

Regels

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleidende regels | 1 |
| Artikel 1 | Begrippen | 1 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 5 |
| | | |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingen | 6 |
| Artikel 3 | Groen | 6 |
| Artikel 4 | Maatschappelijk | 7 |
| Artikel 5 | Wonen | 8 |
| | | |
| Hoofdstuk 3 | Algemene regels | 11 |
| Artikel 6 | Anti-dubbelregel | 11 |
| Artikel 7 | Algemene bouwregels | 12 |
| Artikel 8 | Algemene gebruiksregels | 13 |
| Artikel 9 | Algemene aanduidingsregels | 14 |
| Artikel 10 | Algemene afwijkingsregels | 15 |
| | | |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotregels | 16 |
| Artikel 11 | Overgangsrecht | 16 |
| Artikel 12 | Slotregel | 17 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan "De Riich" met identificatienummer NL.IMRO.0088.BpRiich-VG01 van de gemeente Schiermonnikoog;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 aanbouw:**
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.4 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;
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.7 bebouwingspercentage:**
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 1.8 beroep/bedrijf aan huis:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.9 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.10 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bijgebouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw dan wel een gebouw in een overtuin behorend bij een (hoofd)gebouw op een aangrenzend bouwperceel dat functioneel verbonden is met het (hoofd)gebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw;

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 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 gebouw:

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

1.22 gevellijn:

een als zodanig aangegeven lijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de gevel moet zijn gekeerd, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze regels;

1.23 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-/culturele, levensbeschouwelijke, museale en kunstzinnige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.25 nachtverblijf:

een overnachtingsplek voor bezoekers en/of verzorgers van één of meerdere bewoners van een zorginstelling, een seniorencomplex of vergelijkbare bijzonder woonvormen;

1.26 overkapping:

een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.27 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 plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil of het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.28 prostitutie:

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

1.29 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde dan wel richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.30 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van

erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 uitbouw:

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.32 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel;

1.33 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van bouwwerken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen en speelterreinen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. sloten en bermen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. verhardingen;
- h. voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder (ondergrondse) afvalcontainers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een bestaand trafogebouw.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen;
- b. nachtverblijf;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. straten en paden;
- f. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan, met uitzondering van de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,00 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. bijgebouwen;
met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. indien een bouwgrens is aangegeven met de aanduiding "gevellijn" dient de voorgevel van een hoofdgebouw daarin te worden gebouwd;
- c. het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- d. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding " maximum bouwhoogte (m)" is aangegeven.

5.2.2 Aan- en uitbouwen

Het bouwen van aan- en uitbouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen worden gebouwd achter de gevel die is aangegeven met de aanduiding "gevellijn";
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt niet meer dan 6 m² per bouwperceel.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Het bouwen van overkappingen is niet toegestaan;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, achter de aanduiding "gevellijn" te worden gerealiseerd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste:
 1. 1,00 meter bedragen, vóór de aanduiding "gevellijn";
 2. 2,00 meter achter de aanduiding "gevellijn";
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid.

5.4 *Afwijken van de bouwregels*

5.4.1 *Hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1, sub d en toestaan dat de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd, met dien verstande dat de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 9,00 m mag bedragen.

5.4.2 *Toepasbaarheid*

De in 5.4.1 bedoelde afwijkingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de woonsituatie.

5.5 *Specifieke gebruiksregels*

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor recreatieve bewoning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, tenzij het detailhandel bij een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de activiteit of producten die binnen het beroep of de activiteit vervaardigd worden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien er sprake is van een milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 25% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Uitsluiting aanvullende regels 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;
- b. de bereikbaarheid van de gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van de gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemene gebruiksregel

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor personeelsverblijven;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Wijzigingsgebied

Burgemeester en Wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" de bestemming te wijzigen ten behoeve van het realiseren van woningen met bijbehorende tuinen en erven, parkeervoorzieningen, perceelsontsluitingen, nutsvoorzieningen. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden de volgende randvoorwaarden in acht genomen:

- a. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- b. het maximale aantal te projecteren woningen bedraagt 6;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter.

9.2 Toepasbaarheid

Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan de in 9.1 bedoelde bevoegdheid indien uit onderzoek is komen vast te staan dat kan worden voldaan aan wettelijke bepalingen, dan wel aannemelijk is dat afwijking/ontheffing/vrijstelling daarvan kan of zal worden verkregen, ten aanzien van: Archeologie, Watertoets, Luchtkwaliteit, Externe Veiligheid, Geluid, Flora en fauna, alsmede andere aspecten die onderhevig zijn aan wettelijke bepalingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan bij recht gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen of aanduidingsgrenzen met maximaal 30 cm worden overschreden, indien een definitieve maatbepaling van het bouwplan daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;

10.2 Toepasbaarheid

De in 10.1 bedoelde afwijkingen bij omgevingsvergunning mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de woonsituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van het bestemmingsplan De Riich"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De raadsgriffier,

Analoge verbeelding