

# **Stedenbouwkundige visie optimaliseren Kerkplein te Cuijk**



**Gemeente Cuijk  
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen  
Cuijk, 3 februari 2009**

## Stedenbouwkundige visie optimaliseren Kerkplein te Cuijk.

### Aanleiding

In 2006 is het Kerkplein heringericht. Dit project vormde de start van de realisatie van het project Maasboulevard. Het nieuwe Kerkplein vormde een goede aanzet tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Cuijk. Bij het ontwerp van het Kerkplein is uitdrukkelijk aangegeven dat ook de panden grenzend aan het Kerkplein aan een opknapbeurt toe waren. De gemeente is eigenaresse van de panden Grotestraat 27 en Grotestraat 19. Deze panden grenzen geheel of gedeeltelijk aan het Kerkplein. Ook is een tweetal ondernemers bij de gemeente gekomen met initiatieven voor uitbreidingsplannen. Deze uitgangspunten zijn een kans om via een totale stedenbouwkundige visie voor de panden Grotestraat in relatie tot het Kerkplein te komen tot een optimalisatie van het Kerkplein.



Afbeelding 1: ontwerp Kerkplein van bureau Lubbers

N ←

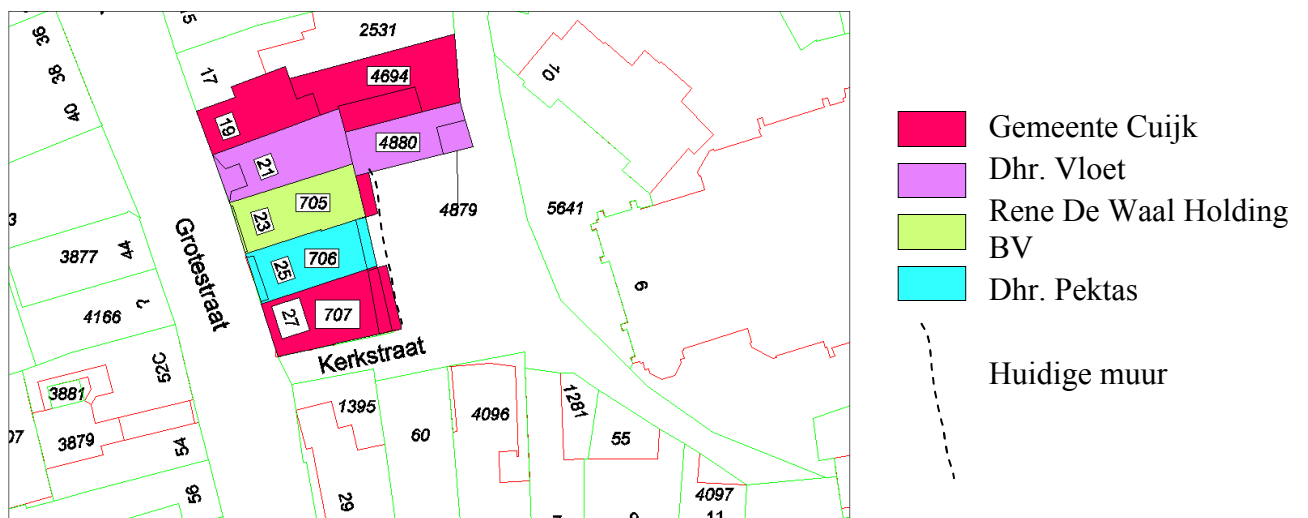
NB. Voor de panden aan de Maasstraat (waar deze visie niet verder op in gaat) blijft het wensbeeld zoals omschreven in het definitief ontwerp Maasoeverzzone Cuijk gehandhaafd.

## Situatie

In de huidige situatie wordt het Kerkplein omringd door de Kerk, de pastorie, de muur van de panden Grotestraat 23 tot en met 25, de tuin met schuur van Grotestraat 21 en de panden aan de Maasstraat. Alle panden staan met hun achterkant naar het plein met uitzondering van de kerk en de pastorie.



Afbeelding 2: impressie huidige situatie



Afbeelding 3: eigendomssituatie huidige situatie



## Beleidsstukken

### *Centrumvisie vastgesteld door de raad 7 juli 2003*

De panden zijn gelegen in het gebied “gemengde centrum functies”. Hier is sprake van een hoge dichtheid, grote en kleine schaal, duidelijke straatwanden en gevarieerde architectuur. De panden zijn gelegen in de zogenaamde horeca/winkel-as.

### *Maasoeverzone Cuijk vastgesteld door de raad 7 juli 2003*

In het definitief ontwerp voor de “Maasoeverzone Cuijk” mei 2003 (Buro Lubbers) wordt ook aandacht besteed aan ingrepen in bestaande bebouwing.

Over het pand Grotestraat 27 wordt het volgende opgemerkt: “Het pand Ghijsen wordt behouden en niet gesloopt. De korrel en schaal van de Grotestraat blijft hierdoor behouden. Het pand biedt de mogelijkheid om een veelzijdige gevel, die op deze plek noodzakelijk is te realiseren. Door de aanpassing aan de achterkant (sloop of complete aanbouw van het gedeelte aan de kerkkant) kan weer een voorkant gericht naar de kerk worden gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om het kerkplein in het stedelijk weefsel te integreren en geeft een impuls voor aanpassingen van de achterkanten aan het kerkplein door bewoners van de Maasstraat.”

Over het ontwerp van het kerkplein wordt tevens opgemerkt: “Belangrijk bij de herinrichting van het kerkplein is het betrekken van de omliggende panden in het herinrichtingsplan, teneinde de uitstraling van het plein te verbeteren. Het opknappen van de gevels op het plein voor de kerk is wenselijk. Het pand aan de Grotestraat 27 fungeert hierbij als voorbeeld: het gedeelte van het pand aan de Grotestraat kan worden gehandhaafd mits de gevel wordt aangepast. Het achterliggende gebouw aan het kerkplein wordt gesloopt en vervangen door een gebouwtje, dat zich zowel op de verbindingsstraat tussen kerkplein en Grotestraat als op het Kerkplein zelf richt. Bij voorkeur krijgt het nieuwe gebouw een horeca functie. Een belangrijk onderdeel in deze zone rond de kerk is het aandacht besteden aan de tuinmuren. De tuinmuren creëren de sfeer rond de kerk en dienen te worden opgeknapt.”



Afbeelding 4: sfeerbeeld uit masterplan Maasoeverzone Cuijk; pand Grotestraat 27.

Over het pand Grotestraat 19 wordt het volgende opgemerkt: “Optie pand slagerij kan worden aangepast. In de onderste verdieping kan een doorgang worden gemaakt. Hierdoor ontstaat een waardevolle toevoeging aan het fijnmazige weefsel. Een nieuwe hoofdroute naar de kerk zal hierdoor echter niet worden gecreëerd.”



Abbeelding 5: sfeerbeeld uit masterplan Maasoeverzone Cuijk; de doorsteek via Grotestraat 19.

### **Wensbeeld**

Het huidige Kerkplein wordt nauwelijks gebruikt. De achterkanten van de panden Grotestraat hebben een negatieve ruimtelijke werking op het plein. De achterkanten moeten worden omgezet in voorkanten. Het vergroten van de levendigheid van het plein kan worden versterkt door het aanbieden van ruimte voor terrassen op het plein voor horeca. Daarnaast dient het gedachtegoed van de tuinmuren als verbindend element van de karakteristieke, diverse en fijnmazige ruimtelijke structuur in het centrum van Cuijk in stand te worden gehouden.

### **Stedenbouwkundige uitwerking**

De bestaande muur aan de achterzijde van de panden Grotestraat wordt weggehaald. De panden kunnen tot aan de oorspronkelijke muur uitbreiden. De nieuwe voorkant is een nieuwe muur met daarin openingen die functioneel zijn en het terras als het ware naar binnen halen. Het geheel dient een dorps en kleinschalig karakter te krijgen.

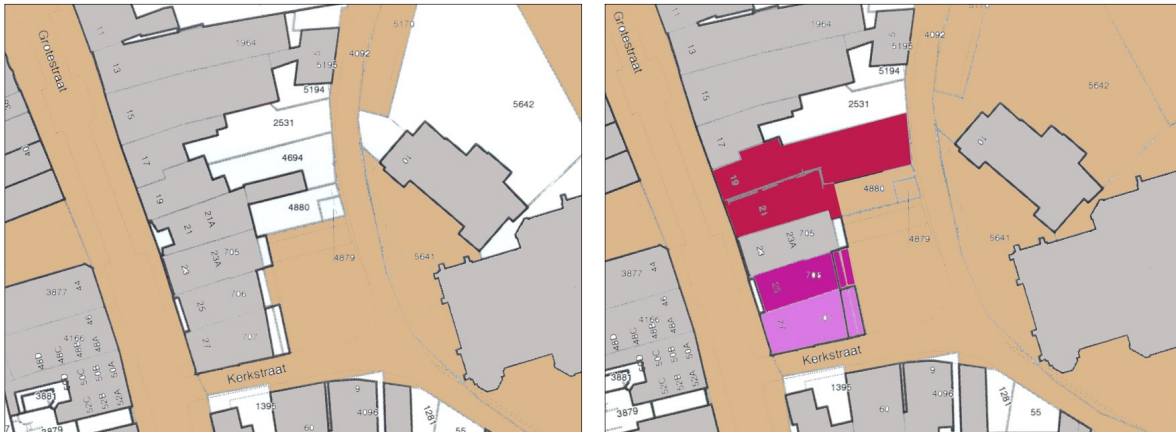
Het pand van Ghijsen is stedenbouwkundig gezien belangrijk voor de ruimtelijke structuur. Sloop van het pand en het niet terug bouwen van een gebouw is een ongewenste ingreep in de ruimtelijke structuur. Het pand Grotestraat 27 wordt ofwel verbouwd ofwel gesloopt en herbouwd. Indien sprake is van volledige sloop dan is het toegestaan een iets smaller pand terug te bouwen (2/3 of 4/5). Op deze wijze komt de kerk meer in het zicht en is er ook meer ruimte langs het pand voor voetgangers en eventueel een paar tafels met stoelen.

Het pand Grotestraat 25 is gekocht door de heer Pektas. De heer Pektas is van plan een café – restaurant te vestigen in het pand. Met de heer Pektas zijn al gesprekken gevoerd over de uiterlijke verschijning van zijn pand aan de zijde van het plein.

Met de eigenaar van het pand Grotestraat 23 is vooralsnog geen effectief overleg.

De eigenaar van het pand Grotestraat 21 heeft aangegeven te willen uitbreiden. De gemeente is eigenaresse van het pand Grotestraat 19. Door uitbreiding van het pand van de opticien naar de Grotestraat 19 ontstaat de mogelijkheid het plein aan de achterzijde te

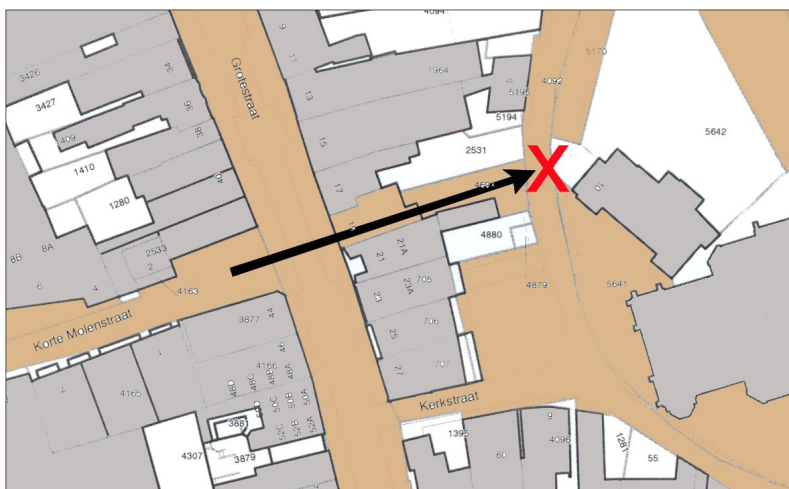
vergroten. De eigenaar verkoopt de tuin van het pand Grotestraat 21 aan de gemeente. Doordat het pand Grotestraat 19 wordt uitgebreid over het gehele perceel ontstaat aan het plein een goede ruimtelijke omkadering van het plein.



Afbeelding 6: huidige bebouwing en openbare ruimte rondom het Kerkplein

Afbeelding 7: stedenbouwkundige uitwerking; vergroting van het plein, panden bouwen tot aan de grens van de huidige muur

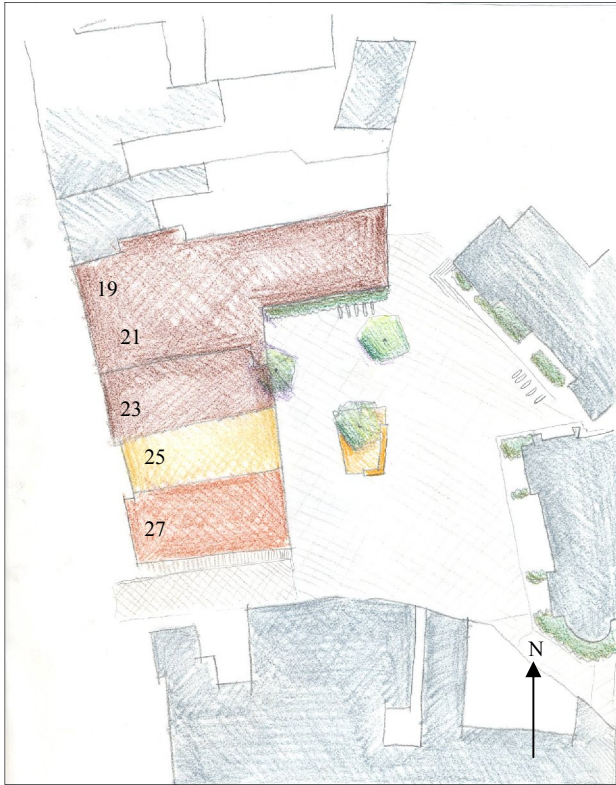
In het beleidsdocument Maasoeverzone Cuijk is echter sprake van een onderdoorgang ter plaatse van Grotestraat 19. Het maken van een onderdoorgang is gelet op het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving van het plein geen gewenste ontwikkeling. Een onderdoorgang is bij nader inzien stedenbouwkundig ook niet noodzakelijk. De route onder het pand komt niet uit op een interessant element. Daarnaast wordt opgemerkt dat het Politiekeurmerk Veilig Wonen zich verzet tegen dit soort onderdoorgangen aangezien het inbreuk maakt op de veiligheid van de burger.



Afbeelding 8: onderdoorgang stedenbouwkundig niet wenselijk



Het plein wordt vergroot en met eenzelfde steen bestraat. Het bankje en 3 bomen blijven gehandhaafd. De heesters en de fietsenrekken worden verplaatst richting de uitbreiding van het pand Grotestraat 19.



Afbeelding 8: stedenbouwkundig ontwerp nieuw Kerkplein



Afbeelding 9: impressie van het thema "voorkanten nieuwe muur"

De muur ter plaatse van de Grotestraat 19 en 21 vouwt zich als het ware richting de overige panden aan het Kerkplein. Ter plaatse van Grotestraat 23 zet eenzelfde muur zich voort maar hierin wordt een soort poort verwerkt. Deze poort kan in de toekomst open worden gezet wanneer het café zich ook naar de zijde van het Kerkplein wil richten. De muur ter plaatse van Grotestraat 25 krijgt grotere glazen puien om een soort serre effect te creëren. Het hoekpand Grotestraat 27 krijgt meer een eigen identiteit doordat de muur/plint aan 3 zijden is te zien. Een lage dakbeëindiging zorgt voor een dorpsse uitstraling.

De materialisering bestaat met name uit bakstenen, stucwerk en glazen puien. De muur krijgt een robuuste uitstraling door ofwel een donkere tint baksteen te gebruiken of door toepassing van een grotere steensoort. De nieuwe woning wordt voorzien van stucwerk in een lichte tint waardoor het ten opzichte van de muur een meer bescheiden plaats inneemt. De puien van de panden Grotestraat 25 en Grotestraat 27 zijn zo groot mogelijk en zijn voorzien van glas voor een serre-achtige uitstraling.

### **Verkeersafwikkeling \***

Over de definitieve verkeersafwikkeling op en rond het Kerkplein wordt bij het vaststellen van de voorliggende Stedenbouwkundige Visie nog geen uitspraak gedaan. In de uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie is het niet noodzakelijk om op dit moment al een definitieve uitspraak te doen over de verkeersafwikkeling.

In het Verkeerscirculatieplan voor het centrum van Cuijk (VCP), dat momenteel wordt opgestart, wordt ook het Kerkplein en de Kerkstraat meegenomen. Doel van dit Verkeerscirculatieplan is dat er een concreet besluit wordt genomen over de toekomstige (auto)routering in het centrum. Hierbij worden de reeds vastgestelde Centrumvisie, Plan Maasoeverzzone en het Verkeersveiligheidsplan als beleidskader gehanteerd.

Voor de verkeersafwikkeling rond het Kerkplein staat de verblijfsfunctie op deze plek uiteraard bovenaan. Maar ten aanzien van de definitieve verkeerscirculatie van het Kerkplein zijn momenteel nog wel alle opties open.

\* Nieuwe tekst naar aanleiding van de toezegging door wethouder Donkers in de vergadering van de commissie Ruimte op 2 maart 2009.

Cuijk, 3 februari 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,	
P.M. van de Koolwijk	L.M. Schoots
secretaris	burgemeester