximaal 13 woningen en dit is ook gebeurd. De woning 1 en 15 zijn te komen vervallen. Aan het woonblok 5 tot 7 is één woning toegevoegd aan de kant van nummer 7.
4. **Doelgroep:** De omwonenden vinden dat de woningen geschikt moeten zijn voor eenpersoonshuishoudens ten behoeve van starters en senioren. De doelgroep vanuit JOOST is echter gezinnen.
5. **Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit:** Er is een sterke wens om de bestaande dorpsrand en het landelijke karakter te behouden. Het buurt collectief vindt dat de goot- en nokhoogtes van de voorgestelde woningen niet in lijn zijn met de omliggende bebouwing en het bestaande dorpsbeeld. Er wordt gepleit voor lagere goot- en nokhoogtes. Het plan moet zorgen voor een zachte en transparante overgang naar op de omliggende natuur en het Beekdallendlandschap.
6. **Parkeren en verkeersveiligheid:** De parkeerdruk in de wijk is een belangrijk aandachtspunt voor de buurt. Er is een voorstel om de vervallen woningen 1 en 15 in te zetten voor parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk in de straat vermindert. Door deze aanpassing wordt het straatbeeld behouden en worden onveilige verkeerssituatie voorkomen.
7. **Toekomstige stappen:** De buurt blijft bereid om in gesprek te blijven met JOOST om het plan verder te optimaliseren en af te stemmen op de wensen van de bewoners. JOOST blijft vasthouden aan het geoptimaliseerde plan, waarbij dit plan als principeverzoek wordt ingediend bij de gemeente.

4.4 Ontwerpvoorstel 4

Het aangepaste plan voor de Aa-Brugstraat speelt in op wensen van omwonenden. Blok 8 – 11 wordt teruggebracht naar drie woningen op één woonlaag, blok 12 – 14 wordt naar achter verplaatst, net als blok 1 – 3 richting de bomenpartij. Deze wijzigingen zorgen voor betere afstemming op de omgeving en bewonerswensen. Het definitieve ontwerp wordt voorbereid voor de omgevingsvergunning, met de verwachting dat het plan voldoende tegemoetkomt aan alle partijen.

4.5 Ontwerpvoorstel 5 aangereikt door de buurt

Naar aanleiding van het ontwerpvoorstel 4 heeft de buurt een ontwerpvoorstel aangereikt dat is ingebracht als verbeterplan. JOOST reageerde hierop met enkele toezeggingen en een aantal afwijzingen.

1. **Groenstrook bij blok 1 – 3:** Het verzoek van de stuurgroep om de groenstrook te verbreden is stedenbouwkundig niet wenselijk en wordt afgewezen. De huidige indeling biedt volgens JOOST voldoende buffer.
2. **Nok- en goothoogtes:** De voorgestelde hoogtes van 10,3 meter voor woningen met twee lagen en 7,4 meter voor woningen met één laag worden gehandhaafd. Dit wijkt iets af van eerdere verwachtingen, gebaseerd op tekeningen met een maximale goothoogte van 9 meter. De stuurgroep benadrukt dat dit niet past met het dorpse karakter en refereert aan eerdere besluiten omtrent lintbebouwing.
3. **Brandgang 11 – 13:** JOOST stemde in met het losmaken van de schuur bij 1a, zoals voorgesteld.
4. **Perceel 14:** Dit perceel wordt bouwrijp opgeleverd zonder verdere betrokkenheid van JOOST.
5. **Tweespalt in de buurt:** De toon van eerdere communicatie heeft bij bewoners verdeeldheid veroorzaakt. JOOST begrijpt de gevoeligheid, maar benadrukt de noodzaak om verdere discussie te beperken en door te gaan met het project.
6. **Dakkappelen:** Er worden alleen dakkapellen aan de voorzijde georiënteerd.
7. De monumentale eik en andere ecologische aspecten worden getoetst conform regelgeving.
8. Hoewel het huidige ontwerp niet alle wensen van de buurt weerspiegelt, is het proces bijna afgerond. JOOST onderstreept dat verdere inspraak geen verplichting tot aanpassing met zich meebrengt en benadrukt het belang van voortgang richting uitvoering.

4.6 Ontwerpvoorstel 6

Op 26 juni is ontwerpvoorstel 6 gepresenteerd tijdens de omgevingstafel. Naar aanleiding hiervan zijn diverse aanpassingen doorgevoerd en zijn enkele toezeggingen gedaan dan wel voorstellen afgewezen. Hieronder volgt een overzicht:

1. **Dakvorm eengezinswoningen**
   Het pannendak van de eengezinswoningen loopt deels over de gevel door. Dit versterkt de kleinschalige uitstraling van de bebouwing.
2. **Kopgevel bouwnummer 4**
   De entree van bouwnummer 4 is verplaatst naar de kopgevel om een passender straatbeeld te realiseren. Daarnaast zijn extra horizontale en verticale gevelelementen toegevoegd, evenals aanvullende raamopeningen.
3. **Kopgevel bouwnummer 1**
   Het zolderraam in de kopgevel wordt uitgevoerd in matglas om inkijk te voorkomen. Tevens is de kopgevel architectonisch verrijkt met horizontale en verticale elementen. Daarnaast zijn nestkasten geïntegreerd, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Deze aanpassingen zorgen voor een levendigere geveluitstraling.
4. **Behoud bestaande bomen**
   De monumentale zomereik ter plaatse van de toekomstige parkeerplaatsen blijft behouden.
5. **Inrichting openbare ruimte**
   Er is inspraak gevraagd met betrekking tot de inrichting van de groenvoorzieningen, met name ten aanzien van beeldbepalende bomen. De inrichting wordt nader uitgewerkt in een beplantingsplan. Participatie wordt hierin meegenomen, maar de exacte invulling is nog niet vastgesteld.
6. **Afstand bouwnummer 1 tot bestaande bebouwing**
   Het vergroten van de afstand tussen bouwnummer 1 en de bestaande bebouwing is niet wenselijk, omdat dit de ontsluiting onder druk zet. De inrit moet tevens toegankelijk blijven voor hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance.
7. **Groenstrook tussen bouwnummer 1 en bestaande bebouwing**
   De groenstrook blijft openbaar gebied en dient toegankelijk te blijven voor onderhoud; afsluiting is niet toegestaan.
8. **Woonblokken 1-2-3 en 4-5-6-7 als één laag met kap**
   Dit voorstel is niet haalbaar en een gepasseerd station. Vanwege maatschappelijke belangen, de diversiteit aan woningzoekenden en de noodzaak om passende woningtypen te realiseren, is dit geen optie.
9. **Verschuiven woonblok 11-12-13 richting perceel Schoolstraat**
   Dit is niet mogelijk binnen de huidige opzet van het hofje. Daarnaast zou dit leiden tot onvoldoende realisatie van de vereiste groencompensatie.

4.7 Ontwerpvoorstel 7, definitieve variant

Ontwerpvoorstel 7 is tot stand gekomen na een uitgebreid proces waarin eerdere voorstellen zijn besproken en bijgesteld. JOOST benadrukt dat de buurt een grote rol heeft gespeeld in de omgevingsdialoog, waarbij veel van de ingebrachte punten en suggesties zijn meegenomen in het uiteindelijke ontwerp. Dit heeft geleid tot significante verbeteringen die tegemoetkomen aan de zorgen en wensen van de omgeving.

Echter, het is niet mogelijk gebleken om over alle punten volledige overeenstemming te bereiken. JOOST heeft zorgvuldig afgewogen welke aanpassingen stedenbouwkundig, technisch en praktisch haalbaar zijn en welke niet. Het ontwerp zoals het nu voorligt, weerspiegelt een balans tussen de inbreng van de buurt en de uitgangspunten van dit project.

Met dit voorstel wordt een definitieve stap gezet in het proces, zodat het project verder kan worden gebracht richting uitvoering.