



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.



Bijlagen:

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



Onderwerp: **Informatie avond Routje 1.**
Locatie: **Kantoor Vlassak Aannemingsmaatschappij, Het Inne 14, te Budel**
Datum: 17-06-2024

Genodigd: Voor deze informatieavond hebben we de bewoners aan het Routje 2, 2a, 4, 6, 8, 10 en Stationsweg 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106 en 131 uitgenodigd.

Aanwezig: Bewoner Routje 2,
Bewoners Routje 2a,
Bewoner Routje 4,
Bewoner Routje 6,
Bewoner Routje 8,

Presentatie: Namens initiatiefnemer: John Jaspers Architectenbureau & Vlassak Aannemingsmaatschappij

Vanavond hebben we de ontwikkelingen omtrent de aangepaste plannen toegelicht aan de buurtbewoners, voor het bouwen van twee levensloopbestendige woningen en het verbeteren van de bomengroep aan 't Routje 1 te Budel Dorplein. De buurtbewoners hebben we per brief uitgenodigd op 06-06-2024. Deze informatieve bijeenkomst is er op gericht de omwonenden te informeren over de wijzigingen, in opdracht van de initiatiefnemer.

Na het woord van welkom hebben we de wijzigingen toegelicht ten opzichte van het plan dat als ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. De genodigde aanwezigen waren ook bij de vorige planpresentatie aanwezig, met uitzondering van de nieuwe bewoner Routje 4.

- De voornaamste reden voor verzoek tot wijziging is van persoonlijke aard bij de initiatiefnemer, wel bekend bij de aanwezigen. De wens om zelf het plan verder te ontwikkelen en in een van de levensloopbestendige patiowoning te gaan wonen is hiermee helaas komen te vervallen. Daarmee is gezocht naar een partij voor overname, waarin Vlassak aannemingsmaatschappij als partner is gevonden.
- Hierbij is het plan voor de bestaande woning ook vervallen. Hier zijn om plan economische redenen de sociale koopwoningen in de bestaande bouw vervallen, en za de bestaande woning worden verkocht in huidige toestand.
- We hebben aangegeven hoe de bestemming en bouwaanduidingen op de bestaande woning is vastgelegd in de verbeelding behorende bij het plan. Vragen over afstanden en ligging hebben we beantwoord met de verbeelding van vorige vastgestelde bestemmingplannen op de locatie.
 - Oppervlakte woonbestemming (geel in verbeelding) bestaande woning wordt verkleind,
 - Goot en bouwhoogte bestaande woning worden als maximum gesteld,
 - Sociale koop is vervallen.
- We hebben aangegeven hoe de bestemming en bouwaanduidingen op de nieuwe woningen is vastgelegd in de verbeelding behorende bij het plan. Vragen over afstanden en ligging

hebben we beantwoord met de verbeelding van vorige vastgestelde bestemmingplannen op de locatie.

- De patiowoningen hebben een bouwvlak naar het stedenbouwkundige ontwerp, waarbij het grootste deel van de woning maximaal 3,5 meter hoog mag worden, en het middelste deel maximaal 7,0 meter.
- Tussen de vleugels bestaat ruimte voor evt. een overkapping,
- Achter de bouwvolumes bestaat ruimte voor het realiseren van een buitenberging,
- Overige gronden zoals groen op de verbeelding worden ingericht als tuin, met de daarbij behorende functies, waarbij inbegrepen parkeren op eigen terrein.
- De vormgeving en volumes zijn in overleg met stedenbouwkundige zorgvuldig samengesteld.
- We hebben aangegeven hoe de bestemming en overige aanduidingen in de tuin zijn vastgelegd.
 - De punt voor de woningen, is bestempeld met specifieke vorm van tuin – Groen.
 - Behorende bij deze aanduiding is bijlage II bij de regels toegevoegd, zodat deze behoren bij het bestemmingplan en zo juist geborgd zijn.
 - Bijlage II bij de regels zijn de regels en bijbehorende tekening, waarin wordt geborgd dat de bomen welke worden gerooid worden gecompenseerd, de locatie er van, en dat deze ook zullen worden onderhouden.
 - Ook zal de “bospunt” op de tuinbestemming aanwezig blijven op de gemeentelijke lijst van particuliere waardevolle bomen.
- Praktisch gezien de grootste wijzigingen:
 - Eigenaar en initiatiefnemer zal om persoonlijke redenen niet meer gaan wonen in de nieuwbouw,
 - Om plan economische redenen zijn de sociale koopwoningen in de bestaande bouw vervallen,
 - Naar aanleiding van vragen en zienswijzen zijn de bestemming vlakken, bouw- en functieaanduidingen als ook de maatvoering behorende bij de verbeelding scherper gesteld.

Naar aanleiding van onze korte presentatie is er de mogelijkheid om vragen te stellen.

1. De bestaande boom die is gerooid, wordt deze ook gecompenseerd?
 - a. Uiteraard, deze stond op de nominatie om gerooid te worden wegens de slechte staat van de boom, echter is dit wegens gevaarlijke situatie eerder uitgevoerd in overleg met de gemeente. Deze boom zal gewoon volgens bijlage II van de regels worden gecompenseerd.
2. Overige bomen welke zijn gerooid voor de boominventarisatie, worden deze ook gecompenseerd?
 - a. De bomen welke worden gerooid zoals aangegeven in bijlage II bij de regels zullen conform afspraak worden gecompenseerd. De boominventarisatie is een momentopname, wij zijn niet op de hoogte van de situatie voor deze opname.
3. De keuze voor boomsoorten is bijzonder, bewoner zou liever andere bomen zien welke beter passend zijn in de omgeving. Verder wordt de wens uitgesproken voor het aanplanten van onder beplanting rondom de bomen (bijvoorbeeld als rododendron o.g.).
 - a. De keuze voor de bomen zoals is vastgelegd in bijlage II bij de regels, zijn voorgesteld door de vakspecialist groen en daarmee overgenomen in de regels. Mocht er een andere keuze voor de bomen worden voorgesteld zullen we deze uiteraard ter

- goedkeuring voorleggen aan de vakspecialist, voor ons is het belangrijk dat de posities uit de bijlage II bij de regels worden gecompenseerd.
- b. Onder beplanting rond de bomen is niet eerder ter sprake gekomen en daarom geen onderdeel van het plan. We zullen het voorleggen aan de vakspecialist groen.
4. Zijn de verschillende rapporten als quickscan flora en fauna en geluid nog geldig onder de omgevingswet? (2jaar)
- a. De verschillende rapporten zijn nog geldig, omdat het traject is ingezet voor de omgevingswet. De geldigheid van de rapporten is 3 jaar, dus deze zijn nog geldig.
5. Er bestaan twijfels over de quickscan flora en fauna, hoe deze is uitgevoerd en is vastgelegd. Er wordt bijvoorbeeld benoemd dat er geen water aanwezig is op de locatie, maar er is een vijver. Daarbij zijn er aan overzijde bij 't Routje 4, 6 en 8 vijverdieren (alpensalamanders) in en rond de vijvers waargenomen, waar er in het rapport wordt gesproken over een leefgebied dat niet geschikt is. Ook zijn er vleermuizen achter de luiken aan voorgevels van de woningen aan 't Routje 4, 6 en 8 aanwezig?
- a. De quickscan flora en fauna is ook een momentopname, welke is uitgevoerd door een specialist, volgens de bijbehorende richtlijnen. Het rapport behorende bij het onderzoek is voorgelegd aan de ODZOB en akkoord bevonden.
 - b. Het water aanwezig als siervijver is geen natuurlijke vijver maar aangelegd en heeft hierbij volgens de vakspecialist geen "natuurlijke waarde".
6. Er is een schaduwonderzoek gedaan op de overzijde van de straat, maar niet op de bestaande woning, is dit niet van belang voor de toekomstige bewoner nu de woning te koop staat?
- a. De schaduwstudie is gemaakt op verzoek en naar aanleiding van de ingediende zienswijze op het ontwerp bestemmingplan, en daarom gericht op de woningen aan overzijde van het Routje.
 - b. De makelaar welke door initiatiefnemer is ingeschakeld voor de verkoop van de bestaande woning is op de hoogte van de plannen en voorschriften, en heeft als taak meegekregen om toekomstige bewoner of geïnteresseerden hierin de informeren, zoals gebruikelijk bij wijzigingen in bestemmingplannen in de directe omgeving van het te verkopen object.
7. Is de planning van deze bijeenkomst niet ongelukkig gekozen met betrekking tot het behandelen van het plan in de raad en de mogelijkheid tot stellen van technische vragen?
- a. Als deze informatieve bijeenkomst eerder had plaatsgevonden had dit inderdaad wat praktischer kunnen zijn. De keuze voor dit moment is genomen met de volgende reden: We waren nog in afwachting van de gemeente, omdat we samen de mogelijkheid onderzochten om de gronden voor het plan met functie aanduiding "specifieke vorm van tuin – Groen" over te dragen aan de gemeente. We hadden gehoopt hier uitsluitel over te hebben en te kunnen presenteren. Dit is echter nog niet duidelijk, waarbij we hebben besloten toch de wijzigingen te presenteren.
 - b. De wijzigingen tussen ontwerp bestemmingsplan en huidige variant zijn geheel beoordeeld en afgewogen door de behandelende ambtenaren en collega's.
 - c. Het gewijzigde plan is voorgelegd aan college van B&W op 14-05-2024.
 - d. De gewijzigde stukken met begeleidend schrijven zijn volgens de regels inclusief alle bijlagen toegestuurd aan de gemeenteraad.
8. Er is een vraag met betrekking tot de tuin met functieaanduiding "specifieke vorm van tuin – groen"; mogen hier auto's worden geparkeerd, en wat is de verdere inrichting van dit stukje "tuin"

- a. In dit gebied mogen geen auto's worden geparkeerd of gestald. Daarvoor zijn posities in het plan bepaald in overleg met verkeersdeskundige gemeente. (Tussen de bestaande en nieuwbouw).
- b. Verder is in artikel 3 benoemd waar bestemming Tuin geschikt voor is, en is bepaald dat bijlage II van de regels geldend is met betrekking tot het in stand houden van het groen conform het advies en de bomeninventarisatie.

Wvttk:

- Aanwezigen vinden het jammer dat er niemand van de gemeente aanwezig is, omdat begrepen was dat de wethouder dit had toegezegd ("als vlieg op de muur"). We hebben benoemd dat de gemeente juist aangeeft niet aanwezig zou zijn om het verslag tussen initiatiefnemer en omwonenden zo objectief mogelijk te kunnen beoordelen (conform "handreiking omgevingsgesprek", gemeente Cranendonck, oktober 2022).
- Aanwezigen vinden dat het traject zover wat onhandig is verlopen.
- Aanwezigen zouden graag zien dat de bomengroep wordt overgedragen aan gemeente, maar begrijpt dat dit van verschillende factoren afhankelijk is.
- Er wordt gesproken over de diverse bestemmingplannen op locatie, en wat deze omschrijven bij de percelen van aanwezigen. Zo wordt duidelijk wat de mogelijkheden zijn: Het gele vlak is wonen, hierin mag gebouwd worden, het lichtgroene vlak is tuin, met eigen regels, het donkergroene vlak is bos, waarin niet gebouwd mag worden. De grenzen van de verschillende bestemmingplannen zijn niet gelijk, zo is voor een deel van de percelen het bestemmingplan Dorplein uit 2010 geldig, een deel het bestemmingplan Budel en Budel-Dorplein uit 2021, en voor dit project borduurt het wijzigingsplan voort op het bestemmingplan Budel en Budel-Dorplein uit 2021.

We hebben dit verslag in concept verzonden aan de aanwezigen, voor deze definitief te maken en door te sturen naar de behandelend ambtenaar. Aan de hand van de reacties die we hebben ontvangen op het concept hebben we vraag 5 en het eerste punt van Wvttk aangevuld.

Samenvattend was het een prettige bijeenkomst waarin we de wijzigingen in het plan hebben toegelicht en de verschillende vragen hebben beantwoord.

Budel, 19-06-2024



John Jaspers
architectenbureau

't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



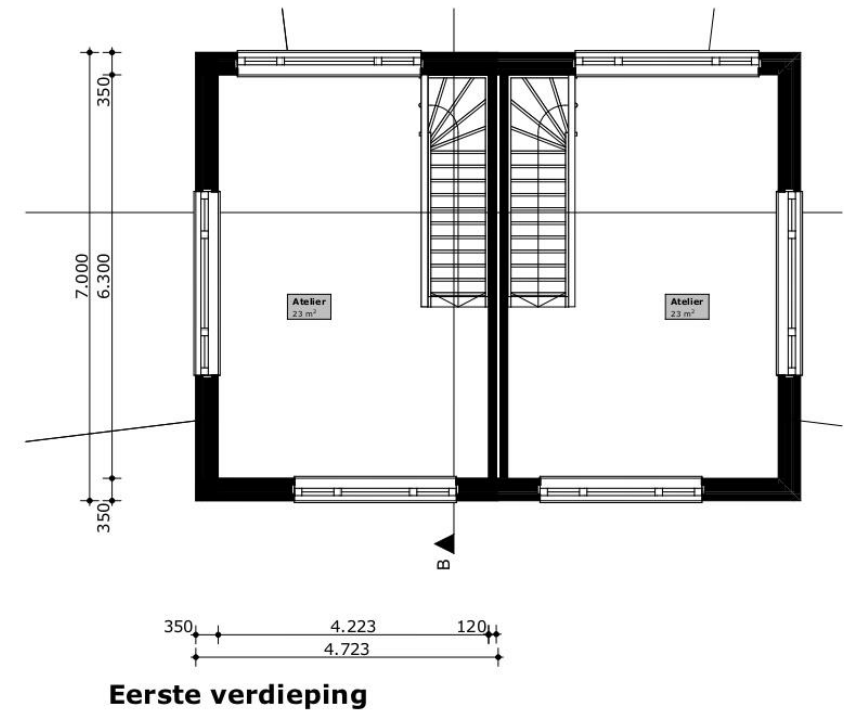
Levensloopbestendig wonen aan het Routje, met respect voor groen, rust en ruimte.
Voorheen was er een bankkantoor gevestigd in het pand aan het Routje nr. 1. De dagelijkse drukte wordt verwisseld voor rustig wonen.
Voordelen voor Budel-Dorplein:

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

't Routje Budel-Dorplein



'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



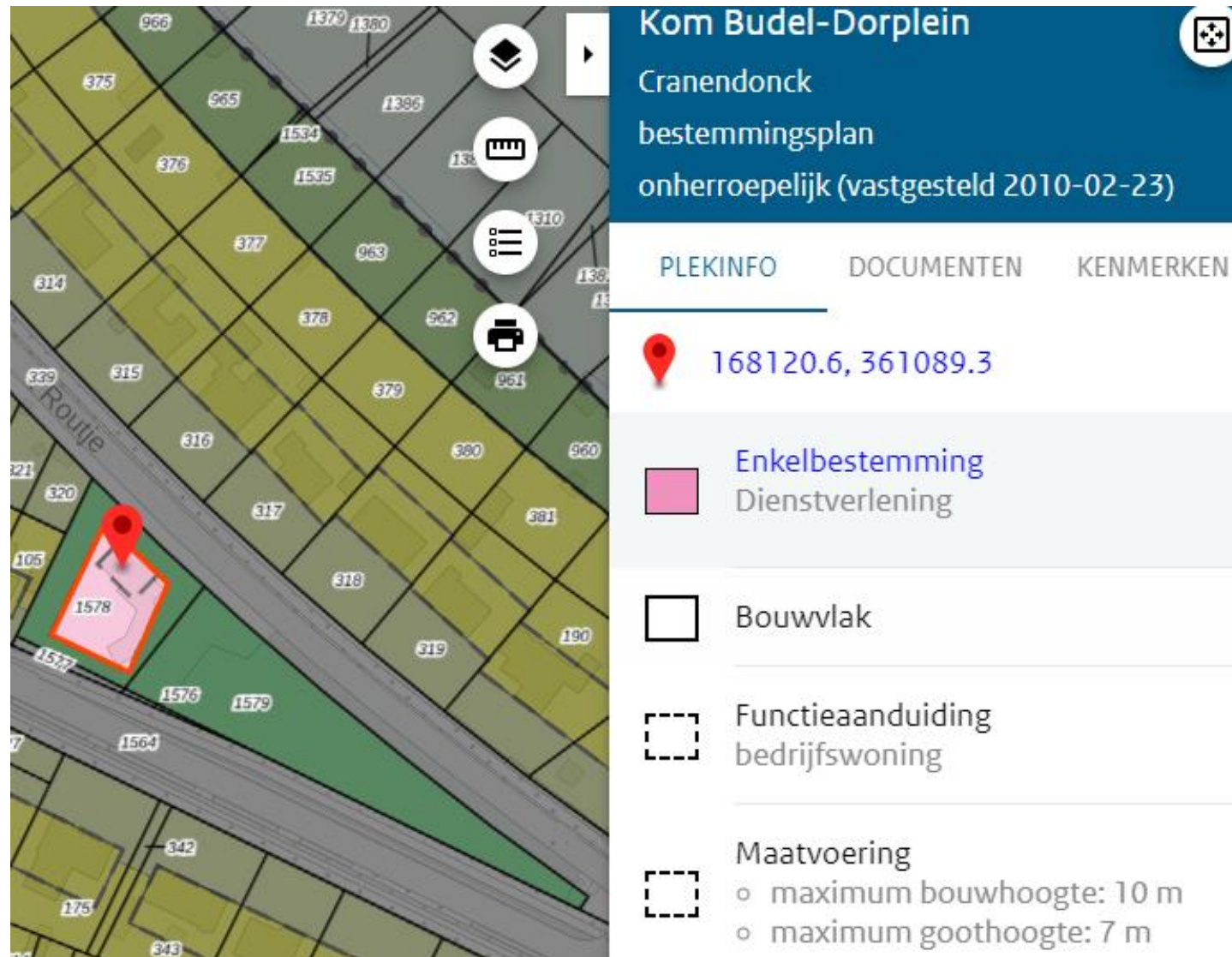
John Jaspers
architectenbureau

't Routje Budel-Dorplein



Bestaande bebouwing
Ongewijzigd.

't Routje Budel-Dorplein



Kom Budel-Dorplein
Cranendonck
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-02-23)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 168120.6, 361089.3

 **Enkelbestemming**
Dienstverlening

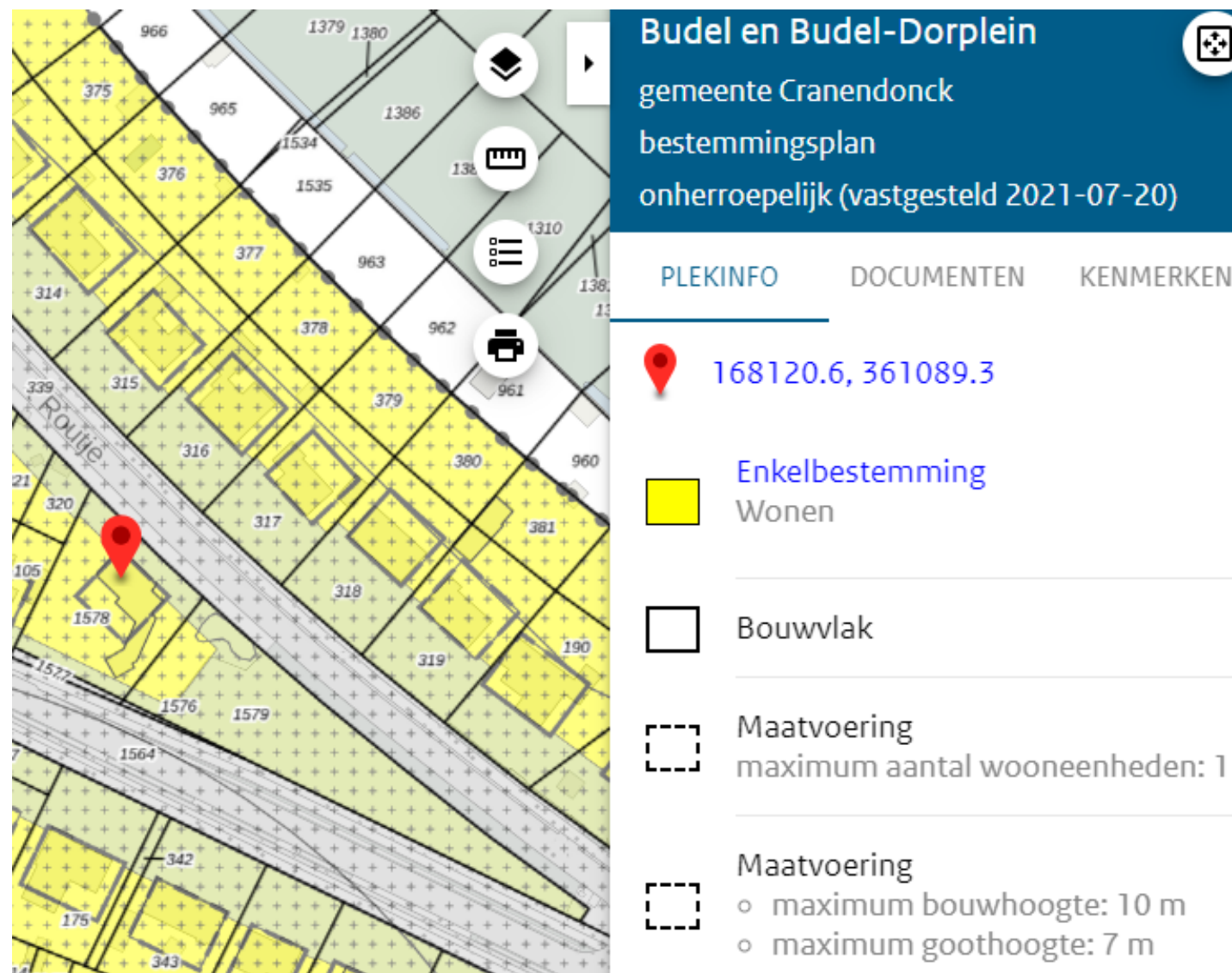
 Bouwvlak

 Functieaanduiding
bedrijfswoning

 Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 10 m
- maximum goothoogte: 7 m

't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein



Routje 1 te Budel-Dorplein
Gemeente Cranendonck
bestemmingsplan
ontwerp (2023-07-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 168120.6, 361089.3

 **Enkelbestemming**
Wonen

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 5

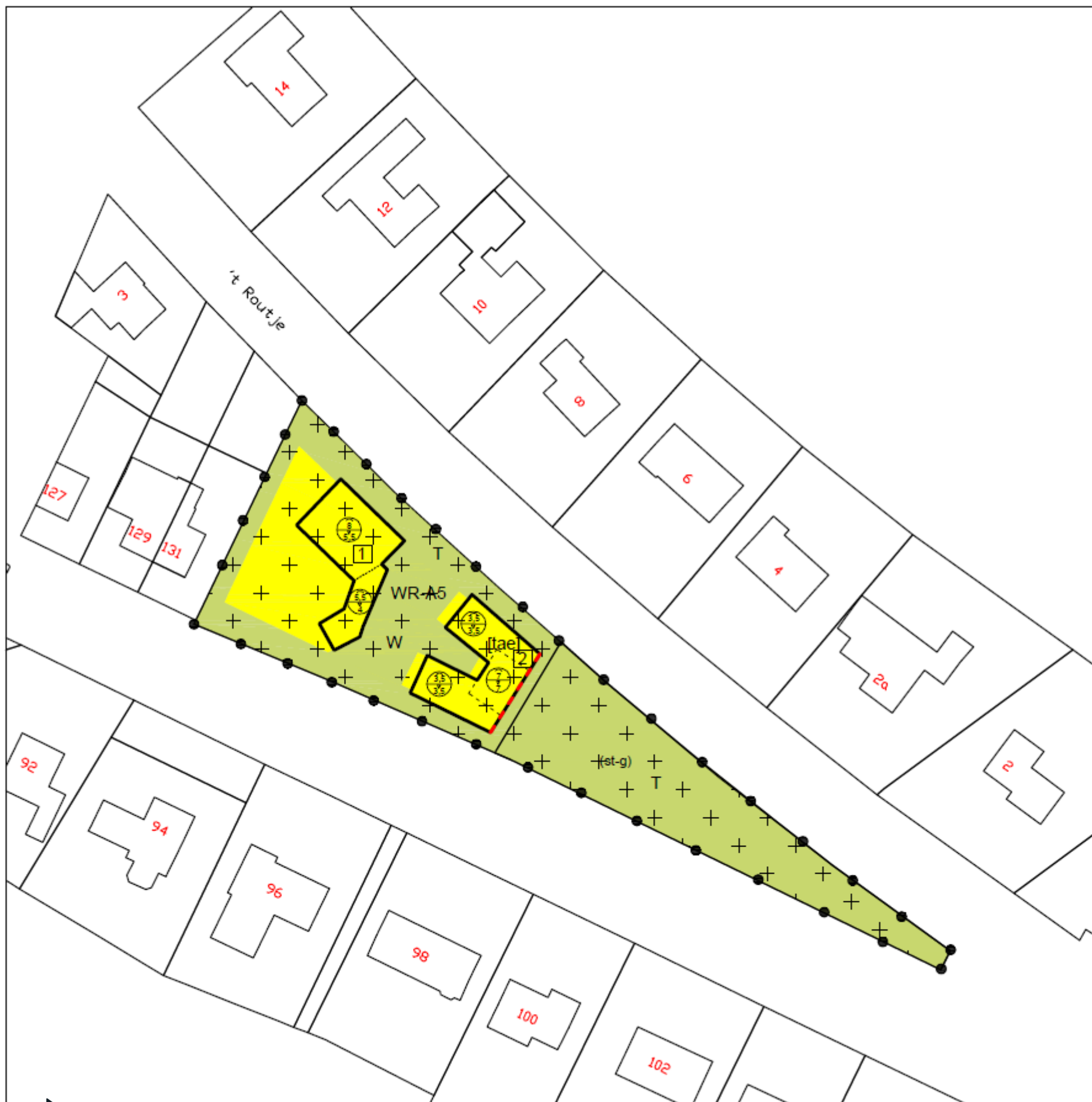
 Bouwvlak

 Bouwaanduiding
gestapeld

 Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding - sociale
koopwoningen

 Maatvoering
maximum aantal wooneenheden: 3

 Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 10 m
◦ maximum goothoogte: 7 m



't Routje Budel-Dorplein

Legenda



Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemming

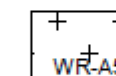


Wonen



Tuin

Dubbelbestemming



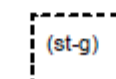
Waarde-archeologie 5

Bouwvlak



bouwvlak

Functieaanduidingen



specifieke vorm van tuin-groen

Verbeelding bouwaanduidingen

[tae] twee-aaneen

Verbeelding maatvoering



maximale goot- en bouwhoogte (m)



maximum aantal wooneenheden

Verbeelding figuren

--- voorgevelrooilijn

NL.IMRO.1706.BPBDO1012-VAS1

Datum ter visie legging ontwerp: van t/m

Datum vaststelling:



Verbeelding bestemmingsplan

Opgesteld door:

M&A Omgeving BV

Koolweg 64

5759 PZ HELENAVEEN

0493 - 539803



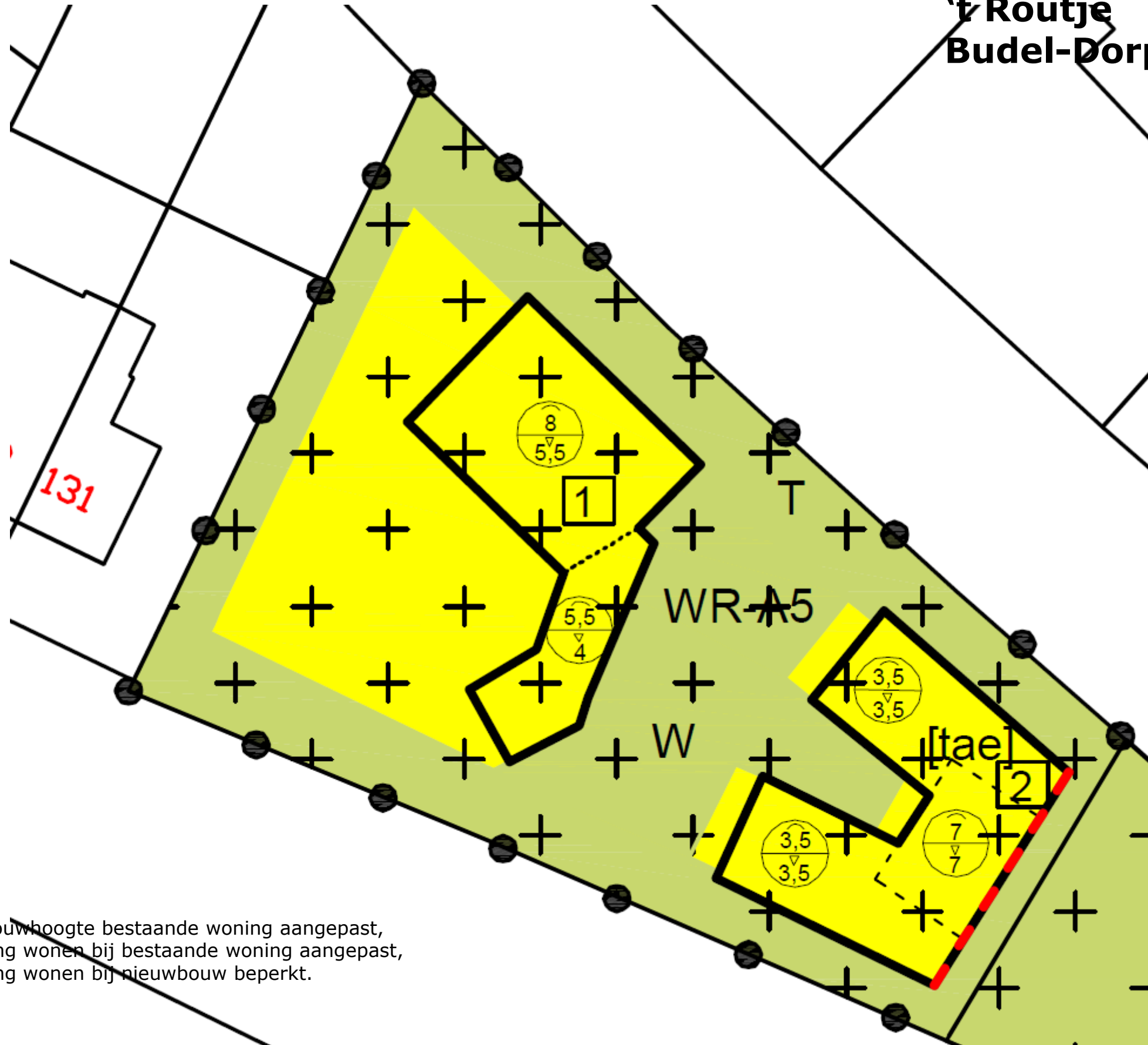
't Routje 1, Budel-Dorplein

Blad 01

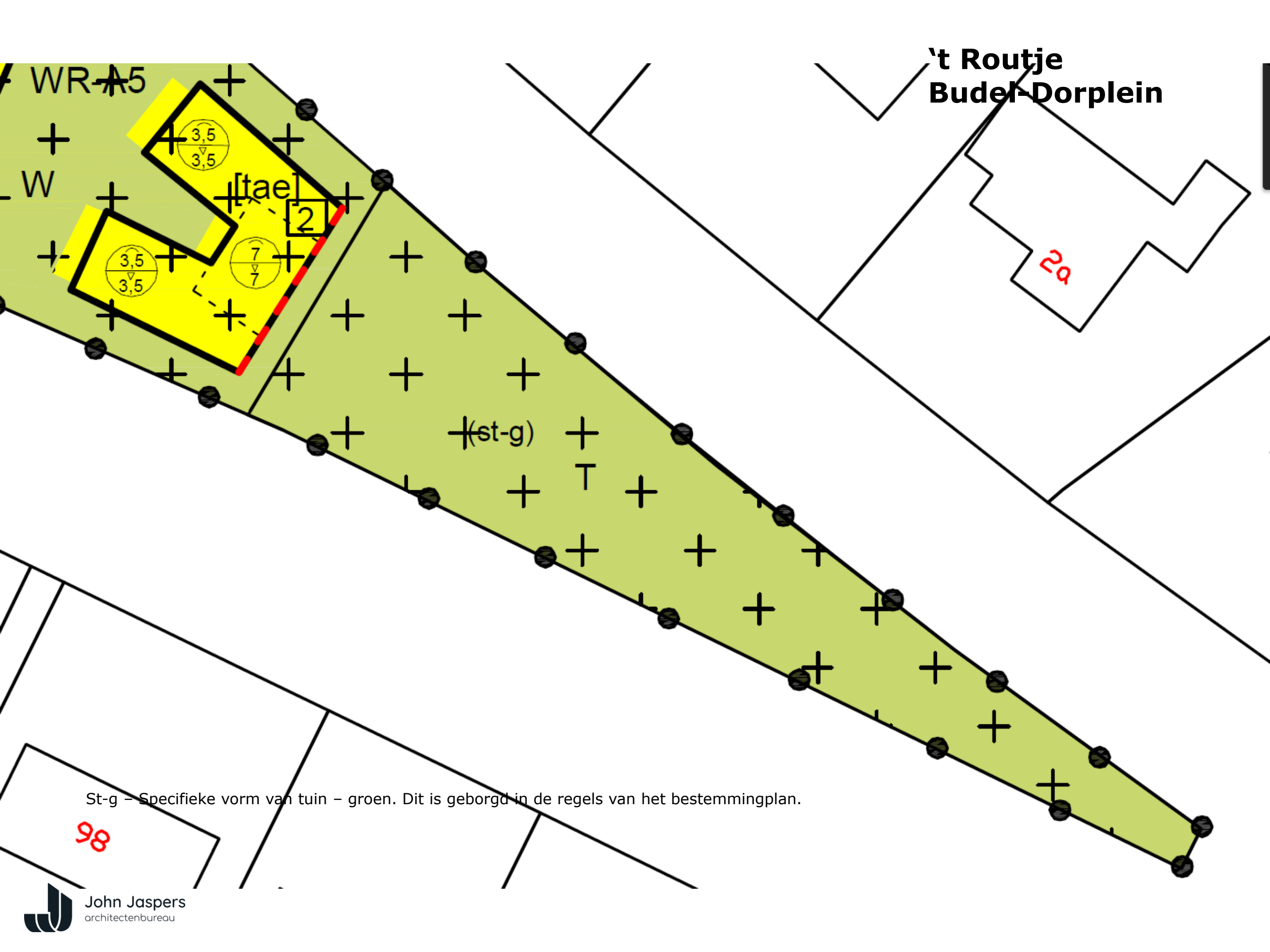
Datum : 29-4-2024

Schaal : 1 : 1.000

't Routje Budel-Dorplein



Goot en bouwhoogte bestaande woning aangepast,
Bestemming wonen bij bestaande woning aangepast,
Bestemming wonen bij nieuwbouw beperkt.



St-g – Specifieke vorm van tuin – groen. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingplan.

'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.



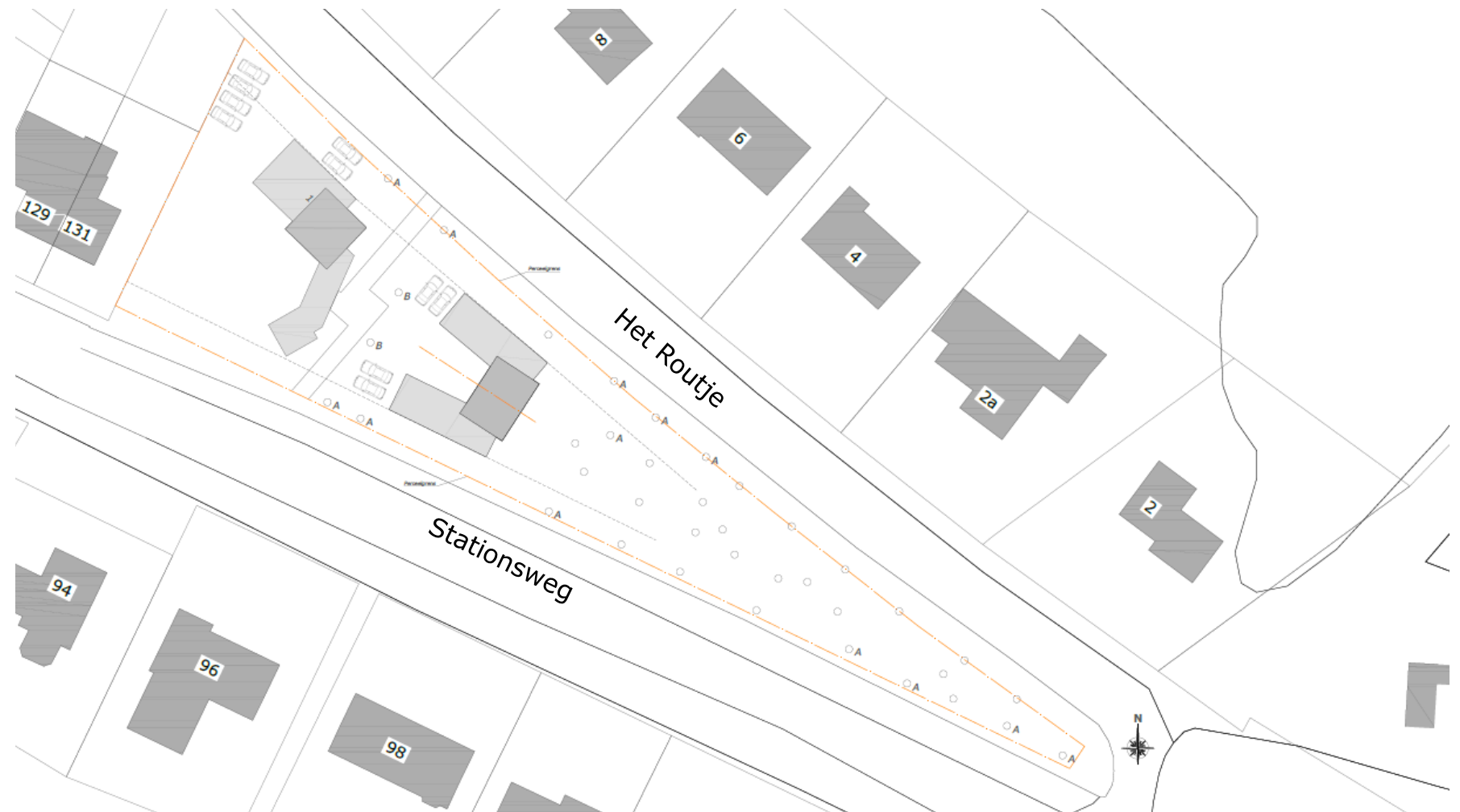
Afbeelding 5: Detail stamschade



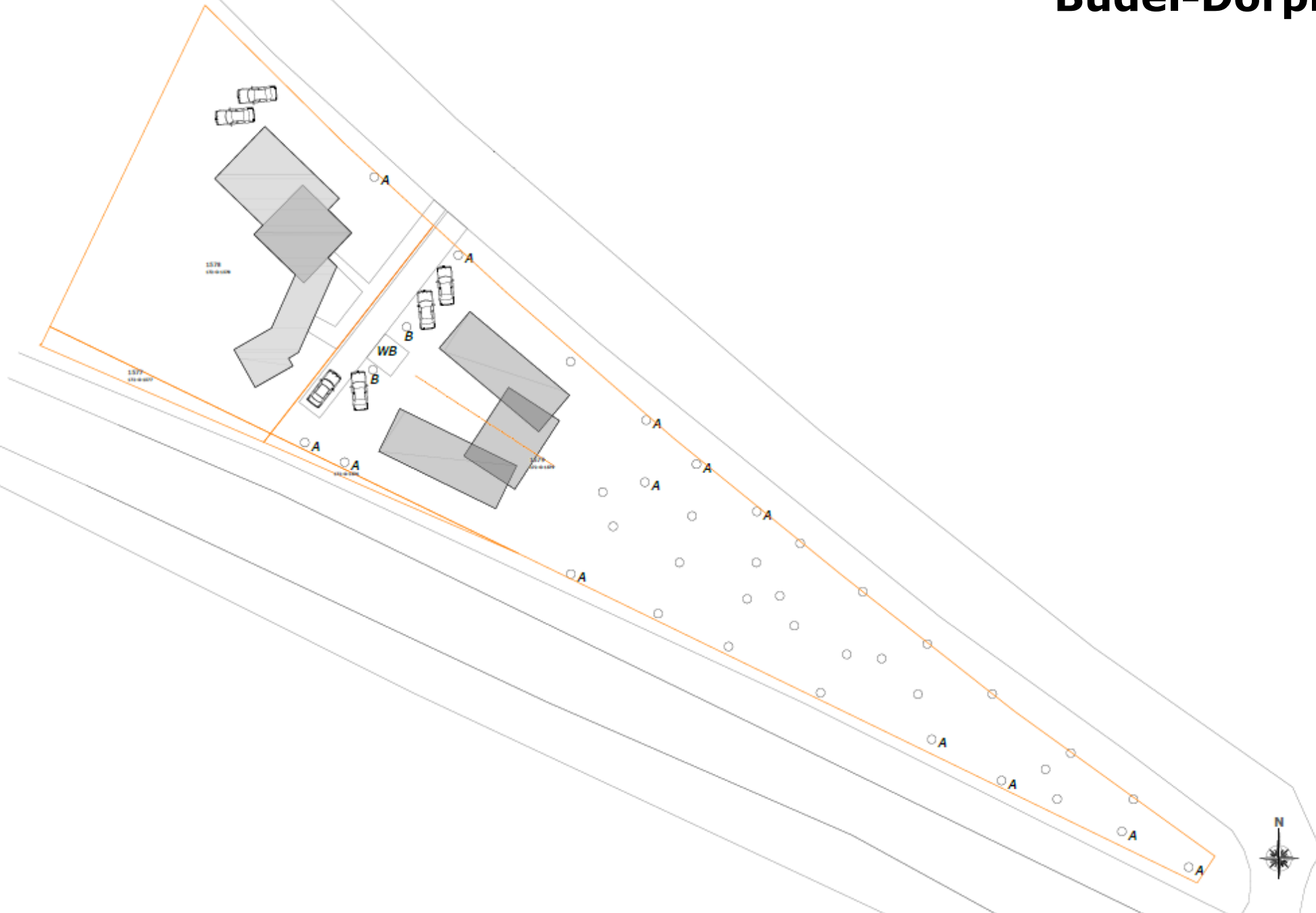
't Routje Budel-Dorplein

Voorstel te herplanten bomen (A)
 Noorse Esdoorn (of *Acer platanoides*)
 Hartbladige Els (of *Alnus Cordata*)
 Winterlinde (of *Tilia cordata*)

Voorstel te planten bomen (B)
 Japanse Notenboom (of *Ginkgo Biloba*)



't Routje Budel-Dorplein



Project:
I.o.v.
Tekening:

Werknr.:
Formaat: A3

John Jaspers
architectenbureau

't Routje 1, Budel Dorplein
Fam. Tchornobay
Verbeelding bestemmingsplan
Na splitsing, incl. bomen, parkeren en waterberging
Schaal: 1:500
Datum: 03-04-2024

Midbuulweg 10
6021 AA Budel
+316 296 079 93
info@johnjaspers.nl
www.johnjaspers.nl

Gemeente: Budel
Sectie: G
Perceel: 1576, 1577, 1578, 1579
Getekend: J.J. **Tek. nr.:** BP11

Bijlage II bij regels

In de Boominventarisatie 't Routje 1 Budel Dorplein zijn al de bomen van de bospunt geanalyseerd. Hierin is de staat van de bomen opgenomen, gevolgd door een advies. Op basis hiervan zijn de volgende afspraken voor deze ontwikkeling gemaakt:

Bij de realisatie van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de te behouden bomen op het perceel. In alle gevallen is het van belang dat op boomvriendelijke wijze wordt gewerkt. In dat kader heeft de bomenstichting 10 geboden opgesteld met maatregelen om bomen tijdens bouwwerkzaamheden te beschermen.

Op de tekening zijn de nieuw aan te planten bomen aangegeven met A en B. Verder worden de volgende aspecten nog meegenomen:

1. Voor aanvang van de nieuwbouwwerkzaamheden wordt contact opgenomen met de gemeente, zodat er kan worden bekeken welke veiligheidsmaatregelen getroffen moeten worden voor de te behouden bomen (zeker voor boom 7, welke zich zeer dichtbij het bouwvlak bevindt).
2. Bij het rooien van de slechte en dode bomen moet samen met de gemeente worden bekeken welke overgebleven beuken ingepakt dienen te worden ter voorkoming van zonnebrand.
3. Na afloop van de rooiwerkzaamheden en de bouw worden de compensatiebomen pas geplant, zodat deze geen schade zullen ondervinden door de werkzaamheden.
4. De compensatiebomen A dienen enigszins op te gaan in het bestaande bosbeeld, hoewel ze niet per se van de soort *Fagus sylvatica* of *Quercus robur* dienen te zijn, omdat ze een nieuwe laanstructuur langs de randen zullen vormen. Ook moet rekening worden gehouden met de extreem slechte grond in Dorplein. Het zal bomen betreffen van de 1ste grootte.
5. Suggesties voor compensatiebomen A (13 stuks): *Acer platanoides* (Noorse esdoorn), *Alnus cordata* (Hartbladige els), of *Tilia cordata* (Winterlinde).
6. De compensatiebomen B vallen in het tuinbeeld van de gebouwen, en mogen daarom vrij ingevuld worden als sierboom van de 1ste grootte. Een zuilvormige cultivar is aan te bevelen gezien de standplaats.
7. Suggesties voor compensatiebomen B (2 stuks): te denken valt aan een echte sierboom als *Ginkgo biloba* 'Fastigiata' (Japanse notenboom), maar hier zijn vele opties mogelijk.

Alle bomen worden op eigen terrein aangeplant. Als bomen in verontreinigde grond worden geplaatst, zal de bodem ter plaatse van tevoren worden gesaneerd.

Na realisatie zal de bospunt op de gemeentelijke lijst van particuliere waardevolle bomen blijven staan, waarmee behoud en daarmee juist onderhoud van de bomen geborgd is en blijft. Het betreffende tuingedeelte van het perceel waaraan deze regels zijn verbonden, is aangeduid in de verbeelding met: "specifieke vorm van tuin – groen".

't Routje Budel-Dorplein



't Routje Budel-Dorplein

