



MOTORSPORT ORGANISATIE NEDERLAND

Bezoekadres:
Veldweg 15a
5431 CH Cuijk

Postadres:
Postbus 341
5430 AH Cuijk

T +31(0)485-315080
F +31(0)485-314535
www.mon.nl
info@mon.nl

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Sec/Afd.:
Ingek. d.d.	10 APR 2012
Kopie van	

Cuijk, 02 april 2012

Geachte dhr Brugman

Hierbij 3x schets van Veldweg 15a, 5431 CH Cuijk voor de wijziging bestemmingsplan Cuijk centrum..

M.v.g. Nico Troost
Manager bondsbureau MON

19

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Sec/Afd.: RMO
Ingek. d.d.	17 APR 2012
Kopie aan	<i>griffier</i>



Gemeente Cuijk
T.a.v. De gemeenteraad /
dhr. M. Brugman afd. RMO
Postbus 10001
5430 DA Cuijk

Grotestraat 47
5431 DH Cuijk
tel. 0485 31 36 93
fax 0485 31 15 65
e-mail: info@jenneskensmakelaardij.nl
ABN-AMRO 51.03.18.738
CVB 93.97.79.056
Postgiro 7857999
K.v.K. Den Bosch 16061793
BTW nr. NL0732728638B01

Cuijk, 11 april 2012

Betreft: Bezwaar ontwerp bestemmingplan Cuijk Centrum

Geachte heer Brugman,

Hierbij dienen wij namens de eigenaren van de Grotestraat 96, 5431 DM te Cuijk een bezwaar in tegen het ontwerp bestemmingsplan Cuijk Centrum.

In het huidige en nog geldende bestemmingplan Centrum Cuijk 1997 heeft het gebouw de bestemming detailhandel en dienstverlening (zie bijlage I ; uittreksel bestemmingsplan). In het ontwerp bestemmingsplan is deze bestemming gewijzigd naar een woonbestemming (zie bijlage II ; uittreksel ontwerp bestemmingsplan Centrum Cuijk).

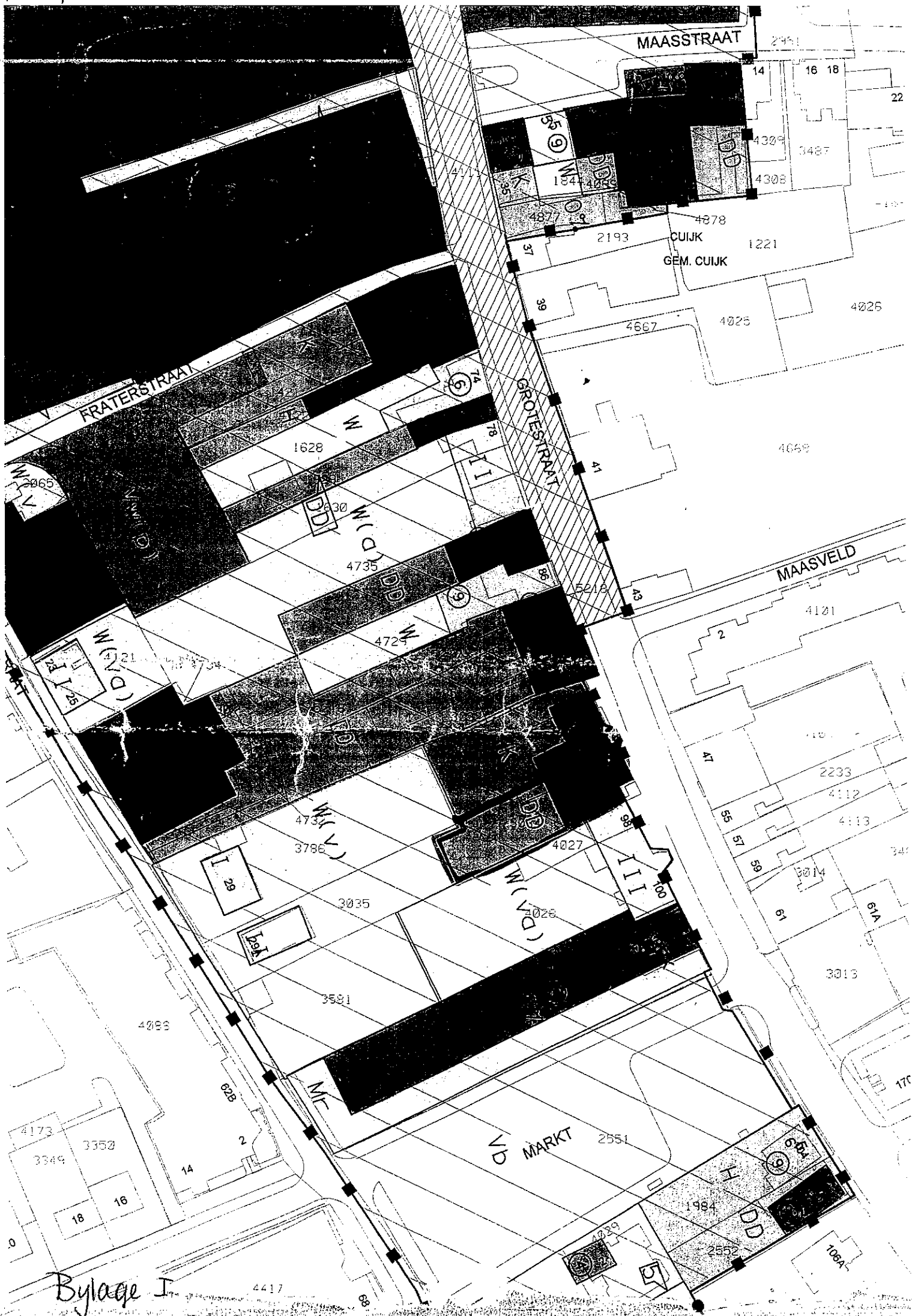
Het object is een woon-/winkelpand en ook als zodoende verbouwd. Er zijn foto's bijgevoegd van het betreffende object. Momenteel staat het object te koop. Indien de gevraagde aanpassing niet wordt doorgevoerd heeft dit ernstige gevolgen voor het object alsmede de waarde van het object.

Gelieve het ontwerp bestemmingsplan Cuijk Centrum aan te passen op dit punt en de woning Grotestraat 96 een detailhandel en dienstverlening te verschaffen.

Graag ontvangen wij t.z.t. een bevestiging dat eea is c.q. wordt aangepast.

Met vriendelijke groet,


Josée Jenneskens
Jenneskens Makelaardij



Bylage I

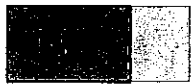
BESTEMMINGEN



Centrumdoeleinden, klasse A



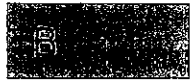
Centrumdoeleinden, klasse B



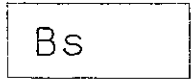
Detailhandel en Dienstverlening



Dienstverlening



Bedrijfsdoeleinden



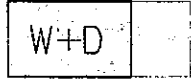
Steenhouwerij



Kantoren



Kantoren en/of Woningen



Woningen en Dienstverlening



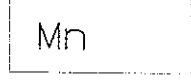
Maatschappelijke doeleinden



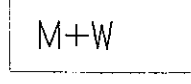
Onderwijsdoeleinden



Religieuze doeleinden



Nutsvoorzieningen



Maatschappelijke doeleinden en Woningen



Horeca



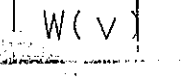
Gemeente Doeleinden



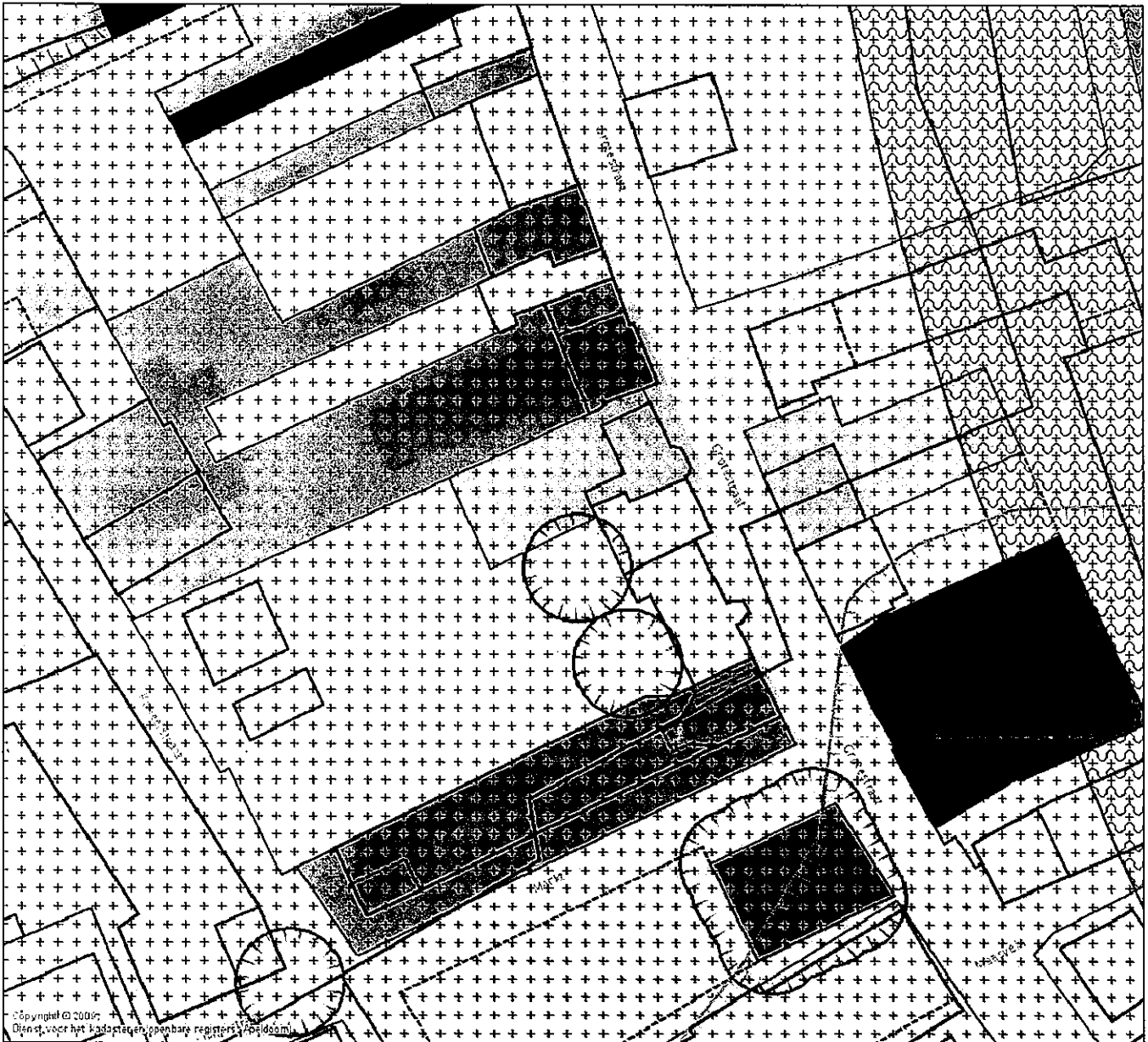
Kantoren, Maatschappelijke doeleinden en Gestapelde woningen



Woningen



Vrijstaande woningen



© Spingel © 2009
 Dit is afgeleid van het kadastrale/overige registers (Kadaster.nl)

0 30 m

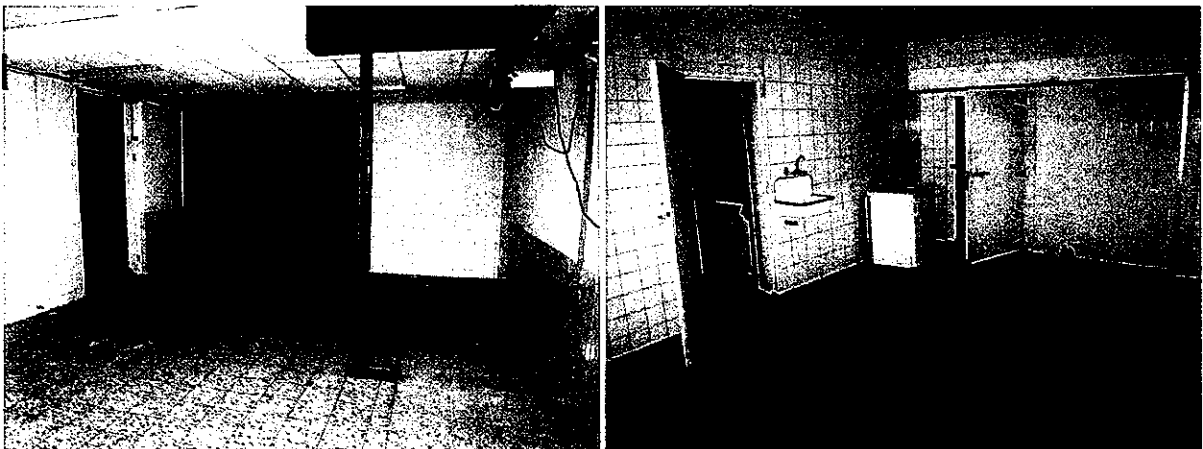
Deze afdruk is afkomstig van ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontfemen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.

Legenda

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| Best hoofdgroepen | overig |
| bedrijf | overig |
| detailhandel | Bouwaanwijzingen |
| groen | bouwaanwijzing |
| horeca | Funcieaanwijzingen |
| kantoor | funcieaanwijzing |
| maatschappelijk | Maatvoeringen |
| verkeer | maatvoering |
| water | Voorbereidingsbesluit |
| wonen | voorber. besluit geb. |
| Dubbelbestemmingen | besluitvlak |
| waterstaat | Reactieve aanwijzing |
| waarde | besluitgebied |
| onbekend | besluitvlak |
| Bouwvlakken | beslitsubvlak |
| bouwvlak | |
| Gebiedsaanwijzingen | |
| gebiedszone | |
| vrijwaringszone | |
| reconstructiezone | |



Grotestraat 96, 5431 DM te Cuijk



Bedrijfsruimten op begane grond met bovenwoning

23
Cuijk, 23 april 2012.

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Afd.: <i>PMO zjs</i>
Ingek. poststuk d.d.	23 APR 2012
Kopie aan:	

College van Burgemeester en Wethouders
Louis Jansenplein 1,
5431 BV CUIJK

Onderwerp: zienswijzen tegen ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum".
Aantal bladen: 4
Bijlagen: 2

Geacht College,

De door mij ingediende inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum" hebben **niet** oftewel **onvoldoende** geleid tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum".

Bij deze dien ik een drietal zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum", te weten:

1. **Het niet mogen aanbouwen van een erker met voordeuroverkapping met een breedte van 6 meter en een diepte van 1 meter.**
2. **Het nieuwe bouwvlak wordt naar achteren wel vergroot, maar door het kiezen van een trapezium vorm is dat bouwvlak niet praktisch bij vergroting van de woning door het schuine bouwvlak aan de achterzijde.**
3. **Het bouwvlak is niet naar links vergroot over het naast gelegen perceel, welk mijn eigendom is, alsmede een beperking van de breedte van de te vergroten woning.**

Het nieuwe bestemmingsplan "Cuijk Centrum" zou een **conserverend** bestemmingsplan worden dat betekent dat **bestaande bouw-/uitbreidingsmogelijkheden worden gerespecteerd** vernoemd in de toelichting, maar dat blijkt nu toch **niet het geval** te zijn.

Globaal gesproken mag ik nu volgens het vigerend bestemmingplan "Sint Maarten" de erker met overkapping nu aanbouwen. De woning naar links uitbreiden tot op een afstand van 3 meter van de linker perceelsgrens van het aangrenzende perceel en zonder enige beperking ten aanzien van de breedte van de woning.

Erker met overkapping:

De woningen links en rechts van mijn woning hebben een erker aangebouwd behalve mijn woning heeft geen erker.

Het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum" geeft nu aan dat er een erker mag worden aangebouwd met dien verstande dat de afstand tot de weg minimaal 3 meter moet bedragen. Mijn woning staat op een afstand tot het trottoir van 3,65 meter, echter de perceelsgrens is gelegen op 3,50 meter vanaf de voorgevel.

Met de eis van 3 meter uit de weg kan ik volgens het ontwerpbestemmingsplan slechts een erker bouwen van maximaal 0,50 meter buitenwerks!

Aan mijn kant van de Grotestraat staan een drietal woningen met erkers waarvan de voorkant van de erkers op minder dan 3 meter uit de kant van de weg staan.

Nu heb ik bij deze drietal woningen de afstand opgemeten van de erkers tot het trottoir.

Bij Grotestraat 81 staat de erker op 2,25 meter uit de kant van het trottoir.

Bij Grotestraat 83 staat de erker op 2,07 meter uit de kant van het trottoir.

Bij Grotestraat 85 staat de erker op 2,05 meter uit de kant van het trottoir.

De perceelsgrenzen zullen waarschijnlijk dichterbij liggen waardoor de afstanden tot de weg minder zal bedragen.

Het trottoir heeft een breedte van 1,50 meter, maar bij woning Grotestraat 85 heeft het trottoir een breedte van 0,90 meter waardoor de erker nog dichterbij de rijbaan staat.

Het plaatsen van een erker op een afstand van 2,50 meter uit de weg heeft géén gevolgen voor het verkeerslawaaï daar op de Grotestraat een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

In zones waar een maximum snelheid geldt van 30 km per uur hoeft men geen rekening te houden met verkeersgeluid op de gevel en zo ook niet met het geluidsniveau binnen de woning.

Mijn woning heeft een breedte van 10,75 meter. Volgens de regels van het ontwerpbestemmingsplan mag een erker maximaal 40% van de breedte van woning breed zijn. Dat betekent dat de breedte van de erker niet meer mag bedragen dan 4,30 meter.

De geplande erker heeft een breedte van 3,20 meter, zie de tekening van de erker op bijlage 1. Verder mag de diepte van de erker maximaal 1/3 van de breedte van de erker zijn met een maximum van 1 meter.

De diepte van de geplande erker bedraagt 1 meter en dat is minder dan 1/3 van 3,20 meter.

De voordeuroverkapping, zie de tekening op bijlage 1, is volgens de begripsbepalingen een gebouw. Volgens het huidige bestemmingsplan "Sint Maarten" mag ik nu een dergelijke overkapping bouwen binnen de bouwstrook.

De geplande overkapping heeft een breedte van 2,80 meter en een diepte van 1 meter, zie bijlage 1.

De geplande erker met voordeuroverkapping heeft een hoogte van 2,80 meter.

Het aanbrengen van een luifel boven de voordeur met een diepte van 1 meter is een ondergeschikt bouwonderdeel en dat mag volgens het ontwerpbestemmingsplan, zelfs tot een diepte van 1,50 meter.

Ruimtelijk gezien is er niet zoveel verschil tussen een luifel en een overkapping tegen de voorgevel, echter de overkapping is een gebouw derhalve bouwvergunningplichtig.

Bij de beantwoording van vragen van de commissie Ruimte heeft uw College aangegeven dat **bij elke woning een erker gebouwd mag worden met een diepte van maximaal 1 meter.**

Echter de bepaling dat een erker een afstand van minimaal 3 meter tot het openbaar gebied moet blijven, is gehandhaafd of de vraag is niet volledig beantwoord.

Gezien het bovenstaande **verzoek** ik uw College om het **bouwwlak aan de voorzijde** zodanig aan te passen dat **bestaande rechten worden gerespecteerd** middels aan de voorkant van het bouwwlak te wijzigen zoals is aangegeven in **situatie I op bijlage 2.**

Verder zij vermeld dat elders in het ontwerpbestemmingsplan een dergelijke systematiek is toegepast dat erkers met overkapping binnen het bouwvlak zijn getekend. Het ontwerpbestemmingsplan "Cuijk Centrum", wat nu ter inzage ligt, **verbiedt** het bouwen van een **dergelijke erker met voordeuroverkapping** daardoor lijd ik **planschade**.

Achtergrens bouwvlak:

Bij het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak op mijn verzoek vergroot aan de achterzijde.

De achtergrens van het bouwvlak loopt niet evenwijdig met de achtergevel van mijn woning, maar evenwijdig met de achterperceelsgrens.

Deze grens van het bouwvlak is niet praktisch bij een eventuele uitbreiding van mijn woning. Een grens van het bouwvlak dat evenwijdig aan de woning loopt is veel praktischer.

De vuistregel of de globale regel is dat achter het bouwvlak een stuk opengebied open blijft van 7 meter. Naar aanleiding van die regel heb ik opgemeten hoeveel meter de achterperceelsgrens is gelegen vanaf mijn woning.

Aan de linker zijde is de afstand 12,74 meter en aan de rechter zijde is de afstand 10,42 meter.

Dit betekent dat aan de rechter zijde 10,42 m. min 7,00 m. nog 3,42 meter mag worden aangebouwd volgens het nieuwe bouwvlak.

Aan de linkerzijde mag de uitbreiding 12,74 m. min 7,00 m. nog 5,74 m. bedragen.

Aan de rechterkant kom ik slechts 58 cm te kort en aan de linker houd ik 1,74 meter over, als de achtergrens van het bouwvlak gelegd zou worden op een afstand van 4 meter evenwijdig uit de achtergevel van mijn woning.

Aan de linker zijde wordt het bouwvlak qua oppervlakte 7,05 m² kleiner en aan de rechter kant wordt het bouwvlak 0,61 m² groter, zie de tekening met maatvoering op bijlage 1.

Mijn verzoek is om de **achtergrens** van het bouwvlak te leggen **op 4,00 m. van de achtergevel** van de woning, zodat het bouwvlak **12,00 meter diep** wordt, zie situatie II op bijlage 2.

Verder zij vermeld dat de flat op een afstand staat van mijn achterperceelsgrens van ca. 6 meter, terwijl in de verbeelding de flat is getekend op een afstand van ca. 7,50 meter en dit correspondeert niet met de werkelijke situatie.

Overigens in het vigerende bestemmingsplan "Sint Maarten" staat de flat ook op zo'n ca. 6 meter getekend.

Uitbreiding bouwvlak naar links:

In het ontwerpbestemmingsplan is links naast mijn woning een bouwvlak getekend voor de bouw van een woning over 2 percelen. Door dat bouwvlak en het beperkte bouwvlak nu zou ik mijn woning niet meer naar links kunnen uitbreiden hetgeen nu nog mogelijk is volgens het vigerend bestemmingsplan "Sint Maarten". Bovendien is in dat vigeren bestemmingsplan geen beperking opgenomen ten aanzien van de breedte van de woning.

De burens van Grotestraat 65 hebben aangegeven dat zij daar géén woning wensen op het naast gelegen perceel en dat begrijp ik. Achter hun woning is een beperkte ruimte en van de zijtuin maken zij volop gebruik.

Mijn perceel no. 4106 heeft een breedte van 8 meter.

Om daar een woning te kunnen bouwen volgens de huidige voorschriften moet er wel voldaan worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan "Sint Maarten".

Een woning moet een breedte hebben van minimaal 6 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen.

Dat betekent dat de woning slechts 2 meter breed kan worden en dus niet voldaan kan worden aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Bovendien kan de woning ook niet gaan voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

Om een woning te kunnen bouwen op dat perceel volgens het ontwerpbestemmingsplan moet de woning op een afstand van 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd. Ook dan blijft er slechts een woning over met een breedte van slechts 2 meter en wederom kan niet voldaan worden aan het Bouwbesluit.

Met andere woorden het bouwvlak kan vervallen op mijn perceel no. 4106, die keus moet ik nu maken om de woning toch naar links te kunnen uitbreiden.

Bij deze **verzoek** ik uw college het **bouwvlak naar links uit te breiden** tot 3 meter van de linker perceelsgrens van het perceel no. 4106 conform de situatie III aangegeven op bijlage 2.

In het huidige bestemmingsplan zijn er geen beperkingen in de bouwvoorschriften ten aanzien van de breedte van de woning.

In het ontwerpbestemmingsplan staat nu in de regels dat de breedte van de woning niet breder mag zijn dan 15 meter.

De mogelijkheid om de woning binnen het bouwvlak te mogen uitbreiden tot 3 meter uit de linker perceelsgrens van perceel no. 4106 wil ik toch wel gehandhaafd zien.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft het bouwvlak **niet** naar links vergroot en heeft een **beperking** opgelegd ten aanzien van de breedte van de woning **hetgeen resulteert in planshade** voor mij. In deze verwijs ik u o.a. naar de situatie I op bijlage 2, waar een bouwstrook van 12 meter diep is gelegen volgens het vigerend bestemmingsplan.

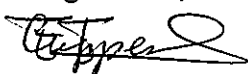
Overigens wil ik wel opmerken dat in de overweging door uw College wordt gesteld dat het vigerend bestemmingsplan niet toelaat dat de bestaande woning wordt uitgebreid over het links naast mijn woning gelegen perceel no. 4106.

Dit is **niet correct**, volgens het vigerend bestemmingsplan "Sint Maarten" mag ik mijn woning uitbreiden tot op een afstand van 3 meter van de linker perceelsgrens van perceel no. 4106.

Ten slotte ben ik bereid om toelichting te geven op deze zienswijzen.

Een ontvangstbevestiging zie ik gaarne tegemoet.

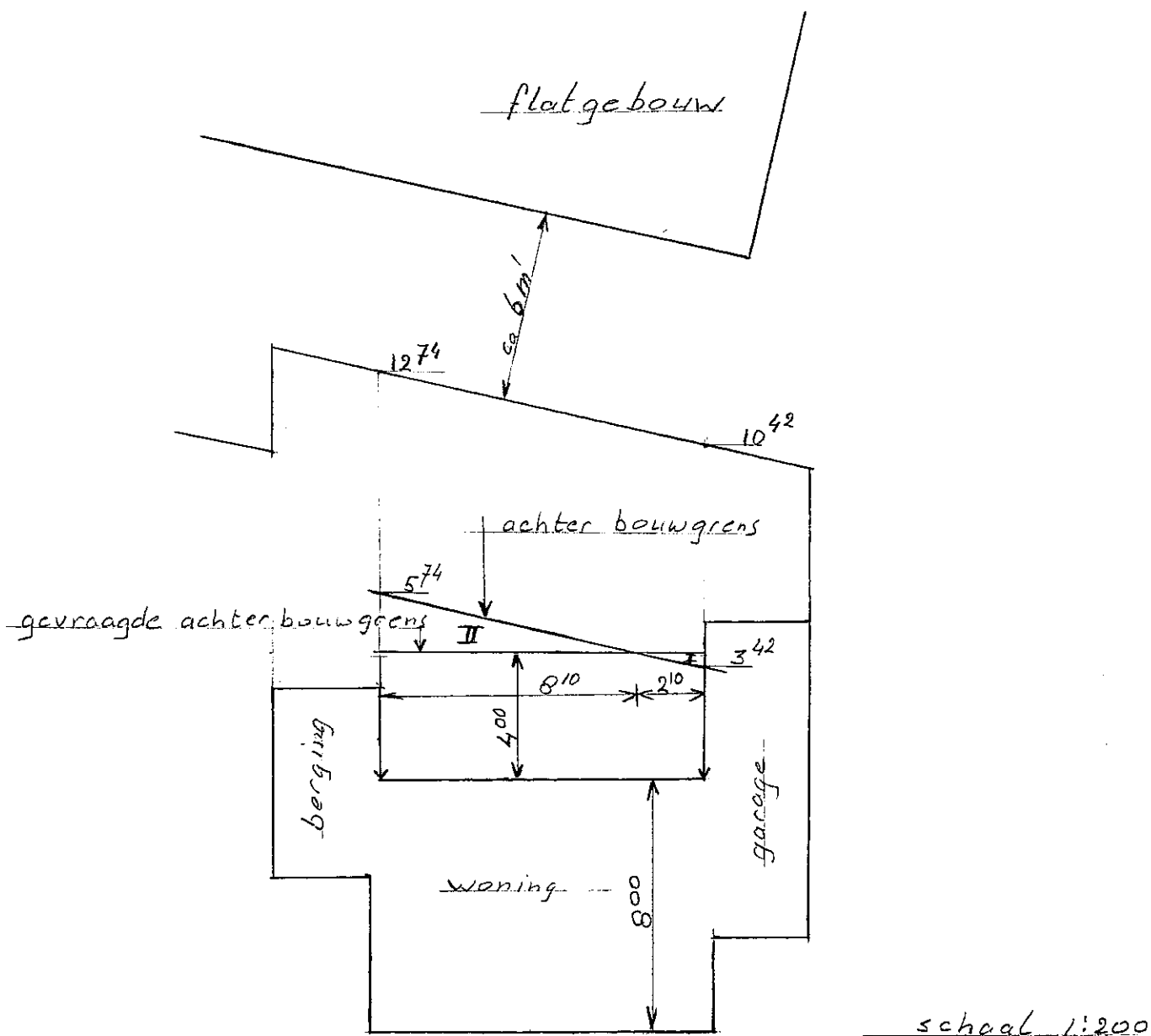
Hoogachtend,



F.T. Cuppens

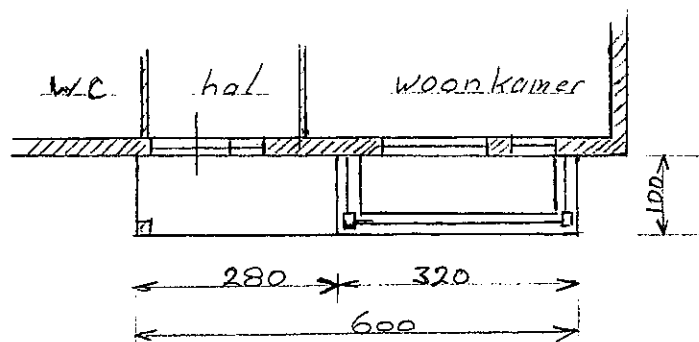
F.T. Cuppens
Grotestraat 71
5431 DH Cuijk

Bijlage 1 behorende bij zienswijze van F. T. Cuppens



$$\text{opp. I } \frac{1}{2} \cdot 2,10 \cdot 0,58 = 0,61 \text{ m}^2$$

$$\text{opp. II } \frac{1}{2} \cdot 8,10 \cdot 1,74 = 7,05 \text{ m}^2$$



geplande erker met overkapping

schaal 1:100

16
ADVOCATENKANTOOR STOUTHART C.S.

advocaten te Cuijk en Mill

Mr. A.A.J.L. van Elk de Freese*
Mr. ing. J.P.J.M. Rouwet

GEMEENTE CUIJK	
Nr.	Sec/Afd.: <i>PMO</i>
Ingek. 25 APR 2012	d.d.
Kopie aan	

* Vestiging **Cuijk**
Grotestraat 94
5431 DM Cuijk

Correspondentie: Postbus 175
5430 AD Cuijk

Tel.: (0485) 31 59 94
Fax: (0485) 33 01 87

Het college van burgemeester
en wethouders der gemeente
Postbus 10000
5430 DA Cuijk

Dossier nr.

Datum

Inzake: Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Centrum Cuijk

24 april 2012

Edelachtbaar college,

Naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan centrum Cuijk mag ik u als volgt mijn zienswijze aangeven.

Wij zijn eigenaren van het perceel Grotestraat 94 te Cuijk.

Naar wij begrijpen is dit perceel bestemd in het ontwerp als woon/kantoor bestemming.

Het ontwerp is, naar wij begrijpen, conserverend van aard, zodat de bestaande situaties zoveel mogelijk worden gewaarborgd.

Het onderhavig perceel is in het verleden mede bestemd als winkel, hetgeen ook voor zich spreekt, gelet op de situering tussen percelen waar ook een winkelbestemming op rust, te weten perceel Grotestraat 96 en Grotestraat 92.

Wij maken dan ook bezwaar tegen het feit dat in het ontwerp de winkelbestemming aan dit pand is komen te ontvallen, zonder duidelijke argumentatie nu immers, gelet op het vorenstaande, deze bestemming er in het verleden altijd op gelegen heeft en bovendien de belendende percelen eveneens een winkel bestemming hebben behouden.


Geen redelijk argument is er dan ook te bedenken waarom in het ontwerp deze bestemming aan dit perceel is komen te ontvallen.

Wij mogen dan ook verzoeken om alsnog in het ontwerp de winkelbestemming voor het perceel Grotestraat 94 te Cuijk op te nemen naast de reeds bestaande woon- en kantoor bestemming.

U bij voorbaat dankend voor de te nemen moeite.

Met vriendelijke hoogachting,


A.A.J.L. van Elk de Freese


W.H.J.M. van Elk de Freese-Kersten.

Jonkheer en mevrouw de Lange van Bergen –Huige
Stationsstraat 13-15
5431CB Cuijk

Tandartspraktijk Cuijk
Jan van Cuijkstraat 4a
5431GB Cuijk

GEMEENTE CUIJK	
Nr:	Sec/Afd: RMO
Ingek. d.d. 14 MEI 2012	
Kopie aan:	

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10.001
5430DA Cuijk

Cuijk, 11-5-2012

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Hierbij onze inspraakreactie op het ter inzage gelegde bestemmingsplan Cuijk Centrum.

Doordat er bij de bouw van ons huis relatief veel platte daken zijn gemaakt zijn wij bang dat er bestemmingsplantechnisch/bijgebouwen stedelijk gebied geen ruimte meer is voor toekomstige bijgebouwen. Met de heer Brugman hebben wij afgesproken om de huidige situatie aan te geven en daarna onze wensen voor uitbreiding.

Stationsstraat 13-15 is in 1926 gebouwd als één huis met één gas, water en licht aansluiting maar met twee huisnummers. Om fiscale redenen is het perceel ooit gesplitst maar het is nog steeds één huis met één GWE aansluiting én twee huisnummers.

Als de gewenste plannen in het voorliggende bestemmingsplan niet mogelijk zijn of alleen via een te verlenen vrijstelling of ontheffing dan vragen wij om deze plannen nu in het bestemmingsplan op te nemen zodat deze in de toekomst uitgevoerd kunnen worden zonder dat er een speciale vrijstelling/ontheffing voor nodig is.

Huidige situatie:

Bij de bouw in 1926 is 52,5m² plat dak direct aan het huis gerealiseerd die onderdeel uitmaken van het wonen.

25 jaar geleden is er aan het huis aan de achterzijde een bijkeuken van 11m² aangebouwd.

Daarnaast zijn er de volgende oorspronkelijke platte daken in de tuin:

1. garage van 33 m², met daaraan vast een simpele veranda/carport van 21m².
2. Schuur helemaal achter in de tuin (niet zichtbaar vanuit het huis en bijna niet zichtbaar vanuit de tuin) van 33,6 m².

Deze bouwwerken bevinden zich in een goede staat en willen wij ook behouden.

3. 25 jaar geleden hebben wij een houten tuinhuisje van 16m² naast een zwembad gebouwd.

Toekomstige plannen:

1. Vervanging van het houten tuinhuisje voor een stenen zwembadhuisje met pannendak dat doorloopt voor het zwembad langs en zo een terrasoverkapping zal vormen.
Huisje 16m² en overkapping 18m² (bijlage)
2. Mogelijkheid om een garage met pannendak te bouwen, wat naar achteren aan de rechterkant van het huis, van 30m² met een scheidingsmuur van de garage naar het huis. (bijlage)

Aan de overkant van de straat krijgt nummer 10 in het onderhavige bestemmingsplan een verdubbeling van het bouwvlak. Graag zouden wij ook een uitbreiding van het bouwvlak krijgen daar waar wij de garage in de toekomst willen bouwen. Er zijn meerdere voorbeelden in het centrum te noemen waarbij de relatie van bijgebouwen tot het perceeloppervlakte op meer gespannen voet staat dan op ons perceel dat 1962m² groot is.

Het stenen huisje met terrasoverkapping zal niet zichtbaar zijn vanaf de straat en een garage op de gewenste manier is op meerdere plaatsen in de Stationsstraat op soortgelijke manier gerealiseerd.

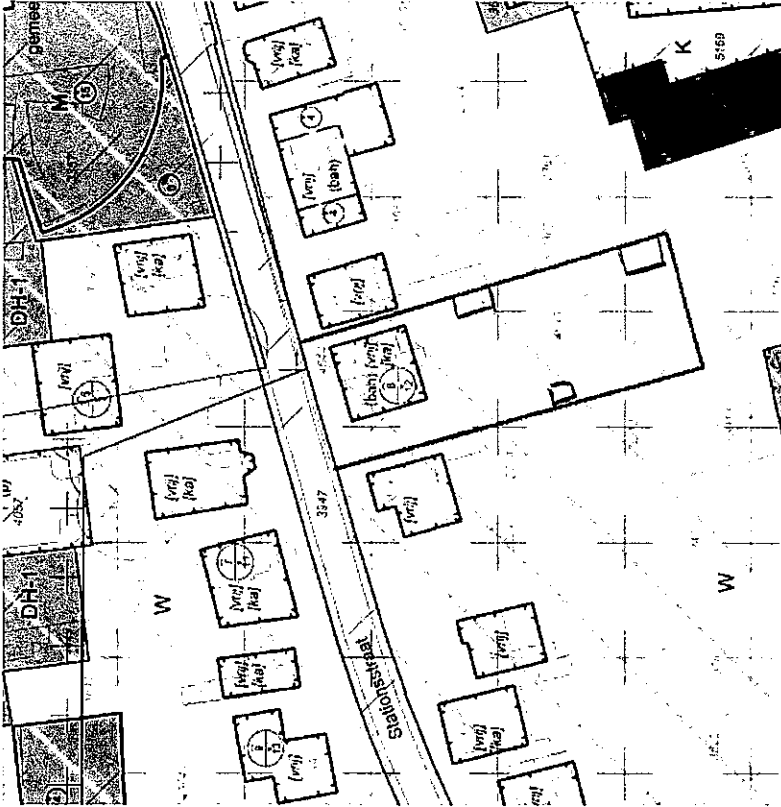
Hoogachtend,


Jhr. Drs P de Lange van Bergen

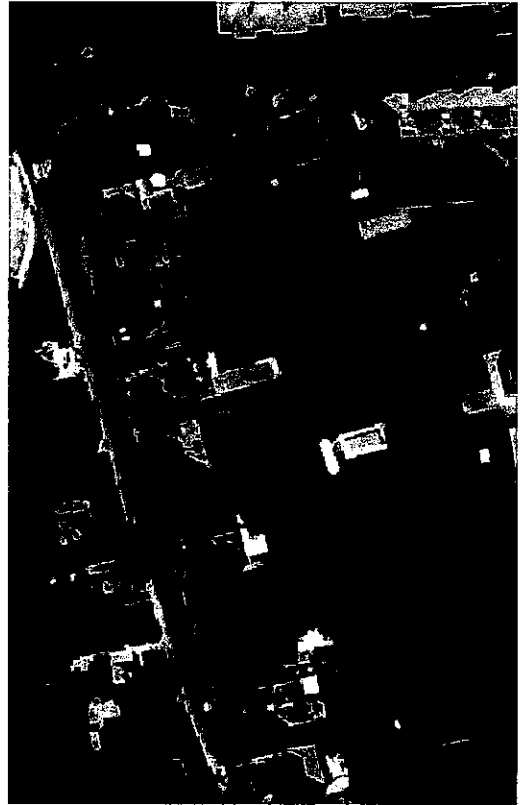

AACM de Lange van Bergen -Huige

Bijlage

Foto detail bestemmingsplan
luchtfoto uit het bestemmingsplan
Foto rechtervoorkant huis met zijtuin
foto van een deel van de achtertuin



Perceel aangegeven met rode rand.



Gele streep geeft gewenste plek zwembadhuisje met overdekt terras aan



Rechter voorkant van het huis. Achter het beneden raam aan de rechterzijde zou in de toekomst een garage willen bouwen die past bij de stijl van het huis. (met een pannendak)



sfeerimpressie maatvoering achtertuin