

De Zwaluwhoef

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Cultuur en ontspanning - Wellness	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Maatschappelijk	16
Artikel 6	Verkeer - Parkeerterrein	18
Artikel 7	Verkeer - Verblijfsgebied	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene ontheffingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 12	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28
Vaststellingsbesluit		

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan**
het bestemmingsplan **De Zwaluwhoeve** van de gemeente **Harderwijk**;
- 1.2 bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0243.BP00007-0002 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aanlegvergunning**
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.6 aanpijling**
een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
- 1.7 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.8 bebouwingspercentage**
het in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 1.9 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;
- 1.10 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.11 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.12 bijgebouw**
een vrijstaand gebouw of een aan de hoofdbebouwing aangebouwd gebouw (met inbegrip van een eventueel te bouwen kelder) dat een eenheid vormt met en dienstbaar is aan een hoofdgebouw;
- 1.13 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.14 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;

- 1.15 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.16 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.17 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.18 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.19 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.20 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.21 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.22 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;
- 1.23 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.25 horeca(bedrijf)**
een bedrijf, in hoofdzaak gericht op:
a. het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.26 hotel**
gebouw met bijbehorende voorzieningen, waar reizigers en/of gasten tegen betaling in een kamer kunnen overnachten. Onder bijbehorende voorzieningen worden in ieder geval begrepen een restaurant en congreszalen;
- 1.27 kantoor**
het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;
- 1.28 maaiveld**
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

- 1.29 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, culturele, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.30 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.31 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;
- 1.32 onderkomens**
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;
- 1.33 ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.34 ontspanning**
het verrichten of ondergaan van andere activiteiten dan de normale dagelijkse activiteiten, gericht op het geestelijk en het lichamelijk tot rust komen;
- 1.35 overkapping**
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een slechts van boven afgesloten of afgedekte ruimte van lichte constructie zonder eigen wanden;
- 1.36 peil**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijke verschil ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil;
- 1.37 plankaart**
a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve, bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.0243.BP00007-0002, en met een legenda;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan De Zwaluwhoeve;
- 1.38 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.39 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40

wellness

het bedrijfsmatig exploiteren van gebouwen met bijbehorende voorzieningen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zowel actief als passief te werken aan de gezondheid en het welzijn van de mens. Onder bijbehorende voorzieningen wordt in ieder geval begrepen de detailhandel in wellnessgerelateerde producten;

1.41

wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.4 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - Wellness

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Cultuur en ontspanning - Wellness**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op wellness;

en hier rechtstreeks uit voortvloeiend:

- b. het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op sauna en ontspanning;
- c. een hotel;
- d. sport, waaronder begrepen sport- en fitnessvoorzieningen, niet zijnde een sportschool;
- e. horecabedrijf in de vorm van een café en/of restaurant;
- f. een (toeristisch) informatiecentrum met een verkooppunt voor streekproducten;
- g. kantoor;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**opslag**', enkel ten behoeve van de opslag van producten en materialen, alsmede ruimtes voor technische installaties;

met daarbijbehorende:

- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- l. tuinen en groenvoorzieningen;
- m. erven;
- n. terreinen;
- o. paden en verhardingen;
- p. verlichting;
- q. verkeersvoorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. water;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Cultuur en ontspanning - Wellness**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;

- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' mogen in afwijking van het bepaalde **onder a** gebouwen worden opgericht buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 2. de totale oppervlakte niet meer dan 330 m² mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 4. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die volgens een verleende bouwvergunning dan wel een melding bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde **onder a** vlaggenmasten enkel zijn toegestaan voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', uitsluitend voor een parkeerterrein voor motorvoertuigen, voorzien van hooguit een half-verharding , als overloopgebied van de parkeervoorzieningen binnen de bestemming '**Verkeer - Parkeerterrein**';
- c. ter plaatse van de aanduiding '**tuin**', voor de aanleg en het behoud van een landschappelijke tuin, met dien verstande dat over een oppervlakte van niet meer dan 10% van de met '**tuin**' aangeduide gronden opgaande beplanting en/of bomen zijn toegestaan;

met daarbijbehorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- f. paden en verhardingen;
- g. verlichting;
- h. erven;
- i. verkeersvoorzieningen;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de voor '**Groen**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat vlaggenmasten enkel zijn toegestaan binnen de bestemming grenzend aan de straten Zuiderzeestraatweg en/of de Molenweg;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen voor zover het betreft voorzieningen ten behoeve van:
 1. de gezondheidszorg;
 2. de jeugdopvang;
 3. de voor- en naschoolse opvang;
 4. praktijkruimten;
 5. welzijnsinstellingen;

met daarbijbehorende:

- b. gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- e. tuinen en groenvoorzieningen;
- f. erven;
- g. terreinen;
- h. paden en verhardingen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. verlichting;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Maatschappelijk**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' geldt dat de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte;
- c. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die volgens een verleende bouwvergunning dan wel een melding bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

5.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 6 Verkeer - Parkeerterrein

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Parkeerterrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeren van (motor)voertuigen;
met daarbijbehorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- d. paden en verhardingen;
- e. verlichting;
- f. veiligheidsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Parkeerterrein**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**', ten behoeve van een luifel;
- d. verkeersvoorzieningen;

met daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. verlichting;
- l. veiligheidsvoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op verblijf.

7.2 Bouwregels

Op de voor '**Verkeer - Verblijfsgebied**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**' mag de bouwhoogte van de luifel niet meer dan 4.50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten, (licht-)masten en veiligheidsvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;

9.1.1 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 10 Algemene ontheffingsregels

10.1 Ontheffingsbevoegdheid

10.1.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- f. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

10.1.2 Afwegingskader

Een in **10.1.1** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigingsbevoegdheid

11.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de plankaart verwijderen of aangeven
- b. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

11.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **11.1.1** genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van **13.1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in **13.1** met maximaal 10%.

13.3 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

13.4 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **13.3**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **13.3**, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.5 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **13.3** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **De Zwaluwhoeve**.