

Nota van zienswijzen en wijzigingen Zandsteeg ong. (naast7a) Sambeek

- 1. Inleiding
 - 2. Procedure wijzigingsplan
 - 2.1. Bekendmaking en terinzagelegging
 - 2.2. Ontvangen zienswijzen
 - 3. Beoordeling van de zienswijzen
 - 3.1. Ontvankelijkheid
 - 3.2. Inhoudelijke beoordeling
 - 4. Ambtshalve wijzigingen
 - 5. Conclusie
- Bijlagen**

Ons kenmerk
Z/23/119070
D/24/1885386

Onderwerp
Nota van zienswijzen en
wijzigingen

1. Inleiding

Deze Nota van zienswijzen heeft betrekking op het ontwerp wijzigingsplan Zandsteeg ong. (naast7a) Sambeek. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning op de locatie aan de Zandsteeg ongenummerd (naast 7a) te Sambeek.

2. Procedure bestemmingsplan

2.1. Bekendmaking en terinzagelegging

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 28 november 2023 bekendgemaakt in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website www.gemeentelandvancuijk.nl. Alle stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen van 29 november 2023 tot en met 9 januari 2024. De stukken waren in te zien in het gemeentehuis te Cuijk tijdens openingstijden en op www.ruimtelijkeplannen.nl en/of www.omgevingswet.overheid.nl onder de plannaam Zandsteeg ong. (naast7a) Sambeek met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-ON01. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het voornoemd ontwerpbesluit kenbaar kan maken bij het college van burgemeester en wethouders.

2.2. Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is de volgende zienswijze ontvangen:

- 1. geanonimiseerd te Sambeek, ontvangen op 18 december 2023 met een aanvulling op 4 januari 2024, hierna: zienswijze 1

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



3. Beoordeling van de zienswijzen

3.1. Ontvankelijkheid

Afdeling 3.4 van de Awb is van toepassing. De termijn voor het indienen van zienswijzen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd (artikel 3:16 Awb). Een zienswijze is tijdig ingediend indien hij voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen (artikel 3:16 jo. 6:9 Awb)

De zienswijze is voor het einde van de gestelde termijn ontvangen en is daarom ontvankelijk. Hierna wordt de zienswijze inhoudelijk beoordeeld.

3.2. Inhoudelijke beoordeling

3.2.1. Zienswijze 1

Inhoud zienswijze

De verbeelding is onjuist ten opzichte van de kadastrale kaart. Ook het bouwvlak is onjuist aangegeven op de verbeelding, aangezien in het verleden is aangegeven dat de voorgelrooilijn van de woningen in een schuine lijn moeten liggen ten opzichte van de woningen Zandsteeg 7, 7a en 7b. Daarnaast wordt het uitzicht enorm belemmerd indien op de huidige bouwvlak wordt gebouwd.

Overwegingen

Kadastrale kaart

De verbeelding klopt niet met de kadastrale kaart. Er heeft een wijziging plaatsgevonden bij het kadaster, waardoor niet de juiste kaart is gebruikt. De verbeelding wordt aangepast.



oranje (kadastrale kaart) bolletjes (verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan)

Bouwvlak en zicht

Weliswaar is niet uitgesloten dat de bouw van de woning tot enige afname van zijdelings uitzicht bij de woning van de reclamant zal leiden, maar dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. Volgens vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Wij kunnen niets terugvinden dat de rooilijn in een schuine lijn dient te liggen. De bouwmogelijkheid van de woning rechts lag al vast in het bestemmingsplan uit 2013. In de toelichting daarvan staat dat de bouwmogelijkheid van deze woning is opgenomen in het bestemmingsplan van 2005. Dan zou er toen van



een schuine lijn gesproken moeten zijn. Maar in dat bestemmingsplan van 2005 zijn ook 2 bouw mogelijkheden in plaats van de boerderij opgenomen en dan zou de schuine lijn meteen anders moeten liggen.

In een eerder advies van stedenbouw uit 2021 is al gesproken om de woning iets naar achteren te projecteren, maar dat was geen verplichting. In overleg met initiatiefnemer willen wij (gedeeltelijk) tegemoet komen aan de zienswijze om de woning iets naar achteren te projecteren. De rooilijn wordt met een schuine lijn van het hoekpunt van de boerderij over de linker voorhoek van het bouwvlak van Zandsteeg 7a gelegd zodat ook de voorgevel achter of op de schuine lijn (en het verlengde daarvan) komt te liggen. De nieuwe woning kan niet nog verder naar achteren omdat de nieuwe woning dan op korte afstand achter de achtertuin van een andere bestaande woning komt te staan. Op deze manier is een optimum gevonden in de situering van de nieuwe woning in relatie tot de beide aangrenzende bestaande woningen.

Verwerking in bestemmingsplan

Het vast te stellen wijzigingsplan is *wel* aangepast.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

5. Conclusie

Het bestemmingsplan Zandsteeg ong. (naast 7a) Sambeek met IMRO-nummer NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-ON01 kan gewijzigd worden vastgesteld:

Totaallijst van alle wijzigingen op basis van de zienswijze:

Toelichting:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-VA01

Regels:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-VA01

Verbeelding:

- status gewijzigd in 'vastgesteld'
- imro-code gewijzigd in NL.IMRO.1982.WPSbkZandsteegOng-VA01
- de verbeelding wordt aangepast aan de kadastrale kaart
- de verbeelding wordt aangepast: bouwvlak wordt iets naar achter geplaatst.

Bijlage

1: Zienswijze 1



Zienswijze 1

Bestemmingsplan zienswijze	
BPZW65804e1e70948	
Datum: 18-12-2023 14:50:22	
Uw gegevens	
Loginmethode:	DigID
Burgerservicenummer:	
Naam:	
Adres:	
Postcode:	
Woonplaats:	
Geboortedatum:	
Contactgegevens	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	
Verzoek	
Datum bekendmaking:	22 november 2023
Naam bestemmingsplan:	Zandsteeg ong. (naast7a) Sambeek
Reden niet mee eens:	De kadastrale kaart is onjuist afgebeeld evenals het bouwvlak.
Bijlagen	
Bijlagen toevoegen:	Nee
Bijlagen:	-

Aanvullende zienswijze

Van:	<@>
Verzonden:	donderdag 4 januari 2024 14:50
Aan:	
Onderwerp:	Aanvulling zienswijze
Bijlagen:	Voorgevellijn.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van . [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Let op: Deze mail komt van buiten de organisatie. Klik niet op links en open geen bijlages, tenzij je de afzender herkent en weet dat de link/bijlage veilig is.

Beste ,

Bijgaand ontvangt u een kaartje met daarop een aanpassing van het bouwvlak op het perceel naast Zandsteeg 7a in Sambeek.

In deze zijn de woningen aan de Zandsteeg (vanaf 7) in een schuine lijn gebouwd tot en met de woning met de voordeur aan de hoge weg, maar de zijgevel aan de Zandsteeg. Het zou in deze beter passend zijn om het bouwvlak op het perceel naast Zandsteeg 7a in deze zelfde lijn door te trekken. Dit is mooier in het straatbeeld en tegen de bewoners van Zandsteeg 7b is destijds ook gezegd dat zij in een schuine lijn moesten bouwen tussen Zandsteeg 7 en Zandsteeg 7a.

Daarnaast wordt ons uitzicht enorm belemmerd indien er op het huidige bouwvlak gebouwd wordt. Samen met (eigenaar perceel) hebben we gekeken waar de voorgevellijn op uit zou moeten komen en dit gemerkt. De afstand tot de straat is dan 22,6m.

Bij deze verzoeken wij u de voorgevellijn aan te passen, zoals afgebeeld in de bijgevoegde kaart. Er is gemeten vanaf de blokken die zijn geplaatst naast de weg (vanaf groenstrook).

In afwachting van reactie verblijf ik.

Met vriendelijk groet,



Bijlage behorende bij aanvullende zienswijze



Zandsteeg Jumbo