VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Locatie Bruhezerweg, Helmond

1. **Inleiding**

   In verband met de voorgenomen ontwikkeling van 36 grondgebonden woningen aan de Bruhezerweg 36 en 43 in Helmond, is met de omgeving een dialoog gevoerd. Er is op donderdag 3 juli 2025 een informatiebijeenkomst gehouden bij Gemeenschapshuis De Loop in Helmond waarbij de buurtbewoners zijn uitgenodigd. Uitgenodigde adressen en de daadwerkelijke aanwezigen in *bijlage I*.

   Van de initiatiefnemers waren aanwezig: Wim Muller en Rick van Grinsven van Muller Bouw en Robbert Bosje en Manouk van Kuppeveld namens Wagemakers Bouw en Ontwikkeling.

   Britt van Lieshout en Bas Teeuwen waren aanwezig namens van den Heuvel Makelaars. Ook de architecten Maartje de Kleijn en Hans van den Tillaart waren aanwezig namens LA | Architecten.

2. **Doel van de bijeenkomst/aanleiding bouwplan**

   Tijdens de informatiebijeenkomst is uitleg gegeven over het doel van de bijeenkomst. Het is een voorlichtingsbijeenkomst in het kader van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en geen inspraakavond. Uiteraard mochten alle vragen worden gesteld. Bij deze bijeenkomst is er geen presentatie verzorgd, maar het was een inloopavond waarbij het bezoek op ieder moment tussen 19:00 en 20:30 uur kon binnenkomen om informatie te krijgen en in gesprek te gaan met het projectteam van Hartje Brouwhuis.

3. **Presentatie bouwplan**

   De ontwikkeling is gepresenteerd op 6 stuks banner A1 formaat, zie *bijlage II*. Waarbij de locatie, het ontwerp (3x), de gevels en de planning worden toegelicht. Door middel van een opmerkingenformulier kon men de eventuele vragen en opmerkingen achterlaten. Men had zelf de keus om daarbij gegevens achter te laten voor een persoonlijke reactie op de vragen of opmerkingen. Dit verslag wordt ook op de projectwebsite geplaatst waardoor alle gestelde vragen en opmerkingen met bijbehorende antwoorden transparant inzichtelijk zijn voor de bezoekers van de bijeenkomst.





4. Opmerkingen en vragen

Tijdens de informatiebijeenkomsten hebben de aanwezigen onderstaande vragen gesteld en zorgpunten geuit:

a) Zetten jullie bijvoorbeeld leibomen om de inkijk naar bestaande tuinen en woningen te minimaliseren en de privacy te waarborgen?
Op eigendom (privé)perceelgrenzen met de nieuwe woningen zal de ontwikkelaar geen erfafscheiding plaatsen. Als er geen bestaande erfafscheiding aanwezig is, is dit is aan de bewoners zelf. De bewoner van de nieuwe woning kunnen dus in samenspraak met de bestaande buren zelf de tuinen voorzien van erfafscheidingen. De tuinaanleg van de nieuwe woningen worden niet meegenomen in de planontwikkeling.

b) Hoe wordt er gedacht over de verkeersstroom van de Bruhezerweg? Wordt dit geen drukke weg?
De gemeente zal dit nader bekijken en dit wordt tevens getoetst door afdeling verkeer.

c) Een wadi is niet wenselijk door kans op ratten, muggen en uitlaatveld voor honden. Hoe gaan jullie hier mee om?
Een wadi moet worden opgenomen in het plan vanwege het feit dat hemelwater op een natuurlijke wijze moet infiltreren in de bodem. Dit is conform normberekeningen in overleg met de gemeente. Vaak staat er geen water in een wadi en is het een verlaagde groenstrook.

d) Kunnen de parkeerplaatsen aan de Spuistraat behouden worden?
Dit zal nader onderzocht worden in afstemming met de gemeente en conform normeringen.

e) De doorgaande weg aan de Bruhezerweg houden in plaats van de doodlopende weg in de Spuistraat
In overleg met de gemeente moeten er verkeerskundig ontsluitingen worden opgenomen in het plan voor o.a. calamiteiten verkeer.

f) Kan men de 9 tuinen en achtergevels heroverwegen die tegen de bestaande percelen aan grenzen?
De stedenbouwkundige opzet van het plan is in samenspraak met de gemeente ontworpen. Er is rekening gehouden dat er voldoende ruimte is tussen de nieuwe woningen en de bestaande percelen.

g) Krijgen de huidige omwonenden voorrang op een woning dan personen die elders wonen?
Geïnteresseerden kunnen zich inschrijven bij de makelaar en worden t.z.t. benaderd.

h) Komt er voor de definitieve bouw nog een informatieavond?
Voor de start bouw is er nog een verkoop-informatie moment. Men kan zich op de hoogte houden over de verdere ontwikkelingen door zich aan te melden voor de nieuwsbrief, zie www.hartjebrouwhuis.nl

i) Hoe gaan jullie de eikenboom achter de schutting nabij een bestaande perceelgrens verwijderen?
Als er nog bomen verwijderd moeten worden op het terrein van de initiatiefnemer zal dit met zorg worden gedaan door een specialistisch bedrijf.

j) Ontsluiting vanaf de Bruhezerweg naar de "boerderij" houden in plaats van via het Lavendelpad in verband met spelende kinderen en verkeersoverlast.
In overleg met de gemeente en in verband met de stedenbouwkundige opzet zal er een ontsluiting moeten komen vanuit de Lavendelheide.

k) Het doodlopende deel van de Spuistraat willen we graag behouden, of aandacht geven aan minimaal verkeersbewegingen. Hoe gaan jullie hier mee om?
Het ontwerp van het openbaar gebied en de ontsluitingen is tot stand gekomen in overleg met de gemeente. De civieltechnische uitwerking zal nog plaatsvinden en nader worden onderzocht. Daarbij zal, opnieuw in overleg met de gemeente, worden gekeken naar de ontsluiting bij de Spuistraat, met als doel het verkeer te minimaliseren en te komen tot een veilige en goed functionerende oplossing. Uiteraard zal het ontwerp moeten voldoen aan alle verkeerkundige eisen en moet het geschikt zijn voor calamiteitenverkeer.

l) Hoe wordt het hoogteverschil tussen Spuistraat en Bruhezerweg opgevangen?
De infrastructuur en eventuele hoogteverschillen zullen nader worden uitgewerkt tijdens de engineeringsfase van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied, in overleg met de gemeente. Daarbij wordt zorg gedragen voor een goede aansluiting en een soepele overgang op het bestaande gebied.

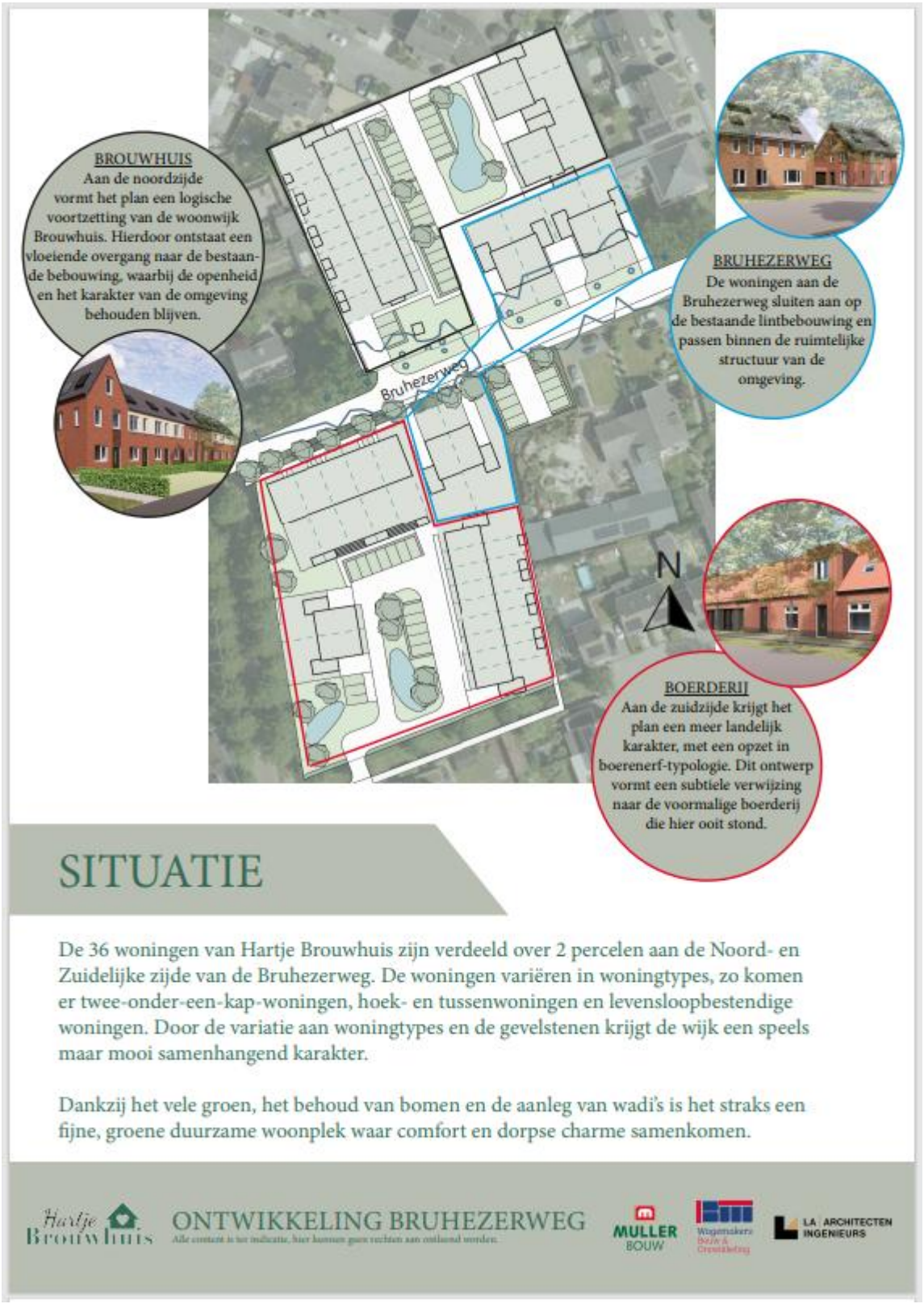
m) Wanneer zal de sloop van de twee woningen plaatsvinden?
De sloopwerkzaamheden zijn afhankelijk van meerdere factoren waaronder het proces en het verkooptraject. Wij trachten dit zo spoedig mogelijk op te pakken, ook afhankelijk van de procedure.

5. Conclusie

De informatieavond over het nieuwbouwplan Hartje Brouwhuis in Helmond was een mooie gelegenheid voor het projectteam om de plannen aan de omwonenden te presenteren en feedback over wensen en zorgpunten te verzamelen. De avond is goed bezocht door de omwonenden en over het algemeen waren de opmerkingen positief met een aantal zorgpunten. Verdere updates en informatie zullen beschikbaar worden gesteld via de projectpagina.

Bijlage I: presentielijst *i.v.m. privacy redenen wordt de presentielijst niet openbaar gedeeld*
Bijlage II: gepresenteerde panelen

Bijlage II: gepresenteerde panelen



SITUATIE

De 36 woningen van Hartje Brouwhuis zijn verdeeld over 2 percelen aan de Noord- en Zuidelijke zijde van de Bruhezerweg. De woningen variëren in woningtypes, zo komen er twee-onder-een-kap-woningen, hoek- en tussenwoningen en levensloopbestendige woningen. Door de variatie aan woningtypes en de gevelstenen krijgt de wijk een speels maar mooi samenhangend karakter.

Dankzij het vele groen, het behoud van bomen en de aanleg van wadi's is het straks een fijne, groene duurzame woonplek waar comfort en dorpse charme samenkomen.

ONTWIKKELING BRUHEZERWEG

BROUWHUIS



10 Hoek- en rijwoningen | 4 Twee-onder-een-kapwoningen

GEVELS

BRUHEZERWEG



6 Twee-onder-een-kapwoningen

BOERDERIJ



5 levensloopbestendige woningen

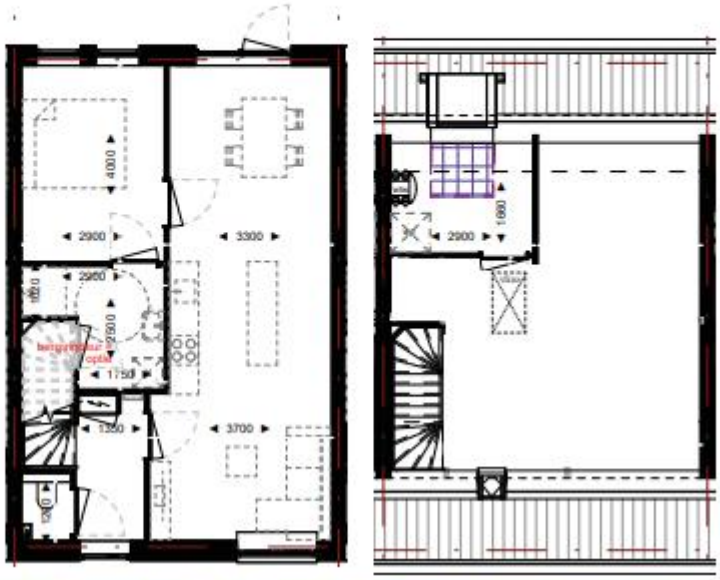


9 Hoek- en rijwoningen | 2 Twee-onder-een-kapwoningen

GLOBALE PLANNING
2025
Voorjaar 2025
Procedure opstarten
3 juli 2025
Informatie avond
2026
Begin 2026
Start verkoop
Najaar 2026
Start bouw
Medio 2026
Start sloop
2027 / 2025
Eind 2027 / begin 2028
Oplevering
ONTWIKKELING BRUHEZERWEG
LA ARCHITECTEN INGENIEURS
MULLER BOUW

PLATTEGROND

Levensloopbestendige woning met geheel woonprogramma op de begane grond





ONTWIKKELING BRUHEZERWEG

PLATTEGROND

Comfortabele hoek- en rijwoningen met 2 slaapkamers over de gehele breedte van de woning met fijne bergzolder.





ONTWIKKELING BRUHEZERWEG


PLATTEGROND
Twee-onder-een-kapwoningen met
3 ruime slaapkamers en fijne berging
aan de woning
5400
3000
3100
2900
5400
2400
2900
2790
ONTWIKKELING BRUHEZERWEG
LA ARCHITECTEN
INGENIEURS