Bijlage 2. Wijzigingenoverzicht t.o.v. het ontwerp

In de afdeling gebruiksactiviteiten en bouwactiviteiten zijn subparagrafen toegevoegd voor de leesbaarheid.

1. **Parallel procedures**

De wijzigingen t.o.v. het ontwerp opgenomen onder bijlage 2 bij het raadsvoorstel 'Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Zuid' met zaaknummer 4844821 en bijlage 2 bij het raadsvoorstel Vaststelling wijzigingsbesluit omgevingsplan Bartok Park Noord' met zaaknummer 4845513 zijn onderdeel van dit wijzigingenoverzicht.

Toelichting

Dit is nodig vanwege de techniek met parallelle procedures.

2. **Geluid**

De volgende onderdelen worden toegevoegd:

Paragraaf 10.2.8 Geluid

Artikel 10.94 Gezamenlijk geluid Laarkwartier

1. Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm gezamenlijk geluid weg- en spoorwegverkeer bedraagt het gezamenlijk geluid van weg- en spoorwegverkeer wat is aangegeven in de omgevingsnorm

Onderdeel 3. bij artikel 10.135:

2. voor het beoordelen van geluid:

I een motivering bij de aanvraag waaruit blijkt dat aan de bepalingen in 10.142 wordt voldaan

II een uitwerking van de noodzakelijk geluidwerende maatregelen;

III plattegronden van de woningen met de genomen maatregelen.

Aan **Artikel 10.139 Hoofdgebouw bouwen - beoordelingsregels is toegevoegd:**

h. voldoende akoestische maatregelen worden toegepast, zoals bedoeld in 10.142.

Artikel 10.142 Beoordelingsregel geluid Laarkwartier

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning geldt dat:

a. de gevels van de woningen met een geluidbelasting door spoorweglawaai boven de grenswaarde van 65 Lden zijn uitgevoerd met een 'niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen';
b. woningen dienen te zijn voorzien van een geluidluwe buitenruimte en een verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde bij gevels van woningen waar de geluidbelasting hoger is dan:

    1. 53 Lden vanwege het geluid van het wegverkeer; en

    2. 55 Lden vanwege het geluid van de spoorweg.

Artikel 10.143 Zorgplicht geluidmaatregelen

De in het artikel 10.142 opgenomen maatregelen moeten zolang het gebouw voor wonen wordt gebruikt in stand worden gehouden.

Toelichting

De regels voor geluid waren nog niet goed opgenomen in het ontwerpwijzigingsbesluit.

3. **Bouwen in groen en park**

Schrappen:

~~**Artikel 10.129 Algemene regels: bouwen in verblijfsgebied transformatiegebied**~~

~~Ontwerp~~

~~Binnen het is het toegestaan op de locatie te bouwen indien het bouwwerk:~~

- ~~a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;~~
- ~~b. de bouwhoogte maximaal 5 meter hoog is.~~

~~**Artikel 10.130 Algemene regels: bouwen in groen transformatiegebied**~~

~~Binnen het is het toegestaan op de locatie te bouwen indien het bouwwerk:~~

- ~~a. past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;~~
- ~~b. de bouwhoogte maximaal 4 meter hoog is.~~

- ~~**Artikel 10.131 Bouwen in park transformatiegebied - vergunningplicht**~~

~~Op de locatie is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.~~

- ~~**Artikel 10.132 Beoordelingsregels bouwen in park transformatiegebied**~~

~~De omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.131 wordt alleen verleend indien:~~

- ~~a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;~~
- ~~b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt.~~

Subparagraaf 10.2.3.3 Bouwen in groen wordt toegevoegd en de bepaling bouwen in groen wordt geschrapt.

Artikel 10.66 Bouwen in groen - vergunningplicht

1. Het is verboden om op de locatie Groen transformatiegebied zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te bouwen.

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet als er sprake is van vergunningsvrij bouwen conform 10.63.

Artikel 10.67 Bouwen in groen - beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.66 wordt alleen verleend indien het aangevraagde bouwwerk:

a past binnen de functie/activiteit, bedoeld in artikel 10.59;

b de bouwhoogte maximaal 4 meter hoog is;

c voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Subparagraaf 10.2.3.4 Bouwen in park wordt toegevoegd met de artikelen:

10.2.3.4 Bouwen in park

Artikel 10.68 Bouwen in park - vergunningplicht

Op de locatie Park transformatiegebied is het verboden om zonder omgevingsvergunning te bouwen.

Artikel 10.69 Bouwen in park - beoordelingsregels

De omgevingsvergunning als bedoeld onder 10.68 wordt alleen verleend indien:

a. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
b. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
c. voldoet aan het bepaalde in artikel 22.29.

Toelichting:

Met deze wijziging verplaatsen we de regels voor bouwen in Groen en Park naar de standaardregels voor transformatiegebieden. Deze regel kan in meerdere wijzigingsbesluiten gelden. Daarom hoort hij thuis in de standaardregels. We sluiten aan bij hoe het nu geregeld is. Daardoor worden bouwactiviteiten die nu vergunningplichtig zijn, niet opeens vergunningsvrij. Zo blijft de toets aan welstand bestaan.

4. **Woningsplitsing en verkamering beleidsneutraal overnemen**

Artikel 10.39 aangepast naar:

Artikel 10.39 Woningsplitsen - beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.38 mag alleen worden verleend op de locatie ~~activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht en~~ activiteit Woning splitsen transformatiegebied - vergunningplicht indien:

a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2; en
b. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m^2; en
c. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning; en
d. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.38 mag alleen worden verleend op de locatie activiteit Woning splitsen kernwinkelgebied transformatiegebied - vergunningplicht indien:

a. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40m^2.

Toelichting:

Met deze wijziging nemen we de regels over woningsplitsing beleidsneutraal over. In het ontwerp waren per abuis voor heel Arnhem dezelfde beoordelingsregels opgenomen voor woningsplitsing. Dit is onjuist want in het kernwinkelgebied gelden andere eisen.

5. **Afwijken van de goothoogte**

Aan artikel 10.62 wordt ‘en het tweede’ toegevoegd. Dit artikel komt als volgt te luiden.

Artikel 10.62Algemene bouwregel: bouwen conform maatvoering

1.Ter plaatse van de locatie omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebied bedraagt de maximum bouwhoogte niet meer dan aangegeven met de omgevingsnorm Maximum bouwhoogte transformatiegebieden**.**

2. Ter plaatse van het werkingsgebied omgevingsnorm Maximum goothoogte transformatiegebied bedraagt de maximum goothoogte niet meer dan aangegeven met de Maximum goothoogte transformatiegebieden.

3. Afwijken van het bepaalde in het eerste en het tweede lid is toegestaan indien:

A de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en een onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b Ten behoeve van het oprichten van hekwerken op platte daken voor het gebruik als dakterras indien:

1. de hoogte niet meer bedraagt dan 1 meter boven de aangegeven maximum bouwhoogte;
2. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
3. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

Toelichting:

Met deze wijziging nemen we de regels over het afwijken van de goothoogte beleidsneutraal over. In het ontwerp was het per abuis alleen mogelijk gemaakt om af te wijken van de bouwhoogte.

6. **Toetsen van bijbehorende bouwwerken aan de omgevingskwaliteit**

Aan 10.145 wordt een onderdeel e. toegevoegd dat luidt als volgt:

voldoet ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken aan het omgevingskwaliteitsplan Laarkwartier, zoals bedoeld in artikel 10.137;

Toelichting:

Met deze wijziging zorgen we ervoor dat ook de kwaliteit van bijbehorende bouwwerken voldoende is geborgd.

7. **Overgangsrecht gebruik**

Overgangsrecht gebruik toegevoegd:

Artikel 10.127 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van afdeling 10.5 en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Toelichting:

Per abuis ontbrak deze bepaling in het ontwerp. Met deze toevoeging is de regeling voor Laarkwartier in overeenstemming met alle andere regelingen voor gebiedsontwikkelingen.

8. **Subparagrafen toegevoegd in afdeling 10.5 onder gebruiks- en bouwactiviteiten.**

De volgende subparagrafen zijn toegevoegd.

- Afdeling 10.5.1 Gebruiksactiviteiten:
  - 10.5.1.1 Algemeen
  - 10.5.1.2 Parkeren
  - 10.5.1.3 Wonen
- Afdeling 10.5.2 Bouwactiviteiten”
  - 10.5.2.1 Algemeen
  - 10.5.2.2 Hoofdgebouw bouwen
  - 10.5.2.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Een aantal artikelen zijn verplaatst zodat ze onder de juiste subparagraaf staan.

Toelichting:

Dit verbetert het overzicht en de leesbaarheid van het omgevingsplan.