

Cluster  
Strategie, Beleid en Regie, Gemeente Arnhem

# Bestemmingsplan Voorschriften

Onherroepelijk

## Colofon

Plan: Binnenstad en Singels  
Gemeente: Arnhem  
Plannummer: 661  
IMRO-identificatie: NL.IMRO.02020000661-0001  
Huidige status: onherroepelijk  
Plantype: Bestemmingsplan

# Bestemmingsplan Binnenstad en Singels

van de gemeente Arnhem

plankaart: 00-01.01-04,bladen 1 en 2

Hierin opgenomen de bepalingen uit het bestemmingsplan Aan- en bijgebouwen, wonen en mantelzorg (inwerkingtreding: 21-11-2008), waarbij het bestemmingsplan Binnenstad en Singels partieel is herzien

o	Concept	d.d.:	oktober 2000
o	Voorontwerp	d.d.:	1 oktober 2001
o	P.P.C.	d.d.:	n.v.t.
o	Ontwerp	d.d.:	16 september 2004
o	Vastgesteld door de raad bij besluit	d.d.:	15 maart 2005
		Gewijzigd	ja
		nummer:	SO/RO2004/1088
o	Goedgekeurd door G.S. bij besluit	d.d.:	23 augustus 2005
		volledig:	ja
		nummer:	RE2005.28344
o	In werking	d.d.:	27 oktober 2005
		volledig:	ja
o	Onherroepelijk	d.d.:	27 oktober 2005
		volledig:	ja

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	<b>3</b>
Artikel 1.1	Begripsomschrijvingen	3
Artikel 1.2	Wijze van meten en overige toepassingen	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	<b>9</b>
Artikel 2.1	Beschermd stadsgezicht	9
Artikel 2.2	Woondoeleinden	11
Artikel 2.3	Centrumdoeleinden I	12
Artikel 2.4	Centrumdoeleinden II	13
Artikel 2.5	Centrumdoeleinden III	15
Artikel 2.6	Centrumdoeleinden IV	16
Artikel 2.7	Centrumdoeleinden V	16
Artikel 2.8	Centrumdoeleinden – nader uit te werken	17
Artikel 2.9	Verkeersdoeleinden - wegverkeer	19
Artikel 2.10	Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied	19
Artikel 2.11	Verkeersdoeleinden-railverkeer	20
Artikel 2.12	Maatschappelijke doeleinden	20
Artikel 2.13	Park met behoud van landschappelijke en monumentale waarden	20
Artikel 2.14	Groenvoorzieningen	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>23</b>
Artikel 3.1	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	23
Artikel 3.2	Algemene gebruiksbepaling	23
Artikel 3.3	Wijzigingsbevoegdheid	23
Artikel 3.4	Vrijstellingsbepaling	24
Artikel 3.5	Overgangsbepaling voor bouwen	24
Artikel 3.6	Overgangsbepaling voor ander gebruik dan bouwen	25
Artikel 3.7	Algemene strafbepaling	25
Artikel 3.8	Slotbepaling	25
<b>Bijlage(n) bij de voorschriften</b>		<b>27</b>
Bijlage 1:	Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels monumenten advies bureau, mei 2000 (separaat bijgevoegd)	27

# Voorschriften

## Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

### Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**1. het plan:**

het bestemmingsplan "Binnenstad & Singels" van de gemeente Arnhem;

**2. de plankaart:**

de kaart met bijbehorende verklaring waarop bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, bestaande uit 2 bladen tekeningnummer 00-01-01-04;

**3. bestemmingsvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**4. bestemmingsgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**5. 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;

**6. bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**7. gebouw:**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**8. bebouwing:**

één of meer gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**9. bouwvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegestaan;

**10. bouwgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van één of meerdere bouwvlakken casu quo bestemmingsvlakken en die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

**11. bouwzone**

het gedeelte van een bouwvlak dat in zijn geheel, of, indien als zodanig op de plankaart aangegeven, tot een bepaald percentage mag worden bebouwd;

**12. onbebouwbare zone:**

het gedeelte van een bestemmingsvlak, dat buiten de bouwgrens is gelegen;

**13. bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**14. bebouwingspercentage:**

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**15. peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

**16. hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**17. bijgebouw:**

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**18. aan-, uitbouw:**

een bouwwerk verbonden met een hoofdgebouw dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

**19. bouwlaag:**

een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering c.q. kapruimte.

**20. onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

**21. woning:**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf;

**22. bedrijfswoning / dienstwoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;

**23. beroep aan huis:**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend;

**24. praktijkruimte:**

een ruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een beroep aan huis;

**25. bijzondere woonvorm:**

een woonvorm bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van één of meer huishoudens;

**26. woondoeleinden**

voor de werking van dit bestemmingsplan wordt onder wonen / woondoeleinden in ieder geval begrepen: bijzondere woonvormen;

**27. mantelzorg**

het op individuele basis, buiten organisatorisch verband, bieden van zorg aan personen die fysiek, psychisch of verstandelijk ernstig hulpbehoevend zijn;

**28. afhankelijke woonruimte**

een bijgebouw behorend bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

**29. woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf;

**30. bedrijf:**

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

**31. dienstverlenend bedrijf**

een bedrijf met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, al dan niet met een baliefunctie, zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel- en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorijscholen en dergelijke, met uitzondering van garagebedrijven; detailhandel wordt hieronder niet begrepen;

**32. kantoor:**

een ruimte, of bij elkaar horende ruimten, die bestemd zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening;

**33. administratief kantoor:**

een in beginsel niet voor het publiek openstaand kantoor;

**34. publiekgericht 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;

**35. detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of leveren 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;

**36. winkel:**

een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte;

**37. horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijsen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen;

**38. horeca - A:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

**39. horeca - B:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's, grillrooms en daarmee vergelijkbare horecabedrijven;

**40. horeca - C:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs;

**41. horeca - D:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs;

**42. horeca - E:**

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

**43. amusementsbedrijf**

een bedrijf uitsluitend of in hoofdzaak gericht op het bieden van gelegenheid tot commerciële recreatie, zoals een bioscoop, lasergame-, biljart- of snookercentrum en speel- en automatenhal;

**44. evenement**

incidenteel grootschalige manifestatie op recreatief, cultureel of commercieel terrein;

**45. gebouwd terras**

een gebouw uitsluitend bedoeld als uitbreiding van de aangrenzende horecavestiging;

**46. nutsbedrijven:**

bedrijf, uitsluitend of in hoofdzaak gericht op:

- de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
- de verzorging van telecommunicatie;
- de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

**47. Musiskwartier**

het gebied begrensd door de Beekstraat, Roggestraat, Johnny van Doornplein, Velperbinnensingel en Nieuwstad;

**48. prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**49. prostitué(e):**

degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;



**50. seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**51. raamprostitutie:**

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

**52. werkplek:**

een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht;

**53. thuisprostitutie:**

vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostitué(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e);

**54. wijk:**

wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

**55. vestigingsbeleid:**

het beleid neergelegd in de nota "van Rood naar Groen" prostitutie vastgesteld 26 juni 2000;

**56. straatmeubilair:**

onverminderd het bepaalde in artikel 43, lid 1 onder f van de Woningwet wordt hieronder voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

## **Artikel 1.2 Wijze van meten en overige toepassingen**

1. a. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.  
b. Het bepaalde in lid a. is eveneens van toepassing ten aanzien van het bouwen beneden peil.
2. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
3. Er mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de gedifferentieerde maximumbouwhoogten.
4. Het vloeroppervlak van een bouwwerk wordt buitenwerks gemeten, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
5. De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten boven peil tussen de bovenzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

6. De hoogte, respectievelijk diepte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste, respectievelijk diepste punt van een bouwwerk;  
Voor het hoogste punt van een bouwwerk worden niet in aanmerking genomen elementen van beperkte omvang, zoals schoorstenen, daklijsten en kapconstructies van bijgebouwen.
7. De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf peil tot aan de bovenkant van de goot, casu quo de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend.
8. Voor zover op de plankaart een maximumgoothoogte is aangegeven, mogen boven deze hoogte uitsluitend:
  - a. een kapconstructie of
  - b. een bouwlaag
    - waarvan het oppervlak maximaal 66% van het vloeroppervlak van de zich direct daar onder bevindende bouwlaag bedraagt,
    - met een hoogte van maximaal 3 meter boven de maximumgoothoogte en
    - op een afstand van minimaal 1,5 meter van de langs de openbare weg gelegen gevel(s) worden gebouwd.
9. De op de plankaart aangegeven bebouwing is illustratief.
10. Voor zover op de plankaart de aanduiding "overbouwing" is aangegeven, mag op de begane grond tot een hoogte van minimaal 3 meter niet worden gebouwd, tenzij dit ondersteunende constructies betreft.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

## Artikel 2.1 Beschermd stadsgezicht

### 2.1.1. Doeleinden

De op de plankaart, blad 2, als beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de daaraan in deze voorschriften en op blad 1 van de plankaart gegeven andere bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

### 2.1.2. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid worden in hoofdlijnen de bedoelingen van het bestemmingsplan betreffende de als beschermd stadsgezicht aangewezen gronden beschreven. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met dit plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, met als uitgangspunt de als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegde Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels.

Deze beschrijving in hoofdlijnen bevat zowel bepalingen die zich richten tot burgemeester en wethouders (afstemming en instructie) als bepalingen die juridische binding beogen. Voorts bevat de beschrijving in hoofdlijnen elementen van beschrijvende aard.

#### a. ruimtelijke typering

In het beschermd stadsgezicht is sprake van een waardevol historisch stadsbeeld, dat een grote samenhang vertoont tussen de historische ruimtelijke structuren, de karakteristieke historische bebouwing en de groenelementen. Dit samenstel van onroerende zaken vormt een geheel, dat van algemeen belang is voor de gemeente Arnhem door zijn schoonheid, cultuurhistorische waarde en markante eigen karakter.

Het beschermde gezicht onderscheidt zich door deze grote samenhang van de buiten de begrenzing gelegen gebieden en structuren.

Van belang binnen dit stadsgezicht zijn:

- een in gave staat verkerende historische nederzittingsstructuur, bepaald door de aanwezigheid van een uit de middeleeuwen daterend stratenpatroon met nog elementen uit de prestedelijke fase van Arnhem. Voorts de aanwezigheid van belangrijke delen van de oude structuur binnen de grote bouwblokken in de vorm van stegen, brandgangen, osendrops, verkavelingstructuren, rooilijnen, etc. De middeleeuwse parcelering is mede op te maken uit de vele historische kelders in het gebied.

Voorts zijn binnen deze in oorsprong middeleeuwse structuur jongere ontwikkelingen van belang, met name 19de-eeuwse stedenbouwkundige ingrepen in de omgeving van het Jansplein, kleinschaliger ontwikkelingen binnen bouwblokken en op straathoeken, bijvoorbeeld de komst van monumentale winkelpanden.

In het singelgebied wordt de historische stedenbouwkundige structuur bepaald door de aanwezigheid van het nog in gave staat bewaarde 19de-eeuwse profiel, bestaande uit de singelparken, begeleidende rijbanen en de singelwanden.

In delen van het gebied is als gevolg van oorlogsverwoesting gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur zoals in de Looierstraat / Gele Rijdersplein en omgeving en het Kerkplein. Deze geeft in aanleg, stratenpatroon, verkavelingen en rooilijnen een goed beeld van de stedenbouwkundige ideeën in de wederopbouwperiode van Arnhem en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad.

- situering en aard van de bebouwing in relatie tot deze structuren. In de middeleeuwse binnenstad is dat merendeels zeer compacte bebouwing, bestaande uit panden met van oudsher gecombineerde functies (wonen en werken), veelal met op de

middeleeuwen teruggaande oorsprong. Voorts zijn dat winkelpanden en diverse panden met bijzondere functies, deze laatste vaak op prominente locaties, zoals kerkgebouwen, het stadhuis, postkantoor, etc. In verschillende delen van de binnenstad wijst de aard van de historische bebouwing naar de vroegere functionele of sociale betekenis van de betreffende wijk. Hier zijn kleinschalige bebouwing in secundaire straten, voorname (heren)huizen aan de Bakkerstraat, pakhuizen aan de Korenmarkt, winkelpanden aan de hoofdstraten en religieuze en openbare gebouwen in de omgeving van het Kerkplein / Walburgstraat.

- in het ruim aangelegde singelgebied een groot aantal in rijen gesitueerde grote voornamelijk herenhuizen, afgewisseld door forse gebouwen met bijzondere functies: openbare gebouwen, culturele instellingen, horeca, zakenpanden, vaak op prominente locaties, zoals Musis Sacrum, het voormalige Riche, Luxortheater, etc.

- in het wederopbouwgebied van de Looiersstraat en het Gele Rijdersplein overwegend zakenpanden (winkels, kantoren) met bovenwoningen in functionalistische of traditionele trant, vaak als grote bouwprojecten op brede ruime kavels gerealiseerd. Als belangrijk stedenbouwkundig accent binnen dit wederopbouwgebied bevindt zich de woontoren (Nillmijflat) op de hoek van de Looierstraat en het Velperplein.

- karakteristieke, veelal zeer waardevolle en beschermingswaardige bebouwing van verschillende typen, stijlen en ouderdom.

- waardevolle groenelementen en -structuren zoals parkstructuren met monumentaal geboomte en waterpartijen in het singelgebied, binnenstadstuinen en restanten daarvan, individuele groenelementen in het binnenstadsgebied.

- het archeologisch bodemarchief dat een onzichtbaar maar wezenlijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht vormt en daardoor een belangrijk waardebepalend element is.

b. instructies

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van de cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en het behoud van karakteristieke bebouwing en panden: handhaving van de bestaande bouw- en kapvormen is uitgangspunt. Tevens zal met de aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Daartoe dient het bodemarchief te worden behouden c.q. beschermd, en waar dit niet mogelijk is, te worden onderzocht en gedocumenteerd. Belangrijke archeologische vondsten moeten zoveel mogelijk worden geconserveerd en voor het publiek toegankelijk gemaakt. Om dit streven te ondersteunen is het gehele plangebied aangewezen als archeologisch monument op grond van de Monumentenverordening.

Bouwiniciatieven en aanleg van werken in het openbaar gebied dienen te passen in en bij te dragen aan de karakteristieken van het beschermd stadsgezicht zoals beschreven in hoofdstuk 4, overzicht van de waardevolle karakteristieken per hoofdcategory van de Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels, en dienovereenkomstig aangegeven op de bij dit plan behorende Cultuurhistorische karakteristiekenkaart en kappenkaart.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Dit geldt tevens voor het aanbrengen van uithangborden, gevelborden en het aanbrengen van rolluiken (omvang en uitstraling).

c. toetsingscriteria

Bij de beoordeling van:

- bouwplannen ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;
- bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door burgemeester en wethouders een vrijstelling is verleend;

dienen burgemeester en wethouders in acht te nemen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de onder lid 2b. genoemde instructies.

### 2.1.3. Bouwvoorschriften

Voor de gronden op blad 2 van de plankaart, Cultuurhistorische karakteristiekenkaart voorzien van een aanduiding "historische rooilijn (voor 1940)", gelden voor het bouwen van bouwwerken, naast de daarvoor in deze voorschriften genoemde andere regels, de volgende bepalingen:

1. bouwwerken mogen slechts in de historische rooilijn (voor 1940) worden gebouwd;
  2. voor zover de rooilijn als hierboven bedoeld onder 1. op de Cultuurhistorische karakteristiekenkaart is onderbroken, mag een eventueel bestaande afwijking van deze rooilijn niet worden vergroot.
  3. de op de Cultuurhistorische karakteristiekenkaart aangegeven historische osendrops mogen niet worden bebouwd;
- Bij strijdigheid tussen deze bepalingen en de bovengenoemde andere bouwvoorschriften hebben de bepalingen onder 1, 2 en 3 voorrang.

### 2.1.4. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden nadere eisen stellen aan:
  1. de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
  2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  3. de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
  4. het materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimten;
- b. Ter voorkoming of beperking van verstoring van het bodemarchief kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het bouwen van bouwwerken.

## **Artikel 2.2 Woondoeleinden**

### 2.2.1. Doeleinden

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

- wonen, waaronder begrepen bijzondere woonvormen;
- groen- en speelvoorzieningen;
- verblijfsgebieden.

### 2.2.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogten uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, aan- of uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

### 2.2.3. Verboden gebruik

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming als bedoeld in art. 3.2 van deze voorschriften wordt in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte.

### 2.2.4. Beroep aan huis

Het bepaalde in lid 3 is niet van toepassing op het gedeelte van een woning in gebruik als praktijkruimte door de bewoner, mits dit gedeelte niet meer bedraagt dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse, noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan.

## Artikel 2.3 Centrumdoeleinden I

### 2.3.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "centrumdoeleinden I" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 bestemd voor:
- detailhandel;
  - woondoeleinden;
  - horeca-A, -B, -C en -E;
  - dienstverlenende bedrijven;
  - amusementsbedrijf;
  - evenementen;
  - aannemingsbedrijf;
  - parkeervoorzieningen.
- b. Ten aanzien van de onder a. genoemde doeleinden gelden de volgende beperkingen:
1. detailhandel:  
detailhandel op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven, met dien verstande dat in het Musiskwartier in afwijking hiervan detailhandel en met de tweede verdieping is toegestaan. Detailhandel tot en met de derde verdieping is toegestaan waar dat op de plankaart is aangegeven. met tot
  2. horeca:
    - a. met uitzondering van het Musiskwartier zijn horeca-B, -C en -E uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven.
    - b. horeca op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven.
    - c. het aantal inrichtingen behorende tot horeca-C mag niet meer bedragen dan 12;
    - d. horeca-E is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 30 kamers in het gehele plangebied.
    - e. in het Musiskwartier zijn maximaal 6 horecabedrijven in de categorieën B, C en E met in totaliteit een vloeroppervlak van maximaal 1050 m<sup>2</sup> toegestaan.
  3. dienstverlenende bedrijven:  
dienstverlenende bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane-grondverdieping.
  4. amusementsbedrijf:  
een amusementsbedrijf is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.
  5. evenementen:  
evenementen zijn toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven en uitsluitend beneden peil.
  6. aannemingsbedrijf:  
een aannemingsbedrijf is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.
  7. bebouwde parkeervoorzieningen:  
bebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het Musiskwartier.
  8. woondoeleinden:  
wonen is niet toegestaan voorzover dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven.

### 2.3.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart, blad 1 aangegeven maximumgoothoogte dan wel maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid

met "steeg" niet mag worden gebouwd.

- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a. bepaalde voor het oprichten van bouwwerken die bedoeld zijn om de boven de begane grond gelegen bouwlagen toegankelijk te maken ten behoeve van wonen in de zin van het wonen boven winkels beleid.

### 2.3.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van:
1. detailhandel (verkoopruimten of opslag- of administratieve ruimten) mits:
    - het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
    - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt.
  2. horeca, mits:
    - dit gebruik is gekoppeld aan op de plankaart aangegeven horeca op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet toeneemt;
    - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
    - de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
- b. voor het gebruik van de gronden ten behoeve van horecabedrijven, in aanvulling op de op de plankaart aangegeven horecabedrijven met dien verstande dat:
- het totaal aantal horecabedrijven in de categorieën B, C en E in het bestemmingsgebied na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 30;
  - het totaal aantal horecabedrijven in het bestemmingsgebied behorende tot horeca-C na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 15;
  - bedrijven behorende tot horeca-D niet zijn toegestaan;
  - het bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
  - niet meer dan twee afzonderlijke horecabedrijven in de categorieën B, C en E naast elkaar mogen zijn gevestigd;
  - het gebruik van de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen ten behoeve van horecabedrijven niet is toegestaan;
  - de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

## **Artikel 2.4 Centrumdoeleinden II**

### 2.4.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "centrumdoeleinden II" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 bestemd voor:
- detailhandel;
  - woondoeleinden;
  - horeca-A, -B, -C en -E;
  - dienstverlenende bedrijven;
  - maatschappelijke doeleinden;
  - publiekgerichte kantoren;
  - amusementsbedrijven;
  - toeritten tot parkeervoorzieningen.
- b. Ten aanzien van de onder a. genoemde doeleinden gelden de volgende beperkingen:
1. detailhandel:  
detailhandel op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is

uitsluitend toegestaan waar dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven,

2. horeca:

- horeca-B en horeca-C zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven en beperkt tot de begane-grondverdieping, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;

- het aantal inrichtingen behorende tot horeca-C mag niet meer bedragen dan 6;

- horeca-E is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 30 kamers in het gehele plangebied;

3. dienstverlenende bedrijven:

dienstverlenende bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane-grondverdieping;

4. amusementsbedrijven:

amusementsbedrijven zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

5. woondoeleinden:

wonen is niet toegestaan voorzover dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven.

#### 2.4.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart, blad 1 aangegeven maximumgoothoogte dan wel maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "steeg" niet mag worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a. bepaalde voor het oprichten van bouwwerken die bedoeld zijn om de boven de begane grond gelegen bouwlagen toegankelijk te maken ten behoeve van wonen in de zin van het wonen boven winkels beleid.

#### 2.4.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van:
  1. detailhandel (verkoopruimten of opslag- of administratieve ruimten) mits:
    - het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
    - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
  2. horeca, mits:
    - dit gebruik is gekoppeld aan op de plankaart aangegeven horeca op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet toeneemt;
    - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
    - de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
- b. voor het gebruik van de gronden ten behoeve van horecabedrijven, in aanvulling op de op de plankaart aangegeven horecabedrijven met dien verstande dat:
  - het totaal aantal horecabedrijven in de categorieën B, C en E in het bestemmingsgebied na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 8;
  - het totaal aantal horecabedrijven in het bestemmingsgebied behorende tot horeca-C na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 7;
  - bedrijven behorende tot horeca-D niet zijn toegestaan;
  - het bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;
  - niet meer dan twee afzonderlijke horecabedrijven in de categorieën B, C en E naast



elkaar mogen zijn gevestigd;

- het gebruik van de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen ten behoeve van horecabedrijven niet is toegestaan;
- de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

## **Artikel 2.5 Centrumdoeleinden III**

### 2.5.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "centrumdoeleinden III" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 bestemd voor:
  - horeca-A, -B, -C en -E;
  - detailhandel;
  - woondoeleinden;
  - dienstverlenende bedrijven;
  - maatschappelijke doeleinden;
  - publiekgerichte kantoren;
  - amusementsbedrijven.
- b. Ten aanzien van de onder a. genoemde doeleinden gelden de volgende beperkingen:
  1. horeca:  
horeca-E is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 20 kamers in het gehele plangebied;
  2. detailhandel:  
detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane-grondverdieping.
  3. woondoeleinden:  
wonen is uitsluitend toegestaan op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan voorzover dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven.
  4. amusementsbedrijven:  
amusementsbedrijven zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

### 2.5.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart, blad 1 aangegeven maximumgoothoogte dan wel maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "steeg" niet mag worden gebouwd.

### 2.5.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van:
  1. detailhandel (verkoopruimten of opslag- of administratieve ruimten) mits:
    - het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
    - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt.

## **Artikel 2.6 Centrumdoeleinden IV**

### 2.6.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "centrumdoeleinden IV" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 bestemd voor:
  - horeca;
  - detailhandel;
  - dienstverlenende bedrijven;
  - maatschappelijke doeleinden;
  - publiekgerichte kantoren;
  - amusementsbedrijven.
- b. Ten aanzien van de onder a. genoemde doeleinden gelden de volgende beperkingen:
  1. horeca:  
horeca-E is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 30 kamers in het gehele plangebied;
  2. amusementsbedrijf:  
een amusementsbedrijf is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

### 2.6.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart, blad 1 aangegeven maximumgoothoogte dan wel maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "steeg" niet mag worden gebouwd.

## **Artikel 2.7 Centrumdoeleinden V**

### 2.7.1. Doeleinden

De op de plankaart als "centrumdoeleinden V" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1, bestemd voor:

- kantoren;
- maatschappelijke doeleinden zoals bedoeld in artikel 2.12, met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;
- woondoeleinden, uitsluitend voorzover als zodanig op de plankaart aangegeven, waarbij van toepassing is het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 2.2;
- nutsvoorzieningen.

### 2.7.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## Artikel 2.8 Centrumdoeleinden – nader uit te werken

### 2.8.1. Doeleinden

De op de plankaart als "centrumdoeleinden – nader uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- woondoeleinden;
- horecadoeleinden;
- kantoren;
- maatschappelijke doeleinden zoals bedoeld in artikel 2.12;
- verkeersdoeleinden - verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen.

### 2.8.2. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid worden in hoofdlijnen de bedoeling van het bestemmingsplan beschreven voor zover betrekking hebbend op de locatie Weverstraat / Kortestraat, alsmede de wijze waarop realisering van deze doeleinden wordt nagestreefd.

Deze beschrijving in hoofdlijnen bevat bepalingen die zich richten tot burgemeester en wethouders (afstemming en instructie). Voorts bevat de beschrijving in hoofdlijnen elementen van beschrijvende aard.

#### *Algemene uitgangspunten en doelstellingen*

Het project Weverstraat beoogt een bijdrage te leveren aan een proces van structurele verbetering van het centrum van Arnhem. Hiertoe voorziet dit bestemmingsplan (deze bestemming) in het realiseren van een aantrekkelijke winkelgebied, gericht op een brede doelgroep en gekenmerkt door een attractief, hoogwaardig en gevarieerd winkelaanbod. Met het project wordt beoogd een ruimtelijk patroon van stedelijke ruimten - straten, stegen, pleinen - tot stand te brengen dat duurzaam is.

Realisatie van het project betekent uitbreiding van het bestaande Arnhemse kernwinkelapparaat.

Uitgangspunt in ruimtelijke zin is integratie van de beoogde ontwikkelingen in de bestaande historische binnenstad.

Beoogd wordt het realiseren van bebouwing en openbare ruimten die aansluiten bij het karakter, de maat en kwaliteit van de Arnhemse binnenstad, waarbij deze bebouwing zich voegt naar de aanwezige bouwkundige elementen en zich niet nadrukkelijk als zelfstandig manifesteert. De kwaliteit van het Beschermd stadsgezicht, zoals bedoeld artikel 2.1, wordt hiermee versterkt.

De verwezenlijking van het bestemmingsplan zal plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1, beschermd stadsgezicht en de hieronder beschreven randvoorwaarden.

#### 1. Ruimtelijke structuur

De planontwikkeling is gericht op herstel c.q. afronding van het bouwblok Kortestraat, Rijnstraat, Weverstraat en Kleine Oord.

Voorts is stedenbouwkundige verbetering van de hoek Kortestraat - Kleine Oord beoogd;

Zowel ruimtelijk als functioneel dient de middeleeuwse bouwblokkenstructuur dominant en herkenbaar te blijven of gemaakt te worden.

De toekomstige bouwmassa op de hoek Kortestraat - Kleine Oord dient het karakter van een voorkant te krijgen: geen dichte gevels, inrit van parkeergelegenheid of expeditie-ingangen, herkenbare ligging van entrees e.d. Voorkomen moet worden dat langs de Kortestraat en Kleine Oord onaantrekkelijke achterkanten ontstaan die op het binnengebied van het bouwblok zijn georiënteerd.

In geval van invulling met detailhandel en / of publieksgerichte functies op de begane grond dient een heldere ruimtelijke verbinding tot stand te worden gebracht tussen Weverstraat en Kortestraat.

Rekening dient te worden gehouden met het waarborgen van de zichtlijn vanuit de

Kortestraat in zuidelijke richting naar de Vossenstraat.

Bij de planuitwerking is behoud van de monumentale waarden van het bouwblok in het algemeen en van de panden Weverstraat 39 en 40 in het bijzonder uitgangspunt. Voorts is behoud van het groene binnengebied zoals aangegeven op de cultuurhistorische karakteristiekenkaart randvoorwaarde.

## 2. Functionele structuur

Het programma voor de functionele invulling van het project voorziet in realisering van voornamelijk commerciële voorzieningen op de begane grond, zoals detailhandel, enkele horecavestigingen en publieksgerichte functies. Op de verdiepingen zijn voornamelijk woonfuncties mogelijk.

Tevens mogen in het gebied functies ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd.

De verbinding tussen Weverstraat en Kortestraat dient ter ondersteuning van het kernwinkelapparaat in het westelijk deel van de binnenstad in het algemeen en van de Weverstraat en de Kortestraat in het bijzonder. Tevens dient de planontwikkeling gericht te zijn op het verbeteren van de routes naar het zuidelijk deel van de binnenstad.

Op de hoek Kortestraat - Kleine Oord heeft op de begane grond een functionele publiekstrekker de voorkeur.

De monumentale panden aan de Weverstraat lenen zich goed voor (gedeeltelijke) invulling met publieksgerichte functies zoals kwalitatief hoogwaardige horeca. Zowel de voorruimte als de groene binnenruimte kunnen hierbij worden betrokken.

Bij de planuitwerking wordt een beperkt aantal horecavestigingen toegestaan;

### 2.8.3. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming voor bovengenoemde locatie uit met in achtneming van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen als aangegeven in lid 2 en de volgende regels:

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak op de begane-grondverdieping ten behoeve detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven mag maximaal 5000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. Op de boven de begane-grondverdieping gelegen bouwlagen mogen woningen worden gebouwd met een maximum van 7500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak in totaal.
- c. De maximum bouwhoogte van de gevelwanden aan de Kortestraat en Kleine Oord bedraagt 15 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van de locatie Kortestraat, grenzend aan de bestaande historische bebouwing maximaal 4 bouwlagen mag bedragen. De bouwhoogte van het binnenterrein mag maximaal 7 bouwlagen bedragen waarbij de bebouwing zodanig gesitueerd wordt dat deze vanuit de Kortestraat, Kleine Oord en Weverstraat niet zichtbaar is.
- d. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70%.
- e. De ruimte achter Weverstraat 40 dient als groenvoorziening te worden bestemd.
- f. Er dient een voetgangersverbinding tussen de Weverstraat en de Kortestraat te worden gerealiseerd ongeveer ter plaatse van de aangegeven aanduiding op de plankaart, met een maximale breedte van 10 meter; een eventuele overkapping dient een minimale hoogte van 5 meter te hebben.
- g. Het totaal aantal horecabedrijven mag maximaal 4 bedragen, met dien verstande dat horeca-D niet is toegestaan en horeca-E is toegestaan tot een maximum van 20 kamers voor het gehele plangebied.

### 2.8.4. Procedure en voorlopig bouwverbod

- a. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met het oog op de algehele inrichting van de gebieden voor de in lid 1 genoemde doeleinden; uitwerking van de bestemming voor een gedeelte van de gronden is daarbij mogelijk.
- b. Omtrent de vaststelling van het uitwerkingsplan wordt de procedure gevolgd als bedoeld in afdeling

3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

- c. Zolang en voor zover de hierboven bedoelde uitwerkingen niet in werking zijn getreden, mag slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met een ter inzage gelegd ontwerp-uitwerkingsplan en van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

## **Artikel 2.9 Verkeersdoeleinden - wegverkeer**

### 2.9.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden-wegverkeer" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- wegen, fiets- en wandelpaden, trottoirs, parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- geluidsafschermdende voorzieningen;
- straatmeubilair.

### 2.9.2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming, zoals voorzieningen voor de verkeersregeling, lichtmasten en tunnels, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen slechts beneden peil worden opgericht.

## **Artikel 2.10 Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied**

### 2.10.1. Doeleinden

De op de plankaart als "verkeersdoeleinden-verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1, bestemd voor:

- wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- pleinen, trottoirs;
- parkeervoorzieningen, met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend beneden peil mogen worden opgericht;
- groenvoorzieningen;
- wandelgebieden en speelgelegenheden;
- markten
- nutsvoorzieningen;
- tunnels en onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen. .

### 2.10.2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de daartoe op de plankaart strekkende aanduiding uitsluitend gebouwde terrassen ten behoeve van de aangrenzende horecafunctie zijn toegestaan;
- b. De bouwhoogte van gebouwde terrassen mag maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende bebouwing bedragen;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, trolley masten en straatmeubilair mag ten hoogste 8 meter bedragen;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a., eerste volzin, bepaalde voor het oprichten van gebouwen anders dan ten behoeve van bovengenoemde bestemmingen, zoals kiosken, met een maximuminhoud van 25 m<sup>3</sup> per bouwwerk.

## **Artikel 2.11 Verkeersdoeleinden-railverkeer**

### 2.11.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Verkeersdoeleinden-railverkeer" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- personen- en goederenvervoer per spoor met de daarbij behorende technische voorzieningen;
- ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van het wegverkeer;
- geluidsafschermdende voorzieningen.

### 2.11.2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienst van de genoemde bestemmingen, zoals portalen en werkruimten tot een maximumhoogte van 10 meter worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van geluidsschermen maximaal 2 meter bedragen, te meten vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.

## **Artikel 2.12 Maatschappelijke doeleinden**

### 2.12.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1, bestemd voor:

- onderwijs;
- welzijn;
- cultuur;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- (voorzieningen voor) het openbaar bestuur;
- ontsluitings- en parkeervoorzieningen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- groen- en speelvoorzieningen;
- evenementen, voor zover als zodanig op de plankaart aangegeven;
- dienstwoningen;
- geïstitutionaliseerde zorg;
- therapeutische doeleinden.

alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel ten behoeve van deze doeleinden.

### 2.12.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

## **Artikel 2.13 Park met behoud van landschappelijke en monumentale waarden**

### 2.13.1. Doeleinden

De op de plankaart als "park met behoud van landschappelijke en monumentale waarden" aangegeven gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1, bestemd voor:

- behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en monumentale waarden;
- groenvoorzieningen en wandelpaden;
- waterpartijen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

- speelvoorzieningen;
- fietspaden;
- nutsvoorzieningen;
- ontsluitingswegen voor langzaam verkeer;
- voorzieningen voor expeditieverkeer ten behoeve van Musis Sacrum.

#### 2.13.2. Bouw- en inrichtingsvoorschriften

- a. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mag maximaal 2,5 meter bedragen, met dien verstande dat het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 2 m<sup>2</sup>;
- b. Ontsluitingswegen voor langzaam verkeer en fietspaden zijn uitsluitend toegestaan daar waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a. bepaalde voor de bouw van kiosken met inachtneming van de volgende regels:
  - er mag slechts worden gebouwd ter plaatse van de op de plankaart aangegeven daartoe strekkende aanduidingen;
  - het bouwoppervlak mag maximaal 12 m<sup>2</sup> bedragen;
  - de bouwhoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
  - bebouwing dient te passen in en bij te dragen aan de waardevolle cultuurhistorische karakteristiek van de singelstructuur zoals beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 2.2 van deze voorschriften.

#### 2.13.3. Aanlegvergunningsregeling

- a. Het is verboden op deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, te doen of te laten uitvoeren:
  - het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
  - het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
  - het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, anders dan bedoeld in lid 2 onder b en de aanleg van wandelpaden.
- b. Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing op:
  1. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale dagelijkse onderhoud en beheer;
  2. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren.
- c. De hiervoor onder a. genoemde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen, de landschaps- en monumentale waarden van deze gronden niet onevenredig worden aangetast.
- d. Overtreding van het in dit lid onder a. gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

#### 2.13.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van gronden in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3.2 van deze voorschriften, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:

- als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
- voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- voor het opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
- het uitoefenen van lawaaiveroorzakende sporten, zoals motorsport, modelvliegsport en schietsport.

De hierboven genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voor zover deze onlosmakelijk zijn verbonden met werken of werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning is verleend.

## **Artikel 2.14 Groenvoorzieningen**

### 2.14.1. Doeleinden

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

- groenvoorzieningen;
- fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen;
- kunstwerken en herdenkingstekens.

### 2.14.2. Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.



## Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

### Artikel 3.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken;
- g. erf- en terreinafscheidingen.

### Artikel 3.2 Algemene gebruiksbeplanning

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. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  - a. het gebruik ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
  - b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
2. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid indien strikte toepassing 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 gesteld verbod geldt niet voor een gebruik van gronden en opstallen of delen daarvan, voor zover op dit gebruik een bijzondere wettelijke regeling van toepassing is.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:
  - het geen raamprostitutie betreft;
  - de aanvraag past binnen het vestigingsbeleid prostitutie;
  - het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem (onmiddellijk) na het verlenen van vrijstelling niet meer dan acht zal bedragen;
  - de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
  - het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
  - er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
  - de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
  - de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

### Artikel 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming "verkeersdoeleinden – wegverkeer" te wijzigen in de bestemming "park met behoud van landschappelijke en monumentale waarden", in welk geval het bepaalde in artikel 2.12 van overeenkomstige toepassing op deze gronden zal zijn, alsmede "park met behoud van landschappelijke en monumentale waarden" te wijzigen in de bestemming "verkeersdoeleinden –

wegverkeer"; in welk geval het bepaalde in artikel 2.8 van overeenkomstige toepassing op deze gronden zal zijn, met dien verstande dat:

- van deze bevoegdheid alleen gebruik mag worden gemaakt ter realisering van het Stedelijk Verkeers- en Vervoersplan 2;
  - deze bevoegdheid slechts geldt voor het op de plankaart aangegeven gebied begrensd door de "grens wijzigingsbevoegdheid";
- b. Op de voorbereiding van een besluit als in dit artikel bedoeld is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

### **Artikel 3.4 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximum goothoogte, het maximum vloeroppervlak en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de voorschriften vastgelegde maten;
- b. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, mits de overschrijding van deze grens niet meer bedraagt dan twee meter en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons of galerijen;
- c. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, voor zover het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
  - een diepte van 6 meter niet wordt overschreden;
  - het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
  - geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt.
- d. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
  - kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voor zover met een inhoud groter dan 3 m<sup>3</sup>, en wachthuisjes voor vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - het oprichten van sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie met een hoogte van maximaal 20 meter.
- e. de bestemmingsbepalingen voor het overschrijden van het toegestane aantal kamers binnen de bestemming horeca- E , mits :
  - de overschrijding niet meer dan 10 bedraagt;
  - voldaan wordt aan de parkeernormen;
- f. de in deze voorschriften opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte en maximum aantal bouwlagen voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras voor woondoeleinden tot een maximum van 1,20 meter boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
- g. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing;
- h. er geen beperking in het gebruik voor wat betreft de onderliggende bestemming ontstaat en de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

### **Artikel 3.5 Overgangsbepaling voor bouwen**

- a. Bouwwerken, die hetzij reeds bestonden voor de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, hetzij worden of mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag dan wel de melding geschiedt binnen twee jaren na het tenietgaan.
- b. Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestonden op het tijdstip van

terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 3.6 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 plan, mag voortgezet worden, dan wel gewijzigd worden in een gebruik dat minder afwijkt van die bestemming, tenzij:

- a. 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;
- b. door het wijzigen van het gebruik, de bestaande afwijkingen van de gegeven bestemming naar aard of intensiteit zouden worden vergroot.

### **Artikel 3.7 Algemene strafbepaling**

Overtreding van het in artikel 3.2 gestelde verbod wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

### **Artikel 3.8 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan Binnenstad & Singels".



## **Bijlage(n) bij de voorschriften**

**Bijlage 1: Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels monumenten advies bureau, mei 2000 (separaat bijgevoegd)**

