Nr. 25.nr …

Raadsvergadering
Datum 28 januari 2025

Agendapunt nr

Bijlage Nota van Wijzigingen

bij raadsbesluit van 28 januari 2025 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp-Centrum 2023'

Het gaat telkens om ambtshalve aanpassingen.

Nr.	Waar	Hoe *(en waarom)*
1	Regels	Toevoegen als 3.1 onder a sub 7 en als 4.1 onder a sub 7: "opslag op de verdiepingen voor de functies genoemd onder sub 1 en 2". *Motivering:* *In bestemmingsplan 'Velp-Midden' is in de bestemming Voorzieningen op de verdiepingen ook opslag toegestaan voor voorzieningen. In het ontwerp van het voorliggend bestemmingsplan kwam deze mogelijkheid nog niet terug. Door het alsnog bij recht toe te (blijven) staan kunnen winkels, dienstverlening en horeca (wat in het algemeen beperkt is tot de begane grond) de verdiepingen alsnog voor opslag gebruiken, indien gewenst. Dit is passend in de centrumfunctie van het gebied.*
2	Regels	Toevoegen onder 3.1 sub b "een woning op de begane grond ter plaatse van de aanduiding '**Specifieke vorm van centrum – wonen begane grond**'". *Motivering:* *Deze aanduiding stond al op de verbeelding bij de bestemming Centrum – 1, maar was nog niet gekoppeld aan een regel.*

3	Regels	Artikel 3.1 sub b onder 2 wordt veranderd in “bedrijven en kantoren ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - bedrijven en kantoren**', waarbij bedrijven slechts toegestaan zijn mits in Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten centrumgebied in de kolom “RO code” artikel 2.4 is vermeld;” . *Motivering:* *In artikel 3.1 sub b onder 2 staat als toegestaan gebruik: “bedrijven en kantoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijven en kantoren', waarbij bedrijven slechts toegestaan zijn mits in Bijlage 2 Lijst bedrijfsactiviteiten centrumgebied is vermeld dat zij past in de bestemming;”. Bijlage 2 is de lijst van het nog geldende plan Velp-Midden. In de kolom “RO code” uit die bijlage wordt verwezen naar artikelen uit dat (eerdere) plan. Voor het nieuwe, nu voorliggende plan dient daarom een andere formulering te worden opgenomen in plaats van “mits… is vermeld dat zij past in de bestemming”.*
4	Regels	Als begripsbepaling in artikel 1 wordt toegevoegd: “erker: een erker is een uit de gevel van het hoofdgebouw gebouwd venster ten behoeve van de vergroting van een ruimte of vertrek van het hoofdgebouw;” *Motivering:* *Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan ‘Thematische herziening 2023’.*
5	Regels	In de bestemming Tuin wordt bij de bestemmingsomschrijving van 7.1 sub b toegevoegd “kliko ombouwen” en bij de bouwregels van 7.2.1 wordt onder d tussengevoegd: “Per woning is één kliko ombouw toegestaan. De oppervlakte per kliko ombouw mag niet meer dan 2 m2 bedragen en de maximale hoogte van de kliko ombouw mag niet meer dan 1,25 m bedragen.”. Tevens wordt als begripsbepaling in artikel 1 toegevoegd: “kliko ombouw: een al dan niet afgedekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat is bedoeld voor het stallen van kliko-containers;”. *Motivering:* *Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan ‘Thematische herziening 2023’. In het voorliggend bestemmingsplan komt op een enkele plaats de bestemming Tuin voor.*
6	Regels	De bijlage 'Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis' wordt gewijzigd door bij de activiteit "haar- en schoonheidsverzorging, inclusief ondergeschikte detailhandel" de randvoorwaarde te wijzigen in: "alleen op afspraak. Een pedicure of manicure valt hieronder. Een hondentrimsalon zonder buitenkennel valt hieronder. Sauna's, solaria enz. vallen hier niet onder. “ *Motivering:*

Dit is conform het op 24 september 2024 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Thematische herziening 2023'.

7	Regels	In 3.1 sub b onder 9 en 4.1 sub b onder 12 worden de zinsnede "tot maximaal het aantal kamers aangeduid op de verbeelding" vervangen door "tot maximaal het aantal kamers zoals aangegeven met de aanduiding **'maximum aantal kamers**' ". Tevens wordt de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - kamerverhuur**' gebruikt (op verbeelding en in regels) daar waar alleen nog de aanduiding 'maximum aantal kamers' was opgenomen. *Motivering:* *Dit is een plantechnische aanpassing in verband met de standaarden RO, zodat een en ander ook goed op digitaal raadpleegbaar is op Regels op de Kaart.*
8	Regels en verbeelding	Bij het bouwvlak van de Rozendaalselaan 18 wordt op de verbeelding de aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd. Daarnaast worden in artikel 4.1 onder b sub 5 (waar staat: " ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is op de begane grond een kinderdagverblijf toegestaan") de woorden "op de begane grond" verwijderd. *Motivering:* *Bij de Rozendaalselaan 18 en 14/14a is kinderopvang aanwezig. Op grond van het geldende bestemmingsplan Velp-Midden is dit toegestaan. In het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan was dit slechts deels overgenomen. Omdat de kinderopvang niet alleen op de begane is, en was toegestaan in het geldende bestemmingsplan is het gewenst de zinsnede 'op de begane grond' te laten vervallen.*
9	Verbeelding	Het deel van het perceel dat bij Vijverlaan 3 en binnen plangebied is gelegen krijgt de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen. *Motivering:* *Bij Vijverlaan 3 bevindt zich een woning die grotendeels buiten het plangebied is gelegen. Een deel van het perceel van Vijverlaan 3 valt binnen het plangebied. Dit deel krijgt de bestemming 'Wonen', zonder nadere aanduidingen.*
10	Verbeelding	Aan het bouwvlak van Hoofdstraat 85 en 87 (en subnummers) wordt bij de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal veranderd van 3 in 6. *Motivering:*

Op de Hoofdstraat 87a is op 15 mei 2024 omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van 4 appartementen. De vergunning is inmiddels van kracht. Het totaal aantal wooneenheden binnen het aanduidingsvlak komt daarmee op 6.

11 Verbeelding Op het bouwvlak van het perceel Vlashofstraat 6, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – wonen begane grond' toegevoegd'.

Motivering:
In bestemmingsplan 'Velp-Midden' zat in de bestemming Voorzieningen niet de aanduiding ('wonen op de begane grond'). Het gaat op dit adres echter om een bestaande situatie. Het pand is in 1978 vergund/gebouwd. Hierbij is ook wonen op de begane grond toegestaan. Het gebruik als woning op de begane grond valt op dit moment onder het overgangsrecht en kan niet opnieuw onder het algemene overgangsrecht worden gebracht. Omdat het gehele pand is vergund/gebouwd als woongebouw, is een aanduiding om wonen op de begane grond weer positief te bestemmen op zijn plaats.
Het perceel heeft de bestemming 'Centrum 1'. Met de aanpassing in punt 2 uit deze Nota van wijzigingen wordt aan deze bestemming de aanduiding 'wonen op de begane grond' gekoppeld aan een regel om wonen op de begane grond toe te staan.
De overige toegestaan centrumfuncties in deze bestemming blijven ook hier van toepassing.

12 Verbeelding Bij de Rozendaalselaan 23A wordt de aanduiding 'wonen op de begane grond' toegevoegd.

Motivering:
Bij Rozendaalselaan 23A is een woning deels op de begane grond gelegen. Deze situatie bestaat al geruime tijd. Door een aanduiding 'wonen op de begane grond' hier op te nemen, wordt dit positief bestemd.
De overige toegestaan centrumfuncties in deze bestemming blijven ook hier van toepassing.

13 Toelichting De plantoelichting is aangepast aan het bovenstaande en op enkele punten verduidelijkt en geactualiseerd.