
Omgevingsdialoog Clarissenstraat 35 Boxtel

Onderwerp: nieuwbouw van 2 seniorenwoningen en 1 villa

Datum: 9 maart 2026

Het betreft de locatie Clarissenstraat 35 te Boxtel. Huidige status is een oude woning die momenteel leegstaat met daarachter een grote tuin.

Uitgangspunt voor deze locatie is de sloop van de woning om vervolgens 3 nieuwe huizen te bouwen, te weten 2 senioren woningen en 1 villa.

In het kader van de Omgevingsdialoog zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Voor de aankoop in december 2020 van het perceel is er al een groep van omwonenden gevormd om als gesprekspartner te fungeren en elkaars belangen te behartigen naar de vorige ontwikkelaar (Earth & Eternity BV). Als bewoner/buurman ook hierin deelgenomen. Verscheidene plannen zijn gepresenteerd door de ontwikkelaar maar geen enkel plan was toen in onze ogen wenselijk.
2. Vandaar als omwonende zelf besloten met mijn eigen ontwikkelingsbv, Dommeleare Ontwikkeling BV, het plan over te kopen van de ontwikkelaar Earth & Eternity. Hierdoor wist ik welke eisen/wensen de medebewoners hadden, te weten:
 - Niet grootschalig
 - Voldoende ruimte voor groen
 - Voorkeur voor senioren
 - Geen hoogbouw
3. Via persoonlijke gesprekken het eerste plan gepresenteerd (op basis van bovenstaande wensen).
17-11-2025 [redacted] Molenpad 1a Boxtel. Enkel positieve reactie. Vooral blij met de kleinschaligheid
24-11-2025 [redacted] Molenpad 1 Boxtel. Eerste indruk mooi plan. Wil het nog wel laten bezinken
01-12-2025 [redacted] Clarissenstraat 37 Boxtel. Weinig reactie. Vooral benieuwd naar het bouwproces
4. Op 8-12-2025 een gezamenlijke bijeenkomst met alle betrokken bewoners
5. Op basis van de input van de gezamenlijke bijeenkomst wijzingen aangebracht in het plan

De locatie van de gezamenlijke bijeenkomst was op Clarissenstraat 33 te Boxtel. Na een korte presentatie van het plan (situatietekening, plattegronden, visuals) kon een ieder zijn visie/mening hierop geven.

- [redacted] waren kort en bondig, zij vonden het een mooi plan en waren akkoord met het gepresenteerde.
- [redacted] was blij dat de tuinen niet tegen elkaar aan lagen. Dit zorgde voor de nodige privacy. Echter werd de scheidsmuur van 6 meter als erg confronterend beschouwd, wilde ook graag geen ramen aan haar zijde en was benieuwd naar de materiaalkeuze van de scheidsmuur.
- [redacted] waren benieuwd naar de planning, de bouwtijd, welke scheidsmaterialen, perceelsgrenzen en privacy vanuit de 2 bungalows.

Vanuit deze plenaire bijeenkomst wijzigingen in het plan aangebracht om aan de belangrijkste wensen te voldoen:

- 1) De opbouw van bungalow 2 (kant molenpad) met 2,35 meter opgeschoven naar het midden (gelijk met bungalow 1). Hierdoor vervalt de 6 meter hoge wand voor een lieflijker 3 meter.
- 2) Geen ramen oid aan de kant van molenpad waardoor privacy is gewaarborgd
- 3) De muren op de erfscheiding mogen op verzoek van de bewoners zelf worden bepaald. Wat betekent dat zij de materiaalkeuze hebben, bijv gestuct, gemetseld, hout of zelfs afwisseling van hout en stenen/groen.
- 4) De raampartijen aan de achterkant van de bungalows zijn significant kleiner geworden voor privacy clarissenstraat 37. Ook is rekening gehouden met de plaatsing van de verticale houten pilaren om zo optimale privacy te bewerkstelligen
- 5) Aan de achterkant van de bungalows blijft 2 keer 0,8 m2 over als gevolg van rechte muren. Deze grond mag kosteloos naar clarissenstraat 37. Voordeel is dat zij op dit stuk bijv een leilinde kunnen plaatsen. Deze linde staat dan pal voor de ramen waardoor inkijk minimaal is
- 6) Na sloop, begin bouw zullen direct bouwhekken worden geplaatst met doeken voor privacy omwonenden tijdens de bouw
- 7) Ivm veiligheid zal er 24 uur per dag een bouwcamera op een hoog statief aanwezig zijn
- 8) Afspraken gemaakt over de erfafscheiding na oplevering. 2 meter hoog gaas met daarvoor een hoge dichte beschoeiing bijv coniferen. Behalve bij de villa ivm aanblik vanaf de weg, beukenhaag
- 9) De 3 woningen zullen gelijktijdig worden gebouwd.

De wijzigingen zijn met alle betrokkenen gedeeld. Tevens hebben de bewoners van de clarissenstraat 37, 2 visuals ontvangen van de achterkant van de bungalows om een zo reeel beeld te creëren voor ze.

Zoals verwacht hebben [REDACTED] geen bezwaren tegen het bouwplan. [REDACTED] was blij met de wijzigingen maar wil het liefste dat er niet gebouwd gaat worden. Aangegeven dat dat geen optie is. [REDACTED] zijn ook positief over het bouwplan maar ontvangen graag nog verdere details van het plan zoals de definitieve tekeningen. Die zijn vandaag naar hun gemaild.