



Gemeente

Ubbergen

Bestemmingsplan Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen

Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)

Afdeling VROM

H. Petter

mei 2013

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4
2.1. Zienswijze 1	5
2.2. Zienswijze 2	6
2.3. Zienswijze 3	7
2.4. Zienswijze 4	8
2.5. Zienswijze 5	9
2.6. Zienswijze 6	10
2.7. Zienswijze 7	11
2.8. Zienswijze 8	13
2.9. Zienswijze 9	14
2.10. Zienswijze 10	15
2.11. Zienswijze 11	16
2.12. Zienswijze 12	17
2.13. Zienswijze 13	17
2.14. Zienswijze 14	18
3. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	19

1 INLEIDING

De voorliggende nota omvat een samenvatting van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen, en geeft tevens aan op welke wijze hiermee wordt omgegaan: wel of geen aanpassing c.q. aanvulling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder van vrijdag 22 februari tot en met donderdag 4 april 2013 ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd op de website van de gemeente en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder kon gedurende deze periode schriftelijk en/of mondeling een zienswijze indienen. Binnen de genoemde periode zijn 14 zienswijzen ontvangen, waarvan voor één ingekomen brief geldt dat er na afloop van de termijn een aanvulling op de zienswijze is ontvangen. Deze aanvullende zienswijze is meegenomen in deze zienswijzennota. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat met aansluitend de beantwoording van de gemeente.

De aanpassingen c.q. aanvullingen op basis van de zienswijzen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden in het slothoofdstuk samengevat.

2 ZIENSWIJZEN (GEANONIMISEERD)

De volgende natuurlijke en/of zakelijke rechtspersonen hebben aanleiding gezien om een zienswijze in te dienen. De reacties zijn binnen de termijn verzonden en zijn derhalve ontvankelijk.

<i>nr</i>	<i>ingekomen datum</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>postcode</i>	<i>plaats</i>
1	11 maart 2013				
2	22 maart 2013				
3	18 maart 2013				
4	25 maart 2013				
5	25 maart 2013				
6	11 maart 2013				
7	3 april 2013				
	Aangevuld: 12 april 2013				
8	3 april 2013				
9	22 maart 2013				
10	4 april 2013				
11	8 april 2013				
12	5 april 2013				
13	8 april 2013				
14	4 april 2013				

2.1 Zienswijze 1

Het bedrijfsperceel achter de woning van reclamant is te ruim bestemd. De bestemming bedrijf, met de aanduiding specifieke vorm van bedrijf-wasserij op adres Keteldal 2/4, ligt voor een klein deel op gronden die niet voor de wasserij in gebruik zijn of benodigd zijn.

Reactie gemeente

Niet aannemelijk is dat de betreffende gronden binnen de planperiode ten behoeve van de bedrijfsvoering zullen worden ingezet. Daarnaast is het beleidsmatig wenselijk om bedrijfsfuncties in de woonomgeving waar mogelijk in overeenstemming te brengen met deze woonomgeving. De betreffende gronden achter Keteldal 2/4 zijn feitelijk in gebruik als grasland, en zullen worden bestemd als 'Groen – landelijk' groen zoals aangrenzende gronden.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan:

- **De gronden met een omvang van enkele tientallen m², achter Ketelpad 2/4, worden bestemd als 'Groen – landelijk groen'.**

2.2 Zienswijze 2

Reclamant verzoekt op een perceel van 600m² met woonfunctie (kadastraal bekend gemeente Ubbergen, sectie A, nr 954/953, Kasteelselaan 16), in plaats van een varkensschuur en voormalig noodschooltje (nu gastenverblijf), een woonboerderij met dubbele garage te mogen bouwen in de stijl van de huidige bebouwing aan de Kasteelselaan.

Reactie gemeente

Kasteelselaan 16 is gelegen in de 'Waarde - beschermd dorpsgezicht Ubbergen'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ubbergen als beschermd dorpsgezicht van juli 1988. In het vigerende bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht uit 2000 zijn beide gebouwtjes slechts als bijgebouw opgenomen, van een bestaand recht een woning te kunnen realiseren is derhalve geen sprake. In combinatie met het huidige bebouwingsbeeld streeft de gemeente niet naar uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

1.

Reclamant verzoekt in verband met bestaand en toekomstig gebruik de ruimte zoals aangegeven in de zienswijze een bedrijfsbestemming toe te kennen. De locatie Rijksstraatweg 213 was tot voor kort in gebruik als boekwinkel, echter deze is recent verhuist. Reclamant heeft een nieuwe huurder met een kledingreparatiebedrijfje voor zijn ruimte gevonden.

Reactie gemeente.

De bestemming detailhandel biedt geen mogelijkheid voor door reclamant aangevoerde bestaand en nieuw gebruik ten behoeve van kledingreparatie. Om deze vorm van bedrijf toch mogelijk te maken wordt de bestemming Rijksstraatweg 213 gewijzigd in de maatwerkbestemming 'bedrijf - kledingreparatie'.

2.

Verzocht wordt de horecabestemming op Rijksstraatweg 215 te verwijderen. Naar alle waarschijnlijkheid is deze bestemming per ongeluk op deze locatie terechtgekomen.

Reactie gemeente.

De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' zal op de verbeelding van de betreffende locatie worden verwijderd.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan:

- **De voormalige boekwinkel Rijksstraatweg 213 krijgt op de verbeelding de maatwerkbestemming 'bedrijf – kledingreparatie'.**
- **Aan de regels wordt 'specifieke vorm van bedrijf – kledingreparatie' toegevoegd in artikel 17.1.2 onder a, 2^e punt.**
- **De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' zal op de verbeelding van Rijksstraatweg 215 worden verwijderd.**

2.4 Zienswijze 4

1.

Reclamant geeft aan dat niet alle oorspronkelijke bebouwing van Rijksstraatweg 78 staat aangegeven middels het bouwvlak.

Reactie gemeente.

Door reclamant genoemde 'bebouwing' valt (op één geval na) binnen de zone bijgebouwen. Deze weergave is correct op de verbeelding weergegeven, immers de zone bijgebouwen is juist bedoeld voor bijbehorende bouwwerken. Voor een definitie van dit laatste zie artikel 1.22. Van uitbreiding van het bouwvlak is geen sprake. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de vormtechnische benadering van hoofd- en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), niet de functionele benadering. Bebouwing gesitueerd onder de kap van het hoofdgebouw is 'hoofdgebouw' en valt binnen het bouwvlak, al het overige is bijgebouw. Deze systematiek werd ook al in het vigerende bestemmingsplan gehanteerd. De verbeelding zal ter plekke van de in de zienswijze genoemde 'entree' worden gewijzigd in 'zone bijgebouwen'.

2.

Reclamant voert aan dat nok- en goothoogte van Rijksstraatweg 78 niet overeen komen met de bestaande situatie.

Reactie gemeente.

Bestaande nok- en goothoogtes die afwijken worden gerespecteerd. Dit is geregeld in artikelen 18.2.3 en 18.2.4.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

- **De zone bijgebouwen Rijksstraatweg 78 wordt ter plekke van door reclamant in zijn zienswijze aangegeven 'entree' vergroot (dit betreft enkele vierkante meters) waardoor deze bebouwing binnen de zone komt te liggen.**

2.5 Zienswijze 5

1.

Reclamant geeft aan dat niet alle oorspronkelijke bebouwing van Rijksstraatweg 163-165 staat aangegeven middels het bouwvlak.

Reactie gemeente.

Door reclamant genoemde 'bebouwing' valt binnen de zone bijgebouwen. Deze weergave is correct op de verbeelding weergegeven, immers de zone bijgebouwen is juist bedoeld voor bijbehorende bouwwerken. Voor een definitie van dit laatste zie artikel 1.22. Van uitbreiding van het bouwvlak is geen sprake. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de vormtechnische benadering van hoofd- en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), niet de functionele benadering. Bebouwing gesitueerd onder de kap van het hoofdgebouw is 'hoofdgebouw' en valt binnen het bouwvlak, al het overige is bijgebouw. Deze systematiek werd ook al in het vigerende bestemmingsplan gehanteerd.

2.

Reclamant voert aan dat nok- en goothoogte van Rijksstraatweg 163-165 niet overeen komen met de bestaande situatie.

Reactie gemeente.

Bestaande nok- en goothoogtes die afwijken worden gerespecteerd. Dit is geregeld in artikel 17.2.9.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6

1.

De oorspronkelijke bebouwing achter de villa Oude Kleefsebaan 117, jaren geleden gerenoveerd tot paardenstallen, is volgens reclamant qua maatvoering niet correct opgenomen.

Reactie gemeente.

De gemeente respecteert de bestaande rechten voor deze locatie in het bestemmingsplan Buitengebied 2003. Het bestemmingsplan zal op basis van de nieuwe systematiek worden aangepast en de bestaande rechten zullen worden overgenomen. Dit betekent dat de zone bijgebouwen wordt aangepast waardoor de paardenstallen, oftewel het bijgebouw, binnen de zone 'bijgebouwen' valt. Eventuele afwijkende maten worden gerespecteerd.

2.

De bebouwing van het bijgebouw op de gronden van Oude Kleefsebaan 131 is niet correct opgenomen zoals in het vigerende bestemmingsplan. Dit bebouwingskader is extra boven de normale uitbreidingsmogelijkheid van het hoofdgebouw.

Reactie gemeente.

Op de verbeelding wordt dit bijgebouw opgenomen conform vigerend bestemmingsplan. In de regels wordt daarnaast opgenomen dat er in dit specifieke geval afwijkende maten zijn. De bestaande rechten worden hierdoor geborgd.

3.

Het bosgebied om de tennisbaan van Oude Kleefsebaan 131 maakt deel uit van de tuinen, dit gebied moet bestempeld worden als woonbestemming i.p.v. natuurgebied.

Reactie gemeente.

De verbeelding wordt aangepast, deze gronden krijgen grotendeels een woonbestemming, conform vigerend bestemmingsplan. Na contact met reclamant en beoordeling van de bestaande situatie ter plekke is overeengekomen dat een klein strookje langs de Nieuwe Holleweg (het talud) de bestemming Natuur krijgt.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan:

- **De zone bijgebouwen wordt ter plekke van Oude Kleefsebaan 117 iets verruimd teneinde de bestaande bijgebouwen binnen deze zone te laten vallen.**
- **Ter plekke van Oude Kleefsebaan 131 wordt het bijgebouw, inclusief afwijkende maten opgenomen. Zowel op de verbeelding als in de regels.**
- **Ter plekke van Oude Kleefsebaan krijgt de tuin grotendeels de woonbestemming.**

2.7 Zienswijze 7

1.

Het perceel Oosterbergweg 5 is in gebruik als natuurtuin en dient in het nieuwe bestemmingsplan als zodanig bestemd te worden. Reclamant verzoekt daarnaast middels correctie het perceel Oosterbergweg 5 uit de EHS te halen vanwege ontbreken van enige robuuste verbinding. Daar waar een aanwijzing voor maximale emissie van kracht is kan geen EHS zijn.

Reactie gemeente.

Bij de gemeente is niets bekend van een bestaand (legaal) gebruik als natuurtuin. Het is daarnaast geen gemeentelijke bevoegdheid om de ehs-status van percelen te wijzigen danwel te verwijderen. Provinciale Staten hebben het betreffende perceel opgenomen in de EHS en de gemeente is op grond van de Ruimtelijke Verordening Gelderland verplicht om deze gronden met een passende bestemming in de bestemmingsplannen op te nemen.

2.

Volgens reclamant is sprake van een nieuw verzoek tot bestemmen van 400m² als Wonen-2 ten behoeve van een woning ter plekke van Oosterbergweg 5, in ruil voor compensatie van twee- à drievoudig bestemming natuur. Een weging van dit verzoek dient nu plaats te vinden, aan de wens tot bebouwing met twee- à drievoudige compensatie naar natuur wordt vastgehouden. In de aanvullende zienswijze namens rechtsbijstand wordt bovenstaande nogmaals ondersteund en onderbouwd met extra argumenten te weten dat ten eerste reclamant zorg draagt voor een familielid en hiertoe dichtbij dient te wonen, ten tweede dat er sprake zal zijn van stedenbouwkundige afronding en ten derde dat er vergelijkbare situaties wél wordt meegewerkt aan een soortgelijk verzoek als dat van reclamant.

Reactie gemeente.

Bij de gemeente is bekend dat reclamant in het verre en meer recente verleden soortgelijke verzoeken als deze zienswijze heeft ingebracht, zonder dat dit heeft geleid tot positieve besluitvorming. De gemeente ziet geen reden een ander standpunt hieromtrent in te nemen, er zijn immers geen veranderde beleidsmatige kaders of inzichten waarbinnen tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van reclamant. Daarnaast is sprake van een beheersmatig, dus conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. Voor wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan zou reclamant een separaat verzoek in moeten dienen, dan zullen alle relevante argumenten worden getoetst aan actuele beleidskaders.

Ten aanzien van de vermeende vergelijkbare situatie waaraan wél medewerking aan een extra woning zou zijn gegeven, zoals middels aanvullende zienswijze door rechtsbijstand is geopperd, het volgende: De betreffende locatie waarvoor in het bestemmingsplan inderdaad een

wijzigingsbevoegdheid is opgenomen is zeker niet één-op-één vergelijkbaar met de situatie van reclamant. Voor deze specifieke locatie was namelijk in het vigerende bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is op 19 januari 2010 door het college een positief principe besluit genomen over de herstart van deze procedure. Er is derhalve sprake van een bestaand recht, dat daarom overgenomen wordt in voorliggend conserverende bestemmingsplan.

3.

De breedte van de strook voor bijgebouwen bij Oosterbergweg 5 dient volgens reclamant verbreed te worden tot de volledige breedte van het huis na 1966, dit geldt ook voor het bebouwingskader van de vigerende plankaart.

Reactie gemeente.

Naar aanleiding van de eerder door reclamant ingediende inspraakreactie is de zone bijgebouwen iets verbreedt, namelijk tot de breedte van de in 1958 vergunde woning. Bij recht (artikel 16.2.4) is het overigens mogelijk om tot 50 m² aan bijbehorende bouwwerken te realiseren binnen de aanduiding [bg] (bijgebouwen). Het bevoegd gezag kan daarnaast door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.4, teneinde een grotere maximale oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren en/of het mogelijk te maken buiten de aanduiding [bg]. Deze mogelijkheid wordt beschreven in 16.3.4.

De breedte van de woning staat in onderhavig geval niet gelijk aan breedte van hoofdbebouwing. De woning is destijds deels uitgebreid door middel van een bouwdeel dat op grond van de definitie van onderhavig bestemmingsplan als bijbehorende bouwwerk dient te worden gekwalificeerd. Maatwerk blijft mogelijk d.m.v. buitenplanse afwijking, zoals hierboven beschreven, hiertoe dient echter separaat van deze bestemmingsplanprocedure een aanvraag te worden gedaan.

4.

Verzocht wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken dat de bouwmassa Oosterbergweg 5 (woning) verschoven kan worden in geval van her-/nieuwbouw.

Reactie gemeente.

Gezien het conserverende karakter van het voorliggende bestemmingsplan is verandering van planologische bouw- en/of gebruiksmogelijkheden onwenselijk. Er zijn immers geen veranderde beleidsmatige kaders of inzichten waarbinnen de wijziging van het bestemmingsplan zou kunnen worden opgenomen. Voor wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan zou reclamant een separaat verzoek in moeten dienen.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.8 Zienswijze 8

In het verleden heeft het college voor Rijksstraatweg 235 een principebesluit genomen om medewerking aan woningsplitsing te verlenen, teneinde de winkel naar 3 wooneenheden te wijzigen. Reclamant verzoekt dit rechtstreeks in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente.

In het verleden is door het college inderdaad een positief principebesluit genomen aangaande woningsplitsing op dit adres, het verzoek hiertoe was ingediend door de vorige eigenaar. Echter dit heeft toentertijd geen vervolg gekregen in de benodigde vergunningaanvraag ten behoeve van de daadwerkelijke splitsing. In het ontwerpbestemmingsplan is in artikel 17.3.2 opgenomen dat middels omgevingsvergunning medewerking kan worden verleend aan woningsplitsing. Separaat van dit bestemmingsplantraject kan indiener een verzoek tot woningsplitsing indienen. Het verzoek zal dan worden beoordeeld en getoetst aan de criteria zoals beschreven in de bestemmingsplanregels. Een nieuwe afweging is daarnaast ook redelijk gezien gewijzigde beleidsinzichten en omstandigheden m.b.t. onder andere woningbouwprogrammering en verkeer/ parkeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.9 Zienswijze 9

Achter op het perceel Rijksstraatweg 127 van de woning staat een kantoorgebouw. In het huidige/oude plan is een kantoorgebouw toegestaan, in het nieuwe ontwerp echter niet. Verzocht wordt dit kantoorgebouw ook als zodanig te bestemmen.

Reactie gemeente.

Het door reclamant in zijn zienswijze bedoelde kantoorgebouw bevindt zich in onderhavig ontwerpbestemmingsplan binnen de bouwaanduidingszone voor bijgebouwen. Deze zone is bedoeld voor bijbehorende bouwwerken zoals gedefinieerd in artikel 1.22, waarvoor in artikel 17.2.4 bouwregels worden gegeven. Eventuele bestaande overschrijdingen van (oppervlakte)maten worden door de bestemmingsregels gerespecteerd. Het huidige gebouw is dus gewoon toegestaan. Binnen de bestemming Wonen-1 is het mogelijk niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten uit te voeren. Aldus is beperkt gebruik ten behoeve van kantoorruimte mogelijk binnen het bestemmingsplan (artikel 17.1.2 onder f). Eventuele overschrijdingen van de hiertoe in gebruik zijnde oppervlakte worden gerespecteerd in het bestemmingsplan middels de algemene overgangsregel voor gebruik (artikel 32.2.1), mits dit gebruik legaal is.

Bij de herontwikkeling van de gronden achter Rijksstraatweg 127 zijn met reclamant afspraken gemaakt over de status van het kantoorgebouw. Door het gebouw en het gebruik zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan beschreven op te nemen worden deze afspraken gerespecteerd.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.10 Zienswijze 10

1.

Reclamant verzoekt het bestaande recht twee woningen te mogen bouwen te handhaven in het nieuwe plan, oftewel een rechtstreekse mogelijkheid behouden voor twee aaneengebouwde woningen op Rijksstraatweg 247a. Zonder nadere sturing/additieve voorwaarden. Het oude bestemmingsplan maakt rechtstreeks (maximaal) 2 aaneengesloten woningen mogelijk.

Reactie gemeente.

In het vigerende plan is deze woning aangeduid als bebouwingsklasse F, in de betreffende tabel staat aangegeven dat dit 'half-open bebouwing' dient te zijn, met 'minimaal 1 en maximaal 2 woningen aaneengebouwd'. Daarbij aangetekend dat de inhoud van woning(en) in deze bebouwingsklasse minimaal 350 m³ moet zijn. Binnen de maximale afmetingen van het betreffende bouwvlak, in aanmerking genomen de maximale goot- en bouwhoogte, is het niet mogelijk om 2 woningen van minimaal 350 m³ te realiseren. Gezien de bestaande situatie van de aanwezige woning, en de hierboven beschreven feitelijke onmogelijkheid om een 2e woning te realiseren, leidt deze zienswijze niet tot andere inzichten. Een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan dient separaat van deze bestemmingsplanprocedure te worden ingediend.

2.

Verzocht wordt een verruiming van het bouwvlak tot een breedte van 10 meter en een diepte van 8 meter.

Reactie gemeente.

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden opgenomen. Dit geldt ook voor de gevraagde verruiming van bouwvlakken.

3.

Gevraagd wordt het bestaande recht op een goothoogte van 6,50 meter te handhaven in het nieuwe plan.

Reactie gemeente.

Bestaande nok- en goothoogtes die afwijken worden gerespecteerd. Dit is geregeld in artikel 17.2.9.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.11 Zienswijze 11

1.

Reclamant verzoekt de entree van het Kastanjedal, conform eerder gemaakte afspraken aangaande een aangrenzend recent bouwplan, te bestemmen als Natuur.

Reactie gemeente.

Voor de specifieke locatie Kastanjedal zal de verbeelding op onderdelen worden aangepast om tegemoet te komen aan de zienswijzen. Een deel van de betreffende gronden had de bestemming Wonen-2 en zal worden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

2.

Reclamant stelt dat voor een aantal locaties binnen het plangebied geldt dat woningen de bestemming wonen-2 hebben gekregen in plaats van een natuurbestemming, terwijl deze locaties binnen de EHS-contour liggen. De natuur- en landschapswaarden zijn op deze wijze onvoldoende beschermd.

Reactie gemeente.

De regeling voor 'Wonen-2' biedt voldoende waarborgen waar het natuur- en landschapswaarden betreft. Deze gronden zijn namelijk mede bestemd voor 'het behoud, beheer en herstel van de natuur- en landschapswaarden'. Daar bovenop zijn de natuur- en landschapswaarden opgenomen als afwegingskader indien wordt verzocht om middels omgevingsvergunning te mogen afwijken van onderdelen van de bestemmingsregeling. De regeling is mede tot stand gekomen na opmerkingen van de provincie hierover, en zoals nu opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan akkoord bevonden door diezelfde provincie.

De door reclamant gewenste bestemming 'Natuur' kent logischerwijs een beperkender regime dan Wonen-2 waar het bouwmogelijkheden, werken of andere ingrepen betreft. Echter het leggen van de bestemming Natuur op dergelijke private gronden die in het vigerende plan ruime(re) bouwmogelijkheden kennen (en als wonen zijn bestemd) betekent een aantasting van bestaande rechten, die op deze wijze worden ingeperkt. Zeker wanneer sprake is van een conserverend bestemmingsplan (zoals in dit geval) kunnen geen grote wijzigingen wat betreft functies/bestemmingen of bouwmogelijkheden worden opgenomen, strekking is dat bestaande rechten dienen te worden gerespecteerd.

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan:

- **Voor de specifieke locatie Kastanjedal zal de verbeelding op onderdelen worden aangepast, een deel van deze gronden wordt bestemd als Natuur.**

2.12 Zienswijze 12

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 11. Voor de inhoud en beantwoording wordt derhalve verwezen naar zienswijze 11.

2.13 Zienswijze 13

Deze zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze 11. Voor de inhoud en beantwoording wordt derhalve verwezen naar zienswijze 11.

2.14 Zienswijze 14

1.

Reclamant verzoekt op kadastraal perceel B3246 (Sterrenberg) een woonmogelijkheid te realiseren, hiertoe dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

Reactie gemeente.

In het vigerende bestemmingsplan Kern Beek II zijn deze gronden bestemd als natuurgebied. De realisatie van woningen was hierbinnen niet mogelijk. De vigerende bestemming wordt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan conserverend overgenomen, de gemeente streeft niet naar uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie. Realisatie van een woning blijft hierdoor niet mogelijk.

2.

Verzocht wordt het kadastraal perceel B4438 (Van der Veurweg 27) te mogen splitsen ten behoeve van de realisatie van een bescheiden woning. Het bestemmingsplan dient hiertoe te worden aangepast.

Reactie gemeente.

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, zoals opgenomen in de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Ubbergen als beschermd dorpsgezicht van juli 1988. In combinatie met het huidige bebouwingsbeeld streeft de gemeente niet naar uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie, gezien de landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden, dit geldt overigens voor het hele beschermd dorpsgezicht. Dit geldt voor een groter gebied ten zuiden van de Rijksstraatweg. Voor wijzigingen ten aanzien van het bestemmingsplan zou reclamant een separaat verzoek in moeten dienen. In het vigerende bestemmingsplan Kern Beek I zijn de betreffende gronden bestemd als wonen, echter zonder bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen. De gemeente ziet geen reden een ander standpunt hieromtrent in te nemen, er zijn immers geen veranderde beleidsmatige kaders of inzichten waarbinnen tegemoet kan worden gekomen aan de wensen van reclamant. De vigerende bestemming wordt in voorliggend ontwerpbestemmingsplan conserverend overgenomen, de gemeente streeft niet naar uitbreiding van het aantal woningen op deze locatie. Realisatie van een woning blijft hierdoor niet mogelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP

Onderstaand zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kort en overzichtelijk verwoord.

Inhoudelijk geven de zienswijzen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Tevens is het plan op drie onderdelen ambtshalve gewijzigd. De ingediende zienswijzen gaven aanleiding tot het doorvoeren van de volgende wijziging in het ontwerp, te weten:

Regels

- **Aan de regels wordt ‘specifieke vorm van bedrijf – kledingreparatie’ toegevoegd in artikel 17.1.2 onder a, 2^e punt.**
- **Aan artikel 18.2.4 wordt een ‘lid d’ toegevoegd, waardoor op de betreffende locatie (Oude Kleefsebaan 131) een bijgebouw met een afwijkende maatvoering is toegestaan.**

Verbeelding

- **De gronden met een omvang van enkele tientallen m², achter Ketelpad 2, worden bestemd als ‘Groen – landelijk groen’.**
- **De voormalige boekwinkel Rijksstraatweg 213 krijgt op de verbeelding de maatwerkbestemming ‘bedrijf – kledingreparatie’.**
- **De functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1' zal op de verbeelding van Rijksstraatweg 215 worden verwijderd.**
- **De zone bijgebouwen Rijksstraatweg 78 wordt ter plekke van door reclamant in zijn zienswijze aangegeven ‘entree’ vergroot, waardoor deze bebouwing binnen de zone komt te liggen.**
- **De zone bijgebouwen wordt ter plekke van Oude Kleefsebaan 117 iets verruimd teneinde de bestaande bijgebouwen binnen deze zone te laten vallen.**
- **Ter plekke van Oude Kleefsebaan 131 wordt het bijgebouw, inclusief afwijkende maten, opgenomen. Tevens krijgt de tuin grotendeels de woonbestemming, langs het talud wordt de bestemming Natuur gelegd.**
- **Voor de specifieke locatie Kastanjedal zal de verbeelding op onderdelen worden aangepast, een deel van deze gronden wordt bestemd als Natuur.**

Ambtshalve wijzigingen

- **Voor de locatie Van Randwijckweg 1 is het bouwvlak aangepast aan de bestaande situatie. Het bouwvlak in het ontwerp bestemmingsplan was namelijk te klein weergegeven.**
- **Een strook gronden langs de Rijksstraatweg ter hoogte van nummer 70 was abusievelijk bestemd als natuur. Deze omissie is hersteld, de gronden kennen in het vigerende plan de bestemming ‘Waardevolle tuin’, behorende bij de**

woonbestemming. Deze gronden krijgen nu een woonbestemming, conform bestaande rechten.

- **Een strook gronden langs/in het Kastanjedal was abusievelijk opgenomen als woonbestemming, in het vigerende plan hadden deze gronden de bestemming Natuur. De bestemming Natuur is teruggelegd op deze gronden, de woning is conform bestaande rechten (maatvoering, bouwvlak) mogelijk gemaakt in artikel 14.1.2 onder h en artikel 14.2.2 onder c.**