

**Voorschriften**  
van het bestemmingsplan  
"Zwaluwstraat"  
(plankaart 2006-RO-01739)

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende bepalingen .....</b>                     | <b>55</b> |
| Artikel 1.1        | Begripsomschrijvingen .....                            | 55        |
| Artikel 1.2        | Wijze van meten en overige toepassingen .....          | 58        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsbepalingen.....</b>                      | <b>59</b> |
| Artikel 2.1        | Woondoeleinden .....                                   | 59        |
| Artikel 2.2        | Groen en water .....                                   | 60        |
| Artikel 2.3        | Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied .....               | 60        |
| Artikel 2.4        | Nutsvoorziening .....                                  | 60        |
| Artikel 2.5        | Transportleidingen .....                               | 61        |
| Artikel 2.6        | Aanlegvergunning .....                                 | 62        |
| Artikel 2.7        | Bebouwingsvoorschriften externe veiligheidcontour..... | 62        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene bepalingen.....</b>                        | <b>65</b> |
| Artikel 3.1        | Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening .....  | 65        |
| Artikel 3.2        | Algemene gebruiksbepaling .....                        | 65        |
| Artikel 3.3        | Algemene vrijstellingsbepalingen .....                 | 66        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotbepalingen.....</b>               | <b>67</b> |
| Artikel 4.1        | Overgangsbepalingen .....                              | 67        |
| Artikel 4.2        | Algemene strafbepaling .....                           | 67        |
| Artikel 4.3        | Slotbepaling .....                                     | 67        |



# Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

**1. het plan:**

het bestemmingsplan Zwaluwstraat van de gemeente Arnhem;

**2. de plankaart:**

de kaart met bijbehorende verklaring waarop bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, tekeningnummer 2006-RO-01739;

**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 door bouw- of bestemmingsgrenzen 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 een bouwvlak;

**11. bebouwingspercentage:**

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd; In dit geval vallen bestemmingsvlak en bouwvlak samen en is er alleen sprake van een bouwzone met de bestemming "woondoeleinden" waarbinnen gebouwd mag worden. In dit bestemmingsplan wordt er door middel van een aanduiding op de plankaart aangegeven dat er sprake is van een gedifferentieerde bouwhoogte in combinatie met het bebouwingspercentage.

**12. 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;

**13. peil**

Peil is gelijk +36,5 m. NAP (is o niveau);

**14. bouwhoogte**

een gebouw kent een maximale bouwhoogte t.o.v. o niveau (peil). Er is in dit geval geen sprake van een goothoogte of nokhoogte maar alleen van een maximale hoogte;

**15. bouwperceel:**

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

**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 viering 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 of een kamerverhuurbedrijf;

**22. 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;

**23. praktijkruimte:**

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

**24. nutsbedrijven:**

bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op:

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

**25. prostitutie:**

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

**26. prostitué(e):**

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

**27. 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;

**28. 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;

**29. 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);

**30. werkplek:**

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

**31. wijk:**

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

**32. vestigingsbeleid:**

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

**33. straatmeubilair:**

onverminderd het bepaalde in 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. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in hoofdstuk 2 van deze voorschriften, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
2. Indien binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak en een bebouwingspercentage zijn aangegeven is het bebouwingspercentage van toepassing op de gronden binnen het bouwvlak.
3. Indien een bestemmingsvlak of bouwvlak door de "grens tussen verschillende bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten" is onderverdeeld in meerdere vlakken, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de desbetreffende vlakken opgenomen bebouwingspercentages of maximumbouwhoogten.
4. Indien in een bouwvlak of in een deel van een bouwvlak zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel of elders in de voorschriften geen bebouwingspercentage is aangegeven mag dit bouwvlak of deel van dit bouwvlak voor 100% worden bebouwd.
5. Het vloeroppervlak van bouwwerken wordt buitenwerks gemeten, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 meter boven peil meegerekend.
6. De inhoud van bouwwerken 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.
7. 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.
8. De op de plankaart aangegeven bebouwing is illustratief.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

## Artikel 2.1 Woondoeleinden

### 2.1.1. Doeleinden

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

- a. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen; en daaraan ondergeschikt voor:
- b. groen- en speelvoorzieningen;
- c. buurtwegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- d. parkeervoorzieningen
- e. verblijfsgebieden.

### 2.1.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, mogen uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. In het bestemmingsvlak gelden de volgende regels met betrekking tot de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage:
  1. maximaal 100% (9000 m<sup>2</sup>) van deze gronden mag worden bebouwd tot een maximumbouwhoogte van 3 meter;
  2. maximaal 36% (3240m<sup>2</sup>) van deze gronden mag worden bebouwd tot een maximumbouwhoogte van 15 meter;
  3. maximaal 9% (810 m<sup>2</sup>) van deze gronden mag worden bebouwd tot een maximumbouwhoogte van 18 meter.
- c. Voorts gelden de volgende stedenbouwkundige regels:
  1. De bebouwing zal worden vormgegeven als een architectonische eenheid, al dan niet samengesteld uit meerdere samenhangende bouwmassa's.
  2. Er zal minimaal één doorzicht/zichtlijn met een noord/zuid oriëntatie in de bebouwing worden gerealiseerd. Dit kan leiden tot het opdelen in meerdere bouwmassa's.
  3. Elke bouwmassa moet een semi-openbaar binnenterrein omvatten.
  4. De rooilijnen van de bouwmassa's houden binnen de bouwzone een variabele afstand tot aan de rand van de aangrenzende groenzone ter versterking van de autonome positie van de bebouwing ten opzichte van het groen.

### 2.1.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2, sub b. voor de bouw van:

- a. aan- of uitbouwen aan de hoofdbebouwing met een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing,
- b. bijgebouwen met een maximumbouwhoogte van drie meter en
- c. andere binnen de bestemming passende bouwwerken met een gezamenlijke inhoud van 50 m<sup>3</sup> per bouwperceel, zulks in aanvulling op het in lid 2, sub b. bepaalde mits:
  - het straat-, groen- of bebouwingsbeeld en
  - de belangen van om- en aanwonendenniet onevenredig worden aangetast.

### 2.1.4. Verboden gebruik

Onder gebruik van de gronden en opstallen in strijd met de bestemming als bedoeld in art 3.2 van deze voorschriften wordt, *met uitzondering van het bepaalde in lid 1 onder b.*, in elk geval begrepen gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;

#### 2.1.5. Beroep aan huis

Het bepaalde in lid 4 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 2.2 Groen en water**

#### 2.2.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Groen en water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.
- d. bestemmingsverkeer toegestaan ter plaatse van rasteraanduiding op de plankaart.

#### 2.2.2. Bouwvoorschriften

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

#### 2.2.3. Aanlegvergunning

Het bepaalde in artikel 2.6 is van toepassing.

## **Artikel 2.3 Verkeersdoeleinden-verblijfsgebied**

#### 2.3.1. Doeleinden

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

- a. wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer;
- b. pleinen, trottoirs;
- c. parkeervoorzieningen bezoekers;
- d. groenvoorzieningen en watervoorziening;
- e. wandelgebieden en speelgelegenheden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

#### 2.3.2. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, trolley masten en straatmeubilair mag ten hoogste 20 meter bedragen.

## **Artikel 2.4 Nutsvoorziening**

#### 2.4.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsbedrijven of soortgelijke instellingen;
- b. voorzieningen ten behoeve van het verkeer en straatmeubilair.



#### 2.4.2. Bouwvoorschriften

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

### **Artikel 2.5 Transportleidingen**

#### 2.5.1. Doeleindenomschrijving

- a. Voor zover op de plankaart een hoogspanningsleiding is aangegeven, zijn de gronden voor 22,5 meter ter weerszijden van de as van deze leiding primair bestemd voor het transport van elektriciteit door een bovengrondse hoogspanningsleiding.
- b. Voor zover op de plankaart een aardgasleiding is aangegeven, zijn de onderliggende gronden voor 4 meter ter weerszijden van de as van deze leiding bestemd voor het transport van gas door een hoofdtransportleiding.
- c. Voor zover op de plankaart een rioolpersleiding is aangegeven, zijn de onderliggende gronden voor 4 meter ter weerszijden van de as van deze leiding bestemd voor het transport van afvalwater door een rioolpersleiding.
- d. Voor zover op de plankaart een watertransportleiding is aangegeven, zijn de onderliggende gronden voor 2 meter ter weerszijden van de as van deze leiding primair bestemd voor het transport van water door een hoofdtransportleiding.
- e. Secundair zijn de in het eerste lid genoemde gronden bestemd voor op de plankaart aangegeven bestemmingen.

#### 2.5.2. Bouwvoorschriften

Uitsluitend mogen worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de in het eerste lid genoemde bestemmingen, waarbij:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsleiding maximaal 50 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter bedraagt.

#### 2.5.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in het vorige lid voor de bouw van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de secundaire bestemmingen mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de leidingen en de veiligheid daarvan;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen omtrent het onder a. gestelde.

#### 2.5.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden binnen een strook van 14 meter ter weerszijden van de as van de aardgasleiding, binnen een strook van 4 meter ter weerszijden van de as van de rioolpersleiding en binnen een strook van 2 meter ter weerszijden van de as van de watertransportleiding zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
  - het aanbrengen van een gesloten oppervlakteverharding;
  - het wijzigen van het maaiveldniveau door afgraving en/of ophoging;
  - het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan ten behoeve van de in lid 5. genoemde werken en werkzaamheden;
  - het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
  - het indrijven van voorwerpen in de grond.

#### 2.5.5. Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod in het vorige lid geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de gronden betreffen of voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden, waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt, vergunning is verleend.

#### 2.5.6. Belangenafweging

De vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen die gemoeid zijn met instandhouding van de desbetreffende transportleiding.

### **Artikel 2.6 Aanlegvergunning**

#### 2.6.1. Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of het apparaat; andere apparatuur;
- c. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;

#### 2.6.2. Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
  1. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
  2. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.
- b. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.a. zijn slechts toelaatbaar, indien:
  1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
  2. hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke, cultuurhistorische, natuur-, monumentale waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;

### **Artikel 2.7 Bebouwingsvoorschriften externe veiligheidcontour**

#### 2.7.1. Bouwvoorschriften

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogten en het bebouwingspercentage, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a. van dit lid is:
1. binnen de op de plankaart aangegeven externe veiligheidscontour van 30 meter vanuit een vulpunt voor LPG-brandstoffen de volgende bebouwing niet toegestaan:
    - kantoorgebouwen;
    - industriegebouwen, zoals productiehallen en werkplaatsen, voorzover zij niet onder het bepaalde in onderdeel 2 van dit lid vallen.
  2. binnen de op de plankaart aangegeven externe veiligheidscontour van 80 meter vanuit een vulpunt voor LPG-brandstoffen de volgende bebouwing niet toegestaan:
    - kantoorgebouwen bestemd voor het permanente verblijf van meer dan 50 personen;
    - gebouwen met vluchtleidingsapparatuur en objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals computer- en telefooncentrales;
    - objecten die door de secundaire effecten een verhoogd risico met zich meebrengen, zoals bovengrondse installaties en opslagtanks, explosieve of giftige stoffen.



## 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 gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- e. 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 het gebruik ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen.
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 opstellen of delen daarvan, voorzover 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:
  - a. het geen raamprostitutie betreft;
  - b. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
  - c. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het verlenen van vrijstelling niet meer dan acht zal bedragen;
  - d. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
  - e. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
  - f. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
  - g. er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
  - h. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 meter bedraagt;
  - i. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

### **Artikel 3.3 Algemene vrijstellingsbepalingen**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. de in deze voorschriften opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte en de maximum inhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de voorschriften vastgelegde maten;
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 1.2, eerste lid, mits:
  1. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan twee meter, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, galerijen, terrassen en vlonders;
  2. 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;
    - de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
  - kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemaal, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m<sup>3</sup> en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m<sup>3</sup>;
  - sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 meter;
  - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
    1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 meter;
    2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 meter boven de op de plankaart aangegeven maximumbouwhoogte;
  - geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet. geluidhinder.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

## Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

### 4.1.1. Overgangsbepaling ten aanzien van bouwwerken

- a. Bouwwerken, die reeds bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.
- b. Het bepaalde sub a. 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.

### 4.1.2. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, sub a., dat de bestaande afwijkingen van de omvang niet mogen worden vergroot, ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### 4.1.3. Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
- b. Het bepaalde sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen tot dat tijdstip geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, en dat gebruik gewraakt is;

## Artikel 4.2 Algemene strafbepaling

Overtreding van het in artikel 3.2 gestelde verbod, alsmede van het gestelde bij artikel 2.6, wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, aanhef en lid 2 van de Wet op de Economische Delicten.

## Artikel 4.3 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "Voorschriften bestemmingsplan *Zwaluwstraat*".

