



Op woensdag 01-09-2021 hebben we een presentatie verzorgd in de Schakel, te Budel Dorplein. Deze presentatie begon om 19:00.

De (directe) buurt hebben we uitgenodigd doormiddel van een uitnodiging welke we hebben bezorgd. Verder hebben we een bericht laten plaatsen in het HAC weekblad.

De algemene reactie van de initiatiefnemers is positief. De opkomst was boven verwachting, de meeste aanwezigen hadden zich vooraf aangemeld. Bij enkele bezoekers hebben we de aanmelding niet ontvangen, of zijn zonder aanmelding gekomen. Uiteraard was iedereen van harte welkom en heeft iedereen de presentatie kunnen volgen. In totaal zijn er 19 aanmeldingen en totaal 26 geïnteresseerden naar de presentatie gekomen. De opkomst bestond uit (directe) omwonende en geïnteresseerden in het plan en de woningen. Er zijn veel positieve signalen ontvangen van de geïnteresseerden voor de woningen en het plan. Ook hebben we enkele kritische vragen ontvangen over de ontwikkeling op deze locatie van de (directe) buurtbewoners, welke we hebben beantwoord aan de hand van de presentatie.

Na afloop van de presentatie hebben we de aanwezigen gevraagd om een korte vragenlijst in te vullen met: Contactgegevens, een reactie op het plan, een reactie op de presentatie en de vraag of er interesse is in het bouwplan. Deze ingevulde vragenlijst hebben we ontvangen van 12 van de 19 aanmeldingen.

Er is een overzicht gemaakt met alle aanwezigen.

Presentatie:

We zijn de presentatie gestart met het duidelijk in kaart brengen van de planlocatie. We hebben hierbij de locatie laten zien en aangegeven wat het huidige gebruik is en dat er voorheen (tot drie jaar geleden) een bankfiliaal gevestigd was in de vleugel van de bestaande bouw. Bij deze uitleg hebben we ook de bestemmingsplannen Kom Budel-Dorplein en het nieuwe bestemmingsplan Budel en Budel-Dorplein laten zien. Met de tekening hebben we de positie van de nieuwbouw aangegeven.

Daarna zijn we verder gegaan met de uitleg van het plan: Het realiseren van sociale huur/koopwoningen. We hebben duidelijk gemaakt dat het plan is eerst de nieuwbouw te realiseren gevolgd door de ontwikkeling in de bestaande bouw. De exacte uitwerking van





de bestaande bouw is er nog niet, omdat we dit willen afstemmen op de wens en de vraag; Sociale huur liefst vier woningen, bij sociale koop evt. drie woningen.

De reden van de keuze voor sociale woningen hebben we omschreven als een uitkomst uit het vooroverleg met de gemeente. Gebaseerd op de woningbehoefte welke door de gemeente in kaart is gebracht. Aanvullend hierop hebben we onze visie uitgelegd; het realiseren van levensloopbestendige woningen om een doorstroom in woningen in Dorplein te realiseren. Door de doorstroom van woningen op gang te brengen ontstaat er de mogelijkheid om jonge gezinnen aan te trekken en zo de leefbaarheid in het dorp op alle vlakken op goed niveau te houden. Hierbij te denken aan de school, de schakel, de verenigingen.

Hierna hebben we het schetsplan voor de nieuw te bouwen woningen gepresenteerd. Het plan voor deze twee woningen hebben we omschreven als een uitkomst van het onderzoek dat we in overleg met de verschillende disciplines van de gemeente hebben uitgevoerd; Initiatiefnemer, architect, stedenbouwkundige, groen, volkshuisvesting en de verkeersdeskundige. Het gepresenteerde plan hebben we omschreven als een praatplaatje, waarbij de vorm en het volume reeds zijn afgestemd maar de indeling van de woningen juist nog geheel op wens kan worden gemaakt.

Aanvullend op de voorgenomen ontwikkeling van woningen hebben we het plan voor de groenvoorziening gepresenteerd. Eerder hebben we een boominventarisatie laten maken door een European Tree Technician. Hij heeft een opname gemaakt van alle bomen op het huidige perceel, de kwaliteit en de levensverwachting omschreven en een aanbeveling gedaan voor de her plant. Dit plan hebben we samen met de gemeente verder uitgewerkt. Het plan is dan ook de nieuwbouw in het bos te plaatsen, waar verschillende bomen dienen te worden geruimd. Ook zijn er enkele (bijna) dode bomen op het perceel aanwezig. Deze worden allemaal vervangen en zijn ingetekend op de kaart. In de 3d visualisaties hebben we de opzet voor de woningen tussen de bomen inzichtelijk gemaakt. Het idee is hiermee het bos, het semi-openbare groen, en de rust op de locatie te verbeteren. De materiaalkeuze voor de woningen moet er voor zorgen dat de woningen niet afsteken maar opgaan in de omgeving. Wanneer we het plan bekijken vanaf het Routje en de stationsweg is dus ook de conclusie dat de nieuwe woningen in het bos opgaan.

Na deze presentatie hebben we ruim de tijd genomen om alle vragen te beantwoorden:

1. De kostprijs van de woningen:
De kostprijs is sterk afhankelijk van verschillende factoren, als bouwkosten, tijdsbestek waar binnen de ontwikkeling mogelijk zou zijn, vraag en mogelijkheden. We richten op de sociale huur / NHG grens.
2. Waarom wordt gekozen voor sociale huur/koop:
De keuze voor sociale huur/koop is gebaseerd op de uitgangspunten en het overleg met de gemeente. Door overleg met de verschillende disciplines en het kijken naar de woningbehoefte die de gemeente in kaart heeft gebracht is de keuze gevallen op de sociale huur / koopwoning.
3. Wat vindt initiatiefnemer en architect zelf van het plan, vinden jullie dit passend in de omgeving?



De ontwikkeling hebben we tot in de puntjes afgestemd en besproken met de verschillende disciplines van de gemeente. Het huidige ontwerp en voorstel is een uitkomst van dit onderzoek. Het antwoord is dus: ja, uiteraard vinden wij dit passend.

4. Blijft initiatiefnemer wonen op de locatie:
Dat is wel het uitgangspunt.
5. Bestaat er de mogelijkheid groter te bouwen?
Nee, de plek en het bouwvolume is afgestemd met stedenbouwkundige. Dit dient als uitgangspunt voor de bestemmingsplanwijziging.
6. Waarom wordt het plan deels voorzien van verdieping?
Het bouwvolume hebben we in overleg met stedenbouwkundige samengesteld en gepositioneerd. Het hogere volume richting de kop van de punt of het bos is volgens ons een passend element op deze locatie. Het lage deel is hierbij 3,5 meter hoog, het hoge deel 6,0 meter.
7. Bestaat er de mogelijkheid de hele bouw te voorzien van verdieping?
Nee, het volume zoals nu gepresenteerd is het uitgangspunt voor de bestemmingsplanwijziging.
8. Huidig bestemmingsplan heeft aanduiding groen voor het bos, als het nu wijzigt, volgen er dan later nog meer woningen op deze locatie?
Nee, in het huidige bestemmingsplan is dit inderdaad groen, samen met dienstverlening en een bedrijfswoning. In het bestemmingsplan Budel en Budel-Dorplein is dit omgezet naar wonen met tuin. Het is dus niet rechtstreeks mogelijk om woningen te bouwen, hiervoor zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld en vastgesteld. Dit wijzigingsplan dient te worden opgesteld voor ons huidige voorgenomen plan. Meer woningen op de punt maken hiervan geen onderdeel uit. Indien er in de toekomst iets ontwikkeld zou moeten worden op de punt is hiervoor weer een wijzigingsplan benodigd, met op voorhand positief advies van de diverse disciplines bij de gemeente, hoogst onwaarschijnlijk dus.
9. Wordt het bestaande pand groter?
Het uitgangspunt is om de functiewijziging en het toevoegen van woningen binnen het bestaande bouwvolume te realiseren. Omdat deze plannen nog niet concreet zijn bestaat er de mogelijkheid bij uitwerking al dan niet vergunningsvrij een aanbouw te creëren. Ook zullen we buitenbergingen moeten creëren op het perceel, dit is uiteraard laagbouw.
10. Mag er wel worden gebouwd, is er schone grond?
Ja, we hebben een bodemonderzoek gedaan waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor wonen met siertuin.
11. Mogen er bergingen of een garage gebouwd worden in het bos?
Nee, het hoge volume vormt de voorzijde van de bebouwing, met voorgevel gericht op het bos. Evt. berging of overkapping dient te worden opgericht in het achtererfgebied van de woningen. Er is helaas onvoldoende ruimte om een grote garage te bouwen. (Aangegeven op de tekening).
12. Wordt het verkeer niet te druk in het Routje?
Voorheen was de woning met bank een locatie waar veel verkeersbewegingen bij hoorde. Sinds een drie jaar zijn er geen activiteiten meer van de bank, het is daardoor rustiger geworden. Door het toevoegen van de woningen zullen er weer meer verkeersbewegingen ontstaan dan op dit moment, maar minder dan ten



tijde van de bank. Het uitgangspunt is bewoning door senioren. Dit zorgt voor behoud van rust en ruimte, en de verwachting is ook minder verkeersbewegingen; Een auto en twee fietsen?

13. Wordt het niet druk in de straat met geparkeerde auto's?

In de presentatie is opgenomen hoe we het parkeervraagstuk hebben opgelost. Voor de woningen in de bestaande bouw hebben we dit opgelost op eigen terrein. Voor de nieuwbouw hebben we langsparkeren voorzien in de groenstrook naast de planlocatie aan het Routje.

14. Seniorenwoningen, zorgt dit niet voor nog meer vergrijzing in het dorp?

Het uitgangspunt om seniorenwoningen of levensloop bestendige woningen te realiseren is genomen om juist een doorstroom in woningen te genereren. Wanneer senioren die nu in de grote woningen in het dorp wonen kunnen doorstromen, bestaat er de mogelijkheid voor (jonge) gezinnen om door te stromen, zodat er ook weer ruimte ontstaat voor starters. Deze doorstroom zou juist van positieve invloed moeten zijn op de vergrijzing. Wij hebben er uiteraard geen invloed op aan wie die woningen worden verkocht.

15. Zouden we op de hoogte gehouden kunnen worden van vorderingen?

Uiteraard, we zullen de geïnteresseerden op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

16. Punt van kritiek buurtbewoner; waarom worden we nu pas bij het plan betrokken? En waarom is het plan al zo ver uitgewerkt?

We vinden dit jammer om te horen, hebben namelijk de directe buurtbewoners persoonlijk uitgenodigd om de plannen te komen bekijken in januari 2021. Hierop is een enkele reactie gekomen en een afwijzende brief namens allen. U heeft dus alle kans gekregen het plan te bekijken. We hebben er eerst voor gekozen om een verkenning van mogelijkheden op te zetten, gevolgd door overleg met de diverse disciplines van de gemeente. Op basis hiervan hebben we dit schetsontwerp gemaakt, ofwel ons "praatplaatje". Deze presentatie is juist om het plan toe te lichten, vragen te beantwoorden en in gesprek te gaan met iedereen. We hebben onze uiterste best gedaan om de punten van kritiek in het plan te verwerken en te presenteren. Bezwaar zou zijn dat het plan ten koste gaat van groen, rust en ruimte aan het Routje, door de hoogte bebouwing, het kappen van bomen, een veranderend straatbeeld, en een hogere parkeerdruk. Deze punten hebben we allemaal verwerkt.

17. Na de presentatie hebben we van enkele buurtbewoners de complimenten ontvangen voor het plan, de aanpak en deze presentatie. Tevens een excuses voor het tekenen van de brief van januari 2021.

18. Voorkeur van geïnteresseerden voor de woningen in het bestaande pand als sociale koop appartementen.

We hebben op deze manier ons plan goed kunnen presenteren, onderbouwen en alle vragen op de juiste manier kunnen beantwoorden, een geslaagde avond.



John Jaspers
architectenbureau

Bijlagen:

- I Overzicht van aanwezigen.
- II Reacties presentatie.
- III Foto's presentatie.
- IV Presentatie.

't Routje Budel-Dorplein

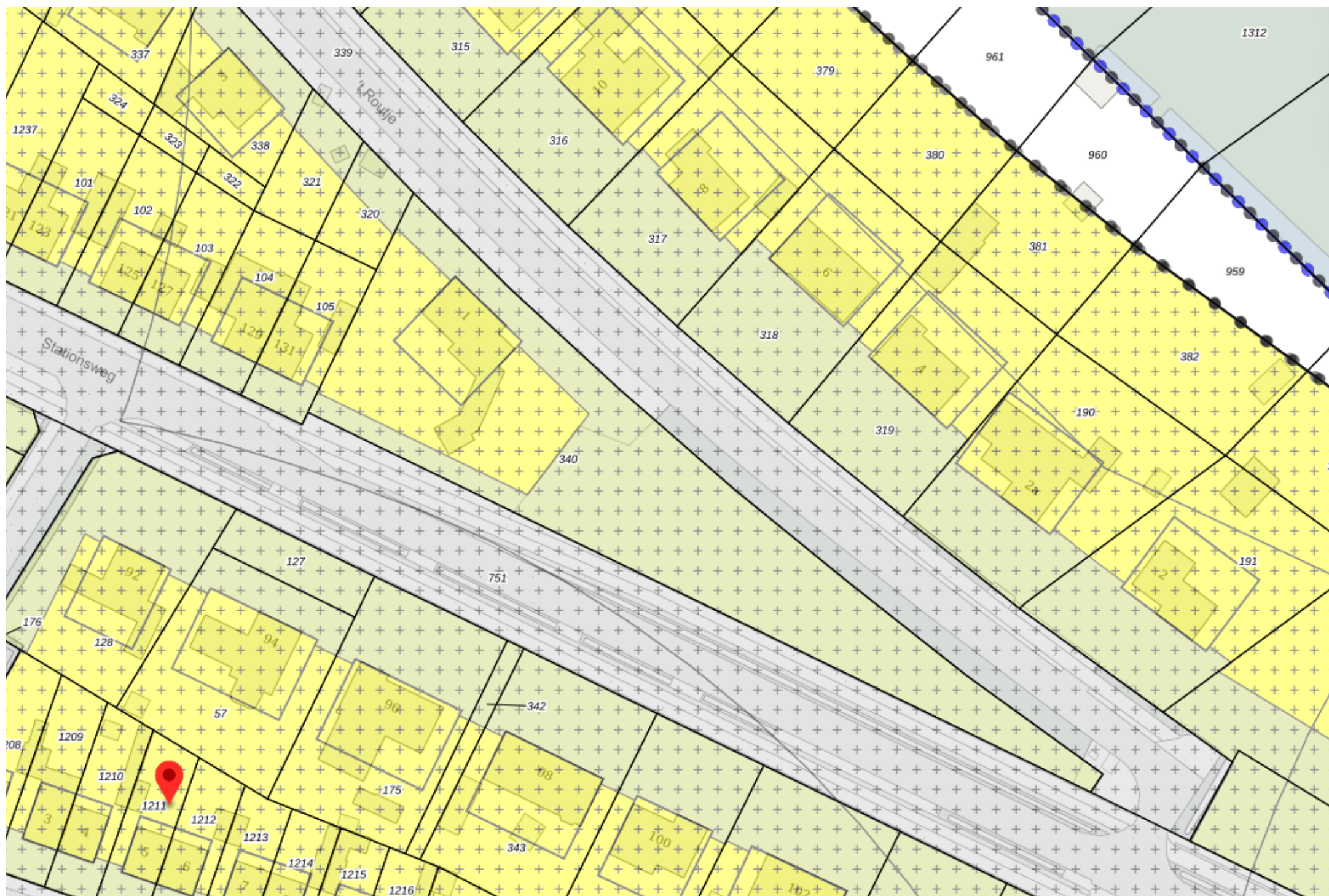


't Routje Budel-Dorplein



Plan voor het ontwikkelen van levensloopbestendige en sociale huur/koop woningen, aan Het Routje, te Budel-Dorplein.

't Routje Budel-Dorplein



Het perceel in het nieuwe bestemmingsplan Budel en Budel-Dorplein.

't Routje Budel-Dorplein



Levensloopbestendig wonen aan het Routje, met respect voor groen, rust en ruimte.
Voorheen was er een bankkantoor gevestigd in het pand aan het Routje nr. 1. De dagelijkse drukte wordt verwisseld voor rustig wonen.
Voordelen voor Budel-Dorplein:

- Huisvestingsvraagstuk, er is grote behoefte aan levensloopbestendig wonen
- Er is vraag naar bungalows en appartementen. (Koop)

't Routje Budel-Dorplein



BOOMINVENTARISATIE 't Routje 1 Budel Dorplein

3.3.2. Boomveiligheid

Tijdens de opname van de bomen viel het op dat er in de kronen van de bomen veel afgestorven takken bevinden.

Boom 1 heeft meerdere plakoksels. Er is sprake van een plakoksel als een tak als het ware tegen de stam geplakt zit in plaats van er op normale wijze mee vergroeid te zijn. Op de plaats waar de tak tegen de stam 'geplakt' zit is bast ingesloten tussen de stam en tak.



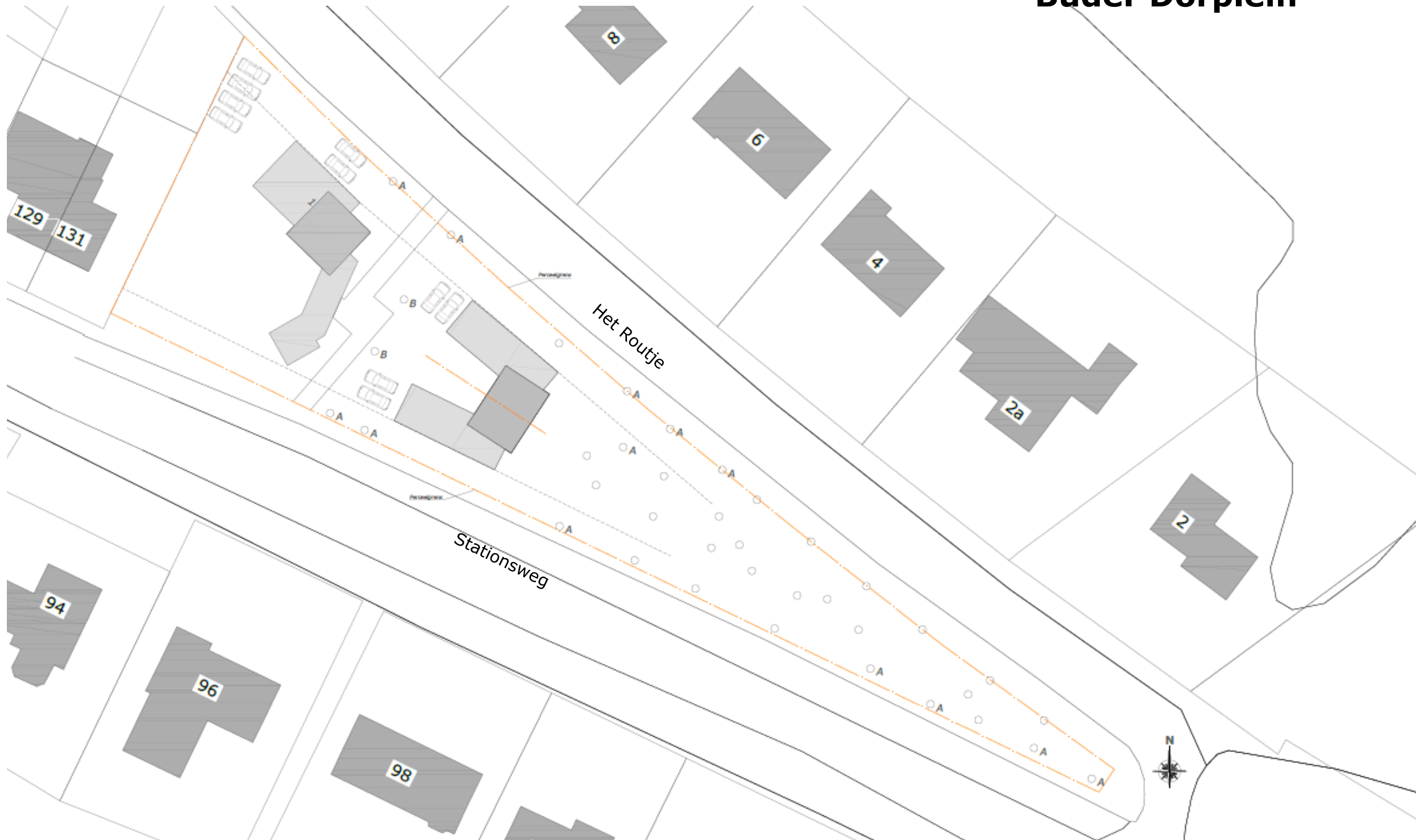
Afbeelding 3: Overzichtsfoto boom met 2 plakoksels Afbeelding 4: Detail hoogste plakoksel

Boom 34 heeft stamschade welke goed overgroeit.



Afbeelding 5: Detail stamschade

't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



Voorstel te herplanten bomen (A)
Noorse Esdoorn
(of *Acer platanoides*)



Hartbladige Els
(of *Alnus Cordata*)



Winterlinde
(of *Tilia cordata*)

't Routje Budel-Dorplein



Voorstel te planten bomen (B)

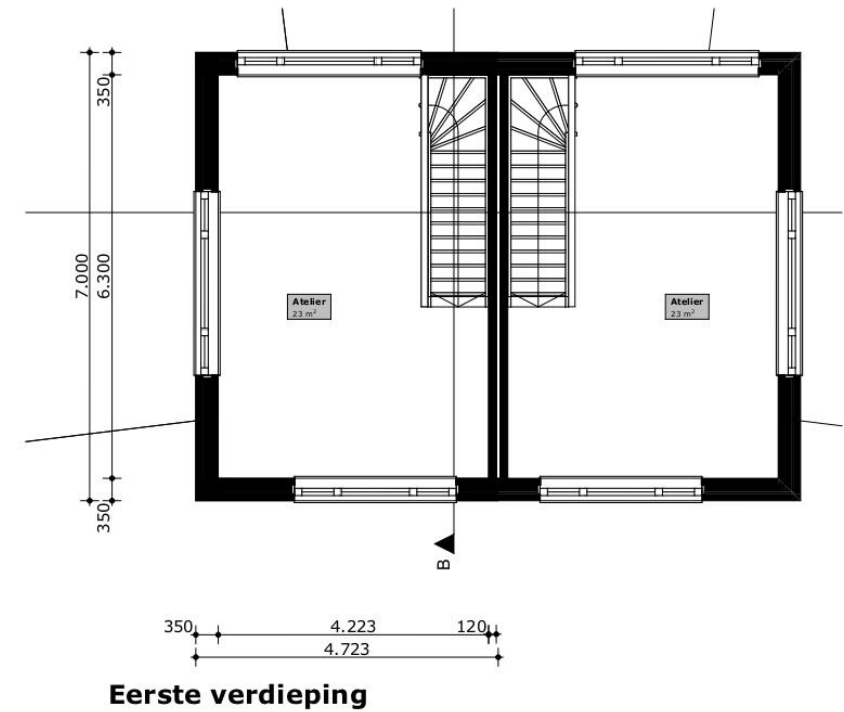
Japanse Notenboom
(of Ginkgo Biloba)

't Routje Budel-Dorplein



Bestaande bebouwing

't Routje Budel-Dorplein



John Jaspers
architectenbureau

Midbuulweg 10
6021AA Budel

info@johnjaspers.nl
+316 296 07 993

Project

**Rustig en vrij wonen
aan 't Routje**

Budel G 0340

Werknummer: **20-157**

Tekeningnummer: **S01**

Onderdeel: **Plattegronden**

Schaal: **1:100**

Datum: **01-09-2021**

Wijz. A:

Wijz. B:

Wijz. C:

Modelleur: **JJ**

Status: **Schetsontwerp**

Opdrachtgever: **Fam. Tchornobay**

Situatie: **Het Routje - Budel-Dorplein**

Alle maten in het werk te controleren

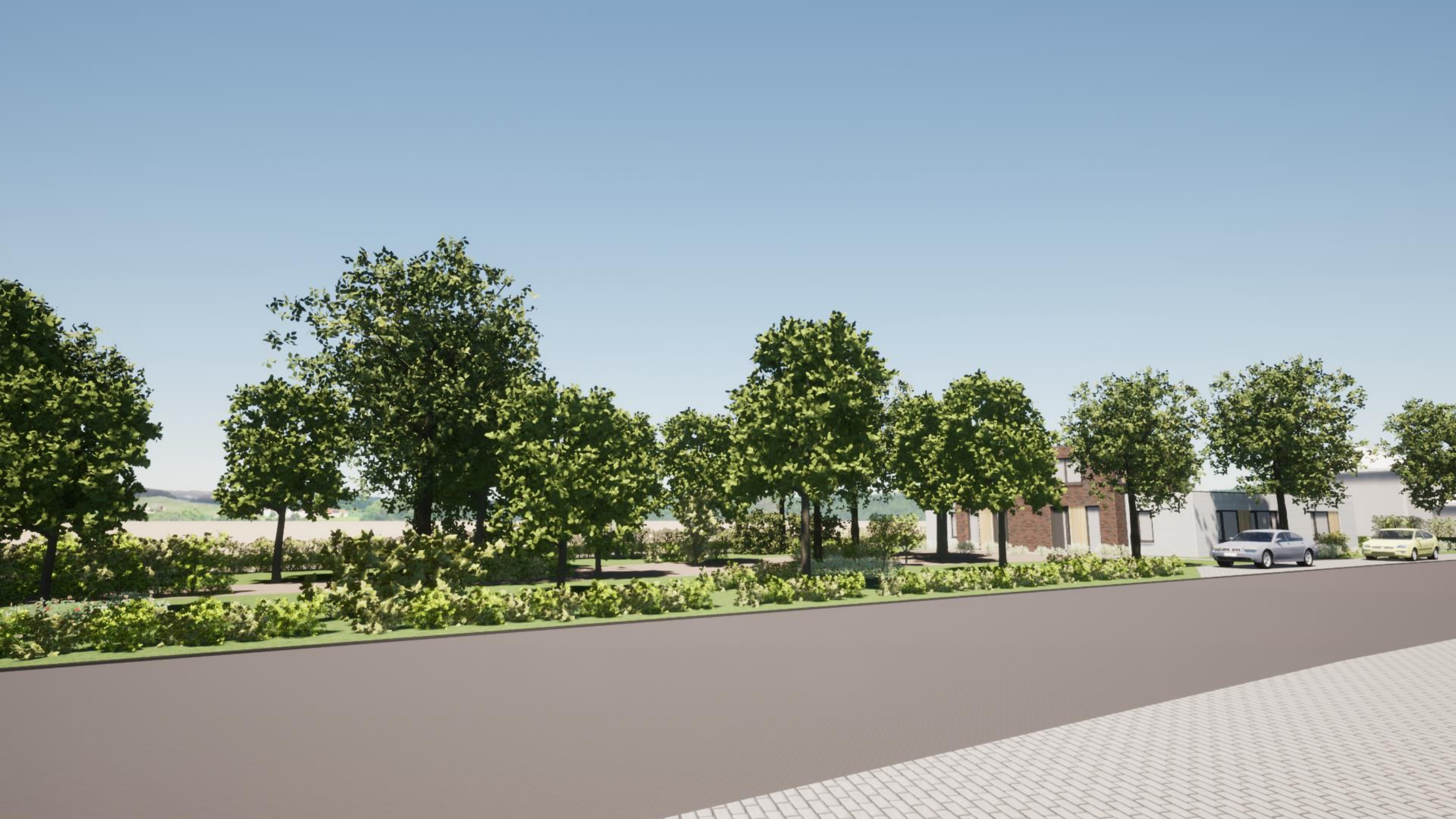
't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



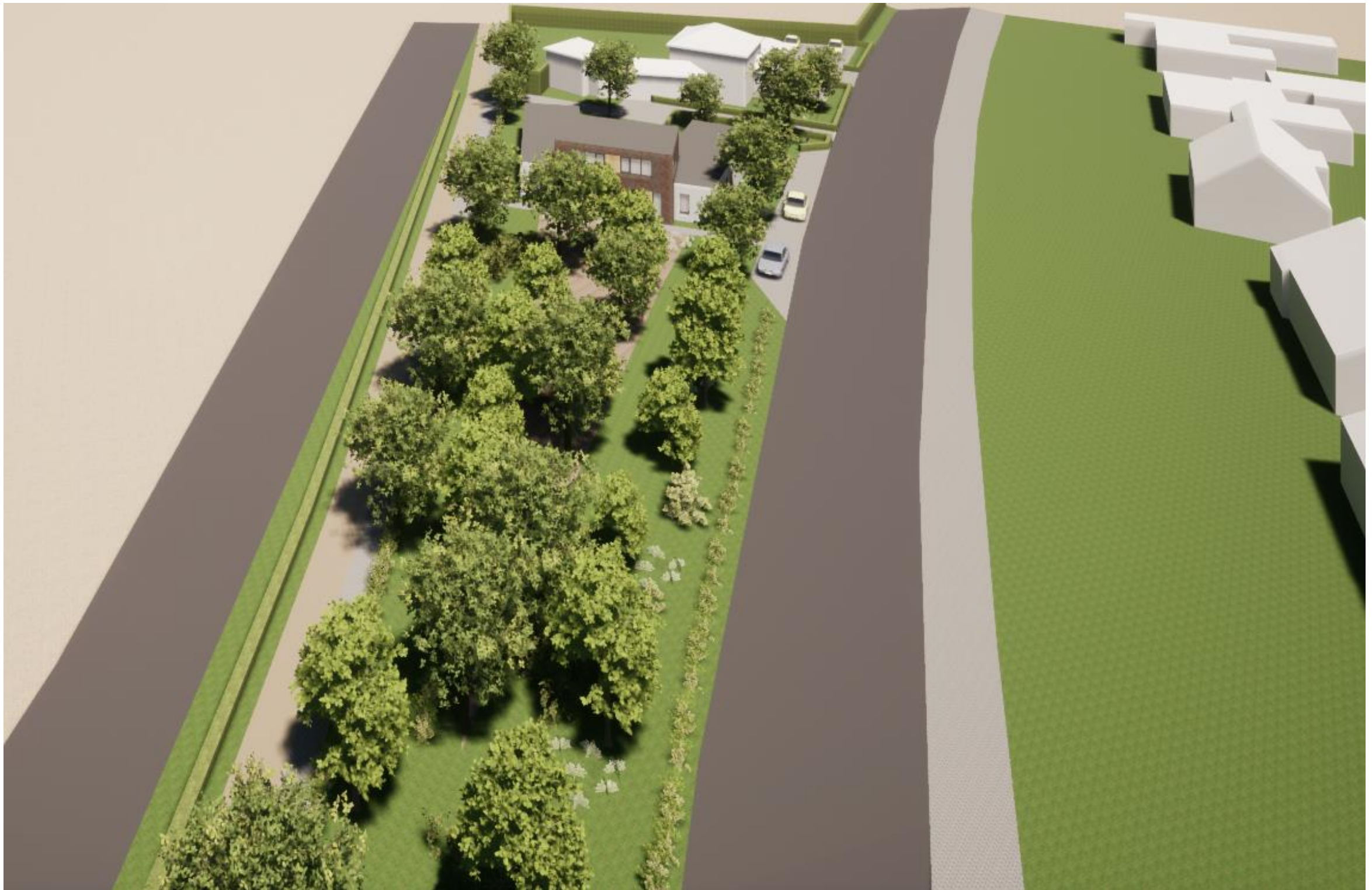
't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



