

**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Jan Kruisenstraat, Boxtel

6 mei 2025



Inleiding

Woonstichting JOOST is eigenaar van het voormalige Wit-Gele Kruisgebouw aan de Jan Kruijzenstraat 15 in Boxtel. Woonstichting JOOST wil het huidige pand slopen en 8 sociale nieuwbouw huurwoningen realiseren. De woningen worden ontwikkeld door Hendrikx Coppelmans.

In juni 2024 heeft de projectleider van Woonstichting JOOST een op een gesprek gevoerd met de omwonende wonende aan: Baroniestraat 1, 3, 5, 7, 9 11 en Molenstraat 57.

Op 6 mei 2025 is een grote groep omwonende uitgenodigd voor een omgevingsdialoog en zijn de eerste plannen / tekeningen gepresenteerd.

De volgende adressen hebben een uitnodiging ontvangen:

Baroniestraat 1, 3,5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23

Molenstraat 57, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88,90, 92

Jan Kruijzenstraat 11, 12, 13, 16, 18, 20, 22, 24

Pierre Janssenstraat 1

22 adressen hebben gebruik gemaakt van de uitnodiging voor de omgevingsdialoog.

Samenvatting opmerkingen

Over het algemeen werden de plannen als positief ervaren. De omwonenden gaven aan dat woningbouw op deze locatie vanzelfsprekend is en dat dit ten goede zal komen aan de wijk.

- Mooie stijl.
- Aangenaam verrast. Was bang voor hoogbouw en te weinig parkeerplaatsen.
- Fijn dat er goed gecommuniceerd wordt.
- Een verbetering voor de straat.

Als grootste struikelblok werd parkeren genoemd.

- Er is nu al een parkeerplaatsen tekort. Verzoek meer parkeerplaatsen te realiseren.
- Parkeerplaatsen Jan Kruijzenstraat schuin situeren i.p.v. recht.
- Zorgen over verkeersveiligheid bij de parkeerplaatsen Molenstraat i.v.m. drukte.
- Parallel parkeerplaatsen i.p.v. voortuintje.
- Parkeerplaatsen logischer inrichten, meer auto's parkeren, eventueel een boom verwijderen.
- Groene parkeerplaatsen is mooi, mits goed onderhouden.

Ook de breedte van de brandgang vraagt nog aandacht.

- Kunnen de bewoners nog met hun auto via de achterkant bij hun woning komen. De brandgang zou 4,5 meter worden, op tekening 3,20 meter.
- Zorgen over dat als de brandgang te breed wordt, dat deze gebruikt gaat worden als parkeerplaats.

Verder werd nog genoemd:

- Groen wordt als belangrijk ervaren. Wens te onderzoeken of huidige bomen behouden kunnen worden.
- De grond zou vervuild zijn. Sanering van de bodem is noodzakelijk.
- Door de nieuwbouw ontvangen zonnepanelen van bestaande woningen minder licht/zon.
- Meerdere keren werd gevraagd waarom het Rode Kruis gebouw niet wordt meegenomen in de ontwikkeling.

Gepresenteerde tekeningen

Tijdens de avond zijn onderstaande plannen gepresenteerd.

Duurzame woningen met traditioneel straatbeeld
Op de Jan Kruisenstraat te Boxtel



bouwman
swinkels
architecten

Uitgangspunten

PROGRAMMA

Visie Gemeente Boxtel
Rijks: Grote woningbehoefte / Duurzaam wonen
Ambitie: 1300 woningen in 2027
Tijd: Concreet straatbeeld-belofte op twee p.

Ontwerp
8 drie-etage gezinswoningen met 2 slaapkamers per woning en hellende daken.
Verschillende materialen, inclusieve uitgangspunten

Stedenbouwkundig
Twee-on-oprichts van elkaar verspringende rij van woningen met verschillende materialen en daken.
Bouwhoogte max. 10 meter



Groene erfafscheidingen:
Gaashekwerk met Hedera begroeiing



gaashekwerk met Hedera begroeiing
muurte met kolommen
waartussen gaashekwerk met Hedera

Volume:
passend in de omgeving



Groen parkeren eigen terrein:
waterdoorlatende
bestrating



Natuurinclusief ontwerp:
Nestkasten opgenomen
in de gevels

Aanzichten & plattegronden

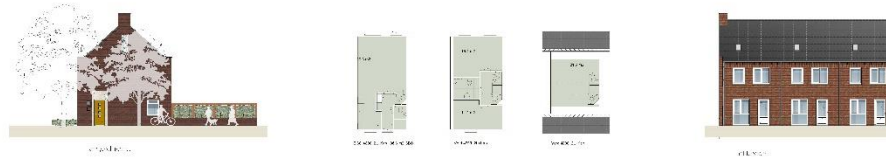
Jan Kruisenstraat te Boxtel



bouwman
swinkels
architecten

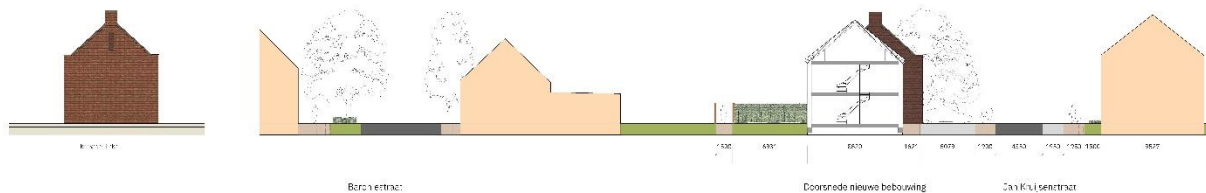


voorgevel



PLANNING (concept)

- In gesprek met de gemeente 2024
 - Eerste ontwerp variantenstudie voor locatie 2024
 - Eerste gesprekken naastgelegen bureu 2024
 - Bijeenkomst omwonenden April/ mei 2025
 - Verder uitwerken plannen door architect, JOOST en gemeente Zomer 2025
 - Gemeentelijke procedures Vjaar 2025
 - Sloooproces woningen 2026
- Start nieuwbouwproces 2026-2027



Borsvrietstraat

Doorsnede nieuwe bebouwing

Jan Kruisenstraat

Hoe nu verder?

Op basis van de ontvangen feedback zal Woonstichting JOOST in overleg met ontwikkelaar Hendriks Coppelmans bekijken op welke wijze de zorgen rondom parkeren, de breedte van de brandgang en de wensen voor groenbehoud kunnen worden verwerkt.

In de komende periode werken wij de plannen verder uit. Wij houden de omwonende op de hoogte via de website van Woonstichting JOOST en indien nodig worden de omwonende opnieuw uitgenodigd voor een bijeenkomst.