gemeente Cuijk

Nota van inspraak, wettelijk vooroverleg en ambtshalve wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan 'Grotestraat Zuid, Cuijk'.

1. Algemeen
1.1 Planbeschrijving
1.2 Ligging plangebied

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro
2.1 Betrokken instanties
2.2 Reacties van instanties (bijlage 1)

3. Inspraakverordening
3.1 Algemeen
3.2 Informatieavond
3.3 Bekendmaking en terinzagelegging
3.4 Inspraakreacties (bijlage 2)
3.5 Overweging inspraakreacties
3.6 Verwerking in ontwerpbestemmingsplan

4. Ambtshalve wijzigingen
4.1 Ambtshalve wijzigingen

5. Bijlagen

---

1. Algemeen

1.1 Planbeschrijving

De gemeenteraad van Cuijk heeft in 2018 het uitgangspuntenkader voor de ontwikkeling van een aantal percelen rond de Grotestraat te Cuijk vastgesteld. Directe aanleiding hiervoor was enerzijds de verplaatsing van Nutricia naar bedrijventerrein Laarakker en anderzijds de verhuizing van het Merletcollege van de Grotestraat naar de Groenendijkse Kampen. Door deze ontwikkeling is een unieke kans ontstaan om het gebied te herontwikkelen, waarmee realisatie van onze centrumvisie nog meer gestalte kan gaan krijgen.

Omdat de nieuwe ontwikkelingen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het gebied 'Grotestraat Zuid' op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de ontwikkelingen in de komende tien jaar.

Binnen het bestemmingsplan zijn drie deelgebieden opgenomen, waarvan er twee liggen binnen de gronden van Nutricia en één binnen de gronden van het voormalige Merletcollege.

Omdat de bedrijfsactiviteiten van Nutricia nog tot en met 31 december 2022 doorlopen kan er tot dan geen bouwactiviteiten op deze gronden plaatsvinden. De gronden van het voormalige Merletcollege zijn wel beschikbaar.

Om de ontwikkeling van de woningen in de geplande Merlet-buurt op korte termijn mogelijk te maken is het noodzakelijk de gewenste omzetting van de bedrijfslocatie Nutricia naar een woongebied vast te leggen in dit bestemmingsplan, omdat anders (nieuwe) bedrijfsactiviteiten het gebruik van de woningen zou kunnen belemmeren.

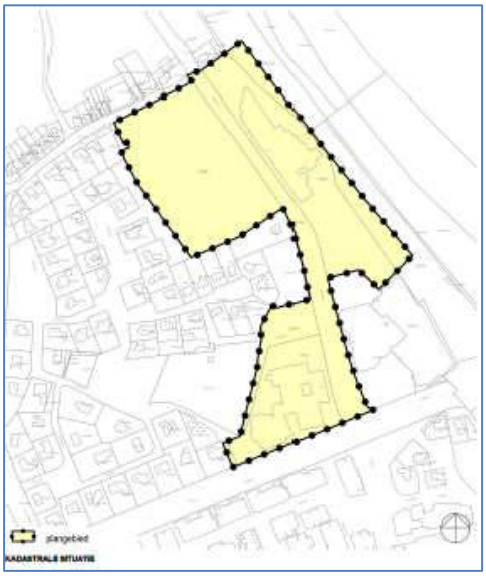
Op dit moment zijn de gronden van Nutricia echter nog niet beschikbaar voor verschillende grondgebonden onderzoeken zoals bodem en archeologie. Deze onderzoeken zouden gevolgen kunnen hebben voor de definitieve inrichting van deze gronden.

Omdat er nog geen definitieve invulling van de Nutricia gronden kan worden vastgelegd is er voor gekozen om deze gronden later uit te werken en daarom de bestemming "Woongebied - Uit te werken' te geven. Hiermee wordt de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming geregeld, zodat de bedrijfsactiviteiten beëindigd moeten worden.

In deze uit te werken bestemming worden wel de randvoorwaarden voor ontwikkeling vastgelegd, zoals het aantal woningen en maximale goot- en bouwhoogtes maar nog niet de definitieve ligging van de woningen. Tevens zal het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken en het definitief vastleggen van een stedenbouwkundig plan middels voorwaardelijke verplichtingen worden geborgd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Cuijk en wordt begrensd door de Maasboulevard, Het Zand, de Hapsebaan, de woningen aan de Kouwenberg en het kerkhof aan het Kerkhofpad. Onderstaande afbeeldingen geven het plangebied en de stedenbouwkundige visie weer zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.



Plangebied voorontwerpbestemmingsplan



Stedenbouwkundige visie voorontwerp

2. Wettelijk vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro

2.1 Betrokken instanties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de onderstaande instanties:

1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, middels het digitale formulier 'Ruimtelijke plannen aanmelden' (ontvangstbevestiging C2277990) en het digitale formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten', beide verzonden op 15 maart 2021;
2. Waterschap Aa en Maas, middels een e-mail verzonden op 15 maart 2021;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, middels een e-mail verzonden op 15 maart 2021;
4. GGD Gezondheid, Milieu & Veiligheid Brabant, middels een e-mail verzonden op 15 maart 2021.

2.2 Reacties van instanties

De ontvangen reacties zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 1 van deze Nota.

2.2.1 Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: de provincie) heeft een inhoudelijke reactie verzonden op 1 april 2021.

Inhoud reactie:

In de reactie van de provincie wordt gevraagd om een goede fasering van de gemeentelijke bouwplannen. Op basis van de nu bekende informatie stelt de provincie zich samengevat op het standpunt dat het plan op korte termijn (< 5 jaar) teveel woningen toevoegt. En dat dientengevolge er een mogelijke strijdigheid kan optreden met de Interim Omgevingsverordening van de provincie.

Overweging:

Het plangebied is opgebouwd uit drie delen waarvan de verwachte volgorde van uitvoering/realisatie als volgt in de tijd is geplaatst:

- 2022 plandeel voormalig Merletcollege
- 2024 plandeel voormalig Nutriciaterrein - landzijde
- 2025 plandeel voormalig Nutriciaterrein - waterzijde

Het project-/plangebied wordt daarmee dan ook niet in keer op de markt gezet, maar de realisatie vindt verspreid plaats over een periode 8 jaar (2022-2029), waarbij de navolgende aantallen woningen in productie worden genomen:

2022	14	2026	24
2023	10	2027	24
2024	24	2028	24
2025	24	2029	21

Er is dus sprake van een duidelijke geleidelijke toevoeging van de woningen over een langere periode. Gelet op de noodzakelijke bouwtijd wordt volledigheidshalve opgemerkt dat oplevering van de laatste woningen zal plaatsvinden in 2030 en 2031.
Het aantal woningen dat in tot en met 2026 ('eerste vijf jaar') gerealiseerd wordt is naar verwachting gelijk aan de aantallen die tot en met 2025 (72) in productie worden genomen.

Voor de periode daarna ligt dat aantal naar verwachting op 93. Daarmee wordt dus een behoedzame koers gevaren waarbij de woningen niet in een keer op de markt gebracht worden, al zou dat –gelet op de grote investeringen die gepleegd zijn om de verplaatsing van met name Nutricia mogelijk te maken- planeconomisch wel wenselijk zijn.

Verkleining van het plangebied, vermindering van het aantal woningen dan wel een verdere temporisering is dan ook geen optie. Zeker gelet op de huidige krapte op de woningmarkt is er geen enkele aanleiding te veronderstellen dat uitvoering van dit plan volgens de hiervoor aangegeven fasering zal leiden tot een verstoring van de lokale of (sub)regionale woningmarkt. Ten aanzien van het laatste punt heeft bovendien afstemming plaatsgevonden met de overige gemeenten van het Land van Cuijk met wie de gemeente Cuijk tezamen de gelijknamige (sub)regionale woningmarkt vormt.

De voorgenomen ontwikkeling zoals vervat in het (voorontwerp) bestemmingsplan past dan ook binnen de regionale afspraken; er is sprake van een gevarieerd aanbod van woningen voor diverse doelgroepen; er is sprake van een fasering over een langere periode waarbij de laatste woningen in 2030 en 2031 opgeleverd worden; gezien de reeds bestaande lokale vraagdruk concurreert het plan niet met (vergelijkbare) plannen van de gemeenten binnen de (sub)regionale woningmarkt Land van Cuijk.

Overigens wordt nog opgemerkt dat in het plangebied ook nadrukkelijk ruimte wordt gegeven aan toevoeging van woningen behorend tot de zogeheten derde bouwstroom via het instrument van collectief particulier opdrachtgeverschap voor met name ouderen. Daarvoor is met name in de eerste fase van het totale plan ruimte vrijgemaakt.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:

- Aanpassing van de toelichting door in paragraaf 4.3.3 Woningbouwbeleid een nadere toelichting te geven op de fasering gedurende de planologische planperiode van 10 jaar.

2.2.2 Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas (hierna: waterschap) heeft een inhoudelijke reactie verzonden op 8 april 2021.

Inhoud reactie:

Het bestemmingsplan heeft als voornaamste doel om de ontwikkeling van deelgebied 3 ‘Merlet-buurt’ mogelijk te maken. Desalniettemin wordt er in het bestemmingsplan vooruitgelopen op de ontwikkeling van deelgebieden 1 en 2. Deelgebied 2 ‘Maasboulevard’ valt binnen het invloedsgebied van de kering, de primaire kering zelf en eigendom van het waterschap. Dit waterbelang is onvoldoende meegenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast is de waterparagraaf erg summier. Als laatste lijken de planregels niet overeen te komen met het Barro: ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘vrijwaringszone – waterstaatswerk’.

Overweging:
In het voorontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een plangebied dat volledig samenviel met de opgestelde stedenbouwkundige visie. Een deel van deze visie, primair de dijkwoningen, ligt deels op gronden van het waterschap (privaatrechtelijk belang) en binnen de beschermingszones van de waterkering (bestuursrechtelijk belang). Ook al was er al sprake van overleg met het waterschap, er was, en is, nog geen overeenkomst gesloten. De teksten in het voorontwerpbestemmingsplan geven de *gewenste eindtoestand* van het bestemmingsplan weer, er van uitgaande dat een overeenkomst met het waterschap zal worden gesloten.

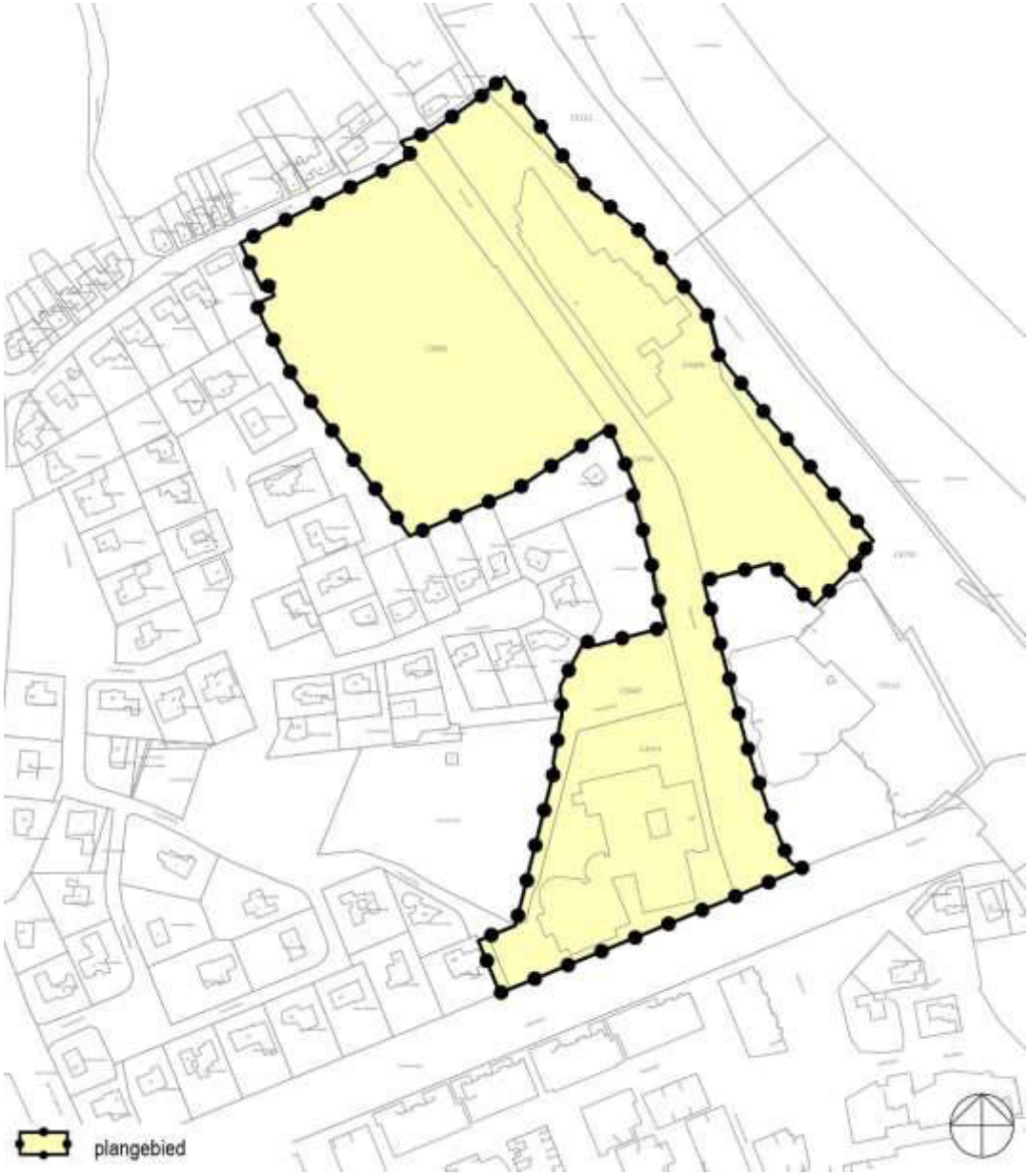
Het was, en is, altijd de intentie van de gemeente geweest om in goed overleg te komen tot een uitvoering van de stedenbouwkundige visie, waarbij de belangen van het waterschap in acht worden genomen. In samenspraak met het waterschap is, in afwachting van een definitieve overeenkomst, in het ontwerpbestemmingsplan de plangrens bij de waterkering verschoven van het midden van de waterkering (de Maasboulevard) naar de binnenteen van de waterkering. Er geldt één uitzondering, namelijk een smalle strook met de bestemming 'Bedrijventerrein' die binnen de zone van de waterkering zelf ligt. Daar wordt de plangrens op de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegd en worden de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Op deze wijze vervalt alsnog de gehele bestemming 'Bedrijventerrein' en wordt gewaarborgd dat op de waterkering gebouwd kan worden. De nieuwe plangrens ligt grofweg tussen de vorige plangrens en de eigendomsgrenzen in.

De waterparagraaf opgenomen in paragraaf 5.11 van de toelichting is onvoldoende gemotiveerd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dieper ingegaan op:

1. de relatie tussen de waterkering, de beschermingszone, het grondeigendom en de gewenste stedenbouwkundige visie;
2. de acht uitgangspunten van de watertoets van het waterschap ten aanzien van het duurzaam omgaan met water;
3. de globale waterhuishoudingssituatie ter plaatse van het nog in gebruik zijnde Nutricia-terrein;
4. de concrete waterhuishoudingssituatie ter plaatse van het reeds braakliggende Merlet-terrein;
5. de relatie tussen het rioleringssysteem in de woonbuurt Kouwenberg en het plangebied, specifiek de geplande Merlet-buurt.

De paragraaf 5.11.3 Watersysteem en het waterhuishoudkundige plan (bijlage 15) komen te vervallen en worden direct verwerkt in de waterparagraaf.

In lijn met de Barro worden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' opgenomen. In de regels is duidelijk opgenomen dat een advies van het waterschap nodig is en betrokken moet worden in de besluitvorming bij aanvragen om een omgevingsvergunning.



Nieuwe plangrens in ontwerpbestemmingsplan 'Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid'.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:

- Aanpassing van de verbeelding door de verlegging van de plangrens aan de oostzijde, waarbij de plangrens gelegd wordt op de binnenteen van de waterkering zoals opgenomen in de Legger van het waterschap, met uitzondering van een smalle strook met de bestemming 'Bedrijventerrein' die binnen de zone van de waterkering zelf ligt. Daar wordt de plangrens op de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' gelegd en worden de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.
- Aanpassing van de toelichting door een aanvulling op paragraaf 5.11 Waterparagraaf waarin onder andere het beleid van het waterschap is opgenomen.
- Aanpassing van de verbeelding en de regels door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' en het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk'.

2.2.3 N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandsche Gasunie (hierna: Gasunie) heeft een inhoudelijke reactie verzonden op 24 maart 2021.

Inhoud reactie:
Aan artikel 7 Leiding-Gas zou de Gasunie graag een paar zaken toegevoegd zien. In het stadium van het vooroverleg wordt meestal geadviseerd om het standaard artikel Leiding-Gas van de Gasunie integraal over te nemen De gemeente hoeft dan alleen nog onderdeel 7.5 Wijzigingsbevoegdheid toe te voegen, met de extra toevoeging dat de dubbelbestemming niet eerder vervalt dan dat er schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Overweging:
Artikel 7 Leiding-Gas is opgenomen vanwege de hogedrukgasleiding die rechtstreeks naar Nutricia gaat. In het productieproces wordt het melkpoeder gemaakt met behulp van warmte uit het verbranden van aardgas. Aangezien Nutricia nog een korte tijd blijft produceren na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan, moet de hogedrukgasleiding planologisch worden beschermd. Na beëindiging van het productieproces heeft de hogedrukgasleiding geen functie meer en zal permanent worden afgesloten c.q. onbruikbaar worden gemaakt. In de regels van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de situatie vóór en ná de beëindiging van het productieproces.

Het standaard artikel Leiding-Gas van de Gasunie heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan en kan zoals voorgesteld overgenomen worden.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:
- Aanpassing van de regels door het opnemen van het standaard artikel Leiding-Gas van de Gasunie.

2.2.4 GGD

De GGD heeft een inhoudelijke reactie verzonden 8 april 2021.

Inhoud reactie:
De GGD geeft in haar reactie advies over de volgende onderwerpen die gerelateerd worden aan een gezonde leefomgeving:

1. Effect natuurlijk groene omgeving.
   Een natuurlijke, groene omgeving kan op verschillende manieren bijdragen aan de gezondheid van de mens, van kinderen tot ouderen. Naast groen kan hierbij ook gedacht worden aan het plaatsen van speeltoestellen of informele zitgelegenheden en goede loop- en fietsroutes. Groen kan ook een indirecte positieve invloed hebben op de gezondheid. Belangrijk is het rekening houden met de keuze van beplanting om overlast door eikenprocessierups, teken en allergieën te verminderen en het bieden van veiligheid door gepaste verlichting.
2. Participatie (toekomstige) bewoners.
   De inrichting van de woonomgeving heeft invloed op de beleving en bruikbaarheid door de toekomstige bewoners van de woonwijk. Hoe beter inrichting en woonwensen op elkaar aansluiten, hoe groter het gevoel van welbeleving zal zijn.
3. Luchtkwaliteit.
   Het plan voldoet aan de bekende gezondheidskundige advieswaarden voor luchtkwaliteit,

met uitzondering van fijnstof (PM2,5). Dit laatste geldt overigens voor veel plekken in Nederland.

4. Geluid.
   De GGD gaat uit van gezondheidskundige advieswaarden voor geluidniveaus, zijnde maximaal 50 dB Lden en maximaal 40 dB Lnight. Hierbij wordt geen rekening gehouden met juridisch gecorrigeerde geluidniveaus (aftrek) toe. Rekening houdend met cumulatie van geluid afkomstig van verkeer, geldt dat op meerdere woningen de gezondheidskundige advieswaarden worden overschreden. Het cumulatieve geluidsniveau ten gevolge van wegverkeer bedraagt maximaal 61 dB. Om gezondheidseffecten van deze geluidbelasting te beperken verdient het treffen van maatregelen aan de bron de voorkeur (wegverkeer, geluidsbronnen in de woning), gevolgd door maatregelen in de overdracht (gevelisolatie, geluidschermen). Het richten op bronmaatregelen heeft tevens een positief effect op de private buitenruimte: balkon en tuin. Het informeren van de toekomstige bewoners over het geluidklimaat in de woonwijk helpt om een weloverwogen keuze te maken.
5. Beoordeling veehouderijen.
   Het plan voldoet aan de bekende gezondheidscriteria voor de aspecten afstand, endotoxine en geur ten opzichte van veehouderijen.
6. Bodem.
   Er is alleen een bodemonderzoek uitgevoerd voor de Merlet-buurt. Aandacht wordt gevraagd voor een gezondheidskundig voldoende bodemkwaliteit (< 1 IQ puntverlies) bij wonen met een tuin (kleine moestuin) indien het loodgehalte lager is dan 90 mg/kg ds. Voor een plaats waar kinderen spelen wordt een waarde gehanteerd van lager dan 100 mg/kg ds. In de Merlet-buurt worden deze waarden niet overschreden.
7. Hoogspanningslijnen.
   De GGD adviseert im, daar waar redelijkerwijs mogelijk, langdurige blootstelling van kinderen aan magneetvelden sterker dan 0,4 microtesla te voorkomen, zowel bij hoogspanningslijnen als bij andere onderdelen van het elektriciteitsnetwerk zoals transformatorhuisjes en ondergrondse kabels. Het advies is om het magneetveld van dergelijke objecten in beeld te brengen en vervolgens een passende afstand in acht te nemen.

Overweging:

1. In de stedenbouwkundige visie zijn reeds centrale groenruimten opgenomen. In de planologische regels zijn in alle bestemmingen groenvoorzieningen toegestaan.
2. Het betrekken van (toekomstige) bewoners bij de inrichting van de openbare (groene) ruimte is het standaard uitgangspunt in de gemeente Cuijk. Voor het Nutriciaterrein kan dat nu echter niet aan de orde zijn. Het gebied wordt pas over enkele jaren concreet ontwikkeld. Op dat moment kan gezocht worden naar een goede manier om toekomstige bewoners te betrekken.
   Voor de Merlet-buurt is bekend dat het CPO Wonen voor Gevorderden deel gaat uitmaken van de buurt. Voor de overige (vrije) woonkavels geldt hetzelfde als bij Nutriciaterrein, maar is op kortere termijn bekend wie de nieuwe bewoners worden. Het is echter nu nog te vroeg om deze vorm van participatie te kunnen verwerken in het bestemmingsplan.
3. Geen overweging nodig.
4. Het advies om de toekomstige bewoners te informeren over het geluidklimaat in de woonwijk helpt wordt overgenomen.

5. Geen overweging nodig.
6. Het is momenteel niet mogelijk om een bodemonderzoek uit te voeren op het Nutriciaterrein. Ten tijde van de ontwikkeling van dit deelgebied wordt het bodemonderzoek uitgevoerd en zal aandacht worden besteed aan het loodgehalte in de bodem.
7. Er zijn geen hoogspanningslijnen in of nabij het plangebied. Aan Het Zand 3a staat een transformatorhuisje van Enexis Netbeheer B.V. tegen de plangrens aan. In de stedenbouwkundige visie is daar een woonperceel en een klein parkeerterrein met groenvoorziening ingetekend. De planologische regeling laat woonpercelen toe direct grenzend aan het transformatorhuisje.
   De sterkte van een magnetisch veld hangt af van 1) de hoeveelheid stroom die door de draden binnen het huisje gaat; 2) De zijde waar de elektriciteit met de lage spanning van 230 volt het transformatorhuisje verlaat; 3) De afstand tussen jou en het transformatorhuisje. De afstand waarop het magneetveld zwakker is dan 0,4 microtesla (gemiddeld over een heel jaar) bedraagt anderhalf tot vier meter. De afstand van het huisje tot de perceelgrens is en blijft 1,8 meter. In de stedenbouwkundige visie volgt dan een groenstrook van ongeveer 2 meter en dan begint het nieuwe woonperceel met de achtertuin. Rekening houdend met bovenstaande wordt een zone van 4 meter, gemeten vanaf het transformatorhuisje/bouwvlak, uitgesloten van woondoeleinden, inclusief achtertuinen. De zone van 4 meter leidt tot een zeer ondergeschikte aanpassing (verschuiving achtertuin 0-0,2 meter) van de stedenbouwkundige visie.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:

- Aanpassing op de verbeelding van de bestemming ‘Woongebied – uit te werken’ door een zone van 4 meter uit te sluiten van ‘wonen’, gemeten vanaf het huidige transformatorhuisje/bouwvlak aan Het Zand 3a.

3. Inspraakverordening

3.1 Algemeen

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met als afwijking een termijn van terinzagelegging van vier in plaats van zes weken (raadsbesluit 18 april 2011).

3.2 Informatieavond 2019

In de voorbereidingsfase is de stedenbouwkundige visie gepresenteerd tijdens een algemene informatieavond op 4 november 2019. De reacties waren overwegend positief en de stedenbouwkundige visie is vervolgens als basis gebruikt voor het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

3.3 Bekendmaking en terinzagelegging

De inspraakprocedure is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de gemeentepagina van de Maas Driehoek op 16 maart 2021. Het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben ter inzage gelegen van woensdag 17 maart 2021 tot en met dinsdag 13 april 2021 en waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de plannaam 'Grotestraat Zuid, Cuijk'.

3.4 Informatieavond 2021

Omdat in coronatijd het organiseren van een informatieavond niet goed mogelijk was, is op de website van Cuijk een speciale projectpagina aangemaakt waarop onder andere het voorontwerpbestemmingsplan werd ontsloten (https://www.cuijk.nl/herontwikkeling-grotestraat-zuid). Tevens is op 24 en 25 maart 2021 in de avond gelegenheid geboden om digitaal in contact te treden met de projectleider om één op één vragen te stellen of om opmerkingen te maken. Er hebben zeven mensen gebruik gemaakt van de aangepaste informatieavond. Vanwege het informele karakter van de informatieavond is er geen verslag van gemaakt. Iedereen is gewezen op de mogelijkheid om contact op te nemen met de projectleider en/of een inspraakreactie in te dienen.

3.5 Inspraakreacties

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure zijn vijf inspraakreacties binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. XXX, verzonden op 31 maart 2021, hierna: reactie 1;
2. XXX, verzonden op 10 april 2021, hierna: reactie 2;
3. XXX, verzonden op 4 april 2021, hierna: reactie 3;
4. XXX, verzonden op 11 april 2021, hierna: reactie 4;
5. XXX, verzonden op 17 april 2021, hierna: reactie 5;

De onderstaande twee inspraakreacties zijn buiten de gestelde termijn ingekomen, maar zijn wel betrokken in de overwegingen:

6. XXX, verzonden op 19 april 2021, hierna reactie 6;
7. XXX, verzonden op 21 april 2021, hierna reactie 7.

De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat op hoofdlijnen weergegeven. De volledige reacties zijn opgenomen in Bijlage 2 van deze Nota. Van de zeven insprekers hebben enkelen ook gebruik gemaakt van de informatieavond.

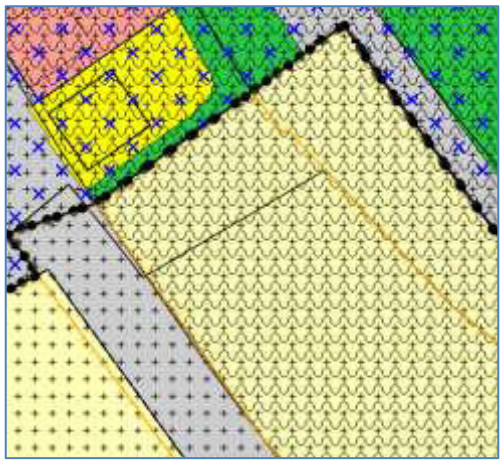
3.5.1 Reactie 1

In het voorontwerpbestemmingsplan is XXX een weg ingetekend ter ontsluiting van de geplande woningen. Ter plaatse ligt een onverhard pad dat sporadisch gebruikt wordt door de aanwonenden (achterom) om een aanhanger of caravan te halen. Verzocht wordt om geen drukke straat naast de woning te maken.

De dijkwoningen komen bijna achter in de tuin van Grotestraat 85 en worden ongeveer 11 meter hoog: is dat vanaf de dijk of het maaiveld? Het huis is nu rustig gelegen met veel privacy, aangezien de activiteiten van Nutricia zich een stuk verder bevinden. Verzocht wordt om de plannen te wijzigen zodat rust en privacy behouden blijven.



Stedenbouwkundige visie voorontwerp



Voorontwerpbestemmingsplan (uitsnede)

Overweging reactie 1:

Pad en ontsluitingsweg

Het onverharde pad is in het vigerende bestemmingsplan ‘Cuijk Centrum’ bestemd als ‘Groen’, met onder andere de mogelijkheid van ‘de ontsluiting van aanliggende percelen’. In de stedenbouwkundige visie is ter plaatse van het pad een doodlopende ontsluitingsweg met openbaar parkeren opgenomen voor de geplande woningen aan de Grotestraat en de Maasboulevard (dijkwoningen). In zoverre zal het geen drukke, doorgaande straat worden, echter het aantal verkeersbewegingen naast de woning van inspreker zal wel toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Het pad zelf is echter *niet* opgenomen in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan, omdat alleen het huidige fabrieksterrein van Nutricia is overgenomen. De huidige bestemming 'Groen' laat wel de 'ontsluiting van aanliggende percelen' en 'parkeren en parkeervoorzieningen' toe, echter geen volwaardige ontsluitingsweg. Het pad zal óf bij het plangebied moeten worden gevoegd met de mogelijkheid voor een volwaardige ontsluitingsweg, óf de ontsluitingsweg moet in de concept stedenbouwkundige visie verplaatst worden naar het plangebied. Bij laatstgenoemde blijft het pad dezelfde functie behouden als nu.

Het is planologisch mogelijk om binnen de geplande bestemming 'Woongebied – Uit te werken' te schuiven met de hoofdfuncties wonen, verkeer en groen. Het stedenbouwkundig advies is om het pad met de huidige functie als 'achterom' voor de bestaande woningen en de doorsteek voor wandelaars te handhaven en de ontsluitingsweg te verplaatsen. Naast het pad komt de hoofdfunctie wonen of groen. In bijgevoegde afbeelding is een alternatief geschetst waarbij de toegang tot het parkeren meer naar het zuiden schuift.



Alternatieve invulling locatie naast Grotestraat 85

Dijkwoningen en privacy
Op basis van overleg met de inspreker d.d. 29-06-2021 en d.d. 09-08-2021:
Omdat de stedenbouwkundige visie nog aan verandering onderhevig kan zijn in de komende jaren, is het stedenbouwkundige en planologische advies om direct naast het pad een zone op te nemen waarin de bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt beperkt tot 13 meter. De bouwhoogte wordt bepaald door het peil ten opzichte van de Grotestraat, dan wel het toekomstig opgehoogde maaiveld in verband met dijkverzwaring, plusminus 0,70 meter hoger.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:

- Aanpassing van de toelichting door in Hoofdstuk 3 Planbeschrijving een aangepaste stedenbouwkundige visie op te nemen.
- Aanpassing op de verbeelding en in de regels door naast het onverharde pad een aanduiding op te nemen waardoor de hoofdfunctie 'verkeer' ter plaatse niet is toegestaan.
- Aanpassing op de verbeelding en in de regels door naast het onverharde pad een aanduiding op te nemen waardoor de bouwhoogte van hoofdgebouwen is beperkt tot 13 meter.

3.5.2 Insprekers 2 t/m 7

De inspraakreacties twee tot en met zeven zijn inhoudelijk vergelijkbaar en worden als één inspraakreactie behandeld. Als leidraad is de inspraakreactie van inspreker 3 gebruikt, aangevuld met extra opmerkingen van de andere insprekers. De inspraakreacties omvatten per deelonderwerp duidelijk weergegeven bezwaren en vragen.

1. Integraal plan – ontbrekende locatie

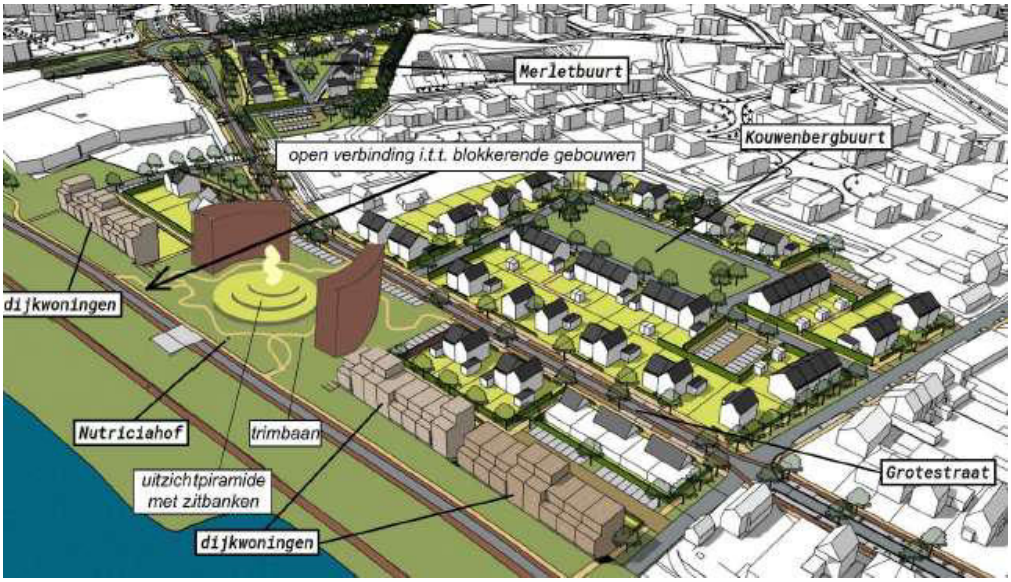
Bezwaar 1. Op grond van het bovenstaande maak ik bezwaar tegen het nu al vaststellen van het deel van het Plan Zuid betreffende de locaties Nutricia/Danone en de Merlet-buurt.
Bezwaar 2. Ik maak bezwaar tegen het ontbreken van een plan m.b.t. het riool en waterbergingsstelsel zoals voorzien bij dit plan. Dit temeer daar er in de afgelopen jaren op de Kouwenberg veel problemen met dit stelsel zijn geweest.
Vraag 1. Bestaat er op dit moment al een nadere invulling, die nog niet openbaar is, van de locaties S, P en K.?
Vraag 2. Acht de raad het wenselijk besluiten te nemen t.a.v. het bestemmingsplan zonder (publiekelijk) kennis te nemen van deze bovengenoemde nadere invullingen en ze in relatie tot elkaar af te wegen?
Vraag 3. Wat is de motivering van dit standpunt?

2. De uitgangspunten van het Plan Zuid

Vraag 5. Is de raad voornemens op dit punt een groter contingent grote kavels in het plan op te nemen?
Vraag 6. Op basis van welke argumentatie?
Bezwaar 4. Ik maak bezwaar tegen in het plan voorgestelde verkaveling op grond van te weinig beschikbaarheid van grotere percelen in het Plan Zuid.

3. Cuijk naar de Maas?

Vraag 6. Is de raad bereid alternatieven voor de locatie Nutricia aan de Maaszijde te laten onderzoeken en te overwegen, die meer in overeenstemming zijn met het beleid Cuijk naar de Maas te brengen?
Vraag 7. Indien niet, wat is de motivatie daarvan?
Bezwaar 5. Ik maak bezwaar tegen de herinrichting van de locatie Nutricia aan de Maaszijde zoals die nu in het Plan Zuid is voorgesteld om bovenstaande redenen en in extenso aangevoerde argumentatie in de voornoemde brieven en bijlagen.



Suggestie voor een alternatieve benadering (inspreker 2).

4. Grondreservering CPO-bouw

Vraag 4. Wat is de inhoudelijke en juridische status van de inspraakronde in deze fase?

Bezwaar 3. Ik maak bezwaar tegen het sluiten van deze overeenkomst, niet omdat de gemeente daar niet het recht toe zou hebben, maar omdat zij de invulling van het bestemmingsplan, nog tijdens de inspraakfase, al deels vastlegt, dan wel dwingend richting geeft aan het inrichtingsproces . Het politieke proces, de inspraakfase, wordt hiermee naar mijn mening gedesavoueerd.

5. De Merlet-buurt

Vraag 8. Is de raad voornemens deze indeling op grond van bovenstaande argumenten te heroverwegen?

Vraag 9. Wat is de argumentatie daarvoor?

Vraag 10. Kan de raad verzekeren dat de geplande doorgang tussen de Kouwenberg en de Merlet-buurt uitsluitend een voetpad zal zijn, verboden voor gemotoriseerd verkeer?

Bezwaar 6. Ik maak bezwaar tegen een verharde verbinding (in het plan voorzien) tussen de Merlet-buurt en de Kouwenberg buurt zoals bovenstaand gemotiveerd.



Alternatief plan Merlet-buurt (inspreker 2).

Overweging insprekers 2 t/m 7:

1. Integraal plan – ontbrekende locatie

Ontbrekende locaties (Bezwaar 1).

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het vaststellen van het bestemmingsplan, omdat de aangrenzende locaties Van Schaijik, het parkeerterrein van Van Schaijik en de begraafplaats Kouwenberg niet zijn betrokken in het plangebied. Voor deze laatste twee locaties geldt dat er geen concrete plannen zijn om deze deelgebieden in ontwikkeling te brengen, om deze reden worden deze deelgebieden niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Voor de

locatie van Van Schaijik geldt dat er weliswaar plannen zijn voor een herontwikkeling van dit gebied, maar dat deze plannen onvoldoende concreet zijn om mee te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. Het wachten tot deze plannen wel voldoende concreet zijn zou leiden tot ongewenste vertraging voor de deelprojecten in het voorliggende bestemmingsplan. Een integrale blik op alle deelgebieden samen hoeft ook niet in dit bestemmingsplan plaats te vinden, omdat een visie op het gehele gebied al is neergelegd in het 'Uitgangspuntenkader herontwikkeling Grotestraat zuid', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 februari 2018.

Riool- en waterbergingsstelsel (Bezwaar 2).
Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een plan m.b.t. het riool- en waterbergingsstelsel. In het voorontwerpbestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen met een verwijzing naar een waterhuishoudkundig plan (Bijlage 15). Ook het Waterschap Aa en Maas heeft in het wettelijk vooroverleg laten weten dat de waterparagraaf onvoldoende inhoudelijk is. In het ontwerpbestemmingsplan is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen, waarin onder meer aandacht is besteed het riool- en waterbergingsstelsel en de relatie met de Kouwenberg. Er wordt voor de Merlet-buurt in het ontwerpbestemmingsplan geen apart waterhuishoudkundig rapport opgenomen, wel wordt het uitgevoerde infiltratierapport toegevoegd in de bijlagen.

In het plangebied zal het regenwater en het rioolwater worden gescheiden. Voor het afvalwater geldt dat alle woningen worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool.

Voor wat betreft het regenwater wordt in het plan voldoende capaciteit opgenomen om dit op te vangen in het gebied d.m.v. infiltratie. De omvang van de bergingscapaciteit is afhankelijk van het percentage verharde oppervlakte. Overigens zal het verharde oppervlakte in het plangebied een stuk lager zijn dan vanuit de situatie dat het Merletcollege en Nutricia in gebruik zijn/waren. De kans dat als gevolg van woningbouw in het projectgebied wateroverlast zich voordoet op de Kouwenberg is daarom dan ook veel lager.

Kortgezegd is de belasting op het riool door vuilwater vanuit de geplande woningen in het plangebied vergelijkbaar met het voormalige Merlet College. Het Nutriciaterrein heeft een eigen afvalwaterzuivering en is niet aangesloten op het rioolstelsel. De totale hoeveelheid verharding zal minder worden ten opzichte van de huidige situatie en de infiltratie van hemelwater zal in het plangebied zelf opgelost worden. Het woningbouwplan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het riool- en waterbergingsstelsel van de Kouwenberg.
.
Ontwikkeling locatie Van Schaijik (Vraag 1).
De locatie Van Schaijik is geen onderdeel van besluitvorming, dit is een locatie met een separaat ontwikkeltraject. Integratie van dit deelgebied zal vertragend werken voor de ontwikkeling van de overige genoemde deelgebieden, daarom is deze hier niet aan gekoppeld. Voor de gemeentelijke begraafplaats bestaan geen openbare of niet-openbare plannen voor het wijzigen van het gebruik.

Status en rol inspraak (Vraag 2 en 3).
De inspraaknota wordt opgesteld door het college van B&W vanuit haar voorbereidende rol in de bestemmingsplanprocedure. De inspraaknota wordt samen met een ontwerpbestemmingsplan voor advisering voorgelegd aan de commissie Ruimte, een adviesorgaan van de gemeenteraad. De commissie kan het college adviseren om meer

locaties te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan. Gezien de eerdere overwegingen over deze locaties is het college van mening dat het plangebied de gewenste locaties omvat: de begraafplaats is niet aan de orde en met Van Schaijik zijn gesprekken gaande.

Verkeer, geluid- en parkeeroverlast (XXX)
Ingebracht wordt dat al voor de lockdown (corona-maatregel) de verkeersintensiteit van de Hapsebaan merkbaar toenam en daarmee het ervaren verkeerslawaai in de Kouwenberg. Deze toename en het geluidsoverlast zou na realisering van het plan verergeren. Uit de berekeningen van de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe woongebied blijkt dat zelfs in het worstcasescenario met woningen met het hoogst aantal verkeersbewegingen, dit aantal lager ligt dan de verkeersbewegingen van het voormalige Merletcollege en de Nutriciafabriek. Tevens weegt mee dat het aantal zware transportbewegingen van en naar de Nutriciafabriek wegvalt.

2. De uitgangspunten van het Plan Zuid
Uitgangspunten Plan Zuid (Vraag 5, Vraag 6 en Bezwaar 4).
De inspraakreactie heeft betrekking op de verkaveling van de Merlet-buurt. Het college wil gehoor geven aan de wens om grotere kavels te maken in het gebied en tevens om het initiatief van de groep Wonen voor gevorderden een plek te geven.

Het woningbouwprogramma in het plangebied is gesteld op 165 woningen. Daarvan worden in ieder geval 14 woningen in de Merlet-buurt gebouwd door de CPO Wonen voor gevorderden. De overige 151 woningen worden zowel in de Merlet-buurt als op het voormalige Nutriciaterrein gerealiseerd. Planologisch gezien wordt in het ontwerpbestemmingsplan voldoende flexibiliteit opgenomen om binnen het plangebied – onder voorwaarden - te kunnen ‘schuiven’ met woningaantallen en woningtypes. Het stedenbouwkundig advies is om in de Merlet-buurt meer aansluiting te zoeken met de kenmerken van de Kouwenberg en specifiek de woningen grenzend aan de Hapsebaan: vrijstaande woningen op grote percelen. De Nutricia-buurt zal meer gericht zijn op de kenmerken van de Grotestraat en de Maasboulevard.

De bestemming ‘Woongebied – Uit te werken’ biedt voldoende mogelijkheden om een gewenste mix van grotere en kleinere woonpercelen te realiseren. Echter, het uitvoeren van het woningbouwprogramma in aantallen blijft een doel op zich en vormt een voorwaarde voor de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling. Zodra het Nutriaterrein vrij komt en de laatste onderzoeken aldaar kunnen worden uitgevoerd, zal ook de stedenbouwkundige visie worden geactualiseerd en een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Daarbij zal participatie van belangstellenden en belanghebbenden een plaats krijgen.

Voor de Merlet-buurt betekent dit dat in het ontwerpbestemmingsplan in de nieuwe bestemming ‘Woongebied’ alleen nog vrijstaande woningen worden toegestaan en gestapelde woningen (twee bouwlagen) voor het CPO Wonen voor Gevorderden. De grootte van de percelen en het aantal vrijstaande woningen wordt niet vastgelegd: beide volgen uit de bouwregels (afstand zijdelingse perceelgrens, minimale breedte van de woning). De percelen zullen niet dezelfde grootte krijgen als in de Kouwenberg, omdat het standpunt blijft dat een dergelijke grootte niet passend is bij de huidige woningbouwvraag. De huidige vraag in Cuijk richt zich vooral op meer bouwmogelijkheden op kleinere percelen.

3. Cuijk naar de Maas?

Verbinding Kouwenberg met Maas (Vraag 6, vraag 7, bezwaar 5).

In de stedenbouwkundige visie wordt het nieuwe woongebied verbonden met de Maas door meerdere paden en wegen vanaf de Grotestraat naar de Maasboulevard aan te leggen. Hierdoor ontstaan tevens diverse looproutes, 'ommetjes' door de woonbuurt. Het zicht zal altijd eindigen bij de waterkering; de Maas en het achterliggende landschap is niet zichtbaar. Vanuit de geplande appartementen en dijkwoningen zal zicht ontstaan óver de waterkering op de Maas en het omliggende landschap. Tegenover de bestaande woning aan de Grotestraat 132 wordt een grotere, onbebouwde ruimte ingericht met parkeer- en groenvoorzieningen.



Zichtlijn bij Maasveld



Zichtlijn bij pad noordzijde Nutricia-terrein



Zicht vanaf de Maasboulevard richting Kouwenberg, rechts de karakteristieke villa Ulperhof, op de achtergrond de bomen langs de Grotestraat, bij het parkeerterrein van Van Schaijik en de achtertuinen van de Kouwenberg.

Het realiseren van zichtlijnen vanaf de Maas, feitelijk de Maasboulevard tot aan de groene ommanteling van de Kouwenberg, heeft een beperkte belevingswaarde. De Kouwenberg kenmerkt zich onder andere door de grotendeels naar binnen gekeerde structuur met beperkte zichtbaarheid in het straatbeeld van de Hapsebaan, Jan van Cuijkstraat, Het Zand en de Grotestraat. Vanaf de straat Kouwenberg zijn er geen directe zichtlijnen aanwezig naar het plangebied: het is een afgesloten rand van groenvoorzieningen en achtertuinen. Bij de definitieve stedenbouwkundige invulling van de Nutricia-buurt kunnen de zichtlijnen mogelijk anders ingetekend worden: het voorontwerpbestemmingsplan biedt daar nu ook al de mogelijkheid voor. In de huidige stedenbouwkundige visie is, naast de zichtlijnen vanaf de doorgaande Grotestraat naar de Maasboulevard, ook een zichtlijn opgenomen gericht op het karakteristieke deel van de gevel van de Nutriciafabriek.

De villa Ulperhof en een deel van de gevel van de Nutricia zijn door het college in 2011 vastgesteld als karakteristiek objecten en daarmee als potentieel monumenten. Het gaat specifiek om twee gevels uit circa 1880 en 1930, de vroege groeiperiode van de melkfabriek. Het college kiest er voor om de gevels te gebruiken om de cultuurhistorische ontwikkeling van Cuijk fysiek in stand te houden en als markant punt binnen de nieuwe woonbuurt. De stedenbouwkundige visie laat zien dat de gevels in te passen zijn. Het aanpassen of (gedeeltelijk) slopen van de villa en gevels kan alleen onder strenge voorwaarden overwogen worden. De villa en de gevels worden planologisch beschermd door een aanlegvergunningstelsel voor sloopwerkzaamheden.



Karakteristieke gevels melkfabriek



Karakteristieke villa Ulperhof

Planologisch worden tussen de Grotestraat en de Maasboulevard appartementengebouwen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 18 meter, wat neerkomt op 5 á 6 bouwlagen. In de stedenbouwkundige visie is een appartementengebouw opgenomen gekoppeld aan de karakteristieke gevels van de Nutriciafabriek. In het realiseren van appartementengebouwen met massa's en hoogtes vergelijkbaar met de Cuijkse Cantheelen of het Maasveld is niet voorzien. Tussen Grotestraat en Maasboulevard is stedenbouwkundig ingezet op het bieden van een niet eerder gerealiseerd woonmilieu langs de Maas: een buurt waarin de woningen

echt aan de dijk zijn gesitueerd wat een unieke woonbeleving oplevert. De dijkbebouwing bestaat voor een groot deel uit grondgebonden rijwoningen met een bouwhoogte van 3 en 4 lagen op de dijk. Ter plaatse van de te handhaven gevel is een bijzonder woongebouw gedacht. Dit gebouw zorgt aan de dijk voor herkenning door zijn hoogte en uiterlijk. In dit gebouw komen appartementen.

4. Grondreservering CPO-bouw

Status van inspraakprocedure (Vraag 4).

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met als afwijking een termijn van terinzagelegging van vier in plaats van zes weken (raadsbesluit 18 april 2011). De inspraakreacties worden gebundeld en van overwegingen voorzien, inclusief de voorgestelde verwerking in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens besproken door het college en voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimte. De commissie heeft aandacht voor de overweging en de verwerking van de inspraakreacties door het college. Het advies van de commissie is een politiek signaal of de maatschappelijke voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan naar behoren is uitgevoerd.

Het gaat bij deze vorm van inspraak om het beiden van gelegenheid om te reageren op een globaal of gedetailleerd ruimtelijk initiatief. In veel gevallen betreft het een voorontwerpbestemmingsplan dat beschouwd kan worden als een *concept* ontwerpbestemmingsplan. De wettelijk voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is dan nog niet gestart, zo dat er ruimte is om aanpassingen te maken waar nodig of gewenst. Daarbij wordt gezocht naar een balans tussen het belang van de initiatiefnemer en de belangen van de omgeving.

Grondreservering in Merlet-buurt (Bezwaar 3).

In de voorbereidingen van het voorontwerpbestemmingsplan is een verzoek binnengekomen van het CPO Wonen voor gevorderden om veertien appartementen en een vrijstaande woning te mogen realiseren in de Merlet-buurt. De gemeente stimuleert particuliere woningbouwinitiatieven, zoals recent de CPO initiatieven in Beers, Haps en bij de Cuijkse Cantheelen. Het is wenselijk om in een nieuwe woonwijk ruimte te maken – te reserveren - voor één of meerdere CPO initiatieven, naast het uitgeven van kavels aan particulieren. De gevraagde woningen (appartementen en één vrijstaande woning) worden passend geacht in de visie en voorziene structuur van de Merlet-buurt. Om het CPO de gelegenheid te bieden concreet verder te gaan met ontwikkeling van hun initiatief is reeds een grondreserveringsovereenkomst gesloten.

Stedenbouwkundig gezien wordt één van de drie zijden niet langer ingevuld door grondgebonden woningen, maar door een rij gekoppelde appartementen. Het gaat in deze meer om het wisselen van woningtype, dan het aanpassen van structuur en bouwmassa's. Het gaat om een totaal van veertien woningen op een totaal van honderdvijfenzestig. Planologisch wordt het initiatief mogelijk gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan, terwijl ter plaatse ook de mogelijkheid van vrijstaande woningen wordt opgenomen. Mocht het CPO initiatief onverhoopt geen doorgang vinden, dan kunnen alsnog vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het concept beeldkwaliteitsplan voor de Merlet-buurt en het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast om het CPO initiatief mogelijk te maken.



Concept beeldkwaliteitsplan Merlet-buurt (Bijlage 2 VOBP)



Voorstel in principeverzoek CPO Wonen voor gevorderden



3D beeld van voorstel in principeverzoek CPO Wonen voor gevorderden

5. De Merlet-buurt

Opzet Merlet-buurt (Vraag 8, Vraag 9).

De opzet van de Merlet-buurt wordt aangepast, zoals uiteengezet in de overweging bij **vraag 5**. Er worden alleen nog vrijstaande woningen toegestaan op ruime percelen. Ook het woonperceel bij de rotonde is opnieuw planologisch en stedenbouwkundig overwogen. Door minder woningen te realiseren op ruimere percelen ontstaat de mogelijkheid om een beter passende hoekoplossing te vinden. Het concept beeldkwaliteitsplan Merlet-buurt wordt aangepast op bovenstaande onderdelen. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerp-beeldkwaliteitsplan Merlet-buurt ter inzage gelegd als gewenste toevoeging op de Welstandsnota.

Verder zijn in de Merlet-buurt twee aanpassingen opgenomen die leiden tot het behoud en de ontwikkeling van bestaand groen. Vanaf de Hapsebaan wordt de bestaande groeninrichting naast de woning Kouwenberg 24b behouden en krijgt de bestemming ‘Groen’. Voor het informele ‘bospad’ tussen het kerkhof en het voormalige schoolterrein geldt hetzelfde. Het bosplantsoen ten noorden van het Kerkhofpad behoud de bestemming ‘Groen’, maar het huidige grasveld – het toekomstige openbare parkeerterrein voor de Merlet-buurt – krijgt de bestemming ‘Woongebied’. Echter, in laatstgenoemde bestemming blijven groenvoorzieningen toegestaan. De definitieve inrichting zal bestaan uit een van parkeerterrein ‘in het groen’.

Herinrichting Kerkhofpad
Een deel van het Kerkhofpad ligt in het plangebied van het voorontwerpbestemmingsplan en de stedenbouwkundige visie (vraag 8, inspreker 3). Een eventuele herinrichting van het Kerkhofpad blijft in de huidige plannen beperkt tot het deel gelegen in het plangebied.
Herinrichting Grotestraat
In de stedenbouwkundige visie zit wel een herinrichting van de Grotestraat, waarbij het huidige tracé van de Grotestraat wordt gevolgd, met een smallere rijbaan. Het bochtiger maken van de Grotestraat om de verkeersveiligheid te vergroten en beter aan te sluiten bij het wijkbeeld is niet opgenomen in de stedenbouwkundige visie en het voorontwerpbestemmingsplan.

Naam Kouwenberg-buurt
Om verwarring te voorkomen wordt de naam Kouwenberg-buurt niet langer gebruikt in het ontwerpbestemmingsplan en de concept stedenbouwkundige visie. Het betrof een werknaam om de drie deelgebieden makkelijker te onderscheiden: Merlet-buurt, Kouwenberg-buurt en Maasboulevard. In het ontwerpbestemmingsplan, de concept stedenbouwkundige visie en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt voortaan gesproken van de Merlet-buurt, de Nutricia-buurt en Maasboulevard.

Verbinding Kouwenberg met Merlet-buurt (Vraag 10, Bezwaar 6).
De in de concept stedenbouwkundige visie ingetekende langzaamverkeersverbinding (voetpad) tussen de Kouwenberg en de Merlet-buurt bij de woning Kouwenberg 24b komt te vervallen. In het aangepast ontwerp voor de Merlet-buurt blijft de huidige situatie in stand:
- de bestaande groenvoorziening tussen Kouwenberg 24b en het voormalige schoolterrein blijft behouden en krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Groen’;
- in aansluiting op de groenvoorziening komt een woonperceel dat, net als alle andere woningen in de Merlet-buurt, ontsloten zal worden via het Kerkhofpad op de Grotestraat.
- het informele bospad van de Kouwenberg naar het Kerkhofpad, gelegen tussen het kerkhof en het voormalige schoolterrein blijft behouden en krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Groen’.
- Het Kerkhofpad blijft verbinding houden met de Kouwenberg en is net als het informele bospad gericht op langzaam verkeer (voetgangers, fietsers). Indien nodig wordt een verkeersbesluit genomen.

Verwerking in ontwerpbestemmingsplan:
1. Aanpassing van de toelichting door een aanvulling op paragraaf 5.11 Waterparagraaf waarin onder andere het riool- en waterbergingsstelsel en de relatie met de Kouwenberg is opgenomen. (Bezwaar 2)
2. Aanpassing van de verbeelding en de regels om alleen vrijstaande woningen mogelijk te maken in de Merlet-buurt, met uitzondering van gestapelde woningen voor het CPO Wonen voor Gevorderden. (Vraag 3)
3. Aanpassing van de verbeelding en regels om het CPO initiatief in te passen (Vraag 4, Bezwaar 3)
4. Aanpassing van de regels om de woningaantallen en woningtypen flexibeler in te kunnen zetten in het gehele plangebied. (Vraag 3)
5. Aanpassing van de verbeelding en regels om de bestemming ‘Groen’ toe te kennen aan de huidige groenvoorziening naast Kouwenberg 24b en het informele bospad (Vraag 10).

6. Aanpassing op de verbeelding van de bestemming ‘Groen’ door deze te verkleinen ten noorden van het Kerkhofpad. In de nieuwe bestemming ‘Woongebied’ blijven groenvoorzieningen mogelijk (medebestemming) (Vraag 10)

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Ambtshalve wijzigingen

1. De naam van het bestemmingsplan is veranderd naar ‘Cuijk Centrum, Grotestraat Zuid’, waardoor de plannaam aansluit op de plannaamsystematiek die sinds 2009 gebruikt wordt.
2. De aanduiding ‘gestapeld’ tussen de Grotestraat en de Maasboulevard is verkleind en ligt in het ontwerpbestemmingsplan tussen de nieuw ingetekende weg (alternatief pag. 12) en de grens met de aanduiding ‘overige zone – voorwaardelijke verplichting vleermuizen’.
3. Het archeologisch onderzoek van het Merlet-terrein is afgerond. Er is een selectiebesluit genomen waarin is vastgelegd dat de verwachtingswaarde (zeer) laag is op een klein gedeelte van het terrein na. Alleen voor dat gedeelte is nog een planologische regeling opgenomen ter bescherming van de hoge verwachtingswaarde (dubbelbestemming Archeologie – Merlet). Het gaat om de locatie van één woning.
4. Er is opdracht gegeven voor een boomeffectanalyse van de aanwezige monumentale bomen en zijn in afwachting van de resultaten. Indien mogelijk (en nodig) worden de resultaten nog verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, anders bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
5. Er is opdracht gegeven voor het opstellen van een notitie Stikstofdepositie en zijn in afwachting van de resultaten. Indien mogelijk (en nodig) worden de resultaten nog verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, anders bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
   De voorlopige conclusie is dat op basis van de Aeriusberekening geen vergunningplicht bestaat voor de gebruiksfase (depositie op natura-2000 is 0,00 mol N/ha/jaar) en derhalve kan op basis van de partiële vrijstelling voor bouwactiviteiten (opgenomen in artikel 2.9a Wnb) deze bouwfase worden vrijgesteld van beoordeling.

Gemeente Cuijk
T.a.v.: Burgemeester en wethouders
Postbus 7
5360 AA Grave

Betreft: Herontwikkeling Grotestraat Cuijk
Kenmerk: D/21/2660443 – Z/19/234905

Organisatie
Datum 06 APR. 2021
Zaaknr
Docnr

Cuijk 31 maart 2021

Beste,

Vorige week hebben wij via Teams met de projectleider en specialist ruimtelijk beleid van de herontwikkeling van de Grotestraat gesproken.
Voorafgaande aan dit gesprek hebben wij de plannen ingezien en naar aanleiding daarvan willen wij een inspraakreactie op het voorbestemmingsplan doen.

Wat ons eigenlijk als eerste opviel aan de plannen die er nu liggen is dat er direct naast onze woning een doorgaande weg komt. Nu loopt er naast ons huis een pad (onverharde weg) waar nauwelijks verkeer komt. Dit pad wordt nu hoogstens 2 keer per week gebruikt door de buren die achterom een aanhanger of caravan halen.
Wij hopen dus niet dat er straks met deze plannen een drukke straat naast ons huis komt.
De vragen die daarop volgen zijn, hoe ver komt deze weg naast ons huis te liggen? Hoe gaat dit er uit zien? Gaan mensen die daar wonen of bezoekers daarvan niet in pad achter ons huis parkeren?

Naast het pad komen aan de voorzijde bungalows, als deze niet te dicht naast ons komen lijkt dit ons geen bezwaar.
Echter maken wij ons wel zorgen over de dijkwoningen die zoals het er nu naar uitziet bijna achter in de tuin te komen! Wij begrepen dat deze ongeveer 11 meter hoog worden. Is dit vanaf de dijk gemeten of vanaf onze grondslag?
Hierdoor hebben wij helemaal geen privacy meer waar we helemaal niet blij mee zijn. Dit huis hebben wij juist gekocht omdat we hier zoveel privacy hebben en toch bij het centrum wonen. Nutricia zit zo ver van ons vandaan dat we daar nu helemaal geen last van hebben en niet eens zien.

De vraag is dan ook de plannen te wijzigen zodat wij onze privacy en rust kunnen houden.

Graag horen wij of jullie de brief in goede orde ontvangen hebben en zien de reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Vragen, suggesties en bezwaren m.b.t.
het Stedenbouwkundig Plan Grotestraat Zuid Cuijk

Cuijk 07-04-2021

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk, leden van de raad.

Geachte heer Hillenaar,

Mijn naam is [redacted], ik woon al gedurende ongeveer de helft van mijn leven met veel genoegen in Cuijk, daarvan 32 jaar op de Kouwenberg. Ik heb gedurende die jaren verschillende en vaak ook verrassende ontwikkelingen op het gebied van wijkontwikkeling en stedenbouwkundige vormgeving gezien. Op een aantal zaken kan Cuijk naar mijn idee trots zijn, zoals de ontwikkeling van de Heeswijk, de inrichting van de Kraaijenbergse Plassen, de Cantheelen, de Maaskade, met in de toekomst hopelijk de uitbreiding van het museum Ceuclum.

In 2018 werd ik als belanghebbende uitgenodigd door de gemeenteraad voor een voorlichtingsbijeenkomst (11 januari 2018) over Plan Zuid. Vanaf dat moment riep het onderhavige plan steeds meer vragen bij mij op. Vooral de vanzelfsprekendheid waarmee het plan in de voorbije periode is gepresenteerd en de summiere (openbare) reacties die het plan heeft opgeleverd verbaast mij.

Mijn motivatie om betrokken te raken bij dit plan ligt in de volgende overweging:

Het plan geeft vorm aan een belangrijk gebied ten zuiden van het centrum voor de huidige en komende generaties (50-100 jaar) en heeft naar mijn weten nauwelijks een gedegen analyse annex commentaar gekregen van de raad. Althans niet een die aan de inwoners/belanghebbenden is gecommuniceerd. Dit vind ik hoogst opmerkelijk.

Het plan en de (toekomstige) bewoners van Cuijk verdient/verdienen deze analyse en beschouwing mijns inziens. Ik tracht deze onderstaand in de vorm van vragen, suggesties en bezwaren te formuleren. Voor een goed begrip verwijs ik u naar de afbeeldingen verderop in deze brief.

INHOUDSOPGAVE

1. Integraal plan – ontbrekende locaties pag 2.
2. De uitgangspunten van het Plan Zuid pag 2.
3. Cuijk naar de Maas? Pag 4.
4. Grondreservering CPO-bouw pag 7.
5. De Merlet-buurt pag 7.

1. Integraal plan – ontbrekende locaties

Een integraal plan zou de herinrichting van locatie S (van Schaijik) locatie P (parkeerterrein) het oude Kerkhof (K) moeten betrekken bij de drie wel gedetailleerde locaties N (Nutricia/Danone) X (Kouwenbergbuurt) en M (Merlet-buurt) Juist de relatie tussen deze beeldbepalende locaties in het plan Zuid zijn m.i. fundamenteel om een goede afgewogen beslissing te kunnen nemen.
Ik denk daar o.m. aan de beslissingen over de lokalisering van de verschillende woon- en bouwvormen, het herinrichten van het deels problematische riool- en wateropvangstelsel dat een veel grotere belasting te verwerken krijgt. In dit geval is haastige spoed in relatie tot de beeldbepalende duur van dit plan, 50-100 jaar, naar mijn idee onverstandig. In een apart deel van deze brief kom ik terug op een paar locaties.

Bezwaar 1. *Op grond van het bovenstaande maak ik bezwaar tegen het nu al vaststellen van het deel van het Plan Zuid betreffende de locaties Nutricia/Danone en de Merlet-buurt.*
Bezwaar 2. *Ik maak bezwaar tegen het ontbreken van een plan m.b.t. het riool en waterbergingsstelsel zoals voorzien bij dit plan. Dit temeer daar er in de afgelopen jaren op de Kouwenberg veel problemen met dit stelsel zijn geweest.*
Vraag 1. *Bestaat er op dit moment al een nadere invulling, die nog niet openbaar is, van de locaties S, P en K.?*
Vraag 2. *Acht de raad het wenselijk besluiten te nemen t.a.v. het bestemmingsplan zonder (publiekelijk) kennis te nemen van deze bovengenoemde nadere invullingen en ze in relatie tot elkaar af te wegen?*
Vraag 3. *Wat is de motivering van dit standpunt?*

2. De uitgangspunten van het Plan Zuid

In Concept Grotestraat Zuid Uitgangspuntenkader herontwikkeling (SVP) valt te lezen op pagina 30:
"Grotestraat Zuid is een dorpse woonstraat met een kleinschalige, gevarieerde bebouwingskorrel".

2 zaken vallen op aan deze analyse/stelling: *dorpse* en *kleinschalig*.

De Grotestraat kenmerkt zich eerder door juist het niet dorpse karakter van de bebouwing.

Van Zuid naar Noord zijn daar ter rechter zijde het van Schaijik complex, de Nutricia Villa, de grote Nutricia fabriek, de waterzuivering, een woonhuis annex bedrijfsgebouw (stoffeerderij?), dan volgen 6 min of meer grote panden, appartementen Maasveld, een bedrijfsgebouw (banden v. Gemert) met parkeerplaats er voor, en dan Restaurant Smaak met terras.

Van Zuid naar Noord zijn daar ter linker zijde: Het Merlet College (nu afgebroken) met parkeerplaats, een grasveld, dan een ongebruikte parkeerplaats, vrijstaand woonhuis (nr 132), de grote parkeerplaats en gebouwen van Nutricia, de luchtbrug, de (voormalige) moskee met pleintje ervoor, dan volgen 6 min of meer grote vrijstaande huizen, waaronder

monumentale panden op zeer grote percelen, vervolgens het appartementencomplex aan de markt en de markt.

Op pagina 28 in hetzelfde uitgangspuntenkader valt te lezen: "*Aansluiten op het organisch gegroeide straatbeeld met gevarieerde, overwegend losse bebouwing op ruime percelen*". Dit lijkt weer in tegenspraak met kleinschalig en zo mogelijk ook dorps.

Met de beste wil van de wereld valt er niets *dorps* of *kleinschaligs* aan te ontdekken. Het vormt wél een van de uitgangspunten waarmee het voorstel gemotiveerd wordt. Zie het Merlet-locatie Beeldkwaliteitplan (29 sept 2020) onder het hoofdstuk Stedenbouwkundig Plan.
De Grotestraat heet niet voor niets Grotestraat en niet Dorpsstraat, die hebben we naar mijn weten niet in Cuijk. Cuijk is geen dorp, noch door zijn omvang noch door de vele en soms grote industrieën die in de loop van decennia vorm hebben gegeven aan (het centrum) van Cuijk.

Waarom is dit een belangrijk punt?

Kleinschaligheid

Een van de kenmerken van het plan, voor zover dat nu zichtbaar is in de uitwerking van de Merlet-buurt, De Kouwenbergbuurt en Nutriciabuurt, is die dominerende kleinschaligheid.

De grootste percelen in het plan zijn 500m^2. Van de grofweg 107 percelen zijn dat er 2 – 4. De argumentatie (gesprek d.d. 24 maart met dhr. Alkema en Brugman) dat de gemeente Cuijk al vele jaren geen percelen meer uitgeeft die groter dan 500m^2 zijn lijkt mij om meerdere redenen niet valide:

1. Het argument kan geen validiteit ontlenen aan het principe dat wat gebruikelijk geworden is ook gebruikelijk moet blijven, zeker niet bij een dergelijk grootschalig en beeldbepalend plan. Er kunnen andere criteria zijn die het rechtvaardigen van gebruiken af te wijken, dan wel ze te veranderen.
2. Het argument is niet juist, de afgelopen jaren zijn er grote percelen uitgegeven in de wijk de Kouwenberg (recent) en de Messemaker.
3. In het plan zou rekening gehouden moeten worden met draagkrachtige huishoudens die juist zoeken naar een groter perceel 800-1000m^2, naast uiteraard starters, senioren, enz. Het zijn juist deze huishoudens die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de diversiteit van de bevolkingssamenstelling. Temeer daar uit de laatste statistieken is gebleken dat er in Cuijk ruim 250 miljonairs wonen.

Vraag 5. Is de raad voornemens op dit punt een groter contingent grote kavels in het plan op te nemen?
Vraag 6. Op basis van welke argumentatie?
Bezwaar 4. Ik maak bezwaar tegen in het plan voorgestelde verkaveling op grond van te weinig beschikbaarheid van grotere percelen in het Plan Zuid.

4. Cuijk naar de Maas?

Het Plan Zuid gaat direct in tegen het streven/beleid om Cuijk meer te verbinden met de Maas. Door een muur van 26 aaneengesloten percelen/huizen en in het midden een hoger appartementencomplex (Nutriciaterrein) en de oude enorme gevel, ontstaat een visuele en materiële blokkade, slechts hier en daar onderbroken door een doorgang. (Zie de paarse markering afbeelding A).

Het Nutriciaterrein aan de Maaszijde:
In eerdere brieven aan u d.d. 29-01-2018 en 19-11-2019 annex bijlagen pleitte ik al voor een veel opener benadering van dit deel van het plan. In mijn brief d.d. 29 januari 2018 heb ik reeds aangegeven dat er rondom het z.g. behoud van de gevel e.o. delen geen objectieve criteria, zoals architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden, zijn die een behoud van delen van het oude fabrieksgebouw rechtvaardigen.

De argumenten voor behoud van delen van Nutricia omdat het een plek is met "hoge monumentwaarde" (*Bureau Helsdingen uit Vianen)* of sociaal-culturele waarde *(Architect Kokke in de Gelderlander d.d. 01-02-2018)* zijn geen criteria die gehanteerd worden door De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De indruk bestaat dat het bureau SVP een voorwendsel zoekt om een bouwkundig accent te plaatsen. Daarbij wordt niet geschroomd een nieuw gebouw op te richten met een industrieel aandoend zaagtanddak. Dit is volkomen fake, zo'n gebouw heeft er nooit gestaan, het dient slechts om de illusie te wekken van een oud-industriële omgeving. Dat een bouwkundig accent goed kan passen in een dergelijk plan lijkt mij juist, maar dit lijkt mij een gebrek aan ideeën.

Wanneer in het plan van Schaijik voorzien zou worden in een woontorenachtige opzet met op de begane grond een supermarkt en vervolgens van zuid naar noord een bouwkundig accent met een verrassende uitstraling ter hoogte van het Nutriciaterrein aan de Maaszijde gerealiseerd wordt, vormt het een natuurlijk contrapunt in de reeds ten noorden van het centrum gerealiseerde moderne skyline van Cuijk. Cuijk presenteert zich dan als een modern stadje, prachtig gelegen aan de Maas en klaar voor de toekomst. Ik ben van mening dat we moeten bouwen voor toekomstige generaties.

Zie afbeelding A volgende pagina

STEDEBOUWKUNDIG PLAN CUIJK ZUID SVP afbeelding A



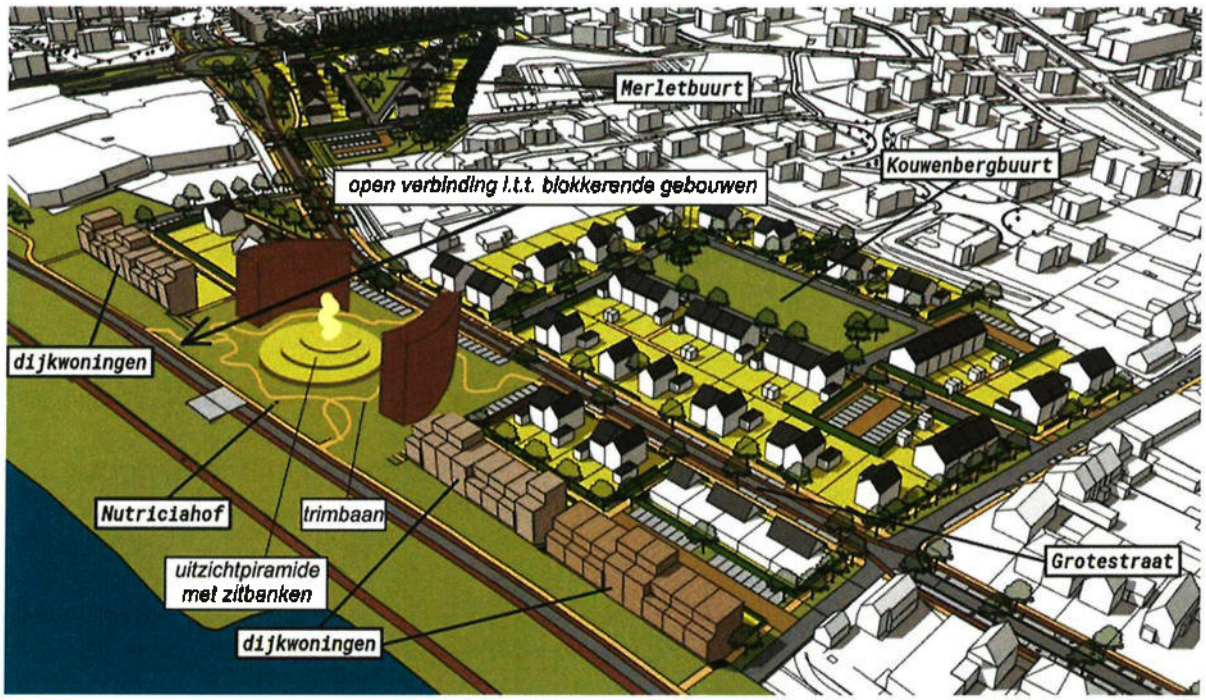
De herinrichting van deze omvang en met deze beeldbepalende reikwijdte verdient mijns inziens een veel diepgaandere en creatievere benadering. De toegankelijkheid van de Maas zou juist op deze plek veel beter gediend zijn met een open benadering in de letterlijke zin. Het betrekken van het zuidelijk van het centrum gelegen deel van Cuijk bij een open toegang tot de Maas moet volgens mij mogelijk zijn zonder het woningencontingent sterk te verminderen. Overigens zou dat laatste gecompenseerd kunnen worden door de (nog niet openbaar zijnde?) plannen op het van Schaijik terrein (S) en wellicht ook het terrein P.

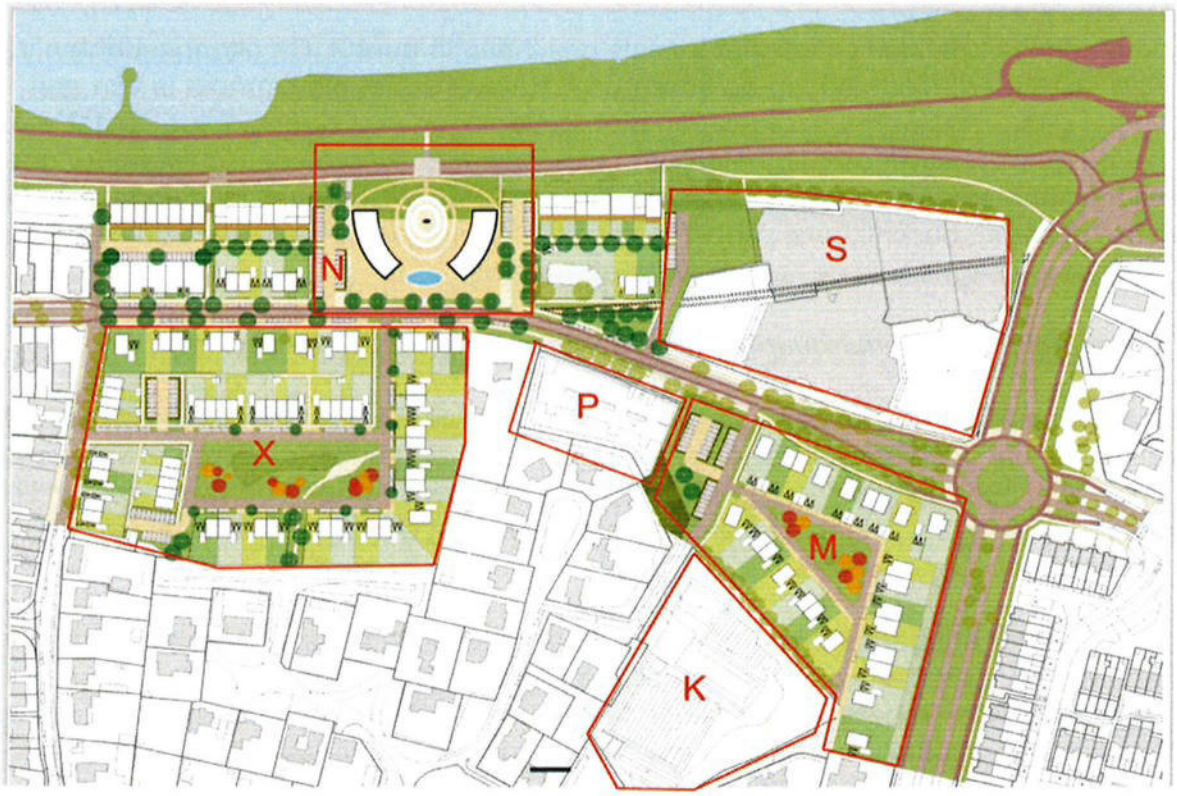
Om een beeld te schetsen hoe een open doorgang eruit zou kunnen zien zie afbeelding B op de volgende pagina.

Vraag 6. Is de raad bereid alternatieven voor de locatie Nutricia aan de Maaszijde te laten onderzoeken en te overwegen, die meer in overeenstemming zijn met het beleid Cuijk naar de Maas te brengen?
Vraag 7. Indien niet, wat is de motivatie daarvan?
Bezwaar 5. Ik maak bezwaar tegen de herinrichting van de locatie Nutricia aan de Maaszijde zoals die nu in het Plan Zuid is voorgesteld om bovenstaande redenen en in extenso aangevoerde argumentatie in de voornoemde brieven en bijlagen.

afbeelding B

SUGGESTIE VOOR EEN ALTERNATIEVE BENADERING





4. Grondreservering CPO-bouw

Ik ben verbaasd uit de informatie van de gemeente Cuijk (*Kliknieuws dinsdag 6 april*) te vernemen dat de gemeente nog tijdens de inspraakfase al een grondreserverings-overeenkomst heeft gesloten met CPO-bouw. De invulling van de overeenkomst heeft een zeer concreet karakter: 13 appartementen, zes beneden, 7 op de eerste verdieping en een vrijstaande woning. Bovendien wordt hier, nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan, aan een groep particulieren voorrang verleend boven andere particulieren, die wellicht overeenkomstige plannen hebben. Ik ben beslist niet tegen het creëren van mogelijkheden voor wonen voor gevorderden zoals CPO.

Vraag 4. *Wat is de inhoudelijke en juridische status van de inspraakronde in deze fase?*
Bezwaar 3. *Ik maak bezwaar tegen het sluiten van deze overeenkomst, niet omdat de gemeente daar niet het recht toe zou hebben, maar omdat zij de invulling van het bestemmingsplan, nog tijdens de inspraakfase, al deels vastlegt, dan wel dwingend richting geeft aan het inrichtingsproces . Het politieke proces, de inspraakfase, wordt hiermee naar mijn mening gedesavoueerd.*

5. De Merlet-buurt

Het probleem van de kleinschaligheid, zoals geschetst in punt 3. De uitgangspunten van het Plan Zuid treedt hier sterk op de voorgrond. Hoewel in het plan sprake is van *een aansluiten qua variatie en afwisseling* op de naastgelegen wijk Kouwenberg, is dat zeker niet het geval wat betreft de perceelgrootte. Ook bevinden zich op de Kouwenberg geen twee-onder-een-kappers en gestapelde woningen (CPO?). De aansluiting komt door het opknippen van het beschikbare gebied in zoveel mogelijk perceeltjes noch qua sfeer, noch qua uitstraling ook maar in de "buurt" van deze villawijk.

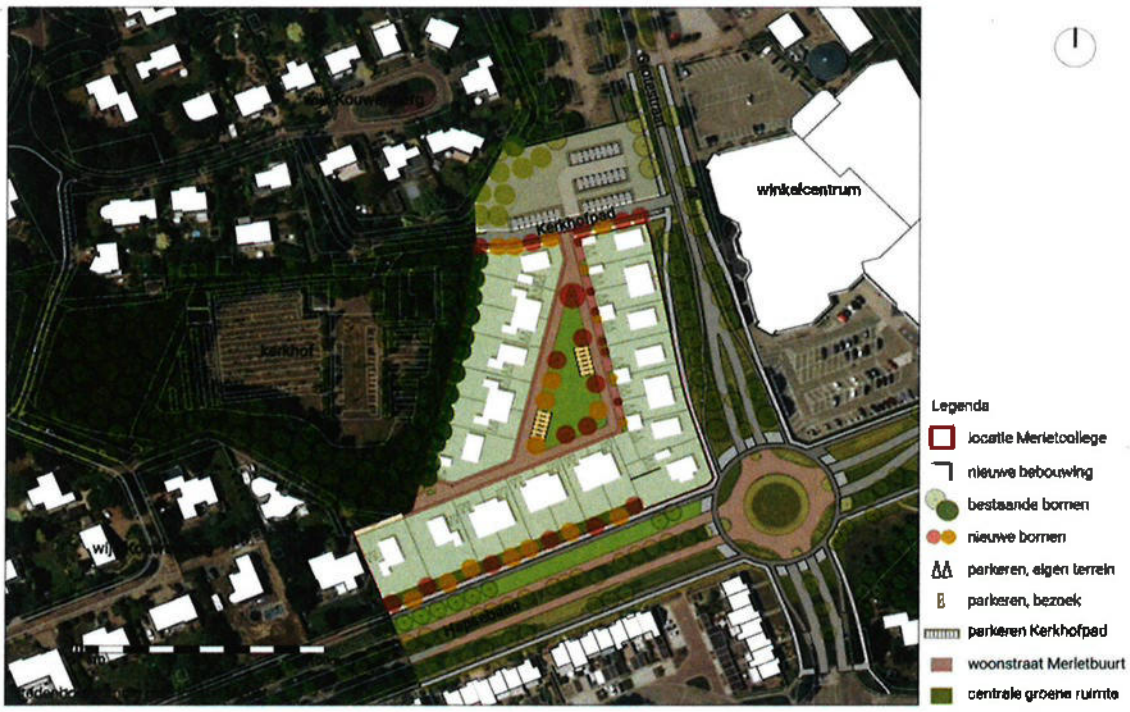
Het argument dat de Merlet-buurt aansluit op de villawijk is niet te handhaven.

Het opknippen leidt zelfs tot een zeer merkwaardig perceel op de hoek bij de rotonde. De opdracht lijkt hier geweest zoveel mogelijk percelen op een beperkt gebied afwisselend te formeren. Wanneer ook de twee grootste percelen samen in drieën gedeeld worden lijkt de samenhang nog enigszins tot stand te komen en wijkt de buurt volledig af van de Kouwenberg.

Het reeds eerder aangehaalde argument, dat er ook voorzien zou moeten worden in voldoende grote percelen voor draagkrachtige gezinnen, die we juist ook in Cuijk een mogelijkheid zouden moeten bieden (zich hier te vestigen), zou hier een goede bestemming kunnen krijgen. Dan zou ook recht gedaan worden aan de variatie qua grootte in het aanbod van het enorme contingent aan woningen dat in Plan Zuid gerealiseerd gaat worden. Een suggestie die meer recht doet qua indeling aan de sfeer en uitstraling van de Kouwenberg (waarin ook een bredere straat voor dienstverkeer) vindt u hieronder.

ALTERNATIEF PLAN MERLET-BUURT





AFBEELDING PLAN SVP

1. Het concipiëren van een wijkje met een geheel andere uitstraling en sfeer pal gelegen naast de wijk Kouwenberg is een gemiste kans (zie bovenstaande motivering) en zal van de zijde van bewoners van de Kouwenberg op grote bezwaren stuiten.

2. Een tweede probleem dat op bezwaren zal stuiten is de verbinding tussen beide wijken. Door de forse toename van het bewonersaantal (m.n. ook door het nog niet bekende plan van Schaijik) zal het sluipverkeer door de wijk Kouwenberg toenemen. Dat bestaat ook al op dit moment, m.n. de overlast van scooters/brommers. Gevreesd moet dan ook worden dat die overlast toeneemt wanneer er een verharde verbinding gaat komen. Gevreesd kan ook worden dat in dit geval het woongenot afneemt en daarmee wellicht ook een waardedaling van de wijk Kouwenberg.
Het handhaven van het al vele decennia bestaande voetpad tussen het Kerkhof en de Merlet-buurt, op het plan nu afwezig, zal het gemotoriseerde sluipverkeer remmen en verdient de voorkeur.

Vraag 8. Is de raad voornemens deze indeling op grond van bovenstaande argumenten te heroverwegen?
Vraag 9. Wat is de argumentatie daarvoor?
Vraag 10. Kan de raad verzekeren dat de geplande doorgang tussen de Kouwenberg en de Merlet-buurt uitsluitend een voetpad zal zijn, verboden voor gemotoriseerd verkeer?
Bezwaar 6. Ik maak bezwaar tegen een verharde verbinding (in het plan voorzien) tussen de Merlet-buurt en de Kouwenberg buurt zoals bovenstaand gemotiveerd.

Ik hoop dat mijn brief een bijdrage levert aan uw beraadslagingen en leidt tot herziening van een aantal onderdelen van het plan.

Met vriendelijke groet,

Vragen, suggesties en bezwaren m.b.t. het Stedenbouwkundig Plan Grotestraat Zuid Cuijk

Organisatie
Datum 13 APR. 2021
Zaaknr
Docnr

Postbus 7
5360 AA GRAVE

04-04-2021

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk, leden van de raad.

Geachte heer Hillenaar, leden van de raad,

Onze namen zijn [redacted], wij wonen al bijna 20 jaar met veel genoegen in Cuijk op de Kouwenberg. Wij hebben van onze wijkgenoot [redacted] een bezwaarschrift onder ogen gekregen waar wij ons van harte bij aansluiten.

We heb gedurende die jaren verschillende en vaak ook verrassende ontwikkelingen op het gebied van wijkontwikkeling en stedenbouwkundige vormgeving gezien. Op een aantal zaken kan Cuijk naar mijn idee trots zijn, zoals de ontwikkeling van de Heeswijk, de inrichting van de Kraaijenbergse Plassen, de Cantheelen, en de (deels) mooie aanleg van veel groen in de nieuwe wijken.

Wij voelen ons deze keer geroepen toch bezwaar aan te tekenen hopende op een nauwkeurige heroverweging van de plannen zoals ze nu getekend zijn. Daarnaast hebben we ook suggesties die wat ons betreft zeker belangrijk zijn.

Integraal plan – ontbrekende locaties

Een integraal plan zou de herinrichting van locatie S (van Schaijik) locatie P (parkeerterrein) het oude Kerkhof (K) moeten betrekken bij de drie wel gedetailleerde locaties N (Nutricia/Danone) X (Kouwenbergbuurt) en M (Merlet-buurt).

Juist de relatie tussen deze beeldbepalende locaties in het plan Zuid zijn wat ons betreft fundamenteel om een goede afgewogen beslissing te kunnen nemen.

Wateropvang en Riool problemen Kouwenberg

Het herinrichten van het deels problematische riool- en wateropvang stelsel dat een veel grotere belasting te verwerken krijgt. In dit geval is haastige spoed in relatie tot de beeldbepalende duur van dit plan, 50-100 jaar, naar mijn idee onverstandig. De Kouwenberg heeft bij zware regenval regelmatig ernstige last van onderlopende straten en overlopend sanitair in de woningen.

Bezwaar 1.

Op grond van het bovenstaande maken we bezwaar tegen het nu al vaststellen van het deel van het Plan Zuid betreffende de locaties Nutricia/Danone en de Merlet buurt.

Bezwaar 2.

Wij maken bezwaar tegen het ontbreken van een plan m.b.t. het riool en waterbergingsstelsel zoals voorzien bij dit plan. Dit temeer daar er in de afgelopen jaren op de Kouwenberg veel problemen met dit stelsel zijn geweest.

Vraag 1.

Bestaat er op dit moment al een nadere invulling, die nog niet openbaar is, van de locaties S, P en K.? En waarom zou dit niet in een keer in het plan worden opgenomen?

Kleinschaligheid

Een van de kenmerken van het plan, voor zover dat nu zichtbaar is in de uitwerking van de Merlet-buurt, De Kouwenbergbuurt en Nutriciabuurt, is die dominerende kleinschaligheid.

De grootste percelen in het plan zijn 500m2,. Van de grofweg 107 percelen zijn dat er 2 – 4. De argumentatie (gesprek d.d. 24 maart met dhr. Alkema en Brugman met [redacted] dat de gemeente Cuijk al vele jaren geen percelen meer uitgeeft die groter dan 500m2 zijn lijkt ons om meerdere redenen niet valide:

1. Het argument kan geen validiteit ontlenen aan het principe dat wat gebruikelijk geworden is ook gebruikelijk moet blijven, zeker niet bij een dergelijk grootschalig en beeldbepalend plan. Er kunnen andere criteria zijn die het rechtvaardigen van gebruiken af te wijken, dan wel ze te veranderen.

2. Het argument is niet juist, de afgelopen jaren zijn er grote percelen uitgegeven in de wijk de Kouwenberg (recent) en de Messenmaker.

3. In het plan zou rekening gehouden moeten worden met draagkrachtige huishoudens die juist zoeken naar een groter perceel 800-1000m2 , naast uiteraard starters, senioren, enz. Het zijn juist deze huishoudens die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de diversiteit van de bevolkingssamenstelling. Temeer daar uit de laatste statistieken is gebleken dat er in Cuijk ruim 250 miljonairs wonen.

Vraag 2.

Is de raad voornemens op dit punt een groter contingent grote kavels in het plan op te nemen om deze beter te laten aansluiten bij de Kouwenberg?

Bezwaar 3.

Wij maken bezwaar tegen in het plan voorgestelde verkavelling op grond van te weinig beschikbaarheid van grotere percelen in het Plan Zuid en een slechte aansluiting van de Kouwenberg uitstraling.

Cuijk aan de Maas?

Het Plan Zuid gaat direct in tegen het streven/beleid om Cuijk meer te verbinden met de Maas. Door een muur van 26 aaneengesloten percelen/huizen en in het midden een hoger appartementencomplex (Nutriciaterrein) en de oude enorme gevel, ontstaat een visuele en materiële blokkade, slechts hier en daar onderbroken door een doorgang. Het is al een enorm gemiste kans om in het centrum geen enkele verbinding meer met de Maas te hebben waar dit een uitlezen mogelijkheid was om het recreëren aan het water uit te buiten. Nu is het een 'doods' plein zonder enige connectie met het centrum.

Het Nutriciaterrein aan de Maaszijde: Wij zouden een veel opener benadering kiezen van dit deel van het plan. Het dichtbouwen van het zicht op de Maas zou wederom de ligging van het dorp aan de Maas niet openen maar wederom dichtbouwen. Zichtlijnen vanaf de Maas het centrum in richting Kouwenberg zouden een mooi inkijkje geven in het mooie deel van het centrum. Daarnaast is het eerder al naar ons idee enorm mis gegaan om enorm lelijke appartementen complexen in hoogbouw te plaatsen op de mooiste delen van Cuijk. Deze lelijke panden zijn geen visitekaartje voor het dorp en het zicht vanaf de Maas of de overkant van de Maas is zo geen positieve. Hier ligt nu de kans om aan te passen al is het maar voor een deel. We begrijpen dan ook niet dat er wederom gekozen

wordt om deze zichtlijnen dicht te bouwen met hoge appartementen terwijl het groene hart van Cuijk, de Kouwenberg nu zichtbaar kan worden gemaakt richting de begraafplaats.

We zijn het dan ook helemaal met [redacted] eens dat de indruk bestaat dat het bureau SVP een voorwendsel zoekt om een bouwkundig accent te plaatsen. Daarbij wordt niet geschroomd een nieuw gebouw op te richten met een industrieel aandoend zaagtand dak. Dit is volkomen fake, zo'n gebouw heeft er nooit gestaan, het dient slechts om de illusie te wekken van een oud-industriële omgeving.

Vraag 3.

Is de raad bereid alternatieven voor de locatie Nutricia aan de Maaszijde te laten onderzoeken en te overwegen, die meer in overeenstemming zijn met het beleid Cuijk naar de Maas te brengen?

Vraag 4. Indien niet, wat is de motivatie daarvan?

Bezwaar 3.

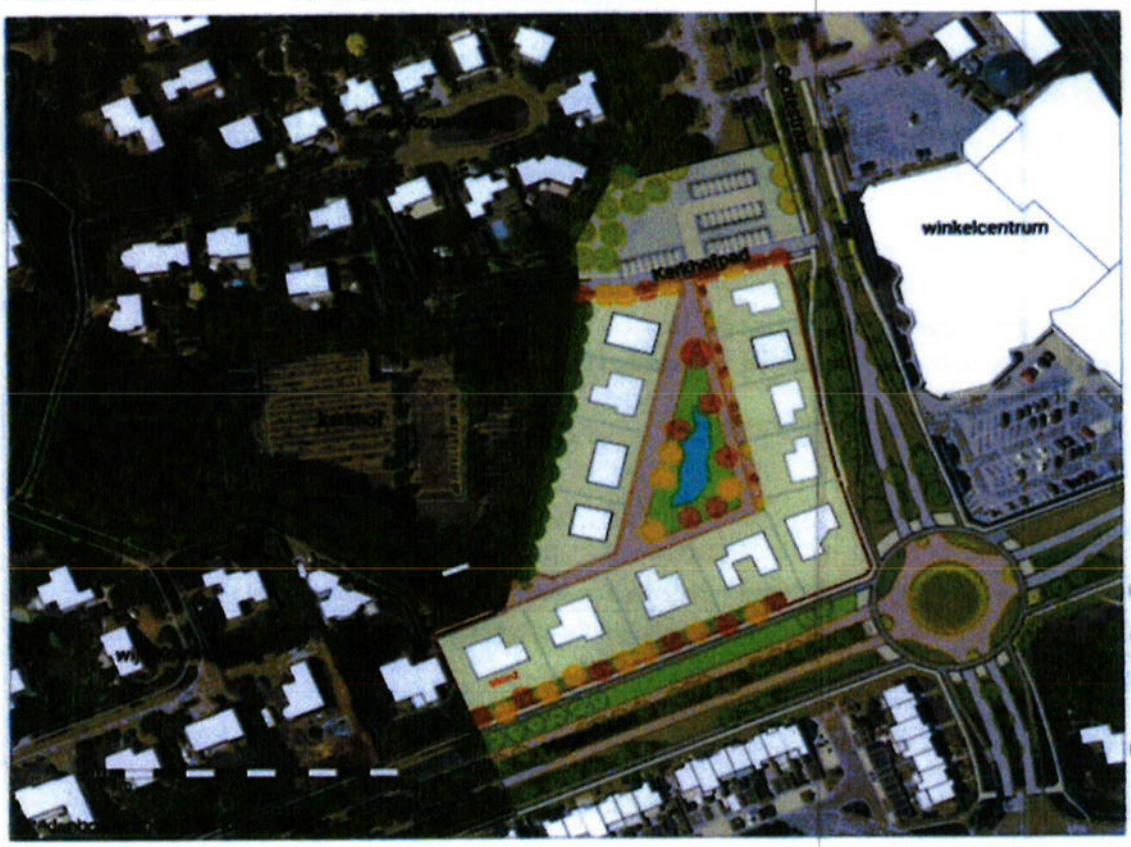
Wij maken bezwaar tegen de herinrichting van de locatie Nutricia aan de Maaszijde zoals die nu in het Plan Zuid is voorgesteld om bovenstaande redenen en in extenso aangevoerde.

De Merlet-buurt

Het probleem van de kleinschaligheid, zoals geschetst voorgaande punten. De uitgangspunten van net Plan Zuid treedt hier sterk op de voorgrond. Hoewel in het plan sprake is van een aansluiten qua variatie en afwisseling op de naastgelegen wijk Kouwenberg, is dat zeker niet het geval wat betreft de perceelgrootte. Ook bevinden zich op de Kouwenberg geen twee-onder-een-kappers en gestapelde woningen (CPO?). De aansluiting komt door het opknippen van het beschikbare gebied in zoveel mogelijk perceeltjes noch qua sfeer, noch qua uitstraling ook maar in de "buurt" van deze villawijk. Het argument dat de Merlet-buurt aansluit op de villawijk is niet te handhaven en wat ons betreft uit de lucht gegrepen. We zien hier niets van terug in de plannen van bijvoorbeeld de bestrating, groenplan etc.

Het opknippen leidt zelfs tot een zeer merkwaardig perceel op de hoek bij de rotonde van Jan Linders. De opdracht lijkt hier geweest zoveel mogelijk percelen op een beperkt gebied afwisselend te formeren. Wanneer ook de twee grootste percelen samen in drieën gedeeld worden lijkt de samenhang nog enigszins tot stand te komen en wijkt de buurt volledig af van de Kouwenberg. Het reeds eerder aangehaalde argument, dat er ook voorzien zou moeten worden in voldoende grote percelen voor draagkrachtige gezinnen, die we juist ook in Cuijk een mogelijkheid zouden moeten bieden (zich hier te vestigen), zou hier een goede bestemming kunnen krijgen. Dan zou ook recht gedaan worden aan de variatie qua grootte in het aanbod van het enorme contingent aan woningen dat in Plan Zuid gerealiseerd gaat worden. De suggestie die meer recht doet qua indeling aan de sfeer en uitstraling van de Kouwenberg (waarin ook een bredere straat voor dienstverkeer) heeft u van [redacted] ontvangen en kunnen wij onderschrijven. Daarnaast lijkt ons nogmaals een bestratingsplan en groenplan belangrijk om mee te nemen en voor te leggen.

ALTERNATIEF PLAN MERLET-BUURT



1. Het concipiëren van een wijkje met een geheel andere uitstraling en sfeer pal gelegen naast de wijk Kouwenberg is een gemiste kans (zie bovenstaande motivering) en zal van de zijde van bewoners van de Kouwenberg op grote bezwaren stuiten.

2. Een tweede probleem dat op bezwaren zal stuiten is de verbinding tussen beide wijken. Door de forse toename van het bewonersaantal (m.n. ook door het nog niet bekende plan van Schalijk) zal het sluipverkeer door de wijk Kouwenberg toenemen. Dat bestaat ook al op dit moment, m.n. de overlast van scooters/brommers. Gevreesd moet dan ook worden dat die overlast toeneemt wanneer er een verharde verbinding gaat komen. Gevreesd kan ook worden dat in dit geval het woongenot afneemt en daarmee wellicht ook een waardedaling van de wijk Kouwenberg. Het handhaven van het al vele decennia bestaande voetpad tussen het Kerkhof en de Merletbuurt, op het plan nu afwezig, zal het gemotoriseerde sluipverkeer remmen en verdient de voorkeur.

Vraag 5.

Is de raad voornemens deze indeling op grond van bovenstaande argumenten te heroverwegen?

Vraag 6.

Wat is de argumentatie daarvoor?

Vraag 7.

Kan de raad verzekeren dat de geplande doorgang tussen de Kouwenberg en de Merlet-buurt uitsluitend een voetpad zal zijn, verboden voor gemotoriseerd verkeer? Momenteel is dit pad een

doorgang van de ROC richting de Jan Linders en dit geeft enorm overlast qua rotzooi. De wijk wordt nu mede door deze doorgang gebruikt als honden uitlaatplaats en afvalbak.

Vraag 8.

Kan het Kerkhofpad worden meegenomen in de plannen ook qua bestrating en groenvoorziening zodat dit gedeelte beter aansluit bij het karakter van de Kouwenberg? Het is momenteel een lelijk en slecht onderhouden gedeelte waar voornamelijk drugs wordt gedeald en ballonnen worden verhandeld. Ons inziens moet er toch een beter plan kunnen komen die zowel de parkeervoorziening voor het kerkhof alsmede een nette en veilige doorgang ontworpen kunnen worden. Het zou een gemiste kans zijn dit gedeelte nu niet mee te nemen in de plannen.

Bezwaar 4.

Wij maken bezwaar tegen een verharde verbinding (in het plan voorzien) tussen de Merlet-buurt en de Kouwenberg buurt zoals bovenstaand gemotiveerd.

Vraag 9.

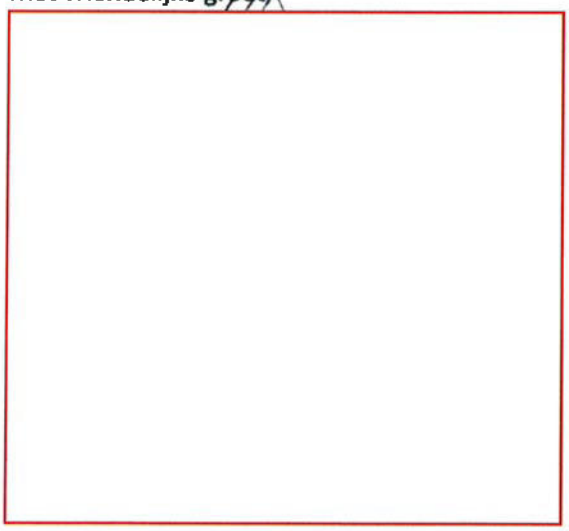
Is het niet mogelijk de Grotestraat qua vorm aan te passen om zodoende de snelheid er wat uit te halen? Het is nu een rechte straat die aanzet tot veel te hard rijden. Met een paar bochten erin zou het karakter naar ons idee veel beter passen in het wijkbeeld, met een bomenrij erlangs beter aansluiten bij het groene hart de Kouwenberg, gezelligere en dorpser aandoen en veiliger zijn bovenal. Nu is daar de mogelijkheid deze straat een paar bochten mee te geven die dit allemaal kunnen oplossen en het verbaast ons dat hier geen plan voor is gemaakt.

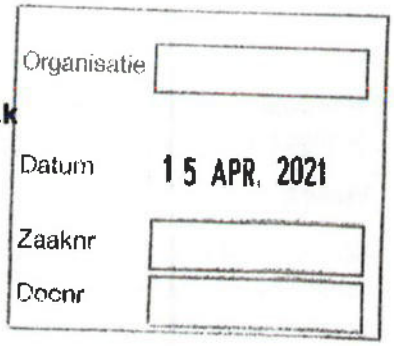
Vraag 10.

Wat is de motivatie om een nieuwe wijk de Kouwenberg buurt te noemen? Dit zou naar ons idee slechts veel verwarring opleveren met de huidige Kouwenberg en daardoor veel verkeer opleveren in de wijken die er foutief naar binnen rijden. Nogmaals houden we graag de beiden wijken zonder auto verbinding om nog meer verkeer in beide wijken te voorkomen!

Wij hopen dat deze brief een bijdrage levert aan uw beraadslagingen en leidt tot herziening van een aantal onderdelen van het plan. Er is maar een kans dit goed te doen.

Met vriendelijke groet,





BETREFT Voorontwerp bestemmingsplan Grotestraat Zuid, Cuijk

Cuijk 11-04-2020

Aan burgemeester en wethouders van Cuijk, leden van de raad

Geachte heer Hillenaar,

Als betrokken bewoner van [redacted] waar wij sinds 2007 met veel genoegen wonen, reageer ik middels deze brief met commentaar, vragen en bezwaren op het voorontwerp bestemmingsplan Grotestraat Zuid.

Dat wij hier met veel genoegen wonen, is deels dankzij een mooi huis waarin we ca 10 jaar geleden hebben geinvesteerd om de woning te moderniseren, een mooie grote tuin, maar vooral de beleving van het wonen in een rustige, natuurrijke wijk omgeven van bomen en veel groen en daarbij goed gelegen aan de rand van het centrum van Cuijk. Deze woonbeleving is zeer speciaal en maakt hiermee de Kouwenberg in Cuijk een unieke plek.

Het behouden van deze unieke plek en de kwaliteit van onze woonervaring, en met een juiste ontwikkeling van de Merlet-buurt dit aan meer inwoners van Cuijk te kunnen bieden is beschreven in de sectie 'Merlet-buurt'. Het tweede deel van deze brief is iets algemener van aard. Hopelijk helpt dit in het proces mbt de besluitvorming rond een dusdanig ingrijpend en groots plan dat dit deel van (het centrum van) Cuijk zal bepalen voor de komende tientallen jaren zoniet langer. Ik sluit me dan ook volledig aan bij de brief die [redacted] u een aantal dagen geleden heeft gestuurd over dit zelfde onderwerp en zal in deze brief delen deels herhalen en daarnaast in meer detail de gevolgen meer in het bijzonder voor onze woonomgeving en -ervaring uiteen zetten.

De Merlet-buurt

In de huidige plannen is de wijk naast de Kouwenberg en in het bijzonder grenzend aan ons perceel in geen geval aansluitend qua variatie en afwisseling. Het duidelijkst wordt dit door de aanzienlijk kleinere kavels en het benutten van iedere meter (met het opheffen van groen en bijv. het creëren van raar gelegen kavels direct naast de Jan Linders rotonde) met als resultaat een kleinschaligere invulling: meer woningen doch minder diversiteit over het geheel van de plannen voor Cuijk Zuid genomen. De Kouwenberg is juist een wijk die vermogenden aantrekt en het aanbieden van vergelijkbare kavels zou leiden tot beter aanbod in het gehele plan Zuid; completer dat wil zeggen op meer diverse niveaus.

De voorgestelde indeling leidt automatisch tot een hogere bevolkingsdichtheid, meer belasting van de directe omgeving, en afbreuk aan het huidige karakter van een bomenrijke / groene wijk. Grotere drukte met kans op meer geluidsoverlast naast de bestaande problematiek van de waterhuishouding beinvloedt onze woonervaring duidelijk negatief.

De woonbeleving die ik in het begin van deze brief omschreef wordt tevens negatief beinvloed daar het weghalen van de groenstrook grenzend aan [redacted] (en de fietsenstalling van het voormalig Merlet) juist bijdraagt aan de rust en privacy die deze bomenstrook biedt. Ook zal met de kleine kavels in de Merletbuurt hier niets vergelijkbaars

voor terug komen; daartoe bieden deze kavels simpelweg de ruimte niet! Naast verlies van privacy en rust met verdwijnen van een twintigtal (!) bomen vraag ik me ook af wat de kansen zijn dat de natuur zich 'staande' houdt, zoals de vleermuizen die de gemeente tracht een plek te bieden middels geplaatste kasten alvorens het oude Merlet te kunnen slopen?

De uitstraling van en beleving van wonen in deze wijk is afhankelijk van plaats voor bomen en overige natuur! Naast de afmeting van de kavels, is voor ons dus het behoud van de groenstrook zeer van belang. Deze strook kon in 2008 niet aan ons verkocht worden t.g.v. leidingen en kabels; in het licht van de Merlet buurt plannen is hierover al contact geweest met de gemeente maar blijkens het voorontwerp lijkt dit nu geen bezwaar om deze strook in het bestemmingsplan volledig als bouwkavel te zien, met het gevolg dat op ca 2 meter van onze woning na realizatie van de plannen een erfgrens van een relatief klein buurkavel zal ontstaan?! Ik wil hierbij onze wens herhalen om mogelijkheden te bekijken dat wij de groenstrook aankopen en met groenbestemming (onder evt door de gemeente te stellen voorwaarden) deze goed zullen onderhouden.

Verder is de ontsluiting / toegang tot gemotoriseerd verkeer nog een punt van aandacht wat ook het karakter van de ligging op de Kouwenberg bepaalt. Het (voor auto's) doodlopende straatje bevordert de rust die met aansluiten van meerdere woningen natuurlijk vermindert en evt overlast en gevaar voor voetgangers en fietsers kan veroorzaken. Ontsluiting van de wijken voor voetgangers en fietsers verdient de voorkeur, sluipverkeer en verbinding van wegen voor gemotoriseerd verkeer en ook brommers, scooters enz dient voorkomen te worden!

1 Bezwaar tegen het nadelig beinvloeden van het woonervaring en -plezier, (tijdens en na de bouwfase), en de te verwachten waardedaling van de objecten op de Kouwenberg en ons huis / perceel in het bijzonder

2 Bezwaar tegen het vervallen van de groenstrook tussen perceel Kouwenberg 24b en de voorheen fietsenstalling van het Merlet-gebouw

3 Bezwaar tegen in het plan voorgestelde verkaveling op grond van te weinig beschikbaarheid van grotere percelen in het Plan Zuid

Geheel plan, samenhang, inspraak

De overige bezwaren, algemener van aard, betreffen het feit dat delen van het plan ingevuld zijn en worden terwijl het geheel nog niet als integraal plan gemaakt is – onduidelijk is de invulling en samenhang met locaties S (van Schaijk), P en het oude Kerhof met N Nutricia / X Kouwenberg en M Merlet buurt. Wordt inspraak daadwerkelijk geduld of wordt de indeling van zo'n groot deel van Cuijk met deel oplossingen politiek gestuurd, zonder dat het geheel goed wordt overzien, bespreekbaar wordt gemaakt en zorgvuldig afgewogen. Zo zie ik ook de grondreservering voor de CPO-bouw als een stap te vroeg in dit proces.

4 Bezwaar tegen het nu al vaststellen van het deel van het Plan Zuid betreffende de locaties Nutricia / Danone en de Merlet buurt

5 Bezwaar tegen het ontbreken van een plan m.b.t. het riool en waterbergingsstelsel zoals voorzien bij dit plan. Dit temeer daar er in de afgelopen jaren op de Kouwenberg veel problemen met dit stelsel zijn geweest.

6 Bezwaar tegen het sluiten van de overeenkomst mbt grondreservering met CPO-bouw. Niet omdat de gemeente daartoe niet het recht zou hebben, maar omdat zij de invulling van het bestemmingsplan, nog tijdens de inspraakfase al deels vastlegt dan wel dwingend richting geeft aan het inrichtingsproces; het politieke proces en de inspraakfase lijkt hiermee gestuurd te worden.

Plan Zuid

Ik verwijs naar het schrijven van de [redacted] waar ik mij volledig bij aansluit onder de punten '2 De uitgangspunten van het Plan Zuid', en '4 Cuijk naar de Maas?'. Cuijk en de Maas zijn ontegenzeggelijk verbonden, en met een meer open opzet van de indeling kunnen veel meer inwoners en bezoekers in Cuijk hiervan profiteren. Mijn inziens is het zinloos vasthouden aan het behoud van een gevel van het Nutricia gebouw ook hier een reeds beperkend startpunt wat losgelaten dient te worden.

7 Bezwaar tegen de herinrichting van de locatie Nutricia aan de Maaszijde zoals die nu in het Plan Zuid is voorgesteld.

Ik hoop dat deze brief een bijdrage levert in het beslissingsproces en leidt tot aanpassing van een aantal onderdelen van het plan.

Mocht u verdere toelichting wensen dan kunt u mij hiertoe altijd benaderen.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

[redacted]

Cuijk,17 april 2021

Onderwerp: Stedenbouwkundig Plan Zuid Grotestraat Cuijk

Aan: Burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk

Geachte heer Hillenaar,

Over het bovengenoemde plan zoals dit op het moment door de gemeente Cuijk is voorgesteld, teken ik bezwaar aan. Hoogst opmerkelijk vind ik dat bij de plannen de bewoners in de omgeving weinig of niet worden betrokken. Dit betreft niet alleen het plan Grotestraat Zuid Cuijk.

Ik maak bezwaar tegen het plan omdat het op dit moment nog maar een deel van de bestemming betreft. Op die manier lopen we ernstig gevaar dat bij volgende bestemmingsplan wijzigingen tegen problemen aanlopen die bij een integrale aanpak voorkomen hadden kunnen worden. Al jarenlang worden we in de Kouwenberg geconfronteerd met een wateroverlaat (een gat langs de Jan van Cuijkstraat) die bij hevige regenval ernstige stankoverlast veroorzaakt. In het nieuwe plan staat niet vermeld hoe het waterberging stelsel op een verantwoorde en juiste manier wordt gerealiseerd. De problemen omtrent de waterberging. in de Kouwenberg zijn bij u zeker bekend.

Van belang is dat u ons op de hoogte brengt als er al een nadere ontwikkeling van het plan rond van Schaijk, de parkeerplaats en Kouwenberg bekend is. Ik wil dat een ieder uitvoerig op de hoogte wordt gebracht. van alle ontwikkelingen binnen het nieuwe plan.

Het is bevreemdend dat u de Grotestraat als een kleinschalig, dorps karakter beschouwd zoals u dat aangeeft. Er staan grote panden, losse bebouwing op ruime percelen. Dus van kleinschaligheid is hier juist geen sprake. Dat de gemeente meent de laatste jaren alleen maar kleine percelen uit te geven, is niet terecht. Ik refereer aan het Plan De Messemaker en de Kouwenberg. Voor de diversiteit van de bewoners in Cuijk is het van belang dat er ook grotere percelen gerealiseerd worden. De toepassing van kleinschaligheid zorgt voor eentonigheid. Op grond daarvan teken ik bezwaar aan.

Het plan Zuid moet Cuijk meer verbinden met de Maas, maar waarom dan die "muur"? De Nutruciamuur en een aaneengesloten blok huizen vormt juist een grote barrière naar de

Maas. Bovendien kan ik geen enkele historische waarde, laat staan architectonische waarde aan de Nutricia toekennen. Als u aan de overkant van de Maas, in de buurt van de Mokerheide staat, zult u erkennen dat het huidige beeld vanaf de kerk richting het zuiden shockerend is. Een oplossing relaterend aan industrie in het verleden is bovendien niet realistisch. Een creatieve persoon kan hier beslist iets beters verzinnen:een plan dat past bij de Maas (het nieuwe Merletcollege) Aan de oude Heerweg zullen ongetwijfeld betere oplossingen tot stand kunnen worden gebracht. Door het gebied Van Schaijk, Parkeerterrein bij het plan te betrekken, kan er een mooier integraal geheel met meer ruimte worden bereikt. Het aantal woningen hoeft dan ook niet te worden teruggebracht. Op grond daarvan maak ik bezwaar tegen het huidige plan.

Bovendien acht ik het zeer ernstig dat u tijdens de inspraakfase al een grond reservering heeft gesloten. Evenmin acht ik het als niet democratisch dat er vooraf aan particulieren voorrang wordt verleend. Het bestemmingsplan is immers nog niet vastgesteld. Hiertegen teken ik ernstig bezwaar aan.

Zoals u op dit moment de kleinschaligheid in het plan Zuid hebt opgenomen en daarmee te kennen geeft een variatie en afwisseling te bereiken met de Kouwenberg , acht ik een complete misvatting; noch de sfeer, noch de uitstraling vertoont enig teken van overeenkomst. Hiertegen teken ik bezwaar aan.

Door de toename van het aantal bewoners zal het (sluip)verkeer tussen de beide wijken ingrijpend toenemen. Op dit moment is er al gemotoriseerd verkeer van die van dit pad gebruik maakt en voor overlast zorgt. Naast overlast zult u zich moeten realiseren dat in de Kouwenberg geen trottoirs zijn. Voor kinderen moet onze buurt een veilige buurt blijven. Verzekert de raad mij dat het huidige voetpad in de Kouwenberg de enige doorgang zal zijn. Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgenomen verharde verbinding zoals u op het plan aangeeft.

Ik wens dat de raad de indeling van de grond in heroverweging neemt en dat u dit plan met argumenten onderbouwd bekend maakt,voordat u verdergaande maatregelen neemt.

Ik vertrouw op een deskundige beraadslaging van uw plan wat hopelijk tot herziening leidt op onderdelen zoals hierboven omschreven.

Met vriendelijke groet,

in kopie aan: alle fracties gemeenteraad Cuijk, commissie ruimte

Aan: burgermeester en wethouders gemeente Cuijk;

Betreft: Bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Grotestraat Zuid

Datum: 20 april 2021

Geacht college.

Via deze notitie tekenen wij bezwaar aan tegen het voorontwerpbestemmingsplan Grotestraat Zuid.

Verkeer, geluid- en parkeeroverlast

1. Op basis van de berekeningen van bureau Cauwberg Huygen word vastgesteld dat het verkeerslawaai op de Hapsebaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Voorgesteld wordt geluidswerende voorzieningen te treffen bij de gevels van de te bouwen woningen langs de Hapsebaan. Daarnaast gaat u gebruik maken van uw bevoegdheid om een ontheffing van de norm te verlenen tot 60dB
In ons deel van de Kouwenberg merkten al voor de lockdown dat de verkeersintensiteit van de Hapsebaan toeneemt en daarmee het verkeerslawaai. Deze toename en het geluidsoverlast zal na realisering van het plan verergeren. Daar maken we bezwaar tegen.

2. Aansluiting op de Kouwenberg 24a en 24b
In het plan is voorzien in een voet/fietsverbinding met de Kouwenberg. Het plangebied is via deze route terecht niet toegankelijk voor auto's.
Gezien de beperkte parkeermogelijkheden en de smalle straten van het plangebied, verwachten we dat auto's in het straatje van 24a en 24b geparkeerd worden door bezoekers van de dichtstbijzijnde woningen van de Merlerlocatie. Wij tekenen hier bezwaar tegen aan, tenzij u adequate voorzieningen daartegen treft die de Kouwenberg niet extra belasten.

3. In het plan zien we het zandpad, lopend van Kouwenberg 24b, naar de toevoerweg van de begraafplaats niet meer terug. Wij maken hier bezwaar tegen. O.i. is dit paadje een onderdeel van een exclusief stukje verstilde natuur van de omgeving van de begraafplaats. Dit paadje willen we behouden.

Waterhuishouding

4. De afgelopen jaren is in de Kouwenberg een aantal keren sprake geweest van wateroverlast tijdens hevige regenbuien. Het riool bleek de hoeveelheid regenwater niet te kunnen verwerken. Ondanks dat de gemeente en diverse bewoners voorzieningen hebben getroffen verklaarden uw deskundig adviseur de heer van Grunsven en uw medewerker die zich bezig houdt met wegen en bestrating, op twaalf maart l.l. nog, dat deze niet afdoende zijn om ons te vrijwaren van waterschade bij de hevige buien. De uitstroom van het riool, van het deel van de Kouwenberg ten zuidwesten van het straatje naar de nummers 24a en 24b, naar de Merletlocatie zou een adequate oplossing bieden. In dat geval zal in genoemd straatje het verval van de riolering omgekeerd moeten worden.
Wij maken bezwaar tegen het plan wanneer de hierboven genoemde verandering in het riool niet wordt aangebracht.

Grootte van de percelen

5. We hebben bezwaar regen de voorgenomen perceelsgrootte in de Merletlocatie. Een gevarieerd aanbod van woningen is van groot belang voor het vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen en dus de werkgelegenheid van Cuijk. Om aantrekkelijk

te zijn voor hooggeschoolde medewerkers en hun dienstverlenende bedrijven die het milieu niet extra belasten, zou de omvang van de percelen van de voormalige Merletlocatie 800 a 1000 m2 moeten zijn. Het draagt bij aan het behoud c.q. het aantrekken van van hoger opgeleide jonge mensen in Cuijk en bevordert tevens een evenwichtige leeftijdsopbouw. Verder vinden wij het van belang dat de aard van de de bebouwing langs de Hapsebaan past bij de reeds bestaande woningen van de Kouwenberg waarmee de Merletlocatie o.i. een eenheid dient te vormen.

6. Overige bezwaren
U heeft een bezwaarschrift d.d. 7 april 2021 ontvangen van de [redacted]
Wij onderschrijven zijn bezwaren m.b.t. het gehele stedenbouwkundige plan Grotestraat Zuid en het daarop gebaseerde ontwerp bestemmingsplan. Zijn alternatieve visie en benadering spreken ons zeer aan. Wij zijn van mening dat deze de aantrekkingskracht en het imago van Cuijk, als een moderne, open woon- en leefplaats aan de rivier, veel meer recht doen dan de stedenbouwkundige schets die ten grondslag ligt aan het voorontwerp bestemmingsplan.

Vriendelijke groet,

[redacted]

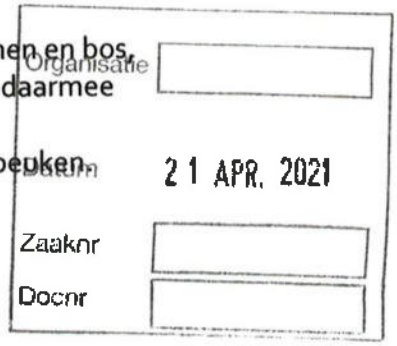
Aan: Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Cuijk, en aan alle leden van de raad.

Mijne Heren,

Ik schrijf u naar aanleiding van de publicaties rondom het voorontwerp bestemmingsplan Grotestraat Zuid.

Ik ben op zijn zachtst gezegd zeer verbaasd over de inhoud van uw plan.
Het plan is mijns inziens geen logisch gevolg van een eerdere structuurvisie: Cuijk meer naar de Maas te brengen.

a. Ik maak dan ook bezwaar (1) tegen dit plan. En vraag u om het plan hierop aan te passen zodat er een meer open verbinding ontstaat tussen de geplande woongebieden en de Maas; een mogelijke optie is dat er ook drie woontorens komen aan de zuidzijde van het plan, zoals die er nu staan aan de noordzijde, met veel tussenruimte, zodat er een meer open karakter ontstaat.



b. In uw plan is niet duidelijk wat er gebeurt met het bestaande groen, bomen en bos, kleinere wandelpaden etc. Er staat alleen " bestaande bomen", niet wat er daarmee gebeurt.
Tegenover het voormalige Merletcollege, bijvoorbeeld, staan 7 hele oude beuken.
Blijven deze oude bomen bestaan?
Kunt U dat garanderen?

Ik maak bezwaar (2) indien deze bomen worden weggehaald.

c. Tussen Kerkhofpad (woning [redacted]) en mijn woning aan de [redacted] bestaat een klein fietspaadje.
In uw plan is mij niet duidelijk of dit fietspad zo blijft bestaan.
Kan u garanderen dat dit fietspad in deze hoedanigheid blijft bestaan en dat gemotoriseerd verkeer hier verboden blijft?

Ik maak dan ook bezwaar (3) tegen het plan vanwege deze onduidelijkheid.

d. In de bomen rondom het kerkhof nestelen veel uilen. En vleermuizen.
Wat wordt de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen (Merlet-buurt) en de bomen die rond het kerkhof staan? Is er voldoende afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de woningen van de uilen/vleermuizen?
Ik maak bezwaar (4) tegen het plan vanwege deze onduidelijkheden.

e. Op 6 april 2021 werden wij als burgers geïnformeerd dat er een grondreserverings-overeenkomst is gesloten. Hiermee wordt het inrichtingsproces duidelijk beïnvloed van uw kant en dat terwijl er een inspraakronde gaande is.
Ik maak hier bezwaar (5) tegen. Dit doet geen recht aan de inspraakronde, zoals die door u is voorgesteld.

f. U stelt dat de nieuw te bouwen Merlet-buurt aansluit bij de huidige Kouwenberg woonbuurt. Dat is mijns inziens niet het geval wanneer ik de grootte zie van de nieuwe percelen die daar getekend zijn.
Grotere percelen zouden beter aansluiten bij de huidige Kouwenberg-structuur.
Ik maak dan ook bezwaar (6) tegen het aantal kleine percelen dat er gepland staat. Grotere percelen uitgeven zodat er meer eenheid ontstaat.

g. Tijdens zware regenval is duidelijke gebleken dat het riolerings-stelsel in de Kouwenberg niet voldoende capaciteit heeft.
Hoe gaat u hier rekening mee houden bij de nieuw te bouwen woningen in de Merlet-buurt?
Kunt U garanderen dat het riolerings-stelsel het zal houden?

Ik reken erop dat u in een aanpassing van uw plannen mijn bezwaren (en vragen) meeneemt.
Uiteraard ben ik altijd bereid om mee te blijven denken.

Graag hoor ik een reactie van uw kant.

Met vriendelijke groet,