



## **De raad van de gemeente Cuijk**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014.

gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 1 december 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaalde in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

### **In overweging nemende:**

#### ***Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan***

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 mei tot en met 4 juni 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingediend van een belanghebbende van het aangrenzende perceel Vorstendom 9. In het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk rekening gehouden met de inspraakreactie.

Er zijn geen inhoudelijke reacties ingekomen naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en het Ministerie van Defensie.

Buiten de periode van terinzagelegging is een brief ingekomen van de bewoner van Zwaanstraat 70, Palatijn Primus. De brief is ondanks de late indiening (19 september 2013) verwerkt in de inspraaknota, maar heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen.

#### ***Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 20 augustus tot en met 30 september 2014. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, de Staatscourant en de gemeentelijke website 'www.cuijk.nl' en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) op 10 juni 2014. Beide insprekers zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

#### ***Zienswijzen***

Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend:

1. Mevrouw A.W. Derksen, Zwaanstraat 70 (5431 BP) te Cuijk, ingekomen op 12 september 2014.
2. De heer A.G.L. Lamers, Vorstendom 9 (5431 DC) te Cuijk, ingekomen op 23 september 2014.

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

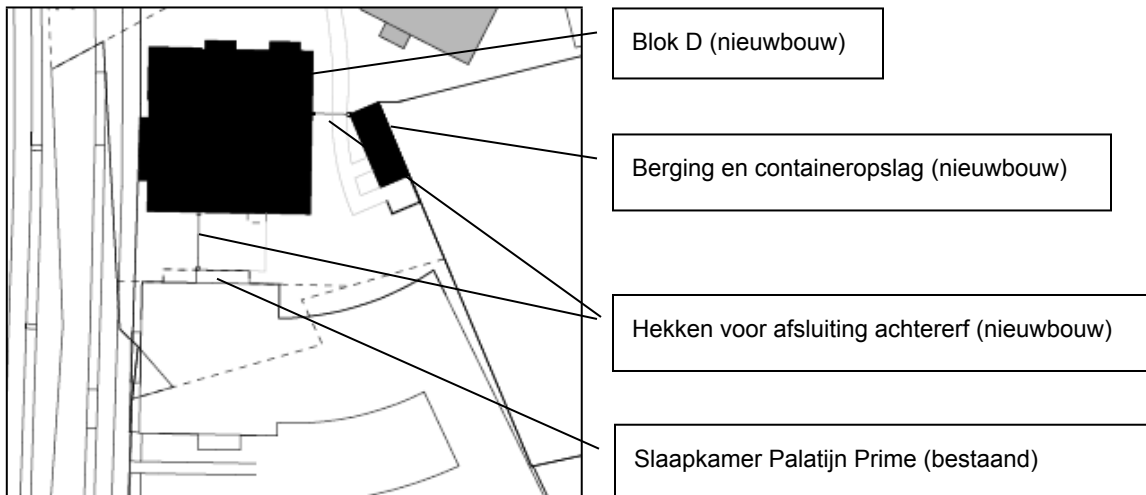
## **Afweging zienswijzen**

### **1. Derksen, Zwaanstraat 70 Cuijk**

Mevrouw Derksen heeft in eerste instantie ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Zij is belanghebbende aangezien haar appartement in het gebouw Palatijn Prime direct aan het plangebied grenst. De zienswijze richt zich op de geprojecteerde berging van blok D, die tegen de slaapkamer komt en daarbij licht zal ontnemen van het slaapkamerraam.

#### **Afweging**

De ontwikkelaar heeft een gesprek gevoerd met mevrouw Derksen en de situatie ter plaatse bekeken. Naar aanleiding van het gesprek is het bouwplan aangepast door de berging en de containeropslag te verplaatsen. Er worden geen gebouwen tegen de slaapkamer aangebouwd. Er is wel een hekwerk gepland tussen blok D en de Palatijn Prime om te voorkomen dat het achtererf als hangplek kan worden gebruikt.



### **2. Lamers, Vorstendom 9 Cuijk**

De heer Lamers heeft in eerste instantie ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hij is belanghebbende aangezien zijn perceel grenst aan het plangebied. De zienswijze richt zich inhoudelijk op twee punten. Ten eerste wordt een aanzienlijke aantasting van de privacy gevreesd vanwege de situering van blok C op 3 meter afstand van de erfgrans. Ten tweede zal door de hoogte van de appartementen het late zonlicht wegvallen. Beide punten zouden tot een ernstige schade aan het woongenot leiden.

De ontwikkelaar is in gesprek gegaan met de heer Lamers.

#### **Afweging**

Het bouwvlak van blok C ligt met één hoek op 3 meter afstand van de erfgrans. In de zuidwestgevel zijn ramen en balkons gepland. Vanaf het balkon en door de ramen is een deel van het perceel van Lamers te zien, echter niet de woning. De ramen bevinden zich op meer dan 2 meter afstand van de erfgrans. In de zuidoostgevel zijn ramen gepland die uitzicht geven op het perceel van Lamers.

De ramen in de zuidoostgevel van Blok C liggen op ongeveer 30 meter van de woning van Lamers. De ramen in de oostgevel van Palatijn Prime liggen op ongeveer 45 meter en tenslotte liggen de ramen van de appartementen van Vorstendom 11 op ongeveer 20 meter. Blok C is in maatvoering en uiterlijk vrijwel gelijk aan de nieuwbouw aan Vorstendom 11. De afstand van Blok C tot de woning van Lamers is groter dan de nieuwbouw van Vorstendom 11. Opgemerkt wordt dat het perceel in het centrumgebied van Cuijk is gelegen, waar hoogbouw en hogere bouwdichtheden vaker voorkomen.



Zwaanstraat 70 Palatijn Prime (zienswijze)

Vorstendom 11

Vorstendom 9 (zienswijze)



Het wegvallen van het late zonlicht is in de zienswijze nader onderbouwd met een foto van de achtertuin. De foto laat invallend zonlicht (zonsondergang) zien dat onder de kruinen van de bomen doorschijnt. Op die locatie is Blok C gepland met een bouwhoogte van 9,5 meter waar 10 meter (11 meter met 10% afwijking) wordt toegestaan. De bouwhoogte van 10 meter wordt in de gemeente Cuijk als standaard gebruikt voor alle grondgebonden woningen. Het bouwplan heeft derhalve niet een dusdanige bouwhoogte dat van een onredelijke situatie kan worden gesproken.

Opgemerkt wordt dat de op de foto een bomenrij zichtbaar is die schaduw werpt op het perceel van Lamers. Deze bomenrij is deels van Lamers. De situatie van 'laat' zonlicht doet zich alleen voor in de avonduren, waarbij de zon onder de kruinen van de bomenrij is gezakt. Bij behoud van de bomenrij zal Blok C alleen verantwoordelijk zijn voor het vervallen van dat late zonlicht op het achtererf. Dit leidt niet tot onredelijke aantasting van het woongenot.

### ***Ambtshalve aanpassingen***

#### ***Aanpassing plangrens***

Uit het gesprek met mevrouw Derksen is naar voren gekomen dat een deel van Palatijn Prime in het plangebied is opgenomen. Dat is niet de bedoeling en de plangrens is aangepast op basis van de eigendomsgrenzen.

#### ***Aanpassing 'specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak'***

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak' ter plaatse van Blok C aangepast. De aanduiding maakt het mogelijk om Blok C maximaal 1 meter te verschuiven. In het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor de mogelijkheid ontstaan om Blok C dichter bij het perceel van Lamers te bouwen. Nu duidelijk is dat Lamers' zienswijze is gericht op Blok C, is de aanduiding aangepast. Het is niet langer mogelijk om Blok C te verplaatsen richting het perceel van Lamers.

#### ***Aanpassing bouwvlakken***

De bouwvlakken zijn in vorm en situering aangepast. Blok D is architecturaal licht aangepast waardoor het bouwvlak niet meer voldoet. De aangepaste situering van alle blokken komt voort uit de constatering dat een oude ondergrond is gebruikt, waardoor perceelgrenzen licht afweken. Zo lag bijvoorbeeld Blok D net óp de stoep bij de Zwaanstraat in plaats van er naast.

#### ***Aanpassing maatvoering Blok D***

Het bouwplan van Blok D is aangepast door een 'torentje' toe te voegen op de hoek van het gebouw (Zwaanstraat-Mariaplein). Omdat het torentje een plat dak krijgt, voldoet het niet aan de maximale goothoogte van 9 meter. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waardoor de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte: 13 meter.

#### ***Aanpassing regels bestemming 'Wonen'***

In de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels toegevoegd voor het bouwen van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' op het voorerf, zoals erfafscheidingen. Het betreft een standaardregeling in onze bestemmingsplannen die per abuis niet was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de bouwregels wordt expliciet opgenomen dat balkons met een maximale diepte van 1,6 meter zijn toegestaan en dat de goothoogte van de entreepartijen van Blok B en Blok C gelijk mag zijn aan de ter plaatse geldende bouwhoogte. De entreepartijen maken integraal onderdeel uit van de hoofdgebouwen, maar hebben een goot die hoger is (8,5 m) dan in het ontwerpbestemmingsplan was toegestaan (6 m). Tenslotte vervalt de maximale oppervlakte maat voor ondergeschikte bouwdelen, omdat deze haar doel voorbij schiet. Uit de voorwaarde zou namelijk volgen dat ook de oppervlakte van dakgoten, regenpijpen, kozijnen, plinten en dergelijke berekend moet worden.

### **Overzicht aanpassingen**

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen:

1. De aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van Blok D is verschoven.
2. De plangrens bij Palatijn Prime is verlegd op basis van de eigendomsgrenzen.
3. De aanduiding '*specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak*' is bij Blok C verkleind.
4. De vorm en de situering van de bouwvlakken is aangepast.
5. Bij Blok D is een aanduiding opgenomen waardoor de maximale goothoogte van een deel van het gebouw gelijk mag zijn aan de bouwhoogte: 13 meter.
6. In de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels toegevoegd voor het bouwen van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' op het voorerf.
7. In de bestemming 'Wonen' is de maximale oppervlaktemaat voor ondergeschikte bouwdelen geschrapt.

### **besluit**

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Mariaplein";
2. het bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Mariaplein" met identificatienummer NL.IMRO.1684.07BPMariaplein-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals beschreven in het 'overzicht aanpassingen' van de overwegingen bij dit besluit;
3. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 Wro gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen publiceren;
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 15 december 2014.

De raad voornoemd,

R.M. van der Weegen  
griffier

mr. W.A.G. Hillenaar  
voorzitter

