

**VERSLAG  
OMGEVINGSDIALOOG**

Molenwiek, Boxtel

**24 juni 2025**



## **Inleiding**

Samen met Zorggroep Elde Maasduinen gaat Woonstichting JOOST het bestaande gebouw Molenwiek in Boxtel herontwikkelen. Deze voormalige Zusterflat staat naast het Wereldhuis aan de Achterberghstraat en om de hoek bij Molenhof.

De locatie is nog eigendom van Zorggroep Elde Maasduinen. Woonstichting JOOST neemt deze met het bestaande gebouw over. Het oude gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw woongebouw met 30 sociale levensloopbestendige huurappartementen. Er komen 23 driekamer- en 7 tweekamerappartementen. Ook is er een ontmoetingsruimte gepland. Alle appartementen zijn bedoeld voor ouderen met een zorgvraag én voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen wonen met zorg dichtbij.

## **Informatie omwonende**

In december 2021 heeft de projectleider van Woonstichting JOOST een-op-een gesprekken gevoerd met de omwonenden wonende aan de Bosscheweg 57, 59, 61, 63 en Achterbergstraat 30 en 31 en de bewonerscommissie van Molenhof.

Op 24 juni 2025 is een grotere groep omwonenden uitgenodigd voor een omgevingsdialoog en zijn de plannen/tekeningen gepresenteerd.

De volgende adressen hebben een uitnodiging ontvangen voor 24 juni:

Bosscheweg 27, 39, 41, 43, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 71, 75

Achterberghstraat 17, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51

Bewonerscommissie Molenhof en Bewonerscommissie Rentmeester

14 adressen hebben gebruik gemaakt van de uitnodiging voor de omgevingsdialoog op 24 juni 2025.

## **Samenvatting opmerkingen**

De omwonenden vinden het mooi plan (mooie materialen en afwerking). Ze begrijpen de behoefte aan woningen voor ouderen (in combinatie met zorg). De omwonenden uitten ook hun zorgen met betrekking tot:

### **Parkeren & Verkeer**

- Nu al tekort aan parkeerplaatsen; extra plekken noodzakelijk.
- Verzoek om een verkeers- en parkeerimpactanalyse te delen met omwonenden.
- Smalle verkeersroute van Achterberghstraat naar Molenhof – moet breder i.v.m. veiligheid.
- Parkeerplaatsen gepland op groenstrook bij Achterberghstraat (met twee grote eiken en een privé heg).

### **Zonlicht, Schaduw & Ligging**

- Bezorgdheid over vermindering zonlicht.
- Verzoek om een aanvullende bezonningsstudie in de winter (niet alleen op 21 juni).
- Suggesties:
  - Gebouw opschuiven naar lijn Wereldhuis.
  - Eerste laag lager bouwen en daarna opbouwen.
  - Gebouw verspringend laten lopen (van 3 naar 6 m afstand).
  - Groene muur i.p.v. ramen aan linkerzijde voor minder schaduw en inkijk.

### **Privacy**

- Angst voor inkijk vanuit balkons en zijramen op tuinen en woonkamers.
- Verzoek om geen ramen of geblindeerde ramen bij zijkant gevel.
- Voorkeur voor groene of gesloten gevel aan de zijde van bestaande woningen.
- Huidig plan leidt tot verlies van uitzicht en openheid in de buurt.
- Verzoek tot maximale hoogte van 3 lagen.
- Gebouw ligt te dicht op perceelgrens; liever op lijn met Wereldhuis.

## Groenvoorziening & Bomen

- Bestaande bomen geven overlast, kloppen niet met de tekening.
- Verzoek om herziening groenplan (met name linkerkant vanaf Achterberghstraat gezien).
- Suggestie: gezamenlijk gebruik binnenterrein met Molenhof.

## Gepresenteerde tekeningen

Tijdens de avond zijn onderstaande plannen gepresenteerd. Deze zijn ook te vinden op onze website: <https://www.wonenbijjoost.nl/projecten/molenwiek-boxtel/>

## Herontwikkeling locatie Molenwiek in Boxtel

 **We willen graag uw mening over:**

- Cevelbeeld van het nieuwe gebouw
- Materiaal gevels: hout en bamboe
- Inrichting groen op het buitenterrein
- Verlichting op het buitenterrein
- Dakbekleding: het lagere dak wordt een groen dak (sedum)

### Communicatie tot nu toe

- Omgevingsdialoog met direct omwonenden in december 2021
- Daarna is het plan aangepast:
  - > Hoogte gebouw: van 4 bouwlagen naar 4 tot 5 bouwlagen
  - > Aanpassing gevel: meer ramen zijgevels
  - > Aanpassing verkeersroute en parkeren
  - > We houden rekening met wandelvoetpad voor rollators



Aanzicht vanaf Achterberghstraat




Aanzicht vanaf Molenhof



Vogelvlucht: gezien vanaf Molenhof

wonenbijJOOST.nl

 architectenburo snijders en van stekelenburg

zorggroep  
elde  
maasduinen

**JOOST.**  
thuis in  
boxtel

## Herontwikkeling locatie Molenwiek in Boxtel

### Programma

- 30 lever sloopbes. endige huurappartementen
- Voor ouderen met een zorgvraag en voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen wonen met zorg dichtbij
- 23 driekamer- en 7 tweekamerappartementen met eigen buitenberging
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte
- 1 loogte gebouw 4 tot 5 bouwlagen
- Gevels worden milieuvriendelijk en duurzaam uitgevoerd met hout en bamboe
- Parkeren is aan voorzijde en achterzijde van het gebouw

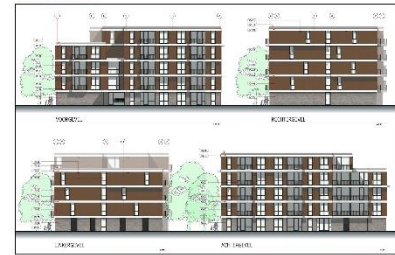
### Zorgconcept

- Beschut Wonen
- Senioren met een zorgvraag
- Scheiden wonen en zorg
- Zorgpartij: Zorg Groep Oude Maasduinen
- Zorglocatie: Liduina / Wereldhuis

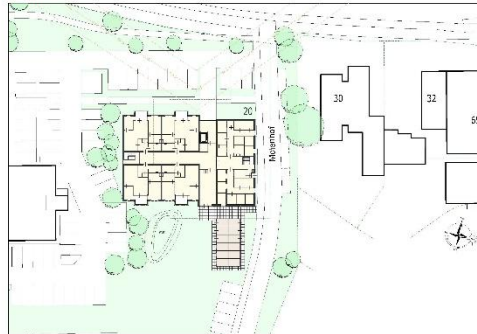
### Planning

- Vaststellen voorlopig ontwerp
- Vaststellen (factorint.) bebouwing en parkeren
- Coördinatie College Sanering Zorg
- Start sloopverwachting begin 2016
- Start bouwverwachting te hell. 2026

### GEVELDOORSNEDEN



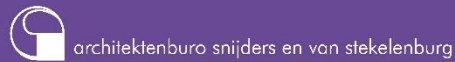
### SITUATIEKENING



### PLATEGRONDEN



wonenbijJOOST.nl



zorggroep  
elde  
maasduinen

**JOOST.**  
thuis in  
boxtel

## Herontwikkeling locatie Molenwiek in Boxtel



Wat is de invloed van het nieuwe woongebouw op zonlicht en schaduw?

Studie bezonning en schaduw op datum: 21 juni  
Beeld op 4 verschillende tijdstippen: 10.00 uur - 13.00 uur - 16.00 uur - 20.00 uur

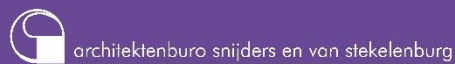
### Oude situatie



### Nieuwe situatie



wonenbijJOOST.nl



zorggroep  
elde  
maasduinen

**JOOST.**  
thuis in  
boxtel

**Hoe nu verder?**

Op basis van de ontvangen feedback zal Woonstichting JOOST in overleg met de architect bekijken op welke wijze tegemoet kan worden gekomen aan de geuite zorgen.

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