

**Nota van Zienswijzen behorende bij
het bestemmingsplan
'Bebouwde kom Sprundel, Wijzigingsplan Sint Janstraat 13 te
Sprundel'**

INHOUD:

- 1. Procedure**
- 2. Onderwerp**
- 3. Ingediende zienswijzen**
- 4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie**
- 5. Conclusie**

1. Procedure

Burgemeester en wethouders hebben, ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), met een publicatie in Staatscourant en de Rucphense Bode van 9 december 2015 en op de gemeentelijke website kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel, Wijzigingsplan Sint Janstraat 13 te Sprundel'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 december 2015 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Rucphen en was daarnaast digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbende (overheids)instanties zijn voorts separaat op de hoogte gebracht van de terinzagelegging.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze, naar keuze schriftelijk of mondeling, naar voren kunnen brengen bij burgemeester en wethouders. De geboden mogelijkheid heeft niet geleid tot mondelinge zienswijzen. Er is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Hieronder zal in paragraaf 2 eerst kort ingegaan worden op de strekking van het (ontwerp-) bestemmingsplan. Daarna volgt in paragraaf 3 een uiteenzetting van de behandeling van de ingebrachte zienswijze. In paragraaf 4 wordt de zienswijze puntsgewijs aan de orde gesteld en van commentaar voorzien. Eveneens wordt vermeld of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het vast te stellen wijzigingsplan. Tenslotte is in paragraaf 5 een algehele conclusie over de uit de zienswijze eventueel voortvloeiende aanpassingen/wijzigingen opgenomen.

2. Onderwerp

Het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel wijzigingsplan Sint Janstraat 13 te Sprundel' heeft tot doel de verbouwing van het voormalig bankgebouw tot twee patio woningen en drie appartementen mogelijk te maken. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Rucphen, sectie F, nummer 4803.

3. Ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp 'Bestemmingsplan kom Sprundel Wijzigingsplan Sint Janstraat 13 te Sprundel' is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en kan daarmee als ontvankelijk worden beschouwd. De zienswijze wordt in de navolgende paragraaf eerst kort samengevat en daarna puntsgewijs van een reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding

geeft tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan. Benadrukt wordt dat deze zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de beoordeling is betrokken.

4. Inhoud zienswijzen en inhoudelijke reactie

Zienswijze

Brief d.d. 30 december afkomstig van Stichting Achmea Rechtsbijstand, postbus 4116 te 7320 AC Apeldoorn, namens de heer P. Bakker, Sint Janstraat 11 te 4714 EA Sprundel.

Samenvatting inhoud ingediende zienswijze:

- 1.1 Het wijzigingsplan biedt tot de erfgrens met betrokkene de mogelijkheid om een bouw- en goothoogte te realiseren van respectievelijk 12 en 9 meter.
- 1.2 Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van bouw van woningen in de nabijheid van de erfgrens met betrokkene. Hierbij worden ook nieuwe gevelopeningen aan de westzijde van het te verbouwen pand aangebracht alsmede een balkon. Verder kent het wijzigingsplan ruimere bouwmogelijkheden, waardoor er bebouwing dicht bij de woning van betrokkene kan worden gerealiseerd. Dit betekent een kans op extra aantasting van de privacy.
- 1.3 Het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid mag alleen indien de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast. Van een aantasting is wel sprake nu door de wijziging van bebouwing en gebruik de privacy ernstig in het geding komt.
- 1.4 De planologische wijziging zal leiden tot waardevermindering van de woning Sint Janstraat 11 te Sprundel, eigendom van betrokkenen.

Inhoudelijke reactie:

- 1.1 Het wijzigingsplan biedt wat de hoogtes betreft geen andere mogelijkheden dan het vigerende bestemmingsplan.
- 1.2 Het wijzigingsplan biedt geen ruimere bouwmogelijkheden dan het vigerend bestemmingsplan. Ter hoogte van de woning van betrokkene komt één woning met enkele gevelopeningen in de westgevel. Deze bevindt zich op een afstand van 8 meter van de erfgrens. Een dergelijke afstand is niet van dien aard dat daardoor onevenredige aantasting van de privacy ontstaat. Het gebruik van het gebouw als bank bracht en brengt de nodige activiteiten met zich mee en er is zeker geen sprake van dat het voormalige gebruik geen inbreuk op de privacy garandeert.
- 1.3 Om optimaal gevolg te geven aan het gestelde in artikel 7, lid 5 van de bestemmingsplanvoorschriften zal het wijzigingsplan gewijzigd worden vastgesteld in die zin dat in de plaats van een vaststelling als "centrum, wonen toegestaan", wordt gekozen voor een bestemming "wonen". Daarbij wordt de westgrens van het bouwblok bepaald op de westgevel van het te verbouwen gebouw. Hiermede wordt veilig gesteld dat er geen woningbouw dicht bij de erfgrens met betrokkene kan worden gerealiseerd. Zodoende worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden zeker niet onevenredig aangetast.

- 1.4 Indien iemand van mening is dat zijn pand een lagere waarde krijgt als gevolg van een planologische maatregel, kan hij op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een schadeclaim indienen.

5. Conclusie

Gelet op de inhoud van de zienswijze, bestaat er aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen, waarbij de wijziging inhoudt dat in de plaats van een vaststelling als "centrum, wonen toegestaan", wordt gekozen voor een bestemming "wonen".

Rucphen,

Burgemeester en wethouders van Rucphen,
de secretaris, de burgemeester,

C.F.J. Verheijen.

mr. M. van der Meer Mohr.