

## Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit

| Nr. | Artikel                                                                                | Wijziging                                                                                                                        | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Artikel 4.6                                                                            | De aanwijzing van het explosievoorschriftengebied wordt vervangen door de aanwijzing van een explosieaandachtsgebied.            | Het explosievoorschriftengebied was onnodig, aangezien er in dit gebied in feite niks gebouwd kan worden. Een explosieaandachtsgebied wijzen we wel aan, omdat we dit (net als bij het geluid- en brandaandachtsgebied) inzichtelijk willen maken op de kaart.                  |
| 2   | Artikelen 4.24, 7.30 lid 5 en 9.4 t/m 9.10                                             | Systematiek regels archeologie gewijzigd                                                                                         | <i>Zie toelichting onder de tabel</i>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3   | Artikel 6.5                                                                            | Lid toegevoegd vanwege het verwerken van een BOPA-vergunning voor een gezinshuis                                                 | Op de locatie Juweelstoep 24 is een BOPA-vergunning verleend voor een gezinshuis. Dit artikellid is toegevoegd om dit toe te staan in het omgevingsplan.                                                                                                                        |
| 4   | Artikel 6.7 t/m 6.12                                                                   | Werkingsgebied aangepast                                                                                                         | Het werkingsgebied van deze functies bevatte nog de sporthal, terwijl de sporthal geen onderdeel is van de gebiedsaanwijzing 'Wijk- en buurtcentrum'. Dat is niet passend binnen onze structuur. Daarom is het werkingsgebied verkleind, zodat het niet meer de sporthal omvat. |
| 5   | Artikelen 6.29, lid 1 (sub c), lid 3, lid 4 (sub d), 7.21, lid 5, 7.25, lid 2, en 7.26 | De nieuwe regels over mantelzorg zijn verwijderd.                                                                                | Vanwege de recente inwerkingtreding van de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting zijn de regels die mantelzorg vergunningplichtig maken verwijderd, aangezien mantelzorg en familiewonen landelijk vergunningsvrij worden.                                              |
| 6   | Artikel 6.35, lid b                                                                    | De tekst '(beperkt) kwetsbare' wordt gewijzigd naar 'zeer kwetsbaar', en het artikel geldt ook voor het explosieaandachtsgebied. | De bedoeling van artikel 6.35 is om zeer kwetsbare gebouwen te beschermen. Dit was niet goed verwerkt in het artikel. Daarnaast is het van belang dat de regel niet alleen geldt in het brandaandachtsgebied, maar ook in het explosieaandachtsgebied.                          |

|           |                                     |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7</b>  | Artikel 7.15 t/m 7.23               | Regelkwalificaties aangepast van ‘anders geduid’ naar ‘vergunningplicht’ (art. 7.15 t/m 7.20 en 7.23) en ‘toegestaan’ (art. 7.21 en 7.22).                                          | De regelkwalificaties van deze artikelen waren nog niet goed ingesteld. Artikel 7.15 t/m 7.20 en 7.23 zijn vergunningplichtig vanwege de koppeling met artikel 7.27. Artikel 7.21 en 7.22 zijn toegestaan, want bijbehorende bouwwerken zijn vergunningsvrij als voldaan wordt aan deze regels.                       |
| <b>8</b>  | Artikel 7.21, lid 1                 | De minimale afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel wordt gewijzigd van 1 naar 3 meter, door een afwijkende definitie van achtererfgebied te gebruiken bij deze regel. | <i>Zie toelichting onder de tabel</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>9</b>  | Artikel 7.21, lid 2, onder b, sub 2 | Ontbrekende woorden toegevoegd                                                                                                                                                      | In artikel 7.21, tweede lid, onder b sub 2 ontbreekt het woord “schuin”. Het gaat bij sub 2 namelijk om een schuin dak. Daarnaast ontbreken de woorden "of meer".                                                                                                                                                     |
| <b>10</b> | Artikel 7.21, lid 6                 | Regeling voor carports toegevoegd                                                                                                                                                   | We nemen een regeling op voor carports, zodat die onder voorwaarden wel 1 meter achter de voorgevel gebouwd kunnen worden. In het ontwerp zit alleen een regeling voor carports op locaties waar die vóór de voorgevel kunnen komen. Daarom nemen we een extra algemene regel voor carports op binnen het woongebied. |
| <b>11</b> | Artikel 7.31, lid 5                 | Regel toegevoegd over het beeldkwaliteitsplan voor het Havenblok                                                                                                                    | Om dit beeldkwaliteitsplan in de toekomst vast te kunnen stellen, moet er een juridische grondslag opgenomen worden in het omgevingsplan. Vanwege de planning van het project Havenblok, wordt deze regel nu al meegenomen in dit wijzigingsbesluit.                                                                  |
| <b>12</b> | Artikel 9.4, lid 3 en 4             | Regelkwalificaties aangepast van ‘toegestaan’ naar ‘vergunningplicht’                                                                                                               | De regelkwalificatie klopt niet, aangezien deze regels horen bij een vergunningplichtige activiteit                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>13</b> | Diverse activiteiten                | De benaming van de nieuw aangemaakt activiteiten is gewijzigd in het kader van begrijpelijkheid in het Omgevingsloket                                                               | Het gaat om de activiteiten ‘Bedrijf aan huis uitoefenen’, ‘Woning toevoegen of splitsen’ en ‘Geluidgevoelig gebouw gebruiken of toevoegen’                                                                                                                                                                           |

|    |                      |                                                                                                      |  |
|----|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 14 | Diverse plaatsen     | Corrigeren ontbrekende spaties, dubbele woorden, spelfouten, lege regels en dergelijke               |  |
| 15 | Diverse plaatsen     | Activiteitannotaties gewijzigd, m.n. door de bouwactiviteit te wijzigen in specifiekere activiteiten |  |
| 16 | Diverse plaatsen     | Foute en ontbrekende verwijzingen gecorrigeerd                                                       |  |
| 17 | Motivering           | Recent beleid opgenomen, nummering paragrafen geüpdatet, verwijzingen naar paragrafen verbeterd      |  |
| 18 | Algemene toelichting | Een paar fouten in de Was-wordt tabel aangepast                                                      |  |
| 19 | Begripsbepalingen    | Definitie van 'waterbergings', 'gezinshuis' en 'te verwachten archeologisch monument' toegevoegd     |  |

### **Toelichting wijziging systematiek archeologie**

In de regeling voor archeologie in het ontwerpbesluit zijn verschillende gebieden waarvan bekend is dat er archeologische waarden liggen aangewezen (artikel 4.24 en 4.25). Op basis van ons archeologiebeleid zijn verschillende gebieden onderscheiden, waarbij uit de naamgeving duidelijk wordt wat er precies aanwezig is in de grond (bijvoorbeeld een laagte of een celtic field). Daarnaast liggen er soms meerdere van deze gebieden op dezelfde locatie. Voor deze verschillende gebieden geldt kan echter wel hetzelfde beschermingsniveau gelden.

Dit heeft een aantal nadelen. Ten eerste is het voor de inwoner vooral relevant welk beschermingsniveau er geldt. Die wil namelijk weten wanneer er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de inwoner maakt het niet veel uit of een gebied een laagte of een celtic field is, als het beschermingsniveau hetzelfde is. Dat betekent dat er onnodig veel gebieden worden aangewezen in het omgevingsplan. Ten tweede levert deze systematiek problemen op bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning in het Omgevingsloket. Vanwege de overlap van gebieden op sommige locaties, wordt er in het Omgevingsloket om meerdere archeologische onderzoeken gevraagd, terwijl er slechts één nodig is.

Vanwege deze nadelen is ervoor gekozen om de systematiek te wijzigen. Er blijft slechts één gebiedsaanwijzing over voor archeologie (namelijk 'te verwachten archeologisch monument'). Hieraan worden omgevingsnormen gekoppeld voor de maximale diepte en de maximale oppervlakte waaraan een aanlegactiviteit moet voldoen. Wordt er dieper of over een groter oppervlak gegraven, dan moet er een archeologisch onderzoek aangeleverd worden. Op elke locatie in het plan geldt maar één waarde, namelijk de strengste op basis van onze archeologische beleidsadvieskaart. Hierdoor wordt er in het Omgevingsloket niet meer dan één keer om een archeologisch onderzoek gevraagd. Daarnaast krijgt de inwoner geen overbodige informatie meer te zien, en kan snel gecheckt worden of er een archeologisch onderzoek nodig is of niet. Tot slot is deze systematiek gemakkelijk te beheren en uit te breiden bij volgende wijzigingsbesluiten.

Artikel 4.24 en 4.25 in het wijzigingsbesluit worden vervangen door een nieuw artikel 4.24, waarin het gebied 'te verwachten archeologisch monument' wordt aangewezen. In afdeling 9.2 worden hier de omgevingsnormen en de vergunningplicht aan gekoppeld. Daarnaast zijn de beoordelingsregels en aanvraagvereisten aangevuld, en zijn extra artikelen gemaakt over voorschriften en advies bij de omgevingsvergunning.

#### **Toelichting wijziging afstand bijbehorende bouwwerken tot de voorgevel**

Het uitgangspunt voor het omgevingsplan is het samenvoegen van de regels over bijbehorende bouwwerken uit de bruidsschat en het bestemmingsplan. De insteek hierbij is om de vergunningsvrije regels uit de bruidsschat als basis aan te houden. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt daarbij dat deze vergunningsvrij gebouwd kunnen worden vanaf 1 meter achter de voorgevel. Vanwege stedenbouwkundige overwegingen is toch wenselijk is om de 3 meter uit de bestemmingsplannen aan te houden. Dit is echter niet meer verwerkt in het wijzigingsbesluit dat ter inzage heeft gelegen.

De afstand wordt gewijzigd naar 3 meter om de volgende redenen:

- Bij een stedenbouwkundige situatie met 2-onder-1 kappers en/of vrijstaande woningen hoort een straatbeeld van losse hoofdgebouwen afgewisseld met open plekken. Het bouwen van aan- of bijgebouw op slechts 1 meter achter de voorgevel zorgt voor een gesloten wand die niet passend is bij het stedenbouwkundig kader.
- Daarnaast biedt het ruimer naar achteren plaatsen van een bijbehorend bouwwerk ruimte om op eigen erf auto('s) te plaatsen. Zodoende hoeven die niet in de openbare ruimte te staan. Dit geeft een positievere beleving van de straat. Hoewel er in artikel 7.21 lid 1 wel als voorwaarde wordt genoemd dat er voldoende parkeerruimte over moet blijven is dit erg moeilijk te controleren als een bouwwerk vergunningsvrij wordt geplaatst.
- Het is voor het bouwen van carports – onder voorwaarden – wel mogelijk om tot 1 meter achter de voorgevel te bouwen. Hierdoor blijft er dus wel een mogelijkheid om conform de huidige vergunningsvrije regels tot 1 meter achter de voorgevel te bouwen, maar omdat het om carports gaat kan deze ruimte wel gebruikt worden om te parkeren.

In het wijzigingsbesluit wordt voor artikel 7.21, lid 1 een aangepaste definitie van achtererfgebied gebruikt, waardoor het achtererfgebied 3 meter achter de voorgevel begint in plaats van 1 meter.