

Nota ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2022

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Kom Uden 2022.

1. Bouwaanduiding 'aaneengebouwd' binnen de bestemming Wonen

In het hele plangebied ontbreekt op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd' binnen de bestemming Wonen. Deze aanduiding blijkt bij het 'exporteren' van het ontwerpbestemmingsplan naar ruimtelijkeplannen.nl te zijn weggevalen. Dit is dus technisch misgegaan en wordt nu hersteld op de verbeelding.

2. Functieaanduiding 'dienstverlening' binnen de bestemming Bedrijf

Aan de zuidkant van de Loopkantstraat ontbreekt in een deel van de bestemming Bedrijf de functieaanduiding 'dienstverlening'. Deze wordt alsnog toegevoegd op de verbeelding.

3. Definitie van de term Bouwenvelop in de regels

De definitie van de bouwenvelop in de regels leidt in de praktijk tot onduidelijkheid. Artikel 1.34 van de regels wordt als volgt gewijzigd:

'Bouwenvelop: de kaders waarbinnen een hoofdgebouw mag worden gebouwd. De kaders worden gevormd door de maximale goothoogte op twee stedenbouwkundig passende, tegenover elkaar liggende zijden van het gebouw, in combinatie met de bouwhoogte, de maximale dakhelling, de bebouwingsbreedte en de bebouwingdiepte.'

4. Dakkapellen binnen de bestemming Wonen

Dakkapellen aan de voorzijde van woningen zijn niet vergunningvrij te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan 2022 vallen deze dakkapellen niet meer onder ondergeschikte bouwdelen, zoals in het geldende bestemmingsplan Woongebieden Kom Uden 2010. Doordat er geen alternatieve regeling in het ontwerpbestemmingsplan is, zou voor iedere dakkapel een afwijkingsprocedure nodig zijn. Dit is ongewenst en ruimtelijk ook niet noodzakelijk voor reguliere woongebieden. De volgende tekst wordt in artikel 21 toegevoegd:

21.2.4 Dakkapellen

- a) de dakkapel is gelegen op een gebouw binnen het denkbeeldig bouwvlak bepaald volgens de tabel in 21.2.1 onder i
- b) de dakkapel heeft een maximale breedte van 40% van de breedte van het dakvlak (1)
- c) de dakkapel heeft een plat dak
- d) de dakkapel is, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, niet hoger dan 1,75 meter
- e) de onderkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter, maar minder dan 1 meter boven de dakvoet(2)
- f) de bovenkant van de dakkapel ligt meer dan 0,5 meter onder de daknok(3)
- g) de zijkanten liggen meer dan 0,5 meter van de zijkanten van het dakvlak(4)

(1) De maatvoeringen binnen de regeling worden gemeten op en vanaf het werkelijk aanwezig dakvlak.

(2) Dakvoet: het laagste punt van een schuin dak.

(3) Daknok: het hoogste punt van een schuin dak.

(4) Bij rijtjeshuizen en twee-onder-één-kap woningen geldt de grenslijn tussen de woningen als zijkant van het dakvlak.

Uitgesloten zijn woningen die:

- *Gelegen zijn in gebieden waarvoor een welstandstoets geldt*

- Een monumentale status hebben (Rijks- of gemeentelijk monument)
- Als beeldbepalend zijn aangewezen in de welstandsnota
- Een aanduiding voor cultuurhistorische waarden hebben zoals bedoeld in artikel 21.1, onder q.

5. Afwijkingmogelijkheid beperkte verhoging vrijstaande woningen

In de regels wordt een extra afwijkingmogelijkheid opgenomen voor een beperkte verhoging van maximaal 1,50 meter van goot- en/of bouwhoogte voor vrijstaande woningen. Hieraan worden de volgende uitgangspunten en (rand)voorwaarden verbonden:

- het betreft een vrijstaande woning zonder beschermde status als monument, beeldbepalend object of cultuurhistorisch waardevolle aanduiding of daarmee gelijk te stellen status;
- er is, vanaf de voorzijde van de betreffende woning gezien, op minimaal één direct-zijdelings aangrenzend woonperceel hogere woonbebouwing aanwezig;
- de verhoging van goot- en/of bouwhoogte van betreffende woning is niet hoger dan 1,50 meter dan de toegestane goot- en/of bouwhoogte, én niet hoger dan de hogere toegestane goot- en/of bouwhoogte op het direct-zijdelings-aangrenzende perceel;
- de stedenbouwkundige kwaliteit en samenhang in de straat wordt door de verhoging niet onevenredig aangetast.

6. Functie Maatschappelijk in bestemming Wonen

Artikel 21.4.2. maatschappelijke voorzieningen, sub c wordt gewijzigd: '150 m²' wordt vervangen door 'de bestaande oppervlakte/omvang'.

7. Bouwhoogte bestemming Wonen aan de Christinastraat 16

De bouwhoogte op het adres Christinastraat 16 wordt, conform de verleende vergunning, teruggebracht van 6,0 meter naar 3,0 meter, met een aanduiding van een deels toegestane bouwhoogte voor een opbouw van 6,0 meter.

8. Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' binnen bestemming Wonen

De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' blijkt te zijn weggefallen binnen de bestemming Wonen voor wat betreft de adressen Hulstheuvel 14, 20 en 24. Deze aanduiding wordt alsnog teruggeplaatst op de verbeelding.

9. Bouwaanduiding luifel binnen bestemming Bedrijf aan de Volkelseweg 28

De specifieke bouwaanduiding voor de luifel waarnaar in artikel 4.2.1 wordt verwezen, wordt alsnog opgenomen op de verbeelding. Tevens wordt in artikel 4.2.1 de toegestane hoogte en omvang van deze luifel opgenomen.

10. Bouwaanduiding bijgebouw in bestemming Tuin aan de Morene 125

In 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van een woning aan de Morene 125, voor de voorgevellijn in de bestemming Tuin. Hiervoor wordt alsnog een bouwaanduiding opgenomen op de verbeelding.

11. Functieaanduiding 'wonen begane grond' binnen bestemming Maatschappelijk aan de Ereprijsstraat 2-4

In 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het mogelijk maken van wonen op de begane grond aan de Ereprijsstraat 2-4; dit is binnen de bestemming Maatschappelijk. Hiervoor wordt alsnog een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

12. Redactie regel afstand tussen beeldbepalende boom en bouwwerk

In artikel 6 (bestemming Bos) is opgenomen dat de afstand tussen een beeldbepalende boom en een te bouwen bouwwerk gemeten wordt 'vanaf de buitenzijde van de stam' van de

boom. Het is wenselijk dit te wijzigen in 'vanaf het centrum van de stam', omdat een boom nu eenmaal groeit en de afstand dus gaandeweg de tijd wijzigt.

13. Redactie over logies/kamerbewoning

In artikel 21.5.4. is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een woning te laten gebruiken door meer personen die geen huishouden vormen. Deze regels zijn overgenomen uit het beleid huisvesting (tijdelijk) arbeidsmigranten. Regel 21.5.4 heeft echter niet alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten. In deze regel kan derhalve de toevoeging 'door arbeidsmigranten' weggehaald worden.

Maashorst,
september 2022