REGELS

Regels

Deel uitmakende van het bestemmingsplan '2e herziening Bebouwde kom Renesse' in de gemeente Schouwen-Duiveland

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Renesse', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerd Staten bij besluit van 20 mei 2008 en Facetplan 'Archeologie', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009 worden van overeenkomstige toepassing verklaard, met inachtneming van het onderstaande.

De in de voorschriften voorkomende zinsnede 'voorschriften' worden vervangen door 'regels'.

De in de voorschriften voorkomende zinsnede 'bepaling(en)' worden vervangen door 'regel(s)'.

De in de voorschiften voorkomende zinsnede 'vrijstelling(en)' worden vervangen door 'ontheffing(en)'.

De in de voorschriften voorkomende zinsnede artikel 11 WRO wordt vervangen door artikel 3.6 Wro.

Artikel 1 '**Begripsbepaling**' wordt als volgt herzien:

- Sub 24 wordt als volgt gewijzigd:
  24. **bestaand**: ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- Sub 106 wordt als volgt gewijzigd:
  106. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde op 30 juni 2008;

- Sub 114 en 115 worden als volgt toegevoegd:
  114. **Wro**: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

  115. **(onoverdekt) zwembad**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat dient als zwemvoorziening voor de bewoner van de woning op het betreffende perceel en zijn gasten.

Artikel 3 '**Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning**' wordt als volgt herzien:

- Artikel 3 wordt vervangen door een nieuw artikel 3, luidend:

'Artikel 3

Anti-dubbeltelbepaling

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 5 '**Algemene procedureregels**' wordt als volgt herzien:

- Artikel 5 wordt vervangen door een nieuw artikel 5, luidend:

'Artikel 5

Algemene procedureregels

1. Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb van toepassing.

2. Ontheffingsbevoegdheid

Bij het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

a. het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing ligt gedurende 4 weken in het gemeentehuis ter inzage;

b. burgemeester en wethouders geven te voren kennis van de terinzagelegging in het huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid;

c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing gedurende de 4 weken dat het verzoek om ontheffing ter inzage ligt;

d. indien tegen het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;

e. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mee.

3. Voor het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in:
   - artikel 6, lid 5;
   - artikel 7, lid 5;
   - artikel 15, lid 5;
   - artikel 19, lid 4;
   - artikel 20, lid 4;
   - artikel 23, lid 5;
   - artikel 24, lid 4;
   - artikel 25, lid 4;

   geldt de procedure zoals opgenomen in der artikelen 3.16 e.v. van de Wro.'

Artikel 6 '**Woondoeleinden (W)**' wordt als volgt herzien:

- aan lid 1 wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

  Wv^1, Wv^2: vrijstaande woningen;

- aan lid 3.1, sub c wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

  v^1, v^2: minimaal 6.5 meter – maximaal 20 meter;

- aan lid 3.1, sub e wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

  v^1, v^2: 3 meter '….'is bepaald;

- lid 3.1, sub i wordt als volgt toegevoegd:

  i. in afwijking van het onder lid 3.1, sub e bepaalde, mag ter plaatse van de subbestemming 'v1' het hoofdgebouw aan één zijde worden opgericht op de zijdelingse perceelsgrens.

- aan lid 3.2, sub c wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

  v^1, v^2: 3 meter (aan één zijde);

- lid 3.2, sub d wordt als volgt gewijzigd:

  d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de subbestemming 'v^2'.

- aan lid 3.2, sub e wordt de volgende zinsnede toegevoegd:

  v^1, v^2: 3 meter (aan één zijde);

- lid 3.3, sub d wordt toegevoegd luidende:

'd. onoverdekte zwembaden mogen worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 7 '**Maatschappelijke doeleinden (M)'** wordt als volgt herzien:

- lid 3, sub l wordt toegevoegd luidende:

'l. bij dienst-/bedrijfswoningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 8 '**Centrumvoorzieningen (C)**' wordt als volgt herzien:

- lid 1, sub b wordt vervangen door een nieuw sub b:

'b. kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² per kantoor met dien verstande dat kantoren die ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan reeds over een groter bruto vloeroppervlak beschikken dan de in lid 1, sub b genoemde 250 m², dit gebruik mogen voortzetten.'

- lid 1, sub e wordt vervangen door een nieuw sub e:

'e. maximaal 49 wooneenheden zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, en d als zelfstandig zoals opgenomen in bijlage 2 deel uitmakende van deze regels;'

- lid 3.2, sub f wordt toegevoegd luidende:

'f. bij woningen onoverdekte zwembaden mogen worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 9 '**Detailhandel (D)**' wordt als volgt herzien:

- lid 3, sub l wordt toegevoegd luidende:

'l. bij woningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 10 '**Kantoren (K)**' wordt als volgt herzien:

- lid 1, sub c wordt toegevoegd luidende:

'c. ter plaatse van de nadere aanwijzing K(dht): detailhandel toegestaan, uitsluitend op de begane grond.'

- lid 3, sub l wordt toegevoegd luidende:

'l. bij woningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 11 '**Horecadoeleinden (H)**' wordt als volgt herzien:

- lid 2, een nieuw sub c wordt toegevoegd luidende:

  c. bijgebouwen;

- lid 2, sub c en d worden vernummerd naar sub d en e.

- lid 3, sub g wordt vervangen door een nieuw lid 3, sub g:

  g. het vloeroppervlak van een dienst-/bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m^3;

- lid 3, sub h wordt toegevoegd luidende:

  h. de dakvoet- respectievelijk totale hoogte van een dienst-/bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

- lid 3, h tot en met m worden vernummerd naar sub i tot en met n;

- de verwijzingen in lid 3, sub l en m worden vernummerd naar sub l;

- lid 3 sub o wordt toegevoegd luidende:

  'o. bij dienst-/bedrijfswoningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
  1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
  2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
  3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
  4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
  5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

- de verwijzingen in lid 4, sub d en e worden vernummerd tot respectievelijk, sub l, sub n.

Artikel 12 '**Bedrijfsdoeleinden (B)**' wordt als volgt herzien:

- lid 3, sub l wordt toegevoegd luidende:

'l. bij dienst-/bedrijfswoningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 16 '**Verblijfsrecreatie (vR)**' wordt als volgt herzien:

- lid 3.2 wordt vervangen door een nieuw lid 3.2:

'3.2 voor gronden met de subbestemming vRz:

a. de oppervlakte van een zomerhuis mag maximaal 75 m² bedragen en de inhoud maximaal 225 m³;

b. de dakvoethoogte en de totale hoogte van een zomerhuis bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;

c. de zomerhuizen dienen vrijstaand te worden gebouwd, waarbij de afstand tussen de zomerhuizen, inclusief aan- en bijgebouwen, en de perceelsgrens ten minste 3 meter dient te bedragen;

d. per zomerhuis mag maximaal één bijgebouw worden gebouwd. Overkappingen zijn binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak toegestaan. De totale oppervlakte van het bijgebouw en overkappingen bedraagt maximaal 15 m²;

e. het bijgebouw heeft een dakvoethoogte van maximaal 2,5 meter en een totale hoogte van maximaal 3,5 meter;

f. de afstand tussen een bijgebouw en de grens van het bouwperceel dient ten minste 1 meter te bedragen met dien verstande dat wanneer zomerhuizen aaneen zijn gebouwd, ook de bijgebouwen aaneen mogen worden gebouwd;

g. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;

h. in afwijking van het onder lid 3.2, sub g bepaalde mag de hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;'

- lid 3.6 wordt als volgt toegevoegd:

'3.6 Bij dienst-/bedrijfswoningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:

1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 17 '**Dagrecreatieve doeleinden (dR)**' wordt als volgt herzien:

- lid 3.3 wordt als volgt toegevoegd:

'3.3 Bij woningen mogen onoverdekte zwembaden worden gebouwd, mits:
1. het zwembad minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn van de woning is gelegen;
2. de oppervlakte van het zwembad maximaal 15 % van het zij- en achtererf bedraagt met een maximum van 100m²
3. het zwembad niet tot gevolg heeft dat het zij- of achtererf voor meer dan 50% wordt bebouwd;
4. de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 1 meter bedraagt;
5. de betreffende grond op basis van het bestemmingsplan ten dienste staat van de woning.'

Artikel 21 '**Water'** wordt als volgt herzien:

- lid 4 wordt vernummerd naar lid 5;

- een nieuw lid 4 wordt toegevoegd luidend:

'**4. Aanlegvergunning**

<u>Aanlegvergunningvereiste</u>
Het is verboden op of in de gronden met de nadere aanwijzing 'Lc' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
b. het afgraven of ophogen van gronden;
c. het vellen of rooien van houtopstanden;

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van lid a t/m c geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien de landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of zullen worden verkleind.

Het verbod zoals in lid 4 a t/m c bedoeld, is niet van toepassing indien:
- de werken of werkzaamheden tot het normale onderhoud en beheer behoren.'

Artikel 30 '**Overgangsbepalingen**' wordt als volgt herzien:

Artikel 30

Overgangsrecht

1 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsregels:

a. 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,
   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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

c. Het eerste lid 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.

d. In een bestemmingsplan worden de volgende regels van overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken opgenomen, met dien verstande dat het percentage genoemd in het tweede lid van die regeling lager kan worden vastgesteld.

2 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsregels

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 in het lid 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 in lid 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. Lid 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.

3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten:

a. Indien afstanden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 4a en lid 4b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 31 '**Strafbaarheid van overtredingen**' wordt als volgt herzien:

- De zinsnede '- artikel 21 lid 4' wordt toegevoegd.

BIJLAGE 2

Overzicht woonbestemmingen binnen “Centrumvoorzieningen”

Omschrijving straat	**Woonbestemming toelaatbaar op nummer**	**Aantal**
Lange Reke	1, 2, 3, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30	21
Oude Moolweg	2,4	2
J. v. Renesseweg	4	1
Hogezoom	9, 11, 13, 15, 173, 175, 177, 179, 182, 188, 189, 198, 200.	9
Korte Reke	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	7
De Zoom	8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16.	8
Lindelaan	2	1
Totaal aantal woningen		**49**

BIJLAGE 4

Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
22	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**		
2223	Grafische afwerking	10	1
223	Reproduktiebedrijven opgenomen media	10	1
50	**HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS**		
5020.4	Autobeklederijen	10	1
63	**DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER**		
633	Reisorganisaties	10	1
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	**POST EN TELECOMMUNICATIE**		
642	Telecommunicatiebedrijven	10	1
70	**VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED**		
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
72	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**		
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	**SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK**		
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
93	**OVERIGE DIENSTVERLENING**		
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	Begrafenisondernemingen:		
9303	- uitvaartcentra	10	1
9303	- begraafplaatsen	10	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1