HET PAKHUYS
MARIAHOUT

"... De entree van Mariahout krijgt glans. Er ontstaat een levendige plek waar dorpsbewoners elkaar op kunnen zoeken. Bij de SPAR komen we elkaar tegen bij het wegzetten van onze fiets of tijdens de snelle boodschap in de gemakswinkel. Waar je, terwijl je eigenlijk naar de winkel ging voor wat boodschappen, spontaan even aanschuift bij je buurtgenoten die bij de nieuwe Pelgrim op het terras zitten. Of waar je gewoon even op een bankje bijkletst na het ophalen van je pakketje. Er is plaats voor de gemeenschapszin die zo sterk leeft in het dorp en de voorzieningen zijn op het niveau waar zoveel behoefte aan is...."

CEDRUS VASTGOED

Herontwikkeling Mariastraat 18-22 te Mariahout
Gemeente Laarbeek
22 februari 2024

PEER 09-02-2021
SPAR
SPAR
N
N

SPAR
SPAR

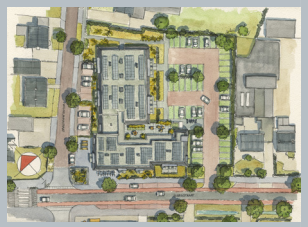
STAR

Gevelbeeld Wilhelminastraat

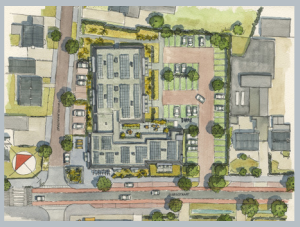
CEDRUS VASTGOED

Omni ARCHITECTEN

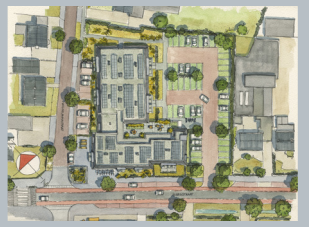
ecc BUILD

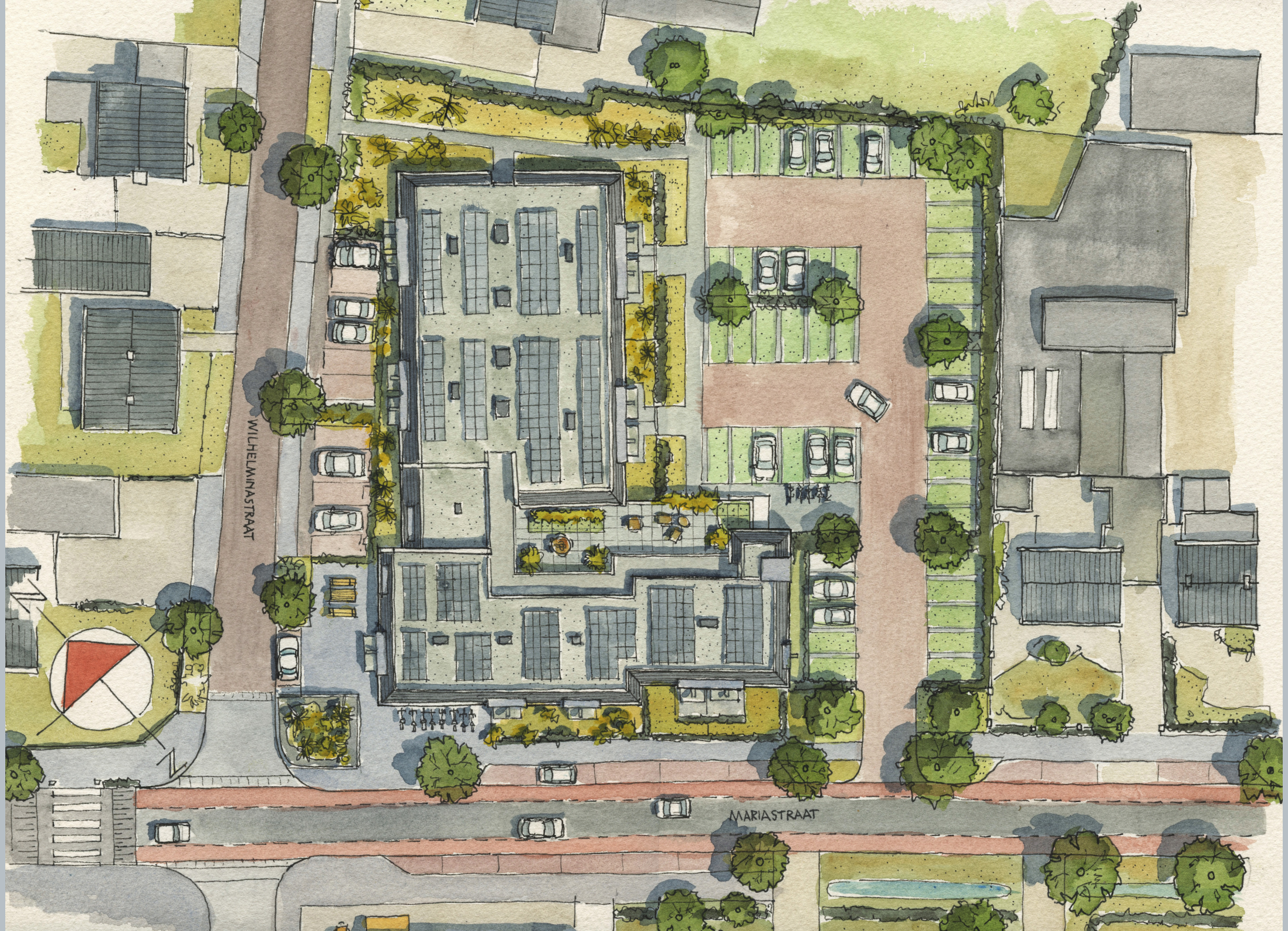


Gevelbeeld Mariastraat



Gevelbeeld binnenplaats




WILHELMINASTRAAT
MARIASTRAAT

Het Pakhuys

Vol energie is Cedrus Vastgoed aan de slag gegaan met de uitvraag van de gemeente Laarbeek om een plan met Gemakswinkel en betaalbare appartementen te realiseren op het perceel Mariastraat 18-22 te Mariahout.
Sinds de Jumbo Supermarkt aan de Mariastraat op 1 november 2021 haar deuren sloot, moeten bewoners van Mariahout noodgedwongen naar een ander dorp voor hun dagelijkse boodschappen. Logischerwijs was de teleurstelling in het dorp hierover groot. Onder andere dorpsverenigingen Zorg om het Dorp en Kommekeer hebben zich sterk gemaakt om deze voorziening terug te brengen. Het initiatief van de gemeente om dit mogelijk te maken juichen wij dan ook volledig toe.

De gemakswinkel

In de zoektocht naar een exploitant van een gemakswinkel die in dit concept zou passen kwamen we al snel uit bij SPAR. Een beproefde formule in Mariahout; de voorganger van de genoemde Jumbo Supermarkt was een SPAR.
Deze inmiddels wereldwijd opererende keten heeft heden ten dage ruim 450 zelfstandig gerunde winkels in Nederland. Een sterke organisatie die zekerheid kan bieden en toekomstbestendig is. Met de formule 'SPAR buurt' ligt er bovendien een concept welke perfect past in Mariahout. Het concept omschrijft letterlijk: "Je vindt hier het gemak voor elke dag!".
Cedrus Vastgoed en SPAR hebben, onder begeleiding van RSP Makelaars, huurafspraken gemaakt voor de exploitatie van de SPAR gemakswinkel in Mariahout. De exclusiviteit tussen SPAR en Cedrus is nogmaals bevestigd per e-mail op 10 januari 2024. Cedrus Vastgoed heeft hiermee het exclusieve recht verworven om een SPAR gemakswinkel op de locatie te ontwikkelen.

Om de aanwezigheid van de gemakswinkel in het dorp te borgen zijn de huurafspraken opgesteld met een looptijd van 10 jaar. Na deze periode wordt de overeenkomst voortgezet voor onbepaalde tijd. Op deze manier wordt een toekomstbestendige, duurzame invulling van het plan gegarandeerd en is Mariahout langjarig verzekerd van een fijne gemakswinkel.

Exclusieve huurafspraak SPAR - Cedrus Vastgoed

SPAR

SPAR HOLDING B.V.
Zijlweg 18
5145 NR Waalwijk
Postbus 50
5140 AB Waalwijk

www.spar.nl
K.v.K. 37030271
T (088) 445 7777
BTW nr. NL 0010.44.229.B01
IBAN NL93RABO0158443225

Cedrus Vastgoed
T.a.v. de heer R. Hellings
Geeneindseweg 12
5708 BB HELMOND

Geachte heer Hellings,

Naar aanleiding van het gesprek dat heeft plaatsgevonden met betrekking tot de herontwikkeling van de winkelruimte aan de Mariastraat 22 te Mariahout doen wij u de navolgende vrijblijvende huurbieding toekomen.

Object
Mariastraat 22 te Mariahout, ter grootte van ca. 486 m² BVO zoals aangegeven op de bijgevoegd tekening.

Verhuurder
Cedrus Vastgoed B.V, gevestigd te Helmond aan de Geeneindseweg 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 61687251.

Huurder
Spar Holding B.V., gevestigd te Waalwijk aan de Zijlweg 18 (5145 NR), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37030271.

Opleveringsniveau
Het voornoemde pand zal door verhuurder worden opgeleverd conform het bijgevoegde Programma van Eisen (PVE) Spar Holding d.d. 16-09-2020. Hiervoor zal nog een afspraak tussen u en onze bouwkunde afdeling worden ingepland wanneer de plannen concreter zijn.

Ingangsdatum
Nader te bepalen tussen verhuurder en huurder.

Looptijd:
5 + 5 optiejaren (derhalve alleen opzegbaar door huurder) en daarna onbepaalde tijd.

Huurprijs
€ 45.000,- exclusief btw per jaar. Indexering zoals gebruikelijk (grondslag indexcijfers CPI alle huishoudens, jaarlijks indexering met factor indexcijfers 4 maanden terug t.o.v. 16 maanden terug, uitgaande van de maand van aanvang huurovereenkomst). De jaarlijkse indexering zal maximaal 4% bedragen. Huurbetaling per maand.

Huurvrije periode:
Huurder verkrijgt een huurvrije periode van 3 maanden vanaf de ingangsdatum.

Zekerheidsstelling
Door huurder wordt geen zekerheidstelling afgegeven.

Huurovereenkomst
Voor wat betreft de overige voorwaarden, waaronder:
- Geen exploitatieverplichting;
- Eindoplevering door huurder van het gehuurde in de staat zoals het zich alsdan bevindt, ontruimd van losse inventaris en bezemschoon;
- Verbod op opzegging wegens dringend eigen gebruik;
- Recht van onderverhuur;
- Eerste recht van koop voor Spar;

verwijzen wij u naar de als bijlage bijgevoegde standaard huurovereenkomst (gebaseerd op het ROZ model 2012) met de bijzondere bepalingen van Spar Holding B.V., welke huurovereenkomst onlosmakelijk deel uitmaakt van deze huurbieding.

Duurzaamheidscertificaat
Indien en voor zover er voor het object een duurzaamheidscertificering (bijvoorbeeld BREEAM/GreenCalc) van kracht is of zal worden, dient verhuurder huurder hiervan per direct op de hoogte te stellen en hiervoor de benodigde documentatie dan wel certificeringseisen aan te leveren.

Ontbindende/opschortende voorwaarden
- Bovenstaand is onder voorbehoud goedkeuring directie Spar Holding B.V.;
- Onherroepelijke omgevingsvergunning voor de vestiging van een Spar Citystore;
- De gemeente zal in het bestemmingsplan geen andere supermarkt/gemakswinkel toelaten in het dorp Mariahout, waaronder de locatie van de voormalige Jumbo supermarkt.

Bijlagen:
- Programma van Eisen (verkorte versie) d.d. 16-09-2020
- Huurovereenkomst ROZ 2012, model Spar Holding B.V.
- Lay-out tekening

Indien gewenst is er uiteraard de bereidheid om een en ander in een gesprek met de eigenaar toe te lichten waarbij ook inzicht gegeven kan worden in de formule en de uitstraling daarvan. Wij vertrouwen erop u hiermede een passende huurbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet,
SPAR HOLDING B.V.

Tim Kappen
Vastgoed & franchise adviseur

CEDRUS VASTGOED

De appartementen

Cedrus Vastgoed, eveneens ontwikkelaar van plan 'De Pelgrim & De Pionier' gelegen aan de overzijde van de Mariastraat, heeft een plan ontwikkeld dat maximaal voldoet aan de behoefte binnen het dorp en de gemeente. We brengen reuring, gezelligheid en ontmoeting waar Mariahout naar opzoek is. Door 35 koopappartementen te realiseren, bieden we tegelijkertijd een antwoord op de grote vraag naar betaalbare woningen in het dorp.

Haalbaarheid en financiële onderbouwing

Met een team van adviseurs, met bewezen ervaring en allen op exclusieve basis bij Cedrus Vastgoed aangehaakt, is de (financiële) haalbaarheid van het plan uitgewerkt. Omni Architecten heeft een passend ontwerp gemaakt op basis van de technische opzet van ECC Build. Partners RO is aangehaakt als adviseur op het gebied van ruimtelijke ordening. Van den Berk & Kerkhof makelaars heeft voorliggend plan exclusief voorzien van een prijsadvies. Een beknopt inzicht in de totstandkoming van het grondbod is toegevoegd. Indien gewenst is er een gedetailleerde specificatie beschikbaar.

Uitgangspunt voor de verkoop van de grond is levering in de omzetbelasting. In overleg met de gemeente onderzoeken we graag of de grond voor beide partijen fiscaal vriendelijk in de overdrachtsbelasting geleverd kan worden, zonder risico en nadeel voor de gemeente.

Prijsadvies Van den Berk & Kerkhof makelaars

BERK& KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

Beste Robert,

Hierbij ontvang je zoals besproken ons exclusieve prijsadvies met betrekking tot de nieuwbouwappartementen gelegen te Mariahout. Vooropgesteld een prachtige invulling die in ons opzicht een zeer welkome invulling zal zijn voor Mariahout.

Adviesprijs

In de bijlage ons advies met betrekking tot de vrij op naam prijzen. Dit advies is gebaseerd op de aangeleverde informatie zoals plattegronden, type appartement, woonoppervlakte en kavelgrootte/balkongrootte en referentieprijzen van relevante woningen in de omgeving.

Bij de adviesvraagprijs is rekening gehouden met de actuele marktomstandigheden in Mariahout en omgeving. Op dit moment is er in gemeente Laarbeek amper aanbod in nieuwbouwappartementen en is de vraag naar appartementen groot. Met name de senioren en de starters zoeken naar appartementen.

Met dit advies verwachten wij voldoende verkoopsnelheid zodat er na het behalen van voldoende voorverkoop gestart kan worden met de bouw.

Prijspeil heden	**Begane grond** (aantal)	**Verdieping 1 en 2** (aantal)
Appartement 50 m2	-	€ 237.500 (11x)
Appartement 60 m2	€ 299.250 (2x)	€ 261.250 (8x)
Appartement 70 m2	€ 327.750 (4x)	€ 294.500 (10x)

Stichtingskosten	**Supermarkt**	**Appartementen**	**Totaal**
Bouwkosten en aansluitkosten	396.359	4.929.001	5.325.360
Terrein- en inrichtingskosten	34.250	313.750	348.000
Honoraria, verkoop- en financieringskosten	36.355	585.545	621.900
Bijkomende en algemene kosten en ontwikkeling	57.143	482.802	539.945
Totaal stichtingskosten excl. BTW	**524.107**	**6.311.098**	**6.835.205**
Opbrengsten			
Marktwaarde VON (incl. BTW)	777.857	9.557.000	10.334.857
Marktwaarde VON (excl. BTW)	642.857	7.898.347	8.541.204
Totaal marktwaarde excl. BTW	**642.857**	**7.898.347**	**8.541.204**
Residuele Grondprijs			
Stichtingskosten (excl. BTW)	**524.107**	**6.311.098**	**6.835.205**
Opbrensten (excl. BTW)	**642.857**	**7.898.347**	**8.541.204**
Residuele grondprijs excl. BTW	**118.751**	**1.587.249**	**1.706.000**
Grondbieding Het Pakhuys kosten koper (excl. BTW)			**1.706.000**

Het Ontwikkelconcept

Door de ontginning van de gronden ten noordwesten van Lieshout rond 1920 en de oprichting van vele nieuwe boerderijen die hierdoor mogelijk werd, is in het eerste deel van de 20e eeuw het dorp Mariahout ontstaan. In 1934 kreeg Mariahout een eigen pakhuis van de Boerenbond, ter plaatse van het huidige perceel Mariastraat 18-22.

Het pakhuis van de Boerenbond, Mariastraat 18-22, anno 1934.
Bron: Heemkundekring 't Hof van Liessent

Het Pakhuys

In een hecht dorp als Mariahout is historie een belangrijke bindende factor. De mogelijke ontwikkeling op deze plek is een unieke kans om deze historie terug te laten komen. Plan 'Het Pakhuys' is geboren. Niet alleen in de bebouwing brengen we de historie van de plek terug. Ook in de functie. Waar vroeger boeren en handelaren elkaar ontmoetten op deze locatie, en later gezelligheid en ontspanning werd gevonden in café Slaats, brengt Het Pakhuys reuring, gezelligheid en ontmoeting waar in Mariahout behoefte aan is.

Van dagelijks versgebakken brood van de ambachtelijke bakker tot groenten en fruit direct van het land, en van een PostNL servicepunt tot een koek met een coffee to go. Er is ruimte voor verschillende voorzieningen; mogelijk halen dorpsbewoners hier bijvoorbeeld hun medicijnen op. Het Pakhuys is een levendige plek in het centrum van Mariahout. Aan de overzijde van de weg, op de locatie van de huidige Pelgrim, is dan plan 'De Pelgrim & De Pionier' gerealiseerd.

Een unieke meekoppelkans om een fijne ontmoetingsplek voor het dorp te creëren. De entree van Mariahout krijgt zo glans. Er is plaats voor de gemeenschapszin die zo sterk leeft in Mariahout en de voorzieningen zijn weer op niveau.

CEDRUS VASTGOED

Beeld van de Mariastraat, met destijds al een SPAR winkel.
Bron: Heemkundekring 't Hof van Liessent

HET PAKHUYS
MARIAHOUT

De Behoefte

De behoefte in Mariahout komt duidelijk naar voren in de enquete die Kommekeer in september 2022 heeft gehouden over de wensen voor het plan op de percelen Mariastraat 18 t/m 22. Horeca en winkelgelegenheden worden veelvuldig genoemd evenals betaalbare appartementen voor jongeren en ouderen.
De starter én de senior, die beiden zo graag in hun eigen dorp blijven wonen, kunnen hun felbegeerde, betaalbare eigen plekje vinden in een van de appartementen in plan Het Pakhuys. Om extra woonkwaliteit te creëren en ontmoeting te stimuleren, realiseren we voor de bewoners van de appartementen in het gebouw een ontmoetingsruimte die als gezamenlijke woonkamer dient. Hier kunnen bewoners elkaar en/of dorpsgenoten treffen. Een potje kaarten, kopje koffie of een fijn gesprek. Samen met deze bewoners van Het Pakhuys geven we invulling aan de ontmoetingsruimte. Door het 'samen wonen' van jongeren en ouderen in Het Pakhuys, kan er voor elkaar gezorgd worden en is gezelschap altijd binnen handbereik. Het hechte gemeenschapsgevoel dat Mariahout zo'n fijn dorp maakt, wordt maximaal gestimuleerd en gefaciliteerd in plan Het Pakhuys.

Passend bij de doelgroep

Cedrus Vastgoed ontwikkelt een plan dat de levendigheid in het centrum vergroot én tegelijkertijd een antwoord biedt op de woningbehoefte in het dorp. De huidige bebouwing in Mariahout bestaat voor een groot deel uit twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen. Voor starters zijn deze woningen financieel vaak niet bereikbaar. Bovendien wordt de doorstroming op de woningmarkt in Mariahout door het eenzijdige aanbod beperkt.

Senioren die mogelijk wel kleiner zouden willen wonen, hebben geen mogelijkheden om te verhuizen naar een geschikte woning omdat die er simpelweg niet is binnen het dorp. Starters uit Mariahout zijn daardoor veelal genoodzaakt om het dorp te verlaten, ondanks dat ze er juist graag zouden blijven wonen.

We staan daarom ook volledig achter het besluit van de Gemeente om voorrang te verlenen aan inwoners van Laarbeek, of mensen met een sociale- of economische binding met de gemeente.
Gegeven de grote woningbehoefte van deze twee doelgroepen, welke ook sterk naar voren komt in gesprekken met zowel jongere als oudere dorpsbewoners, ontwikkelen we een plan waarmee maximaal wordt voldaan aan de vraag. Met plan "De Pelgrim & De Pionier" creëren we aanbod in de lage middenhuur sector voor bewoners van Mariahout en Laarbeek die (nog) geen financiering rond krijgen voor de koop van een woning, of juist een betaalbare huurwoning wensen. Middels plan Het Pakhuys voegen we in totaal 35 betaalbare koopappartementen toe voor de dorpsbewoners die juist in de koopsector een passende woning zoeken. Daarbij volgen we de koers die de Gemeente heeft bepaald met het Beleidskader Wonen en de Doelgroepenverordening. Mariahout krijgt er 19 zeer betaalbare appartementen bij met een VON-prijs ruim onder € 280.000,-, en nog eens 16 appartementen met een VON-prijs onder € 340.000. Daarmee bewerkstelligen we maximale differentiatie in de toevoeging van het woningaanbod, borgen we doorstroming ook in de toekomst én zetten we een extra stap om de beschreven vraag in het dorp te beantwoorden.

Het Plan

De extra stap die we voor Mariahout zetten, past binnen de uitvraag en de mogelijkheden die de gemeente op deze locatie biedt. Plan Het Pakhuys ligt binnen het geldende bestemmingsvlak. Voorliggend plan voldoet aan de goot- en bouwhoogte en de geldende parkeernorm. Cedrus Vastgoed heeft goed onderzocht hoe de omgevingsvergunning voor dit plan verleend kan worden.

Partners RO, eveneens schrijver van het bestemmingsplan voor plan 'De Pelgrim & De Pionier' waarop na een zorgvuldige omgevingsdialoog geen zienswijzen zijn ingediend, is aangehaakt als adviseur op het gebied van ruimtelijke ordening.

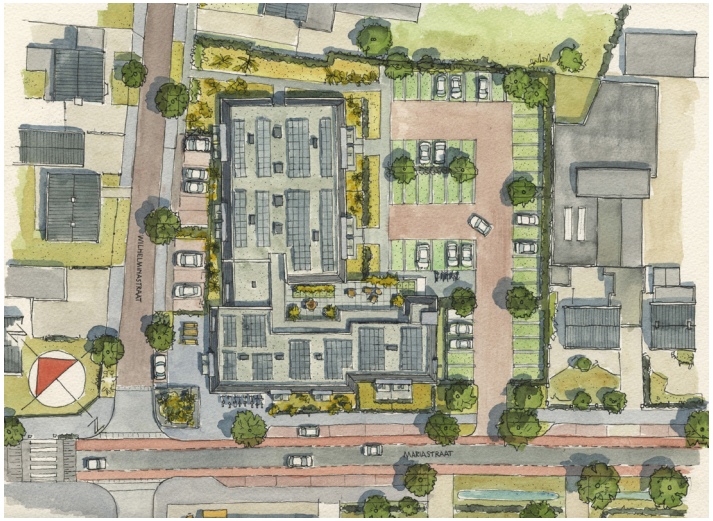
Voorliggend plan voldoet aan de parkeernorm, er is geen aanvullend parkeeronderzoek nodig. De parkeerplaatsen voor de appartementen zijn geheel op eigen terrein voorzien aan de noordoostzijde van het perceel. De vereiste parkeerplaatsen voor de gemakswinkel liggen aan de Wilhelminastraat, eveneens op eigen terrein, waar in de huidige situatie ook parkeerplaatsen gesitueerd zijn en een verkeersbestemming ligt. Hier realiseren we op de begane grond een wat meer gesloten gevel waarachter de bergingen van de appartementen zich bevinden. Bezoekers van de SPAR parkeren eenvoudig nabij de ingang van de gemakswinkel en de looproute met winkelwagens en boodschappen is op deze manier zo kort en veilig mogelijk.

CEDRUS VASTGOED

Verkeer en groen

Het laden en lossen van goederen ten behoeve van de SPAR vindt plaats via de langsparkeerplaatsen aan de Mariastraat. Ook daar is de situatie zo veilig mogelijk, (klein) vrachtverkeer hoeft niet te draaien en keren midden in het dorp. Bewoners van de appartementen hebben door deze oplossing een prettige eigen parkeervoorziening en ondervinden geen hinder van bezoekers van de gemakswinkel.

De tuin en parkeerplaatsen worden zo groen mogelijk ingericht. Hiervoor wordt een tuinarchitect ingeschakeld. Er is voor een groene parkeeroplossing gekozen, met grasstenen, en met rijke beplanting en aanplanting van bomen creëren we kwaliteit en een groene beleving. Op de perceelsgrens aan de noordzijde van het plan wordt een groene haag toegevoegd conform uitvraag.
Met de kwalitatieve invulling binnen het plan realiseren we comfortabele betaalbare woningen en respecteren we omliggende bebouwing. Op de kruising van de Mariastraat en Wilhelminastraat ontstaat een plek met volop reuring, ontmoeting en gezelligheid die een sterk samenhangend geheel vormt met plan 'De Pelgrim & De Pionier' aan de overzijde.



Planning

Cedrus Vastgoed heeft bij 'Het Pakhuys' hetzelfde brede team van adviseurs ingeschakeld als voor plan 'De Pelgrim & De Pionier'. Dit team is compleet, goed op elkaar ingespeeld en kent het dorp en de gemeente. Dankzij de getekende exclusieve overeenkomst met SPAR is er duidelijkheid en zekerheid over de exploitatie van de gemakswinkel. Cedrus Vastgoed is bereid om zelf risico te dragen bij de verkoop van de appartementen en, in overleg met de gemeente, op te treden als eindbelegger. Zo wordt start bouw gegarandeerd zonder de verplichte verkooppercentages van een garantie instituut te hebben behaald.

Cedrus heeft hier erg positieve ervaring mee; de praktijk leert dat zekerheid over start bouw waardevol is voor kopers en daarmee het verkoopproces wordt versneld. Het moment van start bouw is niet alleen ambitie maar wordt ook werkelijkheid.

Wij leggen onszelf de doelstelling op om vóór december 2024 de omgevingsvergunning in te dienen en binnen een jaar na gunning de bouwrijpe gronden van de gemeente af te nemen. Eind 2024 start de verkoop en nog voor de bouwvak 2025 wordt gestart met de bouw.
Een goede omgevingsdialoog is cruciaal om een goed ontwikkelproces te doorlopen. Onze visie is dat nieuwbouwplannen zo breed mogelijk gedragen dienen te worden. Het is onmisbaar om het dorp, de directe omgeving met de buurtbewoners en geïnteresseerden tijdig in de ontwikkelingen van het plan mee te nemen. Met www.pakhuys-mariahout.nl/cedrus/ is de eerste stap in het delen en verzamelen van informatie al gezet. Deze website is nog besloten, maar we nodigen u alvast uit om een kijkje te nemen. Naast informatiespreiding via dit kanaal zal bij de start van de ontwikkeling een informatieavond worden georganiseerd om de bewoners van Mariahout te informeren over de plannen. Zo leveren we maximale inspanning om dit mooie plan zo snel mogelijk werkelijkheid te laten worden.

Ontwikkelplanning Het Pakhuys - Mariahout

	jaar 2024												jaar 2025											
	Q1			Q2			Q3			Q4			Q1			Q2			Q3			Q4		
	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d	j	f	m	a	m	j	j	a	s	o	n	d
TENDER																								
Voorlopig Ontwerp in inschrijving tender																								
Indiening tender door Cedrus Vastgoed BV																								
Besluitvormingstraject Gemeente mbt gunning																								
Bezwaartermijn en definitieve toewijzing; ondertekenen 19-07-2024																								
Definitief ontwerp / omgevingsvergunning																								
Onderzoeken en adviseurs																								
Definitief ontwerp																								
Goedkeuring door opdrachtgever en gemeente																								
Uitwerking documenten vergunning en aanvraag																								
Termijn formele omgevingsvergunning																								
Besluit + onherroepelijk																								
Technisch Ontwerp / aanbesteding																								
Technisch Ontwerp (bestekstukken)																								
Aanbesteding																								
Contractvorming aannemer																								
Verkoop																								
Voorverkoop																								
Verkoopcontractstukken en optieboek																								
Verkoop / contracteren kopers																								
Levering gronden																								
Levering gronden aan Cedrus = binnen 4 weken na vergunning																								
Realisatie																								
Voorbereiding bouw																								
Start bouw = binnen 6 maanden na onherroepelijke vergunning																								

Referenties

Mijnheer van Thiel, Beek en Donk
Op de hoek van het Piet van Thielplein en de Koppelstraat in Beek en Donk is in 2019 project Mijnheer van Thiel opgeleverd. Een statig, nieuw complex van 3 bouwlagen met kap biedt ruimte aan appartementen en commerciële ruimten. De 250m2 commerciële ruimte op de begane grond huisvest op dit moment een broodjeszaak (horeca) en een financieel adviesbureau (kantoor). Op de verdiepingen bevinden zich 8 senioren- en startersappartementen. Door het gebouw een stuk verder naar achteren te plaatsen ten opzichte van de eerdere bebouwing, opent het plein zich en is er plaats ontstaan voor groen en levendigheid. Cedrus Vastgoed heeft ruime en prettige ervaring met ontwikkelen in samenwerking met gemeente Laarbeek. Bijvoorbeeld D'n Hoge Suute in Mariahout, en plan Malthezer Hoeve in Aarle-Rixtel, waar toekomstig bewoners volop meedenken en participeren.

Straethof, Mill
Vlakbij het dorpshart van Mill heeft Cedrus Vastgoed 26 moderne, energiezuinige appartementen voor senioren gerealiseerd. Het gebouw, opgeleverd in 2020, ligt precies op de rand van 'horst' en 'slenk', waar een voor Mill typerend hoogteverschil bestaat. Dit hoogteverschil is ingezet om het haakvormig gebouw af te trappen richting het lager gelegen landschap om aansluiting te vinden bij de maat en schaal van de vrijstaande woningen aan de noordzijde. Cedrus heeft de huurappartementen in eigen beheer.

Empelse Schans, 's-Hertogenbosch
Aan de Empelse Schans in 's-Hertogenbosch heeft Cedrus Vastgoed 42 appartementen ontwikkeld en opgeleverd in 2020, geschikt voor bewoning door mensen met een meer en mindere behoefte aan zorg. De entrees van de appartementen zijn zo ingericht om toevallige ontmoetingen te stimuleren. De locatie is omringd door bomen en groen. Ook is er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In de gemeenteschappelijke ruimte van de Empelse Schans is een aantal uren per week een gastvrouw aanwezig om de bewoners te ontvangen voor een kop koffie of een workshop.

Duurzaamheid

Duurzaamheid in de gebouwde omgeving is meer dan energiebesparing en voldoen aan regelgeving hieromtrent. Als natuur een vanzelfsprekend onderdeel is van de gebouwde omgeving, verbetert de leefbaarheid én de biodiversiteit: door natuurinclusieve elementen in het plan in te passen ontstaat er onder andere nestruimte voor gebouwbewonende diersoorten. Ook hebben natuur en groen een weldadige uitwerking op het wooncomfort en de belevingswaarde voor bewoners. Bovendien dragen groene maatregelen bij aan opgaven als verkoeling, waterberging en opvang van fijnstof.
Het terrein rondom Het Pakhuys wordt maximaal groen ingericht. Op eigen terrein wordt door ons zo minimaal mogelijk verharding aangelegd. Waar parkeerplaatsen nodig zijn, passen we halfverharding toe middels grasstenen. Zo beperken we hittestress en verbeteren we waterberging en -infiltratie. De vereiste waterbergingsnorm wordt behaald middels infiltratiekratten. Indien dit nodig blijkt, wordt riolering aangepast voor rekening van koper.
Cedrus Vastgoed gaat verder dan de eisen uit het vigerende bouwbesluit en vraagt voor de appartementen een Groenverklaring aan. Door extra zonnepanelen wordt een hogere BENG eis behaald en bovendien wordt 100% duurzaam hout toegepast. Met de Groenverklaring kunnen kopers een Groene Hypotheek krijgen, waarvoor een rentekorting van 0,5% geldt. Dit bevordert de betaalbaarheid voor de starter en senior.

Register Groenverklaringen
FSC FORESTS FOR ALL FOREVER

Fauna
In het plan is volop ruimte voor fauna; egels, vogels, vleermuizen, vlinders en bijen. De groene erfafscheiding op de perceelsgrens wordt voorzien van egelpassages en er worden egelhuisjes en een insectenhotel geplaatst. In de bebouwing realiseren we nestgelegenheden middels toegankelijke nokvorsten en spouwmuren, neststenen, vleermuisstenen in gevels en nestpannen en vogelvides onder dakpannen. Hierdoor kunnen spreeuwen, huis- en gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen onderdak vinden in Het Pakhuys. Zo ontstaat er ook op het gebied van Fauna levendigheid in het centrum van Mariahout!

CEDRUS VASTGOED