

## Verslag omgevingsdialoog Bouwplan Aan 't Plein Centrum De Mortel

29 juni 2021 in MFA De Sprank – Oude Molenweg 12 De Mortel

Bijlage 1 Uitnodiging aan omwonenden

Bijlage 2 Lijst met adressen van omwonenden die per brief uitgenodigd zijn voor omgevingsdialoog

Bijlage 3 Lijst met aanwezigen 29 juni in De Sprank bij de omgevingsdialoog. Er zijn geen afmeldingen binnengekomen op info@kilimanjaroWonen. (adres voor aan- en afmeldingen)

1. Opening en korte toelichting op ontstaansgeschiedenis door [redacted] <> Stuurgroep De Mortel
2. Introductie [redacted] door [redacted] – introductie KilimanjaroWonen door [redacted]
3. Korte toelichting voortraject en proces vanuit gemeente door [redacted]
4. Presentatie van het bouwplan door [redacted] – MAG architecten

### Vragen en reacties van aanwezigen

- Hoe is deze uitvraag tot stand gekomen?

Bij de bouw van MFA De Sprank is de afspraak gemaakt dat een deel van de investering in de MFA gefinancierd zou worden uit verkoop van bouwgrond aan het plein. In het verleden zijn er plannen geweest die niet gerealiseerd zijn/konden worden. De gemeente heeft 4 partijen gevraagd om een plan in te dienen. Deze uitvraag is gegund aan [redacted] omdat zij met een plan kwamen waarin veel ruimte is voor betrokkenheid en inspraak van bewoners De Mortel (stuurgroep) en toekomstige bewoners.

- Hoe staat het met giftige stoffen in de bodem?

In bestemmingsplan 2011 wordt bodemonderzoek aangehaald waarin staat dat schadelijke stoffen aanwezig zijn. Deze zouden niet hinderlijk zijn voor woningbouw. Klopt dit wel? De gemeente gaat dit verder na, ook voor het nieuwe plan met nieuwe gemeentelijke normen voor o.a. bodem. .

- Waarom woningbouw en niet behouden als groen?

Het is al heel lang bekend dat hier gebouwd zal gaan worden. De Mortel en gemeente hebben dit afgesproken om vanuit de opbrengst van de grond bij te dragen aan financiering van de MFA.

- Voldoet de goothoogte in het plan aan het bestemmingsplan.

. In het huidige bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter (voor de appartementen) en 3 meter (voor de grondgebonden woningen) opgenomen. Het concept stedenbouwkundig plan omvat nu goothoogtes van 9 meter (appartementen) en 3 meter (grondgebonden woningen). Om het plan (waaronder de goothoogtes) mogelijk te maken is een planologische procedure nodig. Er is door de initiatiefnemer nog geen keuze gemaakt in de procedure. In beide procedures is opgenomen dat belanghebbenden hun reactie op het plan kunnen geven.

- Wordt er gewaarborgd dat er starterswoningen komen? Hoe zorg je dat je bouwt voor lokale behoefte?

De uitnodiging voor de informatiebijeenkomst over het plan is alleen verspreid in De Mortel. Er is geen andere publiciteit geweest dan de bewonersbrief met aankondiging die huis aan huis in De Mortel verspreid is. Hierdoor hebben Mortelnaren als eerste gelegenheid om zich aan te melden voor het ontwikkeltraject. De stuurgroep is nauw betrokken geweest bij het stedenbouwkundige plan. De input van de stuurgroep heeft ertoe geleid dat het voorliggende plan heel anders is dan het plan zoals ingediend bij de uitvraag. Zo zijn bomen behouden en is er nog steeds een vrije doorkijk

vanuit De Sprank naar de kerk. De groenstrook die soms betrokken wordt bij dorpsactiviteiten is behouden. Bij de verdere uitwerking zal zoveel als mogelijk rekening gehouden worden met woonwensen en budget van deelnemer ontwikkeltraject/toekomstige bewoners. Dit kunnen ook starters zijn. Maar we moeten ook realistisch blijven – een nieuwbouwhuis voor minder dan €250.000 is niet haalbaar in deze tijd met huidige grondprijs en bouwkosten. Daarbij kan niet vooraf gegarandeerd worden dat er alleen starterswoningen komen.

- Is er gekeken naar de parkeerbehoefte en voldoet het plan aan de parkeernorm.

Het plan voldoet aan de parkeernorm 2017 met gebruik van 8 bestaande parkeerplaatsen aan de Lochterweg, als de huidige oppervlaktes van de woningen worden aangehouden. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de beschikbare ruimte bij bestaande openbare parkeerplaatsen. Er lijkt ruimte te zijn, waarbij een definitieve berekening en toetsing mogelijk is zodra de oppervlaktes van de woningen bekend zijn.

- Waar komt de voorkant van de grondgebonden woningen?

Op dit moment zijn alle woningen bereikbaar vanuit het erf (binnenin het plangebied), maar het is ook denkbaar om de woningen aan de Lochterweg bereikbaar te maken vanuit de Lochterweg.

- Hoe wordt omgegaan met geluidsoverlast van spelende kinderen op het naastgelegen veldje.

Toekomstige bewoners weten dat de woningen dichtbij de school liggen en dat er dus geluid is van spelende kinderen. Als mensen dat echt niet verdragen dan is de plek voor hen niet geschikt. Waarbij wel opgemerkt dient te worden dat nieuwbouw goed geïsoleerd is en dat mechanisch geventileerd wordt. Als de ramen gesloten zijn worden buitengeluiden enorm gedempt. De gemeente gaat dit verder na.

- Vragen over het ontwikkelproces en de kostenraming.

Van de ene kant waardering dat toekomstige bewoners betrokken worden en dat binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan gekeken wordt naar optimaal realiseren van woonwensen en rekening wordt gehouden met verschil in budget. Anderzijds zijn er ook mensen die dit lastig vinden omdat er dan nog geen volledig duidelijk plan ligt met een vast VON prijs per woning.

- Wat gebeurt er als de aannemer of KilimanjaroWonen failliet gaat tijdens het CPO proces?

KilimanjaroWonen is een adviesbureau en geen belegger of investeerder. Als een van de adviseurs 'omvalt' wordt deze vervangen door een andere adviseur. De aannemer is verzekerd bij Woningborg. Als de aannemer failliet gaat bouwt een andere aannemer voor dezelfde prijs de woningen af.

### **Opmerkingen op het bouwplan**

- Beter plan dan wat er voorheen lag
- Fijn dat bomen en groenstrook behouden blijven
- Mooi dat bewoners Oude Molenweg zicht op de bomen blijven houden. Een open hoek vanaf Oude Molenweg en Lochterweg.
- Fijn dat er meer afstand wordt genomen tot de Pastoor van de Eindestraat.