

Verslag omgevingsdialoog Bramerslandstraat Den Dungen

Datum 1 juli 2024, aangevuld 29-1-2026
Onderwerp Verslag omgevingsdialoog Bramerslandstraat Den Dungen
Van Karl-John Burgmans
Aan Gemeente Sint-Michielsgestel

Woonmeij heeft de omwonenden van de Bramerslandstraat per brief uitgenodigd voor een omgevingsdialoog op donderdag 6 juni 2024. Deze uitnodiging is 27 mei 2024 verzonden. De uitnodigingsbrief en de adressen zijn bijgevoegd als bijlage 1 en 1a bij dit verslag.

Naar aanleiding van de uitnodiging is per mail een afmelding gestuurd op initiatief van één van de omwonenden. De afmelding is namens 20 omwonenden door deze persoon ondertekend. De brief is als bijlage 2 bij dit verslag gevoegd.

Vanuit Woonmeij is per email gereageerd op deze afmelding. Daarbij is nogmaals uitgelegd dat de omgevingsdialoog bedoeld is om met elkaar in gesprek te gaan over het plan. Er is nogmaals nadrukkelijk het verzoek gedaan om bij de omgevingsdialoog aanwezig te zijn. Hierop is per mail een reactie gestuurd dat de omwonenden bij hun standpunt blijven en niet aanwezig zullen zijn bij de omgevingsdialoog. De reacties op de afmelding zijn als bijlage 3 bij dit verslag gevoegd.

Tijdens de omgevingsdialoog waren 5 omwonenden aanwezig. Het betreft de bewoners van de Bramerslandstraat 18a, 20, 20a, 19 en Boscheweg 28. Tijdens de avond is waardering uitgesproken over het plan in termen als mooi, groene omgeving, passend in de straat. Als zorgpunt werden de extra verkeersbewegingen in de straat genoemd.

Na de omgevingsdialoog heeft Woonmeij op 7 juni 2024 een brief gestuurd aan alle omwonenden die wel uitgenodigd waren en niet aanwezig waren. In deze brief is uitleg gegeven over het plan en is de mogelijkheid geboden om te reageren op het plan. Inhoudelijk wordt verwezen naar deze brief die als bijlage 4 bij dit verslag is gevoegd.

Naar aanleiding van deze brief is door de woordvoerder van de omwonenden een brief gestuurd waarin aangegeven wordt dat er geen behoefte is om in gesprek te gaan met als reden dat men tegen elke vorm van bebouwing van het perceel is. Een afschrift van deze brief is ook verstuurd aan het college van B&W van de gemeente Sint-Michielsgestel. Deze brief is als bijlage 5 bij dit verslag gevoegd.

Woonmeij is van mening alles in het werk te hebben gesteld om met de omgeving in gesprek te gaan over het plan. Het is bijzonder jammer dat hier door een aantal omwonenden geen gebruik van is gemaakt.

Informatiebijeenkomst 15-1-2026

Woonmeij heeft omwonenden (per brief) en belangstellenden (via een advertentie in De Brug) uitgenodigd om kennis te nemen van het ingediende plan. Naast Woonmeij waren de architect/bouwer en de gemeente aanwezig voor het beantwoorden van vragen.

Voor deze avond hadden zich 31 personen aangemeld waarvan 1 omwonende en 30 woningzoekenden/belangstellenden. De aanwezigen waren zeer positief over het plan. Meerdere woningzoekenden wonen nu in de wijk, zijn inmiddels op leeftijd en willen graag in de wijk blijven wonen. De levensloopbestendige woningen aan de Bramerslandstraat zijn daarvoor bij uitstek geschikt. Wat vooral positief werd ervaren was de mix van levensloopbestendige woningen met kleine gezinswoningen waardoor er een mix van doelgroepen komt die ook betekenisvol voor elkaar kunnen zijn.

De vragen gingen vooral over de procedure, wanneer verwacht wordt te starten met de bouw, of de regeling “Van groot naar beter” die Woonmeij heeft van toepassing is en of de huurprijzen al bekend zijn.

Aan de bewoner(s) van
«Adres» «Huisnummer» «Huisletter»
«Postcode» «Plaats»

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl
www.woonmeij.nl

Datum : 27 mei 2024
Ons kenmerk : kjb185.24.001
Onderwerp : Informatie plannen Bramerslandstraat 11 Den Dungen

Beste meneer, mevrouw,

De eigenaren van Bramerslandstraat 11 dragen mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning een warm hart toe. Daarom hebben ze contact gezocht met Woonmeij met de vraag of de grote tuin die behoort bij hun adres mogelijk ingezet zou kunnen worden voor woningen voor deze doelgroep.

Het plan

Woonmeij is enthousiast met dit idee aan de slag gegaan en dit heeft geresulteerd in een plan met 9 grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving. Het schetsplan is als bijlage bij deze brief gevoegd. De woningen zijn vergelijkbaar met woningen die Woonmeij in voorbereiding heeft voor het nieuwe dorpspark in Boskant. Meer informatie over het plan in Boskant kunt u vinden op onze website <https://woonmeij.nl/nieuwbouwprojecten/dorpspark-boskant>

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Wij nodigen u uit voor een inloopbijeenkomst op **donderdag 6 juni tussen 18.30 en 20.00 uur**. U bent van harte welkom bij **Boer Goossens, Heilig Hartplein 2, Den Dungen**. U kunt zich via de QR-code of op onze website aanmelden: <https://woonmeij.nl/form/omgevingsdialoog-bramerslandstra>



Vragen over deze brief?

Neemt u dan gerust contact op met mij. Ik ben bereikbaar via 073-5440606 of via info@woonmeij.nl.

Met vriendelijke groet,



Karl-John Burgmans
Ontwikkelaar vastgoed

Schetsplan



- 1 vrijstaande woning behouden
- 5 woningen 1 laag: 8x8m
- 4 woningen 2 lagen: 4x8m
- bergingen

Het gebied krijgt een parkachtig karakter met daarin ruimte voor wonen, ontmoeten en bewegen. De bestaande groene kwaliteiten worden benut, zoals de grote bomen, de sloot en de vijver. Tegelijk wordt het gebied 'geopend' richting Bramerslandstraat door de hoge beplanting en het hekwerk aan deze zijde weg te halen.

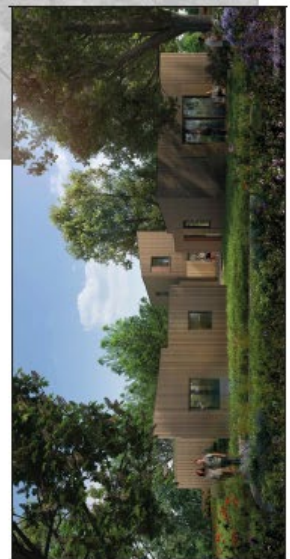
Nieuwe woonblokken met beperkte prive buitenruimte zijn in twee clusters in het park geplaatst, aan weerszijden van de vijver. De clusters hebben een afzijdige uitstraling. Het cluster aan de Bramerslandstraat is zo geplaatst dat zicht op het achterliggende perceel open is, zowel aan weerszijden van het cluster als midden tussen de blokken door.

Bewoners kunnen elkaar ontmoeten rondom de vijver of onder de grote bestaande boom. Parkeren gebeurt aan de rand onder een groen bladerdek waardoor het gebied autovrij blijft.

Verharde paden en struipaden dooraderen het parkachtige gebied en maken het toegankelijk om een omnetje te maken. Hiermee ontstaat meerwaarde voor de omgeving.



1:1000



Boskant

185 Adressen omwonenden Bramerslandstraat

Adres	Huisnummer	Huisletter	Postcode	Plaats
Bramerslandstraat	11		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	9		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	7	a	5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	7		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	5		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	2		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	4		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	6		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	10		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	10	a	5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	12		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	14		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	16		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	18		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	18	a	5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	20		5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	20	a	5275 HG	Den Dungen
Bramerslandstraat	15		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	17		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	17	a	5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	17	b	5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	19		5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	19	a	5275 HE	Den Dungen
Bramerslandstraat	21		5275 HE	Den Dungen
Boscheweg	20		5275 HB	Den Dungen
Boscheweg	22		5275 HB	Den Dungen
Boscheweg	24		5275 HB	Den Dungen
Boscheweg	26		5275 HB	Den Dungen
Boscheweg	28		5275 HB	Den Dungen

WoonMeij
t.a.v. dhr. Karl-John Burgmans
Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel
Per e-mail

Datum 3 juni 2024
Onderwerp Afmelding inloopbijeenkomst plannen Bramerslandstraat 11
Den Dungen
Contactpersoon dhr. van den Bouwhuijsen
E-mail vandenbouwhuijsen@gmail.com

Geachte heer Burgmans,

Met dit schrijven willen wij ons ongenoegen uiten over het proces rondom de beoogde plannen aan de Bramerslandstraat 11. Op donderdag 30 mei ontvingen wij uw brief waarin een plan met 9 grondgebonden sociale huurwoningen wordt aangekondigd en daarin tevens opgenomen de uitnodiging voor een inloopbijeenkomst op 6 juni.

In dit korte tijdsbestek zijn wij niet in staat om ons deugdelijk voor te bereiden en om tot een constructieve omgevingsdialoog te komen. Hierdoor zien wij ons genoodzaakt om ons af te melden voor de door u geplande inloopavond op 6 juni. Er zijn bewoners onder ons die zich reeds hebben aangemeld, maar deze bewoners melden zich middels deze brief alsnog af.

Wij hopen dat ons besluit en deze brief bijdragen aan een verbetering van het proces in de toekomst.

Met vriendelijke groet,



dhr. van den Bouwhuijsen, mede namens de bewoners van de in bijlage 1 genoemde adressen.

Bijlage 1

Bramerslandstraat 2
Bramerslandstraat 4
Bramerslandstraat 5
Bramerslandstraat 6
Bramerslandstraat 7
Bramerslandstraat 7a
Bramerslandstraat 9
Bramerslandstraat 10
Bramerslandstraat 10a
Bramerslandstraat 12
Bramerslandstraat 14
Bramerslandstraat 16
Bramerslandstraat 15
Bramerslandstraat 17
Bramerslandstraat 17a
Bramerslandstraat 17b
Bramerslandstraat 18
Bramerslandstraat 21
Bramerslandstraat 27
Boscheweg 20

Van: [Diederick van den Bouwhuijsen](#)
Aan: [Karl-John Burgmans](#)
Onderwerp: Re: omgevingsdialoog Bramerslandstraat 11
Datum: woensdag 5 juni 2024 10:21:43
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image008.png](#)
[image010.png](#)

Geachte heer Burgmans,

Dank voor uw reactie.

Wij blijven bij ons standpunt dat de ondergetekenden van de brief niet op de inloopbijeenkomst aanwezig zullen zijn. Ondanks de ongetwijfeld goede intenties, gaat dit voor ons te snel. Het voorgenomen plan heeft voor omwonenden verstrekende gevolgen zodat zorgvuldigheid geboden is. In dat kader wensen wij ons derhalve goed voor te bereiden en in het vervolg tijdig geïnformeerd te worden. Een kennisgeving één week voorafgaand aan een inloop/inspraak avond is dat ons inziens niet.

Met vriendelijke groet,

Dhr. Van den Bouwhuijsen

Op ma 3 jun 2024 om 15:04 schreef Karl-John Burgmans <kburgmans@woonmeij.nl>:

Beste heer Van den Bouwhuijsen,

Wij ontvingen vandaag van u een brief waarin u uw ongenoegen uit rondom het proces voor de beoogde plannen aan de Bramerslandstraat 11.

Het is bijzonder jammer dat u en de medeondertekenaars van de brief aangeven niet op de inloopbijeenkomst aanwezig te zijn.

De omgevingsdialoog is juist bedoeld om reacties op te halen bij de omwonenden en met elkaar in gesprek te gaan over het plan.

U hoeft zich hierop niet voor te bereiden zoals u aangeeft. Tijdens de omgevingsdialoog ontvangen de aanwezigen een formulier waarop ze kunnen aangeven wat er goed is aan het plan en of er verbeterpunten en suggesties zijn waar we rekening mee kunnen houden. De reactie kan na de bijeenkomst thuis ingevuld worden en via een antwoordenveloppe toegestuurd worden aan Woonmeij.

Het is dus een informele bijeenkomst om in alle openheid met elkaar het gesprek te voeren, daarom nodigen wij u hierbij nogmaals uit om toch aanwezig te zijn aanstaande donderdag.

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Karl-John Burgmans
ontwikkelaar Vastgoed



Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

t 073 544 06 86
www.woonmeij.nl

Afwezig: woensdag

Vertrouwelijke informatie verstuurt Woonmeij via Zivver. Kijk voor meer informatie op <https://woonmeij.nl/veilig-e-mailen>



woonmeij.nl/disclaimer

--

Met vriendelijke groet,

Diederick van den Bouwhuijsen

Aan de bewoner(s) van
Bramerslandstraat 11
5275 HE Den Dungen

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl
www.woonmeij.nl

Datum : 7 juni 2024
Ons kenmerk : kjb185.24.002
Onderwerp : Reactie plannen Bramerslandstraat 11 Den Dungen

Beste meneer, mevrouw,

Op donderdag 6 juni 2024 hebben wij de buurt geïnformeerd over het plan om in de tuin van Bramerslandstraat 11 9 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Helaas was u niet aanwezig.

In deze brief leggen we uit waarom het plan op deze manier is vormgegeven.

Het plan

De tuin bij de Bramerslandstraat 11 is prachtig aangelegd en biedt daardoor een goed uitgangspunt om open te stellen als park. Daarbij willen we de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk behouden. De groene wand aan de Bramerslandstraat blijft deels intact en wordt doorbroken ter plaatse van de toegang tot de parkeerplaats, wandelpad en calamiteitenontsluiting.

Om de impact van in- en uitrijdende auto's te beperken, ligt de ontsluiting van het parkeerterrein ter hoogte van de inrit van de tegenoverliggende woningen. De woningen in het park hebben een beperkte privé buitenruimte die grenst aan het park.

De vijver en bestaande sloten blijven behouden en dienen voor de opvang van hemelwater.

Woningen en doelgroep

In het park komen 9 grondgebonden woningen waarvan 5 woningen levensloopbestendig zijn. Deze woningen hebben een bad- en slaapkamer op de begane grond en zijn daardoor geschikt voor senioren. De overige woningen hebben de slaapkamers en badkamer op de verdieping.

De woningen worden modulair gebouwd en op locatie in elkaar gezet. De houten gevelafwerking zorgt voor een natuurlijke uitstraling passend in een park.

De woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Reactieformulier

Wij vinden uw reactie belangrijk. Daarom voegen we een formulier toe waarop u positieve punten, verbeterpunten en suggesties kunt aangeven. U kunt dit formulier **uiterlijk donderdag 27 juni** insturen naar het volgende mailadres 185Bramerslandstraat@woonmeij.nl.

Vragen over deze brief?

Neemt u dan gerust contact op met mij. Ik ben bereikbaar via 073-5440606 of via 185Bramerslandstraat@woonmeij.nl.

Met vriendelijke groet,



Karl-John Burgmans
Ontwikkelaar vastgoed

Reactieformulier

Omgevingsdialoog Bramerslandstraat, Den Dungen

Op 6 juni hebben we de voorgenomen plannen toegelicht om aan de Bramerslandstraat 11 in Den Dungen 9 grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Helaas bent u niet aanwezig geweest bij deze inloopbijeenkomst.

We kunnen ons heel goed voorstellen dat u ook vragen of opmerkingen heeft over de plannen. We willen u graag de gelegenheid geven uw vragen/opmerkingen met ons te delen. Vandaar dat we ook het reactieformulier versturen aan de genodigden die niet aanwezig waren.

Woonmeij hoort graag hoe u over dit plan denkt. Wat zijn de positieve punten, waar zitten de verbeterpunten of heeft u nog aanvullende suggesties? Bij de verdere uitwerking van het plan worden voor zover mogelijk de reacties meegenomen.

Reacties kunnen **uiterlijk donderdag 27 juni** ingestuurd worden naar 185Bramerslandstraat@woonmeij.nl

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

E-mail:

Wat zijn de positieve punten t.a.v. de voorgenomen bouwplannen aan de Bramerslandstraat 11? Ook verbeterpunten of aanvullende suggesties kunt u hieronder kwijt.

WoonMeij
t.a.v. dhr. Karl-John Burgmans
Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel
Per e-mail

Datum 25 juni 2024
Onderwerp Reactie op plannen Bramerslandstraat 11
Den Dungen
Contactpersoon dhr. van den Bouwhuijsen
E-mail vandenbouwhuijsen@gmail.com

Geachte heer Burgmans,

Naar aanleiding van uw brief, inclusief reactieformulier, d.d. 7 juni jl. ten aanzien van het voorgenomen bouwproject 'plannen Bramerslandstraat 11', informeren wij u hierbij als volgt.

Wij hebben (vooralsnog) geen behoefte om met u in gesprek te gaan over de inrichting van het bouwperceel zoals aangegeven op het schetsplan dat eerder door WoonMeij is gedeeld.

Wij beschouwen een dergelijk gesprek als een te premature stap, omdat het eerst dient te gaan over de vraag of de beoogde woonhuisrealisatie hier wel gewenst c.q. toelaatbaar is. Wij ervaren het huidige groene perceel, waar de woningbouw is gepland, als een essentieel onderdeel van onze woonomgeving die de leefkwaliteit verhoogt.

Het groene onbebouwde perceel doorbreekt de monotonie van de gevelwand van de Bramerslandstraat en geeft daardoor een verbijzondering van het straatbeeld ter plaatse. De stilte en rust van dit groene element maakt onderdeel uit van de groene lus Bosscheweg/Bramerslandstraat, die een bijzondere historisch en ook stedenbouwkundige waarde toekomt. De groene lus Bosscheweg/Bramerslandstraat heeft haar middeleeuwse erfstructuur weten te behouden en kent nog tal van oorspronkelijke bebouwing die de status van rijks- en/of gemeentelijk monument verkregen heeft. Het behoud ervan dient dan ook als een algemeen belang te worden gezien.

Het is evident dat deze specifieke cultuurhistorische eigenheid van straat en aangrenzende groene lus doorwerkt in de woonkwaliteit van de huidige woningen in de Bramerslandstraat. Het ontwikkelingsplan doet daar ernstig afbreuk aan en geeft ons aanleiding om ons daartegen op alle mogelijke manieren te verzetten.

Aangezien wij fundamenteel tegen elke vorm van bebouwing van het perceel zijn, heeft een toelichting en discussie over de inrichting ervan volgens ons op dit moment geen zin.

Wij vinden dat de gemeente hierop moet worden aangesproken, aangezien zij kennelijk bereid lijkt te zijn om het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan te schenden door toch bebouwing op het betreffende perceel toe te staan, ondanks het verbod daarop. Wij zullen ons ongenoegen hierover rechtstreeks aan B&W van Sint-Michielsgestel kenbaar maken door een afschrift van deze brief met hen te delen.

Wij behouden ons nadrukkelijk het recht voor om als nodig te reageren op het specifieke woonrealisatieplan, als duidelijk wordt dat de gemeente wel aanknopingspunten ziet om hier enige vorm van woningbouw toe te staan.

Graag ontvangen wij van u een bevestiging van het ontvangst van deze brief en een reactie op onze bezwaren.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'dhr. van den Bouwhuijsen', written in a cursive style.

dhr. van den Bouwhuijsen, mede namens de bewoners van de in bijlage 1 genoemde adressen.

Bijlage 1

Bramerslandstraat 2
Bramerslandstraat 4
Bramerslandstraat 5
Bramerslandstraat 6
Bramerslandstraat 7
Bramerslandstraat 7a
Bramerslandstraat 9
Bramerslandstraat 10
Bramerslandstraat 10a
Bramerslandstraat 12
Bramerslandstraat 14
Bramerslandstraat 15
Bramerslandstraat 16
Bramerslandstraat 17
Bramerslandstraat 17a
Bramerslandstraat 17b
Bramerslandstraat 18
Bramerslandstraat 19a
Bramerslandstraat 20
Bramerslandstraat 21
Bramerslandstraat 22
Bramerslandstraat 23
Bramerslandstraat 27



Aan de bewoner(s) van
Bramerslandstraat 11
5275 HE Den Dungen

Kerkendijk 55
5482 KG Schijndel

(073) 544 06 06
info@woonmeij.nl
www.woonmeij.nl

Datum : 4 december 2025
Ons kenmerk : kjb185.25.001
Onderwerp : Informatie plannen Bramerslandstraat Den Dungen

Beste meneer, mevrouw,

In een deel van de voormalige tuin van Bramerslandstraat 11 in Den Dungen willen we negen woningen bouwen. Deze woningen komen in een parkachtige omgeving en zijn bedoeld voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Wij nodigen u graag uit voor een inloopbijeenkomst waarin we het plan aan u toelichten.

Om de bouw van deze woningen mogelijk te maken heeft het college op 2 december 2025 besloten in te stemmen met de ontwerpwijziging van het tijdelijke omgevingsplan en de bijbehorende procedure te starten. Dit gebeurt door het ontwerp wijzigingsplan vanaf 11 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Voor verdere uitleg rondom deze procedure verwijzen we naar de publicatie van de gemeente.

Uitnodiging inloopbijeenkomst

Woonmeij stelt u graag in de gelegenheid om kennis te nemen van het definitieve plan. Wij nodigen u daarom uit voor een inloopbijeenkomst op **donderdag 15 januari tussen 18.30 en 19.30 uur**. U bent van harte welkom bij **Boer Goossens, Heilig Hartplein 2, Den Dungen**. U kunt zich via de QR-code aanmelden.

Bij de bijeenkomst zijn gemeente Sint-Michielsgestel, Qyuuubs en Woonmeij persoonlijk aanwezig om uw eventuele vragen te beantwoorden.

Vragen over deze brief?

Neemt u dan gerust contact op met mij. Ik ben bereikbaar via 073-5440606 of via 185Bramerslandstraat@woonmeij.nl.

Met vriendelijke groet,



Karl-John Burgmans
Ontwikkelaar vastgoed

INLOOPBIJEENKOMST OVER NIEUWBOUW IN DEN DUNGEN

Op een deel van de voormalige tuin aan de Bramerslandstraat 11 komen 9 moderne woningen in een groene, parkachtige omgeving. Ideaal voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Wilt u meer weten?

Kom naar onze inloopbijeenkomst:

Wanneer: Donderdag 15 januari

Tijd: 18.30 - 19.30 uur

Waar: Boer Goossens,
Heilig Hartplein 2, Den Dungen

Ontmoet Woonmeij, Qyuubs en gemeente Sint-Michielsgestel en stel uw vragen.



Graag aanmelden door
de QR-code te scannen:

