Bijlage 1 bij het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van …… 2020 tot vaststelling van 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176

Ten opzichte van het ontwerpomgevingsplan wordt het plan vanwege twee redenen gewijzigd vastgesteld:
A. Aanpassingen naar aanleiding van vertaling van de nieuwe systematiek omgevingsplan.
B. Inhoudelijke wijzigingen.

Ten behoeve van de overzichtelijkheid is bovenstaand onderscheid doorgevoerd in dit wijzigingenoverzicht.

A. Wijzigingen naar aanleiding van vertaling nieuwe systematiek omgevingsplan
Het 'Chw omgevingsplan de Laar 2020' is het eerste omgevingsplan in Arnhem dat in procedure is gebracht. Inmiddels zijn ook diverse andere omgevingsplannen intern in voorbereiding. Door het werken aan deze andere plannen is de standaard regeling voor de nieuwe omgevingsplannen op diverse onderdelen gewijzigd (de wet van de remmende voorsprong).Zo is paragraaf 3.2 'Opbouw van de regels' toegevoegd in de toelichting zodat het plan makkelijker te raadplegen is voor de lezer. Deze paragraaf bevat een leeswijzer voor het omgevingsplan.

In de regels van het omgevingsplan zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
1. In **hoofdstuk 2 Functies** zijn de namen van de verschillende functies aangepast. Achter elke functie wordt het woord 'gebied' toegevoegd zodat er een duidelijk onderscheid kan worden gemaakt tussen de activiteit en de functie. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld de functie 'Wonen' wordt gewijzigd in 'Woongebied'. In de artikelen in hoofdstuk 2 is de doelstelling geschrapt. Door het opnemen van een doelstelling in de functie bestond het juridische risico dat het omgevingsplan meer activiteiten mogelijk zou maken dan bedoeld. De functies hebben namelijk vooral een structurerende werking en maken de plankaart (verbeelding) leesbaar. In het lid 'toegelaten activiteiten' wordt de volgende tekst opgenomen in het kader van de leesbaarheid ' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 6 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels'.
2. **Hoofdstuk 3 Waarden** is toegevoegd. In dit omgevingsplan vervallen de termen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hieronder vielen voorheen de objecten en gebieden die nadere bescherming nodig hebben (denk aan een beschermingszone voor een gasleiding of een archeologisch waardevol gebied). In het omgevingsplan noemen we deze objecten en gebieden 'Waarden'. Van deze 'Waarden' gaat vaak een bepaalde beperking uit, bijvoorbeeld een instandhoudings- of onderzoeksverplichting of een verbod. Omdat de opgenomen waarden in het omgevingsplan wel een inhoudelijke doelstelling en niet alleen een structurerende werking hebben is een nieuw hoofdstuk toegevoegd.
3. De **standaardregeling** voor de nieuwe omgevingsplannen kwam op enkele punten niet overeen met het ontwerpomgevingsplan voor De Laar. Om te voldoen aan de standaard is het omgevingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Zo zijn de namen van een aantal activiteiten aangepast en is ervoor gekozen om een aantal activiteiten zoals de activiteit maatschappelijk uit te splitsen. Ook is het aantal functies teruggebracht. Voor De Laar betekent dit dat de functie Woonboulevard en Nutsvoorziening komt te vervallen.
4. De activiteit **'bijbehorende activiteiten'** is toegevoegd. Hierdoor vervalt 'met de bijbehorende voorzieningen' zoals opgenomen in het ontwerpomgevingsplan.

De verbeelding van het omgevingsplan is in overeenstemming gebracht met de bovenstaande wijzigingen. Concreet betekent dit dat er meer lagen met aanduidingen zijn toegevoegd.

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176

B. Inhoudelijke wijzigingen
In onderstaande tabel is onderscheid gemaakt tussen ambtshalve aangebrachte wijzigingen en wijzigingen die naar aan leiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd.

Nr		
1	**Ambtshalve op de verbeelding bij het omgevingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
1.1	De aanduidingen 'omgevingsplanactiviteit verkamering' en 'omgevingsplanactiviteit woningsplitsing' zijn toegevoegd.	Op 28 oktober 2020 is het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' vastgesteld. Het voorliggende omgevingsplan zal alle oude plannen vervangen. Dit betekent dat de nieuwe regeling moet worden overgenomen in het omgevingsplan om ervoor te zorgen dat de regeling van kracht blijft.
2	**Ambtshalve in de regels van het omgevingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
2.1	De wijzigingen genoemd in Bijlage A bij het wijzigingenoverzicht; Vertaling regeling 'Facetplan Woningsplitsing en verkamering' in 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020' worden doorgevoerd.	Zie 1.1.
2.2	Aan de specifieke gebruiksregels voor de 'Activiteit wonen' en de 'Activiteit wonen - woonwagenstandplaats' wordt het onderdeel 'door de bewoner uitgeoefend' toegevoegd. Het artikel komt dan al volgt te luiden: Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits: **1. door de bewoner wordt uitgeoefend en;** 2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en; 3. het geen detailhandel, internetverkoophiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.	In het ontwerpomgevingsplan was per abuis opgenomen dat een beroep aan huis niet door de bewoner moest worden uitgeoefend. Dit wordt met deze wijziging hersteld.
2.3	Sub a van 69.1.1 Normering van de parkeerregels komt als volgt te luiden: a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer-	In het artikel voor overige regels was per abuis een verouderde parkeerregeling opgenomen.

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176

	of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.	
3	**Naar aanleiding van zienswijzen in de regels van het omgevingsplan doorgevoerde wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
3.1	De volgende voorrangsbepaling wordt opgenomen in het omgevingsplan. **13.2 Voorrangsbepaling** Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de 'Waarde - Gasleiding'.	Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging is een bepaling opgenomen, zodat de regels met betrekking tot de gasleiding bij samenvallen met andere regels voorrang krijgt
3.2	In de artikelen 61, 62 en 63 (werken en werkzaamhedenregel archeologie respectievelijk hoge verwachting, lage verwachting en waardevol gebied wordt in het derde lid onder f de volgende bepaling toegevoegd: f. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte.	Omdat bij de aanleg van de leiding de grond reeds geroerd is gelden deze werkzaamheden als uitzondering voor de aanlegvergunningplicht

Bijlage 1 bij het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van …… 2020 tot vaststelling van 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176
Bijlage A bij het wijzigingenoverzicht; Vertaling regeling 'Facetplan Woningsplitsing en verkamering' in 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

A1: In de begrippenlijst worden de volgende begrippen toegevoegd:

1.12 bestaande situatie
a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.17 bijgebouw
Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur worden bereikt. Het kan wel tegen de woning aangebouwd worden. Voorbeeld van een bijgebouw zijn een garage en een schuur

1.32 gebruiksoppervlakte
De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

1.46 huishouden
Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.45 hospes/hospita
De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid, keuken en/of toilet.

1.48 kamergewijze bewoning
Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden of meer.

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176

1.72 verkameren
Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan als kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.81 zelfstandige woning
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.79 woningsplitsing
Het bouwkundig en/ of functioneel splitsen van één woning of (een gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan tot twee of meer zelfstandige woningen.

1.56 onzelfstandige wooneenheden
Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoelt voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

A2: In hoofdstuk 4 Activiteiten worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

1. Aan artikel 41 Activiteit wonen worden onder 41.3 onderdelen b tot en met d toegevoegd luidende:

a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per18m_2 gebruiksoppervlakte;
b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

2. Aan artikel 42 Activiteit woonwagenstandplaats worden onder 42.3 onderdelen b tot en met d toegevoegd luidende:
a. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per18m_2 gebruiksoppervlakte;
b. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
c. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning

3. Artikel 43 wordt toegevoegd luidende:

Wijzigingenoverzicht omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020'

Zaaknummer: 496176

Artikel 43 Omgevingsplanactiviteit verkamering

43.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering' zonder omgevingsvergunning van een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden), tenzij sprake is van verkameren door een hospes/hospita.

43.2 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 43.1 kan worden verleend bij verkamering, indien:
   1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
   2. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m2 gebruiksoppervlakte; en;
   3. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.

b. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
   1. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   2. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
   3. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

4. Artikel 44 wordt toegevoegd luidende:

Artikel 44 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing

44.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

44.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 44.1 kan worden verleend bij woningsplitsing, indien:
1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.