Bijlage 1 bij het besluit van de gemeenteraad van Arnhem tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

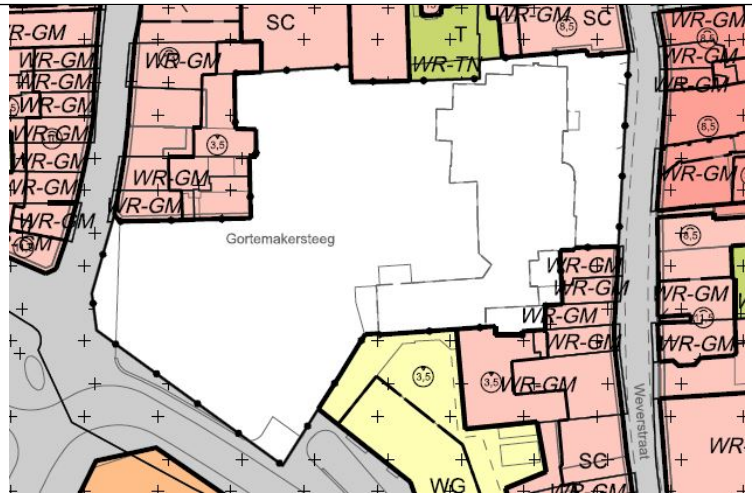
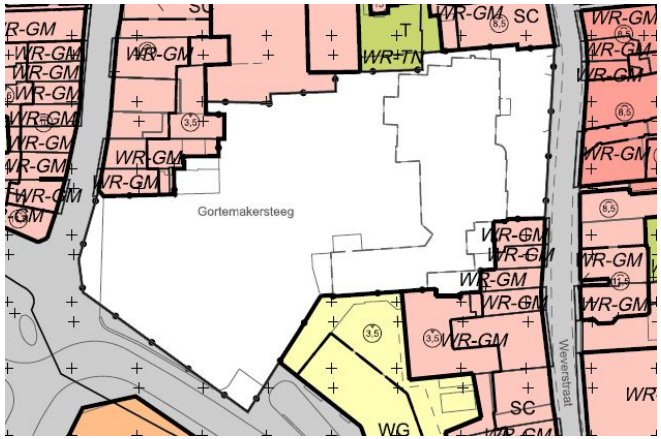
Zaaknummer: 685987
Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn hieronder alle wezenlijke in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen opgenomen en, voor zover nodig, toegelicht. Hierbij is onderscheid is gemaakt tussen ambtshalve aangebrachte wijzigingen en wijzigingen die naar aan leiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd. Wijzigingen van redactionele aard zijn buiten beschouwing gelaten.

Algemeen
Naast de onderstaande wijzigingen zijn er een aantal technische correcties uitgevoerd. Het gaat dan bijv. om het hanteren van andere benamingen en het uniformeren van de standaard.
Daarnaast zijn in het ontwerp-omgevingsplan een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gekomen. Het uitgangspunt van het omgevingsplan is een beleidsneutrale vertaling tenzij er redenen zijn om het plan inhoudelijk aan te passen. Voor die wijzigingen waar wij geen inhoudelijke redenen voor zien, hebben we de regeling weer teruggebracht zoals in het vigerende plan.
Ook is er een inventarisatie gedaan. Nieuwe legale ontwikkelingen na de terinzagelegging en de verleende vergunningen zijn meegenomen in deze gewijzigde vaststelling.

Nr.		
1	**Ambtshalve op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
	.	
1.1	De aanduiding ‘overige zone- gemeentelijk monument’ is van het pand van de oude Hema aan de Rijnstraat gehaald.	Dit pand is geen monument. Deze aanduiding klopt derhalve niet en wordt er af gehaald.
1.2	De gebiedsaanduidingen ‘overige zone: activiteit kantoor’ binnen de functie ‘stadscentrum’ worden gewijzigd in de aanduiding ‘overige zone: activiteit kantoor op de verdieping’. Op deze locaties komt tevens de ‘overige zone – omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond te gelden.	Om te voorkomen dat er teveel kantoren in de plint ontstaan die de levendigheid van gebieden onder druk kan zetten geldt voor de begane grond een vergunningsplicht voor het vestigen van kantoren.
	De gebiedsaanduiding	
1.3	De plangrenzen zijn beperkt gewijzigd bij de locatie Kortestraat/Kleine Oord (BK40) **Oud:**	Er is gekozen voor een begrenzing die in lijn is met de daadwerkelijke ontwikkeling.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	 **Nieuw:** 	
2	**Ambtshalve in de toelichting van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

2.1	Paragraaf 3.1 is aangepast	De aanpassingen betreffen de toelichtende teksten op de gewijzigde regels en de aankondigingen voor mogelijk toekomstige wijzigingen in de regels ten aanzien van bijgebouwen, evenementen, gezondheid en veiligheid.
3	**Ambtshalve in de regels van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
3.1	Aan onderdeel 1.67 uit artikel 1 wordt leisure toegevoegd.	Op deze wijze wordt het begrip in overeenstemming gebracht met de overige regels
3.2	**1.79 stadswinkel** een gebouw of een ruimte in een gebouw, **met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m² voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven.** dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en **- in verband met de detailhandelsfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang** – de bezorging van levensmiddelen.	De definitie van een stadswinkel is aangescherpt.
3.3	In **Artikel 30 Algemene regels over activiteiten** komt 30.2 te luiden als volgt: De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan: 1. groen en watervoorzieningen; 2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan. 3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien: a. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' of 'Waarde - Tuin' als dit expliciet is aangegeven; op andere gronden indien in deze regels geen beperkingen gelden ten aanzien van parkeren.	Door wijziging van deze regeling worden onze laatste inzichten verwerkt. Met name ten aanzien van parkeren is er iets veranderd. Door het toevoegen van onderdeel 3 behouden we grip op waar we parkeren toe willen staan.
3.6	**Artikel 35 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging** komt te luiden als volgt, onder vernummering van 35.2 tot en met 35.3 naar 35.3 tot en met 35.4 : **35.1 Toegelaten activiteiten** *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan:* *a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;* *b. verhuur, opslag en distributie van goederen;*	De regeling voor bedrijf geschikt voor functiemenging is geactualiseerd op basis van onze laatste inzichten. Zie paragraaf 3.1.15 van de toelichting van het omgevingsplan voor een nadere uitwerking.

	c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven; *d. onderzoek en ingenieursbedrijven;* *e. groothandel.* **35.2 Verboden activiteiten** In afwijking van het bepaalde in lid 35.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan: a. distributiecentra; agrarische bedrijven.	
3.7	**Artikel 36 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond** komt te luiden als volgt, onder vernummering van 36.2 tot en met 36.3 naar 36.3 tot en met 36.4 : **36.1 Toegelaten activiteiten** *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:* *a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;* *b. verhuur, opslag en distributie van goederen;* *c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;* *d. onderzoek en ingenieursbedrijven;* *e. groothandel.* **36.2 Verboden activiteiten** In afwijking van het bepaalde in lid 36.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan: **a.** distributiecentra; f. agrarische bedrijven.	De regeling voor bedrijf geschikt voor functiemenging is geactualiseerd op basis van onze laatste inzichten. Zie paragraaf 3.1.15 van de toelichting van het omgevingsplan voor een nadere uitwerking.
3.8	**b.** In artikel 59 Activiteit horeca van categorie 1 wordt onderdeel 59.2 afwijking van de toegelaten activiteiten geschrapt.	Hier is een dubbeling in de regeling terecht gekomen. In artikel 143 staat dezelfde regeling opgenomen. In lijn met onze systematiek hoort deze regeling thuis in hoofdstuk 8 omgevingsplanactiviteiten.
3.9	92.2 Verboden activiteiten kom te luiden als volgt: a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor: 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan functionele verharding; 2. het gebruik van een tuin voor parkeeractiviteiten.	In de oude regeling was tevens het kappen van bomen en het verkleinen van tuinen verboden zonder mogelijkheid om hiervan af te wijken. Door middel van deze wijziging wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met het vastgestelde bomenplan. Verder is ook ‘het verkleinen van een tuin’ geschrapt als verbod. In de praktijk zou dit namelijk de vraag op kunnen werpen wat ‘verkleinen’ is en wanneer hiervan sprake is.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.	
3.10	Onderdeel 3 van artikel 98 komt te luiden als volgt: 98.3 Verboden activiteiten Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen: a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis. b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m2 gebruiksoppervlakte; c. 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; d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.	In het plan zoals deze ter inzage heeft gelegen stond alleen sub a in de verboden activiteiten. Overeenkomstig met de reguliere woonactiviteit, zonder toevoeging op de verdieping, worden de verboden uit het Facetplan Woningsplitsing en verkamering toegevoegd.
3.11	**Artikel 139 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-exclusief supermarkt** 139.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.15	**Artikel 140 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt** 140.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.16	**Artikel 141 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt 2** 141.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.17	Artikel 149 wordt toegevoegd luidend: Artikel 149 Omgevingsplanactiviteit kantoor op de begane grond	

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	149.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit kantoor op de begane grond' in afwijking van de regels uit dit plan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken als kantoor op de beganegrondverdieping. **149.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 149.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor kantoor op de begane grond mits: 1. er in de directe omgeving niet al andere kantooractiviteiten aanwezig zijn 2. de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het publieke en levendige karakter voor het gebied 3. de activiteit niet leidt tot een dicht of gesloten gevelbeeld.	
3.18	**Leisure** **In artikel 129 Algemene omgevingsplanactiviteiten** wordt artikel 129.3 geschrapt. Artikel 151 wordt toegevoegd, luidend: Artikel 151 Omgevingsplanactiviteit leisure 151.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit leisure' verboden om zonder een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels voor het toelaten van activiteiten gericht op leisure. **151.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 151.1 kan worden verleend indien is aangetoond dat de activiteit: a. aanvullend is op het bestaande aanbod of; b. een bijdrage levert aan het toegankelijk maken van het Arnhemse erfgoed of het een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie betreft.	In lijn met onze systematiek is deze activiteit ondergebracht als aparte omgevingsplanactiviteit voor dit plan. We willen namelijk alleen in de Binnenstad dit mogelijk maken via deze specifieke afwijking.
3.18	In onderdeel 166.4 Beleidsregels, onder a, wordt bouwregels gewijzigd in regels en komt als volgt te luiden:	Verankering van laatste inzichten met betrekking tot onze plannen. De parkeerregeling gaat over meer dan alleen bouwregels, derhalve stellen wij deze wijziging voor.

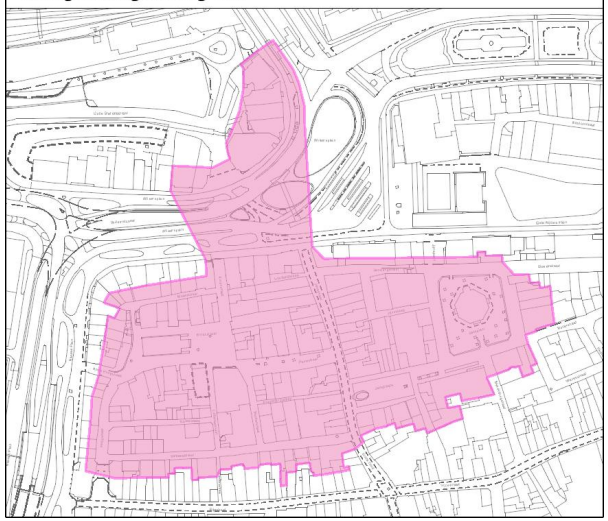
Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.	
3.19	150.3 Beoordelingsregels eerste lid onder b: b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind. **Wordt** b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.	Verankering van laatste inzichten met betrekking tot onze plannen. De oude beoordelingsregel is lastig leesbaar.
4	**Naar aanleiding van zienswijzen op de verbeelding bij het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
4.1	Toegevoegd aanduiding ‘activiteit bestaande flitsbezorgdiensten’ ter plaatse van de bestaande flitsbezorgdiensten op de Beekstraat 71 en Nieuwstad 41.	Deze wijziging voorziet in de legalisatie van de twee bestaande flitsbezorgdiensten ter plaatse van de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71. Zie tevens 6.1
4.2	Ter plaatse van het horecaconcentratiegebied Verwijderen activiteit gezondheids- en welzijnszorg. Toevoegen Activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig	Zie 6.2

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt 	
	Ter plaatse van het pand aan de Brouwersplein 7 worden de gebiedsaanduidingen ‘overige zone-activiteit horeca van categorie 4’ en ‘overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4’ geschrapt.	Dit onderdeel wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen. Inmiddels is het boekencafé niet meer gevestigd op dit adres en is er geen horeca aanwezig. Daarnaast kan de vestiging van een ‘regulier’ café op deze locatie de leefbaarheid van het gebied onder druk kan zetten.
5	**Naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	
5.1	Paragraaf 3.3.2. is toegevoegd.	Onderbouwing wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.
6	**Naar aanleiding van zienswijzen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
6.1	Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten wordt toegevoegd luidende: **Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten** 39.1 Toegelaten activiteiten	Deze wijziging voorziet in de legalisatie van de twee bestaande flitsbezorgdiensten ter plaatse van de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71. Legalisatie vind de gemeente verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en overlast zo

	Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'activiteit bestaande flitsbezorgdiensten' zijn de bestaande flitsbezorgdiensten toegestaan. 39.2 Uitsterfregeling flitsbezorgdiensten Het gebruik van de gronden als flitsbezorgdienst, als bedoeld in lid 39.1 mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest. **1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels** wordt toegevoegd, luidende**:** De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen: 1. Nieuwstad 41 2. Beekstraat 71. **1.38 flitsbezorgdiensten** wordt toegevoegd, luidende: Een opslag-, distributie-, magazijnlocatie, al dan niet voorzien van een afhaalloket, niet of slechts in beperkte mate toegankelijk voor publiek, van waaruit zeer snel in hoofdzaak dagelijkse boodschappen worden geleverd bij klanten die op afstand hun bestelling plaatsen.	veel mogelijk proberen te voorkomen. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor deze wijziging in de regels worden tevens de bijbehorende begrippen toegevoegd.
6.2	**Artikel 56 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig** wordt toegevoegd: luidende: **56.1 Toegelaten activiteiten** Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig' zijn toegestaan: a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten voor zover hier **geen** sprake is van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.	Zie beantwoording van de zienswijzen. Het is college is van mening dat bepaalde vormen van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca onwenselijk is en ruimtelijk niet aanvaardbaar is. De regels zo worden aangepast dat geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied niet langer zijn toegestaan. Concreet worden daarmee de volgende activiteiten uitgesloten: • onderwijsgebouwen • ziekenhuizen en verpleeghuizen • verzorgingstehuizen • psychiatrische inrichtingen • kinderdagverblijven.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

		Dit artikel moet derhalve worden toegevoegd.
6.3	In artikel 139.2 wordt functie gewijzigd in activiteit. Het lid komt als volgt te luiden: **139.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 139.1 kan worden verleend voor het gebruik als detailhandel indien: 1. het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan; 2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt; 3. de **activiteit** past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving; 4. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 166.	Het begrip “functie” is hier niet passend. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit. Zie voor uitleg van lid 3 paragraaf 3.3.2 van de toelichting