

**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Hertogenstraat, Boxtel

20 mei 2026



Inleiding

Woonstichting JOOST werkt aan plannen voor de sloop en nieuwbouw van woningen in de wijk Breukelen in Boxtel. Het project betreft in totaal 39 woningen: 30 woningen aan de Hertogenstraat en 9 woningen aan de Jan van Brabantstraat.

De bestaande woningen zijn technisch verouderd, onder meer op het gebied van isolatie en installaties. Daarnaast sluiten de indeling en het wooncomfort, met relatief kleine kamers en steile trappen, niet meer aan bij de woonwensen van deze tijd. Met de nieuwbouw wil Woonstichting JOOST voorzien in toekomstbestendige, duurzame en comfortabele woningen.

Informatiebijeenkomsten

In 2022 en 2023 vonden al informatiebijeenkomsten plaats over de voorgenomen herontwikkeling. Op 20 mei 2026 organiseerde Woonstichting JOOST opnieuw een inloopbijeenkomst voor direct omwonenden. De bijeenkomst vond plaats bij De Fellenoord aan de Fellenoord 6 in Boxtel en duurde van 19.00 tot 20.30 uur.

Tijdens deze avond konden bezoekers kennismaken met de aangepaste plannen en de beoogde uitstraling van de nieuwe woningen. In de plannen is onder meer; meer ruimte voor groen opgenomen en is de inrichting van de openbare ruimte verder geoptimaliseerd. De hierover gemaakte afspraken met de gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Daarnaast zijn maatregelen genomen om te voorkomen dat beschermde diersoorten, zoals vleermuizen, zwaluwen en huismussen, zich in de leegstaande woningen vestigen. Woningen die nog geschikt zijn voor bewoning worden tijdelijk verhuurd.

Op informatiepanelen konden bezoekers de plannen en tekeningen bekijken. Aan medewerkers van Woonstichting JOOST, de gemeente Boxtel en Quadrant Architecten BNA konden de aanwezigen vragen stellen.

De bewoners van de direct omliggende straten zijn per brief uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Het betrof de volgende adressen:

- Jan van Brabantstraat 1 t/m 65
- Van Merheimstraat 30 en 41
- Ridder van Cuijkstraat 1 t/m 68
- Strohulzen 15 t/m 33
- Van Hornstraat 29 t/m 53

Ongeveer 35 huishoudens hebben gebruikgemaakt van de uitnodiging en de bijeenkomst bezocht.

Reacties omwonende

Positieve reacties

De aanwezigen reageerden overwegend positief op de gepresenteerde plannen. Verschillende bezoekers spraken hun waardering uit voor de ontwikkeling van het gebied en gaven aan het positief te vinden dat opmerkingen uit eerdere omgevingsdialogen zichtbaar zijn verwerkt in het ontwerp.

Aandachtspunten, vragen, zorgen en suggesties

- Technische aspecten en onderzoeken
 - Bewoners hebben verzocht een funderingsonderzoek uit te voeren. De bestaande woningen zijn gefundeerd op staal en voorzien van drainage. Volgens bewoners zijn bij eerdere werkzaamheden waterleidingen onder funderingen doorgesloten. Circa een half jaar later zouden scheuren in gevels zijn ontstaan.
 - Bewoners hebben gevraagd een zonnestudie uit te voeren om de gevolgen van de nieuwbouw voor bezonning en schaduwwerking inzichtelijk te maken.
- Openbare ruimte en groen
 - Bewoners vragen om de plantsoenen tot de start van de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden goed te blijven onderhouden.
 - Er is verzocht het afval bij Hertogenstraat 33, dat door een voormalige bewoner is achtergelaten, te verwijderen.
 - Bewoners vragen aandacht voor de bestaande bomen in het gebied. Enkele bewoners geven aan dat deze bomen inmiddels te groot zijn geworden en verzoeken te onderzoeken of vervanging mogelijk is.
- Verkeer en bereikbaarheid
 - Bewoners vragen om tijdig duidelijkheid te geven over de route van het bouwverkeer tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden en de mogelijke gevolgen voor de bereikbaarheid van de omgeving.
- Paden, brandgangen en doorgangen
 - Er zijn vragen gesteld over de toekomstige inrichting en het gebruik van de brandgang. Bewoners verzoeken te onderzoeken of het gebruik kan worden beperkt of op een andere wijze kan worden ingericht.
- Erfafscheidingen
 - Bewoners vragen aandacht voor de bestaande erfafscheidingen van aangrenzende percelen.
- Verzamelplaats afvalcontainer
 - Bewoner vraagt aandacht voor verzamelplaats afvalcontainers
- Privacy
 - Bewoners hebben verzocht om bij het ontwerp van de kopgevels van de appartementen rekening te houden met inkijk achtertuinen bestaande woningen Jan van Brabantstraat en Ridder van Cuijkstraat.

Deze presentatieborden werden getoond:

Ontwikkeling nieuwbouwplan



Referentiebeelden

Eensgezinswoningen Hertogenstraat



Appartementen Hertogenstraat



Referentiebeelden

Levensloopbestendige woningen Moestuinen



Overgang openbaar - privé



Jan van Brabantstraat



Waarom deze bouwplannen?

In ons Koersplan hebben we onze doelen voor de komende jaren vastgelegd.

Dit zijn onze doelen:

ONZE KOERS 2025-2029

- 1 Meer mensen huisvesten
- 2 Betaalbare woonlasten
- 3 Prettig wonen in de buurt
- 4 Een toekomstgerichte organisatie

De volgende vier doelen in ons Koersplan

Dit is een voorwaarde om de andere doelen te kunnen bereiken

Waar we voor gaan:

WE KIEZEN VOOR:

1 meer mensen huisvesten



We realiseren duurzame nieuwbouw

• Extra woonruimte via nieuwbouw.

DOEL

+250



We maken (langer) zelfstandig thuis wonen (mede) mogelijk

• Extra geklusterde levensloopgeschikte woningen voor senioren in bestaande bouw en nieuwbouw.

DOEL

+200

• Senioren (65+) in levensloopgeschikte woning.

DOEL

+10% verdeling

Cijfers over woningzoekenden (2026 t/m nu)

219.378

totaal ingeschreven woningzoekenden in Thuispoort

> meer dan aantal inwoners gemeente Den Bosch (162.272)

8.329

aantal inschrijvingen herkomst Boxtel

> ongeveer een kwart van het aantal inwoners van Boxtel (34.314)

71,5 maanden

Gemiddelde inschrijvingsduur bij toewijzing in Boxtel (Thuispoort)

1.025

actief woningzoekenden herkomst Boxtel

Planning



Tweede kwartaal 2026

Omgevingsdialog.



Vierde kwartaal 2026

Indienen aanvraag omgevingsvergunning.



Eerste kwartaal 2027

Besluit gemeente over omgevingsvergunning.



Tot 6 weken na publicatie besluit omgevingsvergunning

Mogelijkheid tot indienen bezwaar

Mogelijkheid tot indienen beroep bij Raad van State (doorlooptijd circa 1 jaar).



Tweede kwartaal 2027 (afhankelijk van Enexis)

Start werkzaamheden

Na duidelijkheid over de inhoud van eventuele bezwaren neemt JOOST een besluit over de start van:

- de sloop
- het bouwrijp maken
- de bouwwerkzaamheden



Bouwperiode circa 24 maanden



Oplevering vanaf 2029

Afhankelijk van procedures.