

## **Verslag informatiebijeenkomst planontwikkeling Cuijksesteeg 2 te Mook d.d. 03-07-2024 in hotel De Molenhoek te Molenhoek.**

### **Aanwezige buurtbewoners:**

Cees Bakker, Rob en Esther de Beer, Han Büchner, Scarlett den Heijer, Evelien Schepers en Natalie Winkels

### **Aanwezig vanuit projectontwikkelaar:**

Ton Thissen – Projectontwikkelaar

Marcel Opgenoort – Coöperatie Landschapsplanning UA

Ton Thus – Thus Landschapsarchitectuur en Stedenbouw

Jan-Bart Van de Meer – RDM Architecten

Sheila Peeters – Persoonlijk assistent Ton Thissen en notulist

### **Toelichting procedure door Marcel Opgenoort**

Marcel Opgenoort heet alle aanwezigen welkom en vertelt het verloop van de avond gevolgd door een voorstelronde van de sprekers.

De planontwikkeling omvat een drietal deelprojecten:

- 15 grondgebonden woningen
- max 12 appartementen in maximaal 2 bouwlagen
- senioren woningen in voormalige hospice op lange termijn

Het principeverzoek hiervoor is op 21-02-2024 ingediend door de ontwikkelaar en het principebesluit is op 09-04-2024 door de gemeente Mook en Middelaar genomen.

Vandaag wordt de nadruk gelegd op zone B, de 15 grondgebonden woningen en de appartementen.

Op tafels liggen blanco vragenlijsten met pennen voor degene die schriftelijk vragen willen stellen aan het ontwikkelteam. Eventuele vragen worden separaat beantwoord en geanonimiseerd in het verslag opgenomen.

### **Toelichting landschappelijke inpassing door Ton Thus**

Het gebied heeft een mooie positie met diverse landschappen gelegen tussen stuwwal en rivierengebied. Het is open en parkachtig waarvan de groene stukken moeten worden behouden en waar zo min mogelijk bomen worden gekapt. Geen gesloten front. Men gaat wonen in een tuin zonder schuttingen of hekken.

Het krijgt een groene, open context; de vloer wordt zoveel mogelijk onverhard. Contact met het landschap wordt gecreëerd door het aanleggen van een wandelpad door 'vensters' in de randbeplanting. De bomen die helaas wel moeten worden gekapt worden vervangen door nieuwe bomen elders in het plangebied met aanvullende onderbegroeiing.

Parkeren geschied in het midden om de rand vrij te houden en de open structuur te behouden. Het betreft tussen de 75 en 80 parkeerplaatsen met half verharding om de parkvloer compleet te houden. Staan er geen auto's geparkeerd dan lijkt het net een park. Er worden veel hagen geplant.

De randen van het park zien er sleets uit, de mantelvegetatie ontbreekt. Het is dan ook noodzakelijk een plan voor de rand en het middenstuk op te stellen. Er wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting en de onderlaag wordt gevuld. In het middenstuk worden veel bomen geplant zoals vrucht- en bloeiende bomen. Het grasvlak wordt bloemrijk. Het doel is een samenhangend park te realiseren.

De kopse kanten van de woningen worden groen omlijst met blauwe regen of kamperfoelie en er worden nestkastjes geplaatst.

De verlichting wordt neerwaarts gericht en zo minimaal mogelijk, uiteraard in samenspraak met bewoners in verband met de veiligheid. Bij de ingang komt voldoende verlichting.

### **Toelichting vormgeving architectuur door Jan-Bart Van de Meer**

De 15 grondgebonden woningen in het segment van betaalbare, midden huur (€ 750,00) worden gebouwd in 3 blokken met losgekoppelde bergingen. Het puntensysteem moet nog worden berekend.

De prefab, houten woningen hebben een woonoppervlak van 100m<sup>2</sup> en kunnen snel, in circa 5 weken, worden geplaatst. Dit geeft daardoor weinig overlast. De mogelijkheid bestaat tot het plaatsten van zonnepanelen op de dakpan kant. De andere dakkant wordt een groendak (sedum).

Er komen geen schuttingen wel wordt er een terras aangelegd voor een tuinstel en dergelijke. Er komt een gezamenlijke berging waar bijvoorbeeld de fietsen, tuingereedschap, speelgoed enz. in kan worden opgeborgen.

## **Vragenronde**

**Vraag:** Wie is er verantwoordelijk voor de onderhoud groenvoorzieningen?

**Antwoord:** Er zal een beheersplan door verhuurder worden opgesteld met een VvE en er worden servicekosten in rekening gebracht waaruit dit onderhoud wordt betaald.

**Vraag:** Heeft de verhuurder invloed op bijvoorbeeld plaatsen van dakkapellen of zonnepanelen?

**Antwoord:** Ontwikkelaar/verhuurder is afhankelijk van minimale voorschriften aanvraag vergunning. Bijvoorbeeld: 3 zonnepanelen zijn verplicht.

**Vraag:** Zijn alle woningen bestemd voor asielzoekers?

**Antwoord:** Waarschijnlijk de helft. Het aantal mensen dat van de boot wordt opgevangen is 40.

**Vraag:** Wie bepaalt de toewijzing van de woningen?

**Antwoord:** In principe de verhuurder.

**Vraag:** Toegestaan om zelf een parasol/tuinstel te plaatsen?

**Antwoord:** Ja, privacy is hier anders dan in een gewone woonwijk met schuttingen. Het is meer een buurtschap.

**Vraag:** Is de inrit ook de uitrit?

**Antwoord:** Ja

**Opmerking:** Wandelroute s.v.p. niet binnen het hek van de volkstuinten.

**Reactie:** Het wandelpad loopt tot aan het hek en men kan er (wellicht in de toekomst) omheen lopen.

**Vraag:** Is men op de hoogte van het feit dat gebied zich in overloop de Maas bevindt? Afgraving grint andere kant van dijk.

**Antwoord:** Ja. Het hoeft in principe geen risico te zijn, ontwikkelaar is zich bewust van dit risico.

**Vraag:** Hoe komen de appartementen er uit te zien?

**Antwoord:** Deze zijn nog niet concreet uitgewerkt, hoogstwaarschijnlijk gelijke bouwwijze aan plan 'Helder'. Het worden max. 12 appartementen in maximaal 2 woonlagen. Sector sociale huurwoningen.

**Vraag:** Wat is de visie op de ontsluiting Cuijksesteeg inzake veiligheid?

**Antwoord:** De gemeente is zich hiervan bewust. Er zal een plateau worden geplaatst bij de in-/uitgang om de snelheid te reduceren/minimaliseren.

**Vraag:** Heeft plan Helder ook een eigen in-/uitgang?

**Antwoord:** Ja, maar we verwachten weinig verkeer gezien de aard van de bewoners, zij bezitten doorgaans geen auto. Alleen bezoekers.

Het is de bedoeling dat er een voetpad wordt aangelegd langs de Cuijksesteeg. Er is een inspanningsverplichting vanuit de ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente en Rijkswaterstaat. Een optie zou zijn om een bord met maximaal 30 kilometer te plaatsen.

**Opmerking:** Langs de speeltuin kan geen voetpad worden aangelegd aangezien daar geen ruimte meer beschikbaar is en bepaalde stukken zijn verpacht. Daarnaast hebben er recent twee ongelukken plaatsgevonden op de Cuijksesteeg.

**Antwoord:** Het verkeersplan zal waarschijnlijk pas worden opgepakt als gehele gebied is ontwikkeld.

**Opmerking:** Gevaarlijke situatie bij kruising brug; het bord is van één kant niet zichtbaar. Aanzuigende werking van verkeer/dealers enz. door veranderde situatie bij de brug (Provinciaal plan). Signaal voor de gemeente om Cuijksesteeg aan te pakken.

**Vraag:** Parkeren alleen toegestaan voor bewoners?

**Antwoord:** Ja, en bezoekers. Parkeernorm ligt hoog; 2 per grondgebonden woning.

**Vraag:** Gaat de poort s 'nachts dicht?

**Antwoord:** Daar wordt nog een passende oplossing voor gezocht. Toegang met een pasje of iets dergelijks. Rekening houdend met de veiligheid en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Grijs gebied, afwachten hoe het zich ontwikkeld.

**Vraag:** Wat is de planning?

**Antwoord:** Maart 2025 moeten de grondgebonden woningen zijn gerealiseerd. Vergunningaanvraag is in voorbereiding. Mits energievoorziening tijdig gereed is. Wachtijd Enexis is 50 weken. Met ingang van oktober 2024 treedt er een nieuwe code inwerking van de Autoriteit Consument & Markt waarbij er o.a. prioriteit moet worden gegeven aan de bouw van woningen. E.e.a. in samenwerking met de gemeente.

Woningen voldoen aan de stikstofnorm, zijn gasloos, voorzien van warmtepomp en zijn toepasbaar in brede zin. Een woning staat in 3 weken waarna het kan worden afgewerkt.

Het heeft vooralsnog geen zin de woning vol met zonnepanelen te leggen aangezien men nu een boete krijgt bij teruglevering. Ook niet in combinatie met een zoutaccu met het risico dat er een investering wordt gedaan die niets oplevert.

**Vraag:** Is Blauwe regen giftig?

**Antwoord:** In principe niet. Bladeren en bloemen iig niet.

**Vraag:** zijn er speelvoorzieningen voor kinderen mogelijk?

**Antwoord:** Ja. Bewoners gaan samen activiteiten ontplooiën.

**Opmerking:** De grondheuvel naast de volkstuinten ligt in de tuin van dhr. en mevr. De Beer?

**Antwoord:** Nee, deze ligt er naast maar zal gespaard blijven. Wel wordt deze smaller maar dat is niet zichtbaar vanuit woonhuis en door de gehandhaafde hoogte blijft de privacy gewaarborgd.

Geen vragen meer.

### **Afsluiting door Marcel Opgenoort**

Allen hartelijk dank voor de komst en inbreng.

Het verslag van deze bijeenkomst zal worden toegezonden via de ontvangen mailadressen van aanwezigen/afmeldingen en aan de overige belanghebbenden (die eerder zijn uitgenodigd) per post. Tevens zal dit verslag op de website van Wildenborch Real Estate worden geplaatst samen met de getoonde PowerPoint presentatie.

Er staat (nog) geen volgende informatieavond gepland.

Er zijn geen schriftelijk vragen ontvangen n.a.v. de beschikbaar gestelde blanco vragenlijsten.