

Voorschriften bij het bestemmingsplan

"Arnhem Centraal II" van de gemeente Arnhem (plankaart 97-02.01-04)

I ALGEMENE BEPALINGEN

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten en overige toepassingen

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

- Artikel 3 Verkeersdoeleinden
- Artikel 4 Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied
- Artikel 5 Spoorwegdoeleinden/Verkeersdoeleinden
- Artikel 6 Centrumdoeleinden
- Artikel 7 Dienstverleningsdoeleinden

III ALGEMENE GEBRUIKSVERBOD- EN STRAFBEPALING

- Artikel 8 Algemene gebruiksverbodbepaling ten aanzien van 'niet bouwen'
- Artikel 9 Algemene strafbepaling

IV BIJZONDERE BEPALINGEN

- Artikel 10 Algemene vrijstellingsbepaling
- Artikel 11 Vrijstellingsbepaling kunstobjecten en bouwwerken van openbaar nut

V OVERGANGSBEPALINGEN EN SLOTBEPALING

- Artikel 12 Overgangsbepaling voor bouwen
- Artikel 13 Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen
- Artikel 14 Slotbepaling

10-09-1998

Hoofdstuk I
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1
Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- gebouw : elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- bebouwing : een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- maximum
bebouwings-% : een op de plankaart aangegeven %, dat de grootte aangeeft van het deel van een bestemming, wat ten hoogste mag worden bebouwd;
- brutovloer-
oppervlakte : de som van de oppervlakten van alle ruimten die, binnenwerks gemeten, voor een bepaalde functie worden of kunnen worden gebruikt;
- kantoor : een ruimte of bij elkaar horende ruimten welke bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.
- administratief
kantoor : een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor.
- publiek gericht
kantoor : een kantoor ten behoeve van technische, administratieve of persoonlijke dienstverlening, hieronder niet begrepen detailhandel of horeca-activiteiten, met een publiekaantrekkelijk karakter, dan wel met een baliefunctie.
- horeca (bedrijf) : het bedrijfsmatig verstrekken van logies en/of van ter plaatse te nuttigen consumptie-artikelen, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie.
- dancing/danscafé/
discotheek : inrichting, waarin alcoholhoudende en alcoholvrije drank wordt verstrekt, en het gelegenheid geven tot dansen voorop staat.
- winkel : een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, welke bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte en/of werkruimte.
- detailhandel : het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen en/of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.
- supermarkt : zelfbedieningswinkel met (voornamelijk) levensmiddelen-assortiment.

Artikel 2
Wijze van meten en overige toepassingen

1. Behoudens het bepaalde in de artikelen 3, 4, 5 en 8, lid 2 en 3 van deze voorschriften mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens; de op deze plankaart aangegeven bebouwing dient als illustratief te worden beschouwd.
2. De in het vorige lid van dit artikel bedoelde bouwgrens treedt in de plaats van de voor-, en achtergevelrooilijnen, als bedoeld in de bouwverordening.
3. De hoogte van bouwwerken wordt gemeten vanaf N.A.P. tot het hoogste punt van een bouwwerk. Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen kleine elementen, zoals schoorstenen van beperkte afmetingen, daklijsten, liftopbouwen en technische ruimten.
4. Voor zover op de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, is dit van toepassing op de oppervlakte van het terrein binnen de bouwgrens, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
5. Als bouwlaag wordt niet aangemerkt een geheel of nagenoeg geheel onder een schuin dakvlak gelegen onvolledige verdieping, evenmin als souterrains, kelders, garages of daarmee gelijk te stellen ruimten. Een bouwlaag komt overeen met een verdiepinghoogte van 2,70 meter - 4,00 meter van bovenkant vloer tot bovenkant vloer gemeten.
6. Er mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel door de grens tussen verschillende maximum bouwhoogten en maximum bebouwingspercentages van elkaar onderscheiden maximum bouwhoogten en maximum bebouwingspercentages.
7. Voor zover op de plankaart de aanduiding 'overbouwing' is aangegeven, mag op de begane grond tot een hoogte van minimaal 2,5 meter niet worden gebouwd.

Hoofdstuk II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3 Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als bestemming 'Verkeersdoeleinden' aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg, de bouw en het gebruik als wegen, busbanen, straten, fiets-, en voetpaden en pleinen, daarmee samenhangende voorzieningen (met uitzondering van motorbrandstofstations), nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en gebouwen/bouwwerken zoals bruggen, tunnels, hellingbanen, trappen, keermuren, inritten, parkeer-, en halteplaatsen, bebakening,abri's, straatmeubilair, reclame-, en verkeersaanduidingen, geluidwerende voorzieningen en energievoorzieningen ten behoeve van het trolleybusverkeer.

2. Bebouwing

- a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden passende gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van de eventueel op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen bovendien versieringselementen als bloembakken en kunstobjecten worden geplaatst.

3. Vrijstellingsregeling

- a. In tegenstelling tot het bepaalde in lid 1 kunnen Burgemeester en Wethouders voor het oprichten van gebouwtjes en bouwwerken, anders dan ten behoeve van de verkeersfunctie, zoals bijvoorbeeld kiosken en vitrines, vrijstelling verlenen.
- b. Deze gebouwtjes en bouwwerken mogen maximaal 25 m³ bedragen.
- c. Bij het verlenen van de vrijstelling, wegen Burgemeester en Wethouders particuliere belangen en aspecten van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en stedenbouwkundige inzichten af.

Artikel 4 Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied

1. Doeleinden

De op de plankaart als bestemming 'Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor de aanleg en het gebruik als fiets- en voetpaden (verblijfsgebied voor fietsers en voetgangers), alsmede de aanleg, de bouw en het gebruik als weg-, straat-, en pleingedeelten, beiden met daarmee samenhangende voorzieningen (met uitzondering van motorbrandstofstations), nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en gebouwen/bouwwerken zoals hellingbanen, trappen, keermuren, inritten, parkeer-, en halteplaatsen, bebakening,abri's, straatmeubilair, reclame-, en verkeersaanduidingen, geluidwerende voorzieningen en energievoorzieningen ten behoeve van het trolleybusverkeer.

2. Bebouwing

- a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden passende gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van de eventueel op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen bovendien versieringselementen als bloembakken en kunstobjecten worden geplaatst.

3. Vrijstellingsregeling

- a. In tegenstelling tot het bepaalde in lid 1 kunnen Burgemeester en Wethouders voor het oprichten van gebouwtjes en bouwwerken, anders dan ten behoeve van de verkeersfunctie, zoals bijvoorbeeld kiosken en vitrines, vrijstelling verlenen.
- b. Deze gebouwtjes en bouwwerken mogen maximaal 25 m³ bedragen.
- c. Bij het verlenen van de vrijstelling, wegen Burgemeester en Wethouders particuliere belangen en aspecten van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en stedenbouwkundige inzichten af.

Artikel 5
Spoorwegdoeleinden/Verkeersdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als bestemming 'Spoorwegdoeleinden/Verkeersdoeleinden' aangegeven gronden, zijn:

- a. op en boven het viaductniveau bestemd voor de aanleg, de bouw en het gebruik van spoorlijnen voor personen- en goederenvervoer, daarmee samenhangende voorzieningen als mede geluidwerende voorzieningen;
- b. op het maaiveldniveau bestemd voor de aanleg, de bouw en het gebruik als wegen, busbanen, straten, fiets- en voetpaden en pleinen, daarmee samenhangende voorzieningen (met uitzondering van motorbrandstofstations), nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en gebouwen/bouwwerken zoals bruggen, tunnels, hellingbanen, trappen, keermuren, inritten, parkeer-, en halteplaatsen, bebakening,abri's, straatmeubilair, reclame-, en verkeersaanduidingen, geluidwerende voorzieningen en energievoorzieningen ten behoeve van het trolleybusverkeer.

2. Bebouwing

- a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden passende gebouwen en bouwwerken worden opgericht met inachtneming van de eventueel op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte.
- b. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen bovendien versieringselementen als bloembakken en kunstobjecten worden geplaatst.

Artikel 6
Centrumdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als bestemming "Centrumdoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. Dienstverleningsdoeleinden - Administratieve kantoren;
- b. Dienstverleningsdoeleinden - Publiekgerichte kantoren;
- c. Dienstverleningsdoeleinden - Station;
- d. Dienstverleningsdoeleinden - Winkels;
- e. Dienstverleningsdoeleinden - Horeca;
- f. Sociaal-Culturele doeleinden;
- g. Verkeersdoeleinden- Langzaam Verkeer.

2. Bebouwing

- a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden passende gebouwen en bouwwerken (inclusief geluidwerende voorzieningen) worden opgericht met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte.
- b. De functie winkels, met uitzondering van de winkels die in lid 3 worden vermeld, is toegestaan tot een brutovloeroppervlak van maximaal 200 m².
- c. De functie horeca, met uitzondering van de horecabedrijven die in lid 3 worden vermeld, is toegestaan tot een brutovloeroppervlak van maximaal 200 m².
- d. Voor alle in lid 1 genoemde functies geldt de voor A-locaties toepasselijke parkeernorm.
- e. Ten aanzien van te realiseren kantoor- en/of bankbebouwing zal een geluidsbelasting van 40 dB(A) binnenniveau toegelaten zijn.

3. Verboden gebruiksbepaling

Onder gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 8, lid 1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- als supermarkt;
- als danscafé, dancing, discotheek;
- als speelautomatenhal.

Artikel 7
Dienstverleningsdoeleinden

1. Doeleinden

De op de plankaart als bestemming "Dienstverleningsdoeleinden" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. Dienstverleningsdoeleinden - Administratieve kantoren;
- b. Dienstverleningsdoeleinden - Publiekgerichte kantoren;
- c. Sociaal-Culturele doeleinden;
- d. Verkeersdoeleinden - Langzaam Verkeer.

2. Bebouwing

- a. Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden passende gebouwen en bouwwerken (inclusief geluidwerende voorzieningen) worden opgericht met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte.
- b. Voor het op de plankaart aangeduide vlak H33 + /H35 + geldt een variabele maximum bouwhoogte, waarbij:
 - * de bouwhoogte in de noordelijke bouwgrens maximaal 33 meter mag bedragen;
 - * de bouwhoogte in de zuidelijke bouwgrens maximaal 35 meter mag bedragen;
 - * het verschil tussen de maximum toegestane bouwhoogte in de noordelijke en in de zuidelijke bouwgrens in het vlak zelf mag en kan worden overbrugd onder een hellingshoek van maximaal 60 graden.
- c. Voor het op de plankaart aangeduide vlak H33 + /H45 + geldt een variabele maximum bouwhoogte, waarbij:
 - * de bouwhoogte in de noordelijke bouwgrens maximaal 33 meter mag bedragen;
 - * de bouwhoogte in de zuidelijke bouwgrens maximaal 45 meter mag bedragen;
 - * het verschil tussen de maximum toegestane bouwhoogte in de noordelijke en in de zuidelijke bouwgrens in het vlak zelf mag en kan worden overbrugd onder een hellingshoek van maximaal 60 graden.
- d. Voor het op de plankaart aangeduide vlak H40 + /H45 + geldt een variabele maximum bouwhoogte, waarbij:
 - * de bouwhoogte in de noordelijke bouwgrens maximaal 40 meter mag bedragen;
 - * de bouwhoogte in de zuidelijke bouwgrens maximaal 45 meter mag bedragen;
 - * het verschil tussen de maximum toegestane bouwhoogte in de noordelijke en in de zuidelijke bouwgrens in het vlak zelf mag en kan worden overbrugd onder een hellingshoek van maximaal 60 graden.
- e. Voor het op de plankaart aangeduide vlak H45 + /H50 + geldt een variabele maximum bouwhoogte, waarbij:
 - * de bouwhoogte in de noordelijke bouwgrens maximaal 45 meter mag bedragen;
 - * de bouwhoogte in de zuidelijke bouwgrens maximaal 50 meter mag bedragen;
 - * het verschil tussen de maximum toegestane bouwhoogte in de noordelijke en in de zuidelijke bouwgrens in het vlak zelf mag en kan worden overbrugd onder een hellingshoek van maximaal 60 graden.
- f. Voor alle in lid 1 genoemde functies geldt de voor A-locaties toepasselijke parkeernorm.
- g. Ten aanzien van te realiseren kantoor- en/of bankbebouwing zal een geluidsbelasting van 40 dB(A) binnenniveau toegelaten zijn.

Hoofdstuk III
ALGEMENE GEBRUIKSVERBOD- EN STRAFBEPALING

Artikel 8
Algemene gebruiksverbodbepaling ten aanzien van 'niet bouwen'

1. Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming (artikelen 3 t/m 7 van deze voorschriften).
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het in het vorige lid vervatte verbod indien strikte toepassing van dit verbod leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.
3. Het in het eerste lid van dit artikel gestelde verbod geldt niet voor een gebruik van gronden en opstallen of delen daarvan, voorzover op dit gebruik een bijzondere wettelijke regeling van toepassing is.

Artikel 9
Algemene strafbepaling

Overtreding van het in artikel 8 gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hoofdstuk IV
BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 10
Algemene vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in de artikelen 3 t/m 7 van deze voorschriften ten aanzien van de maximum bouwhoogte, het maximum bebouwingspercentage, het maximum brutovloeroppervlak, de maximum inhoud en de maximum hoogte van een bouwlaag, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de genoemde artikelen vermelde maten, met dien verstande, dat met betrekking tot de aan N.A.P. gerelateerde maximum bouwhoogte de berekening plaatsvindt over het verschil tussen de op de plankaart aangegeven hoogte en de ter plaatse aanwezige N.A.P.-terreinhoogte;
- b. de verplichting tot het bouwen binnen de bouwgrens, mits zulks uitdrukkelijk op de plankaart is aangegeven (onderbroken bouwgrens) en de overschrijding (in een bouwlaag) niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de verplichting tot het bouwen binnen de bouwgrens bij de in deze voorschriften bedoelde bebouwing, mits de overschrijding van de bebouwingsgrens (zowel getrokken als onderbroken) niet meer bedraagt dan 1,5 meter en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons en/of galerijen.

Artikel 11
Vrijstellingsbepaling kunstobjecten en
bouwwerken van openbaar nut

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de in hoofdstuk II vermelde bestemmingsplanbepalingen voor het oprichten van kunstobjecten en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, schakelhuisjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en telefooncellen - met uitzondering van motorbrandstoffenstations - zulks met een maximuminhoud van 75 m³.

Hoofdstuk V
OVERGANGSBEPALINGEN EN SLOTBEPALING

Artikel 12
Overgangsbepaling voor bouwen

1. Bouwwerken, die hetzij reeds bestonden voor de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, hetzij worden of mogen worden gebouwd krachtens een vóór dit tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken, dan wel afwijken van de in het plan en/of bijbehorende voorschriften gegeven bestemmingen en/of maten, mogen, behoudens onteigening ingevolge de wet, gedeeltelijk of, uitsluitend na teniet gaan door een calamiteit, geheel worden vernieuwd, veranderd of herbouwd, mits:
 - a. De aard van het bouwwerk in overeenstemming met het plan wordt gebracht, dan wel blijft binnen de categorie waartoe het behoort of behoorde; als categorieën in deze zin worden aangenomen: woningen; woningen met nering of ambachtsbedrijf; bedrijfsbebouwing voor handel en nijverheid; bijzondere bebouwing;
 - b. De laatstelijk bestaande afwijkingen gerekend naar vloeroppervlak, bouwhoogte en bebouwd oppervlak niet worden vergroot;
 - c. Bij gehele vernieuwing, verandering of herbouw de bebouwingsgrens naar de wegzijde zo mogelijk niet wordt overschreden en de aanvraag van de betreffende bouwvergunning binnen twee jaren na de datum van de calamiteit bij Burgemeester en Wethouders is ingediend.
2. Bij gehele vernieuwing, verandering of herbouw van de in het eerste lid van dit artikel omschreven bouwwerken, die anders dan ten gevolge van een calamiteit teniet zijn gegegaan, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, mits het in dat lid onder a en b bepaalde in acht wordt genomen en de bebouwingsgrens niet wordt overschreden.
3. Indien een voorgenomen onteigening als bedoeld in het eerste lid van dit artikel reden is tot weigering van een bouwvergunning, vervalt deze reden, wanneer niet binnen 1 jaar na datum van het weigeringsbesluit een definitief onteigeningsplan is vastgesteld.

Artikel 13
Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen

Het gebruik van gronden en opstallen, dat in strijd is met een in dit bestemmingsplan gegeven bestemming, maar reeds bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan mag voortgezet worden, dan wel gewijzigd worden in een gebruik, dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:

- dat gebruik reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en dat gebruik gewraakt is;
- dat gebruik gedurende een ononderbroken tijdvak van 3 jaar gestaakt is geweest;
- door het wijzigen van het gebruik de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar aard en/of intensiteit zouden worden vergroot.

Artikel 14
Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als 'Voorschriften bestemmingsplan Arnhem Centraal II'.

