



## We bouwen samen aan 2021! Gelukkig nieuwjaar!



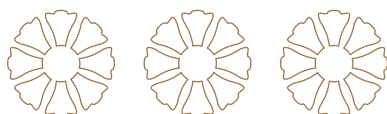
**2020 was een jaar om te balen, 2021 wordt het jaar om te bouwen! Want yes! We hebben eindelijk de bouwvergunning.**

Nu kunnen we beginnen aan de bouw van de nieuwe woongebouwen. In deze Bieduinenbouwbrief gaat het dus eindelijk over **BOUWEN!** Heel kort kijken we even terug op wat er allemaal nodig was om hier te komen, maar vooral kijken we vooruit. Want volgende week al gaan we van start. Daar zijn we onvoorstelbaar blij mee.

Vanaf nu alleen maar mooie berichten over mijlpalen die we bereiken op weg naar de nieuwe woningen. En natuurlijk zullen er op die weg ook nog wel hobbels komen, maar we zijn in ieder geval vertrokken.

Veel plezier met deze bouwnieuwsbrief.

*Katrien Muylaert*  
bestuurder



### **Vol goede moed**

*Eerst het zuur en dan het zoet? Nou, deze keer niet.*

We zijn zo blij met de bouwvergunning dat we jullie eerst vertellen over wat er de komende weken gaat gebeuren. Het is tijd om te beginnen!

De afgelopen maand hebben we met de aannemer *Bergh Bouwsystemen* de *bouwovereenkomst* getekend. We maakten samen een planning en die planning start half januari. Het eerste wat we gaan doen, is het grondwerk bij villa Bieduinen. Daar moeten we ook het terrein egaliseren. Als we daar klaar zijn gaan we gelijk verder met het grondwerk bij de Cluse.



directeur Erik van den Bergh van Bergh Bouwsystemen en Katrien

Als bij de villa het grondwerk klaar is, starten we daar direct met de fundering en vervolgens doen we datzelfde bij de Cluse.





Bosuïl



Blauwe Reiger

De planning is dat de fundering en de vloeren half maart klaar zijn. De meest belastende werkzaamheden ronden we dan nog mooi voor het begin van het broedseizoen af.

### In mei...

In mei leggen alle vogels een ei. Tenminste volgens het gezegde. Maar in werkelijkheid zijn vogels helemaal niet zo mei-vast. De blauwe reiger en de bosuïl beginnen al in februari te broeden en sommige zangvogels leggen pas in augustus hun eieren. Hoewel er geen *wettelijk* broedseizoen is, gaan vergunningverleners uit van 15 maart tot 15 juli. In die periode mag je nesten, eieren en broedende vogels niet verstoren.

### De Titurel-bouwploeg

In de voorbereiding van de bouw dachten de bewoners al volop mee over hoe hun huizen eruit moeten gaan zien. Dat leverde goede tips op waarvan de meeste ook door de architecten in de gebouwen zijn verwerkt.

Samen met anderen staken bewoners hun handen uit de mouwen bij de verbouw van de werkplaats en de ontwikkeling van de tuin. Ze legden paden aan en ook de dierenweide kreeg een nieuwe plek. We kregen hulp van *defensie* en van *vrijwilligers van NL-Doet*. En we hebben natuurlijk onze *vaste tuinvolwilligers* die iedere zaterdagmorgen bikkelen in het bos en in de parktuin. Bij de bouw gaan we ook onze eigen *Titurel-bouwploeg* inzetten. Er zijn genoeg klussen waar we handjes bij kunnen gebruiken. En hoe mooi is het om mee te helpen bouwen aan je eigen huis?! Samen met de *mannen van Bergh Bouwsystemen* kijken we waar onze bewoners mee kunnen werken – iedereen naar eigen kunnen. We houden jullie op de hoogte!

### Hoe zit het eigenlijk met de parktuin?

In een van de vorige Bieduinenbouwbriefjes vertelden we over het ontwerp van de parktuin door *tuinarchitect Benoît Fondu* uit Antwerpen. Toen was er nog niets om te laten zien en konden we alleen onze park-eisen mededelen:

- een toegankelijke, niet te formele tuin
- natuurlijke materialen die tegen een stootje kunnen
- we willen de parktuin zelf aan kunnen leggen





- een plek voor een klein dierenparkje
- toegankelijk voor bezoekers van bijvoorbeeld de theeschenkerij, maar wel met voldoende privacy voor de bewoners
- allerlei praktische zaken zoals parkeerplaatsen, een fietsenstalling, aan- en wegroutes, een plaats voor de vuilcontainers, enzovoort.

Met die wensen is de tuinarchitect aan de slag gegaan.

Op de tekening kun je zien wat dat heeft opgeleverd. Wij vinden het er in ieder geval schitterend uitzien. Een aantal onderdelen uit de schetsen hebben we inmiddels al uitgewerkt.

### Bouwen gaat niet zomaar

Het liefst zouden we het allemaal zo snel mogelijk vergeten. Het Kafkaïaanse gedoe om eindelijk te mogen gaan bouwen. Vergunningen, bezwaartermijnen, procedures, elkaar tegensprekende overheden of zelfs afdelingen van dezelfde overheid die het, elk vanuit hun eigen perspectief, niet eens kunnen worden. Vertragingen als het dossier ergens lang op een stapel ligt. Stikstof uit de Antwerpse Haven dat roet in het eten gooit. Aanvullende vragen en eisen waardoor we opnieuw aan de slag moeten. Een verklaring van geen bezwaar die toch niet voor groenlicht zorgt. Miscommunicatie tussen de verschillende afdelingen/overheden. Nog maar weer een inzagetermijn van zes weken. Nog een besluit van de gemeenteraad. Weer wachten. Nog een vergunning. Nog een keer zes weken. Maar dan... op 4 december 2020 – ruim 5 jaar na de start – is de vergunning een feit en mogen we gaan bouwen.

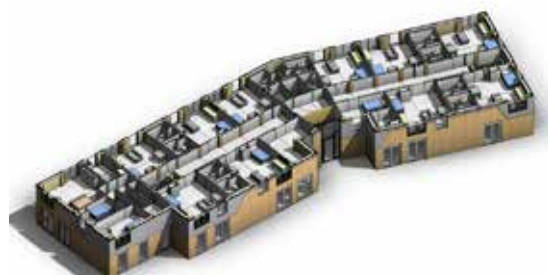


### Elk nadeel heb z'n voordeel

Al die tegenslagen brengen ook weer het beste in ons en de bewoners boven. Door de stikstofperikelen moet het verkeer van de Putseweg naar Bieduinen tijdens de bouwperiode beperkt worden en daardoor moeten medewerkers aan de Putseweg parkeren. Om te voorkomen dat ze eindeloze wandelingen moeten maken, werden er allerlei mooie ideeën geopperd. Van *taxivervoer* tot *vouwfietsen* tot *paard en wagen*. Waarschijnlijk gaan we een elektrisch *golfkarretje* inzetten. Een van de bewoners is kandidaat chauffeur!







### Vooruitwerken

Terwijl er ambtelijk heel hard gewerkt werd om het mogelijk te maken om te gaan bouwen, zijn we zelf natuurlijk niet op onze handen blijven zitten. We probeerden al zoveel mogelijk meters te maken. Op eigen risico en in afwachting van de vergunning, dat wel. We zorgden voor elektriciteitsleidingen en glasvezel en troffen voorbereidingen voor de aanleg van de waterleiding. In het plan van het bosonderhoud hielden we wel alvast rekening met de plaats waar de huizen komen. De mensen van Bergh Bouwsystemen waren samen met de architect al volop aan het engineeren. Daar plukken we nu de vruchten van: nu de vergunning er is, kunnen we direct aan de slag.



### Een stil feestje

Op 23 november droeg de stichting Bieduinen met het afsluiten van de *erfpachtovereenkomst* de villa Bieduinen over aan de stichting Titurel. Dat is een gewone overdracht, maar het is nog zoveel meer. Het maakt de weg vrij voor het verwezenlijken van mooie eigentijdse woningen voor onze bewoners en we kunnen nu het monument in oude luister gaan herstellen. Dat wordt een prachtige plek waar onze bewoners, deelnemers en medewerkers heerlijk kunnen werken.

Door de coronamaatregelen konden we van de overdracht geen spetterend feest maken en dat is jammer, want we zijn er heel blij mee.

*Lieve mensen van stichting Bieduinen, heel hartelijk dank!*



### Subsidie voor de villa

Om villa Bieduinen te restaureren en verbouwen is er veel geld nodig. We zijn dan ook erg blij dat we eind 2019 hiervoor subsidie kregen van de provincie Noord-Brabant. De provincie had wel een paar voorwaarden. De eerste was dat de villa eigendom zou zijn van stichting Titurel. Dat is gelukt! (zie bericht hierboven) Door alle bouwvergunningssperikelen was het nog spannend of het allemaal op tijd zou lukken. Katrien vroeg twee keer uitstel aan de provincie. De laatste deadline van de provincie lag op 1 december 2020. Net een week daarvoor – op 23 november – passeerde de akte van overdracht bij de notaris. Gelukt!





### Nieuwbouw en restauratie

Voor Titurel horen nieuwbouw en het restaureren van de villa bij elkaar. Als er geen nieuwbouw zou komen, is er voor Titurel geen aanleiding om het monument te renoveren. Het zou dan namelijk niet zeker zijn dat we op het landgoed zouden kunnen blijven. Immers, er is achterstallig onderhoud aan het monument en de woonvoorziening en de werkruimten moeten echt worden verbeterd. Lukt dat niet op het landgoed, dan hadden we elders een plek moeten zoeken. We moeten eerst de woningen bouwen voor we kunnen starten met de restauratie: we hebben anders geen ruimte voor onze bewoners tijdens de bouwperiode. Het hele bouwvergunningstraject was daarom extra spannend omdat er zoveel van afhing.



Een andere voorwaarde van de provincie is dat de eerste fase van de restauratie van de villa is afgerond op 30 juni 2021. Dat gaan we niet redden. Katrien vroeg daarom uitstel aan tot 30 juni 2022. Net voor Kerst kregen we bericht dat de provincie dit uitstel toekent. We krijgen dus ruimte!

### Een plan voor heel Titurel

Verbouwen, restaureren, nieuwbouwen. Het zijn altijd ingrijpende processen met veel haken en ogen. Bij Titurel waar we wonen en werken in een monumentale villa in een natuurgebied is alles in de overtreffende trap ingewikkeld.



Dat het nodig was om het monument en de werkruimten aan te pakken, was meer dan duidelijk. Er was achterstallig onderhoud en het monument en de werkruimten voldeden niet meer aan de eisen. We stelden daarom een breed *accommodatieplan* op.



Dat *accommodatieplan* kent drie fases:

- de dierenverblijven verbouwen tot werkschuur
- twee nieuwe woongebouwen bouwen. De bewoners van de villa kunnen dan in die gebouwen gaan wonen.
- als er niemand meer in de villa woont: de monumentale villa restaureren en een nieuwe ontmoetingsruimte bouwen.





Klinkt logisch, maar voor het zover is, moesten we de nodige stappen zetten om het te kunnen realiseren en financieren:

- allereerst moesten we vergunningen krijgen voor het bouwen van de woongebouwen en voor het restaureren van de villa
- daarna moesten we een erfpachtovereenkomst afsluiten inclusief recht van opstal met de stichting Bieduinen.
- vervolgens moest stichting Bieduinen de villa overdragen aan stichting Titurel
- en tot slot moesten we een financiering verkrijgen voor de bouw en renovatie.

Zomaar vier puntjes op papier, maar inmiddels weten we dat ze een jarenlange procedure vergen.

Voor een deel komt dat door de *cultuurhistorische waarde* van de villa en het landgoed. Daarnaast maakt het landgoed deel uit van een zogenaamd *Natura 2000-gebied* waarin strenge regels gelden om de natuur te beschermen. Daardoor was het onder andere lastig en moeizaam om een goede plek voor een van de woongebouwen bij de villa te vinden en moest de gemeente het bestemmingsplan wijzigen.

Maar dat is nu allemaal geregeld.

Zo, dat waren voorlopig de laatste regels over de planologische procedures. De blik gaat vooruit:

**WE GAAN BOUWEN**



titurel

zorgt  
woont  
werkt

