



VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Aa-Brugstraat Heeswijk-Dinther

1 mei 2026

Inleiding

In de gemeente Bernheze, aan de zuidzijde van de kern Heeswijk-Dinther ligt de locatie Aa-Brugstraat. Aan de Aa-Brugstraat 1 t/m 11 (oneven nummers), bezit Woonstichting JOOST 5 verouderde grondgebonden woningen. Deze woningen beschikken over diepe tot zeer diepe achtertuin (tot circa 56 meter).

De woonkwaliteit en de technische staat voldoen niet meer aan de huidige eisen. Daarom heeft Woonstichting JOOST besloten de woningen te slopen en de locatie te herontwikkelen. Met deze ontwikkeling levert Woonstichting JOOST een bijdrage aan de woonvisie en het verminderen van het woningtekort in de gemeente Bernheze. Woonstichting JOOST werkt hierbij samen met Hendriks Coppelmans.

Omgevingsdialoog

Op 21 april 2022 en 4 april 2023 organiseerde Woonstichting JOOST een inloop-omgevingsdialoog in het Cultureel Centrum St. Servaes, gelegen aan het Raadhuisplein 24 in Heeswijk-Dinther.

Voor deze bijeenkomsten zijn onderstaande omwonenden per brief uitgenodigd.

- 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

Tijdens de bijeenkomsten konden omwonenden via informatieborden de plannen bekijken, vragen stellen en hun mening geven. Medewerkers van Woonstichting JOOST, architect en Hendriks Coppelmans waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

Zowel tijdens de bijeenkomsten als in de periode daarna hebben wij vragen en mails beantwoord.

Op verzoek van het door omwonenden opgerichte "buurtcollectief", heeft Woonstichting JOOST aanvullende huisbezoeken afgelegd om de omgevingsdialoog voort te zetten. Tijdens deze gesprekken bespraken we opmerkingen en lichtten we plannen verder toe. Dit leidde tot nieuwe, alternatieve ontwerpvarianten voor het plangebied. Deze ontwerpen worden verderop in dit verslag toegelicht.

Gedurende het proces voerden we ook gesprekken met de stedenbouwkundige en de wethouder van de gemeente Bernheze, evenals met de organisatie Actief Burgerschap.

Definitieve ontwerp/ start procedure

Begin mei 2026 hebben direct omwonenden een brief ontvangen met een update over het nieuwbouwproject aan de Aa-Brugstraat. Woonstichting JOOST heeft inmiddels het definitieve plan vormgegeven, wat leidt tot ontwerp 7. In dit ontwerp is het plan technisch inpasbaar gemaakt binnen het plangebied.

Tegelijkertijd is niet aan alle wensen tegemoetgekomen. We hebben steeds een zorgvuldige afweging gemaakt tussen wat stedenbouwkundig, technisch en praktisch haalbaar is. Het huidige ontwerp vormt daarmee een balans tussen de wensen uit de omgeving en de uitgangspunten van het project.

Met dit ontwerp start Woonstichting JOOST de formele procedure (indiening bij de gemeente voor de vergunningsaanvraag), zodat het project verder richting uitvoering kan.

Planning

Hieronder vindt u een overzicht van de conceptplanning voor de komende periode:

- **Q2 2026**
 - Ruimtelijke motivering afronden
 - Omgevingstafel 3 gemeente (t.b.v. BOPA)
 - Stedenbouwkundige en civiele uitwerking (DO)
 - Anterieure overeenkomst gemeente
- **Q3 2026**
 - Indienen BOPA (reguliere procedure)
- **Procedure**
 - BOPA-procedure (incl. bezwaartermijn) – ca. 8 + 6 weken
- **Q4 2026**
 - Voorbereiden en indienen omgevingsvergunning (8 + 6 weken behandeltijd)
 - Verwijderen nutsvoorzieningen
 - Voorbereiding sloop (o.a. asbestinventarisatie)
- **Q1 2027**
 - Asbestverwijdering en sloop
 - Verkennend asbestonderzoek en terreinverkenning
 - Geotechnisch bodemonderzoek
- **Q2 2027**
 - Start bouwvoorbereiding (WKB-traject)
 - Bouwrijp maken
- **Q3 2027**
 - Start en uitvoering nieuwbouw
- **Q4 2028**
 - Woonrijp maken
- **Q1 2029**
 - Oplevering
 - Start verhuur

Ontwerpvoorstellen

In de loop van het proces zijn meerdere ontwerpvoorstellen opgesteld en gedeeld met omwonenden. Ook het buurtcollectief heeft een eigen voorstel ingediend.

Het eerste ontwerp dateert uit 2022. De daaropvolgende wijzigingen zijn voortgekomen uit gesprekken en feedback tijdens de omgevingsdialogen en uit overleg met het buurtcollectief.

Het oorspronkelijke plan ging uit van 15 nieuwbouwwoningen. In het meest recente ontwerp (voorstel 7) is gekozen voor minder woningen, met een mix van traditionele gezinswoningen en lager gebouwde, levensloopbestendige woningen.

De Aa-Brugstraat vormt een overgang naar het buitengebied. In het nieuwe ontwerp sluiten we aan op dit landelijke karakter door het erfconcept te herintroduceren. De woningen staan in een vierkante opstelling rondom een centraal erf. Dit erf biedt ruimte voor onder andere groen en een speelvoorziening.

Parkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, zodat de open en groene uitstraling behouden blijft.

ONTWERPVOORSTEL 1

Gepresenteerd april 2022

13 sociale huur (2I+kap) || 2 particulier (1I+kap)



ONTWERPVOORSTEL 2

Gepresenteerd april 2023

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

Optimalisatie oktober 2024

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



Definitief ontwerp 7

Gelijkwaardig aan voorstel 6

Gedetailleerde inpassing/ inmeting openbare ruimte februari 2026

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



Reacties op ontwerpvoorstellen

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 -drukke te beheersen.

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 verzocht om het plan zodanig aan te passen dat deze inkijk wordt verminderd en er meer privacy wordt gegarandeerd.
5. **Wensen van bewoners:** De omwonende hebben het gevoel dat er niet voldoende geluisterd is naar hun zorgen. 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.

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 oefenen 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.

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.

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. **Dakkapellen:** 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 benadrukt dat verdere inspraak geen verplichting tot aanpassing met zich meebrengt en benadrukt het belang van voortgang richting uitvoering.

Ontwerpvoorstel 6, basisvariant

Ontwerpvoorstel 6 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.

Tegelijkertijd is niet aan alle wensen tegemoetgekomen. We hebben steeds een zorgvuldige afweging gemaakt tussen wat stedenbouwkundig, technisch en praktisch haalbaar is. Het huidige ontwerp vormt daarmee een balans tussen de wensen uit de omgeving en de uitgangspunten van het project.

1. **Bomen:** Er is aandacht voor behoud van de monumentale bomen.
2. **Omgevingstafel 2:** Vertegenwoordiging van het Buurtcollectief is hiervoor uitgenodigd. De gemeente heeft voorgesteld om een Mansardekap toe te passen bij de rijwoningen (2 lagen), zodat het architectonisch beter in de omgeving past.
3. **Kopgevel:** Enkele kopgevels worden verfraaid.
4. **Openbare inrichting:** de gemeente legt de openbare ruimte aan en geeft de omgeving ruimte voor inspraak. De gemeente neemt in een later stadium hierin het initiatief.

Ontwerp 7, definitieve versie

Dit ontwerp is gelijkwaardig aan ontwerp 6. De wijzigingen zitten in het technisch inpasbaar maken van parkeerplaatsen en groen binnen het plangebied. Hierdoor zijn twee parkeerplaatsen binnen het plangebied verplaatst.