



Verslag van de informatieavond “Wonen in Mariahout” met vragen en antwoorden.

Op woensdag 22 juni 2022 organiseerde Zorg om het Dorp (ZOD) in het Buurthuis een informatieavond over “Wonen in Mariahout”. Aanwezig waren 80 à 100 belangstellenden.

Wethouder Ron v.d. Berkmortel vertelde over het nieuwbouwplan voor de Mariastraat 18 – 20 - 22 (Wok, BO&Zo) en Robert Hellings van Vastgoed B.V. lichtte zijn plan toe rond De Pelgrim.

Deze avond stond onder leiding van Joost de Beer, de nieuwe voorzitter van ZOD.

Plan Mariastraat 18 – 20 - 22

De wethouder gaf aan, dat in Mariahout vraag is naar woningen in het kader van behoud van de leefbaarheid. De gemeente wil graag de inwoners informeren over het plan en ook de wensen hieromtrent ophalen. Op 2 juni heeft de gemeenteraad hiervoor een krediet beschikbaar gesteld. De panden Mariastraat 20 en 22 ((Wok, BO&Zo) zijn intussen aangekocht. Mogelijk wordt ook Mariastraat 18 aangekocht. Het pand is intussen dichtgetimmerd omdat het niet meer bewoonbaar is. De bedoeling is om hier woningen te bouwen, 2 lagen met kap. Uitgangspunt is, dat er koopwoningen komen, geen horeca meer. Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2022-2026 wordt 60% gebouwd met een prijs tot € 255.000, 30% tot € 355.000 en 10% boven € 355.000. Hierbij is het de insteek om de verdeling af te stemmen met de elders in het dorp te bouwen woningen, zoals o.a. in plan Hoge Suute en locatie De Pelgrim.

Over de ruimte-voor-ruimte kavels is momenteel weinig over te zeggen. Is dat wel het geval wil de wethouder hier graag over terugkomen.

De gemeente wil graag weten welke woningen gewenst zijn in het dorp. Eerder al is aangegeven, dat er behoefte is aan betaalbare, kleinere koopwoningen, voor jong en oud.

De wethouder geeft aan, dat hij in gesprek is over aankoop van Mariastraat 18. Indien dit aangekocht wordt dan is een planprocedure nodig; voor alleen de panden Mariastraat 20 – 22 is geen planprocedure nodig. De aanbesteding van het plan zou dan in het voorjaar van 2023 kunnen plaatsvinden. Deze zou door een commissie begeleid worden, waarin ook ZOD en Kommekeer zitting zouden krijgen.

Vragen en antwoorden.

Vraag: Hoe hoog wordt de bouw (o.a. ivm minder zonlicht)?

Antwoord: 2 lagen met kap is maximum. Is hetzelfde als in het bestemmingsplan. Uitgangspunt is maximaal 11 meter.

Vraag: Is ook 3 woonlagen mogelijk?

Antwoord: Ja, zowel woningen op dezelfde laag (horizontaal) als op meer lagen (verticaal).

Vraag: Hoe groot worden de woningen?

Antwoord: Er moet voldaan worden aan een minimale oppervlakte en de regelgeving hiervoor plus de wensen van de mensen.

Vraag: Wie kan aanspraak maken op een woning? Is er een voorkeursrecht?

Antwoord: Insteek is, dat eerst belangstellenden uit de gemeente de kans krijgen.

Vraag: Is er zelfbewoningsplicht?

Antwoord: Dit zijn we aan het overwegen.

Vraag: Hoeveel woningen worden gebouwd?

Antwoord: Dit is afhankelijk van de vraag of ook Mariastraat 18 aangekocht kan worden. Gedacht wordt aan 20 of maximaal 30 woningen.

(Opmerking notulist: De Gemeente heeft inmiddels ook Marastraat 18 aangekocht).

Vraag: Wanneer zijn de eerste woningen klaar?

Antwoord: Termijn is niet bekend. Dit is o.a. afhankelijk of er al dan niet een planprocedure moet worden gevolgd. Doel is aanbesteding in voorjaar 2023 (zonder planprocedure).

Vraag: Komen er alleen woningen of ook bijv. detailhandel, iets in verzorging of ambachtelijk?

Antwoord: Doel is woningen, iets anders wordt niet uitgesloten. Hiervoor is vooral Oranjeplein bedoeld. Geen horeca, omdat hier leegstand is; daarnaast veel vraag naar woningen.

Vraag: Wordt er op dezelfde plek gebouwd of word verder richting Mariastraat gebouwd?

Antwoord: Er wordt niet verder richting Mariastraat gebouwd; de huidige rooilijn blijft de grens.

Vraag: De uitstraling gaat de Mariahoutenaren aan het hart. Het moet er netjes uit zien en netjes gehouden worden. Rond het pand staat veel onkruid.

(Opmerking notulist: De Gemeente heeft inmiddels de omgeving van Mariastraat 20-22 opgenomen in het reguliere groenonderhoud)

Antwoord: Gemeente heeft direct de ramen dichtgetimmerd om vandalisme etc. te voorkomen. In de aanbesteding wordt opgenomen, dat de omgeving er netjes moet uitzien.

Vraag: Kan er eerder met de sloop begonnen worden om sneller met de bouw te kunnen starten?

Antwoord: Eerst moet er een plan zijn. In dit plan wordt ook de sloop opgenomen. Afhankelijk van de planuitwerking kan eventueel sneller gesloopt worden, maar is nog te onzeker.

Vraag: Waar moet geparkeerd worden?

Antwoord: Hiermee wordt in het plan rekening gehouden.

Nadat alle vragen zijn beantwoord dankt Joost de Beer wethouder Ron v.d. Berkmortel voor zijn beantwoording en geeft hierna het woord aan Robert Hellings van Cedrus Vastgoed B.V. over zijn plan voor locatie De Pelgrim.

Plan De Pionier / De Pelgrim

De heer Hellings geeft een presentatie. Hij geeft een overzicht van de werkzaamheden, die sedert de brand op 1^e kerstdag 2019 zijn uitgevoerd. De brand was zodanig ingrijpend, dat –zeker in coronatijd– een snelle opstart van de cafetaria / restaurant niet mogelijk bleek.

Deze maand zijn Anita van Driel en Arno van Vijfeijken voor een periode van 2 jaar begonnen als uitbaters van De Pelgrim. Beiden stellen zich kort voor. Op vrijdag 1 juli vindt het openingsfeest plaats. Hierna presenteert hij zijn plan, dat nog de goedkeuring van de gemeente moet krijgen, maar dat al wel is besproken met de burens..

In dit nieuwe plan gaat de horecafunctie (De Pelgrim) van ca. 800 mk2 naar ca. 400 m2. De nieuwe Pelgrim zal bestaan uit een ijssalon, cafetaria, eetcafé/restaurant en buitenterrassen. Daarnaast wordt voorzien in 10 huurappartementen (De Pionier), bedoeld voor jonge starters met voorkeursrecht voor jongeren uit Mariahout. Het parkeren is voorzien op eigen terrein. Ook worden de bestaande rooilijnen van De Pelgrim zowel aan de zijde van de Mariastraat als de Bernadettestraat gehandhaafd.

Vragen en antwoorden.

Vraag: Hoe hoog wordt de huurprijs?

Antwoord: Het worden betaalbare appartementen met een huur direct boven de sociale huurgrens van € 750, gasloos, met zonnepanelen.

Vraag: Zijn ook servicekosten verschuldigd?

Antwoord: Ja heel beperkt.

Vraag: Komen er alleen huurwoningen?

Antwoord: Ja, Cedrus Vastgoed blijft eigenaar van de woningen, de woningen zijn bestemd voor jonge starters, bij voorkeur uit Mariahout. Ook blijft Cedrus Vastgoed eigenaar van De Pelgrim. Bewust is gekozen voor handhaving van de horecafunctie.

Vraag: Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen?

Antwoord: Er komen eigen parkeerplaatsen. Voldaan zal worden aan de regelgeving van de gemeente hieromtrent. Een parkeerkelder is financieel een onhaalbare kaart binnen het plan.

Vraag: wanneer wil Cedrus starten met de nieuwbouw?

Antwoord: Het is de bedoeling om medio 2024 met de nieuwbouw te starten. De Pelgrim wordt nu tijdelijk voor 2 jaar geëxploiteerd. Daarna wordt er 1 jaar lang alleen gebouwd.

Vraag: in hoeverre is dit plan voorbesproken?

Antwoord: De gemeente is geïnformeerd en er is met de burens gesproken. Het plan moet nog de gehele procedure doorlopen worden, de welstandscommissie moet nog gehoord worden.

Vraag: In hoeverre vindt afstemming plaats met het plan Mariastraat 18 – 20 – 22?

Antwoord: De bedoeling is om beide plannen op elkaar af te stemmen. De Pionier is een huurcomplex, bestemd voor jonge starters.

Gevraagd naar de mening op het bouwplan van Cedrus Vastgoed B.V. zijn de reacties van de aanwezigen positief.

Slot

Hierna dankt Joost de Beer de beide sprekers voor hun toelichting en zeker ook de vragen en ideeën van de aanwezigen.

Toegezegd wordt, dat dit verslag met vragen en antwoorden behalve aan de gemeente en Cedrus Vastgoed ook wordt toegestuurd aan alle leden van Zorg om het dorp.