ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP HENDRIK-IDO-AMBACHT

T 078 - 684 55 55
F 078 - 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

KvK 230.825.46 te Rotterdam
BTW 8050.63.286.B.01
IBAN NL75RABO0385477481

Regels

bestemmingsplan “Oranjedijk 1A, Waterlandkerkje”

Planstatus:	ontwerp
Versiedatum:	12-12-2023
Vaststellingsdatum:	
Plan identificatie:	NL.IMRO.1714.bporanjedijk1awker-ON01
Auteur:	Adromi

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 3
Artikel 1 Begrippen 3
Artikel 2 Wijze van meten 9
2 Bestemmingsregels 10
Artikel 3 Maatschappelijk 10
3 Algemene regels 12
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 12
Artikel 5 Algemene bouwregels 12
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 13
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 13
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels 13
Artikel 9 Overige regels 13
4 Overgangs- en slotregels 15
Artikel 10 Overgangsrecht 15
Artikel 11 Slotregel 15

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
het bestemmingsplan Oranjedijk 1A, Waterlandkerkje met identificatienummer NL.IMRO.1714.bporanjedijk1awker-ON01 van de gemeente Sluis.

1.2 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan- en uitbouw
een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 Aan-huis-gebonden beroep
een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 Agrarisch bedrijf
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik gemaakt wordt van open grond, nader te onderscheiden in:

1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee waarbij in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
5. paardenhouderij: het fokken van paarden, het houden, stallen of africhten van paarden ten behoeve van de vlees- en/of melkproductie, handel en/of de gebruiksgerichte paardenhouderij;
6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

b. niet - grondgebonden agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van de tot het bedrijf behorende agrarische grond als productiemiddel, nader te onderscheiden in:

1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
3. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang

d. aquacultuur: de teelt van (zout)watergebonden organismen waaronder begrepen zagers, schelpdieren en vissen, al dan niet in gebouwen;
e. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

1.6 Agrarisch hulp- en nevenbedrijf
een bedrijf gerelateerd aan de agrarische sector, nader te onderscheiden in:

a. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur (zoals loonbedrijven);
b. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen of –apparatuur (zoals landbouwmechanisatiebedrijven);
c. een bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het opslaan en leveren van goederen aan agrarische bedrijven en/of het opslaan en verwerken van producten, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven waaronder begrepen mestverzamelsilo's met een regionale functie;
d. hoveniersbedrijven.

1.7 Bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 Bedrijf
een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.9 Bedrijfs- en dienstwoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.10 Beleid parkeernormen
Het beleid parkeernormen van de gemeente Sluis zoals dat is opgenomen als bij deze regels, of diens opvolger.

1.11 Bestaand aantal woningen
woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.12 Bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen
de afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bevoegd gezag
het bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.16 Bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 Bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

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

1.19 Bouwperceelgrens
een grens van een bouwperceel.

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

1.21 Bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 Boog- en gaaskassen
al dan niet verplaatsbare gebouwen, overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van gewassen.

1.23 Bijgebouw
een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.24 Dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.25 Dakopbouw
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.26 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

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

1.28 Hoofdgebouw
een gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.29 Hoofdverblijf
de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van één persoon of een huishouden. Hiervan is in ieder geval sprake als er op grond van de Wet basisregistratie personen een verplichting is tot inschrijving op de verblijfplaats.

1.30 Huishouden
één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid.

1.31 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.32 Mantelzorg
het langdurig en op vrijwillige basis bieden van zorg aan eenieder die door een zorgdeskundige aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten organisatorisch verband.

1.33 NED
nieuwe economische drager: een nevenactiviteit die bij een agrarisch bedrijf, of als zelfstandige activiteit bij een woning, mag worden ondernomen.

1.34 NEN
de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

1.35 Neventak
een agrarische bedrijfstak op een agrarisch bedrijf die wat productieomvang betreft ondergeschikt is aan de agrarische hoofdtak.

1.36 Ondergeschikte agrarische doeleinden
agrarische activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie moeten ondersteunen. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de agrarische activiteiten de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de agrarische functies.

1.37 Ondergeschikte horeca
Een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en de hoofdfunctie ondersteunt. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van de horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie.

1.38 Overig bouwwerk
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.39 Overkapping
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak.

1.40 Parkeerbehoefte
Het aantal benodigde parkeerplaatsen per eenheid van een functie in een gebied.

1.41 Parkeergelegenheid
Een plek waar iemand zijn of haar auto mag parkeren, dit kan zowel betaald als onbetaald zijn.

1.42 Peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.43 Seksinrichting

1.44 Staat van Horeca-activiteiten
de Staat van Horeca bedrijven die van deze regels onderdeel uitmaakt.

1.45 Teeltondersteunende voorzieningen
bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, nader te onderscheiden in:

a. boog- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
b. afdekfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;

d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, zoals hagelnetten;
e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop of waarlangs planten worden geteeld/geleid;

waarbij geldt dat sprake kan zijn van:

f. lage tijdelijke voorzieningen: voorzieningen die niet langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst zoals afdekfolies, acryldoek en tunnels met een bouwhoogte van niet meer dan 1.50 m;
g. permanente voorzieningen: voorzieningen die langer dan 6 maanden gedurende een jaar worden geplaatst zoals containervelden, boog- en gaaskassen, stellingen en regenkappen.

1.46 Verblijfsrecreatie
vorm van recreëren, vrijetijdsbesteding, waarbij logies wordt aangeboden. Het bieden van logies aan buitenlandse werknemers, welke werkzaam zijn in Nederland en/of België, valt hier niet onder.

1.47 Voorgevelrooilijn
de lijn gelegen:

a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw;
b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een (bedrijfs)woning of ander bedrijfsgebouw.

1.48 Wijnmakerij
het vervaardigen van wijn, cider e.d.

1.49 Windturbine
een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.50 Wonen
het gebruik van een woning conform de begripsomschrijving van ‘woning’.

1.51 Woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als hoofdverblijf.

1.52 Zij-erf

1.53 Zorgdeskundige
een als zodanig door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige, of commissie van deskundigen op het gebied van zorg en indicatiestelling.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 Bouwhoogte van een antenne - installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne - installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne - installatie: tussen de voet vn de (schotel)antenne - installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne - installatie.

2.3 Bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie z

bouwhoogte van een bouwwerk, geen antenne - installatie zijnde
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.

2.4 Breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 Goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot / de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; indien een bouwwerk met betrekking tot deze constructiedelen over verschillende hoogten beschikt, wordt als volgt gemeten:

a. indien zich aan de voorgevelzijde een goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de hoogte aan de voorgevelzijde;
b. indien zich – in geval van een lessenaarsdak – aan de voorgevelzijde van het gebouw geen goot / druiplijn, boeibord of een ander, daarmee gelijk te stellen constructiedeel bevindt, wordt uitgegaan van de laagste hoogte.

2.6 Inhoud van een bouwwerk

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

2.7 Oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 Hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (rotor)as van de windturbine.

2.9 Vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (intramurale) zorg, therapie en educatie inclusief nachtverblijf;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijnmakerij', een wijnmakerij;
c. ondergeschikte horeca;
d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

a. op bestemmingsvlakken waar tevens een bouwvlak is aangegeven worden gebouwen en overkappingen binnen bouwvlakken gebouwd;
b. per bestemmingsvlak is ten hoogste één dienstwoning toegestaan;
c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bedraagt ten minste 40 m bij de volgende wegen:
d.
    1. N253 (Rondweg, Oostburgseweg, Nieuwstraat, Commerswerveweg, Lange Heerenstraat);
    2. N675 (Sterreboschweg, Nieuwvlietseweg, Voorstraat, Provincialeweg, Hoogstraat);
    3. N61 (Willemsweg, Middenweg);
    4. N251 (Draaibrugseweg, Beekmanstraat, Rijksweg);
    5. N674 (Mariastraat, Oostburgsestraat, Oude Haven);
    6. Zuidzandseweg;
e. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de as van de (dichtsbijgelegen) hoofdrijbaan met de bestemming Verkeer bij de overige wegen bedraagt ten minste 20 m;
f. de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of de inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedragen ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte/inhoud
gebouwen en overkappingen voor (intramurale) zorg, therapie en educatie	6 m	10 m	1850 m^2
gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - wijnmakerij'	6 m	10 m	350 m^2
dienstwoning (inclusief aan- en uitbouwen)	6 m	10 m	1000 m^3
bijgebouwen bij een dienstwoning, inclusief overkappingen	3,5 m	6 m	120 m^2

gebouwen voor ondergeschikte horeca	6 m	10 m	250 m^2

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m.

3.2.3 Specifieke bouwregels

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen bebouwing' zijn geen gebouwen, overkappingen of bouwwerken geen gebouw zijnde, toegestaan.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting

a. De landschappelijke inpassing dient overeenkomstig het landschappelijk inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels uitgevoerd te worden en duurzaam in stand te worden gehouden. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na ingebruikname van het nieuwe gebouw aangelegd te worden;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het gebruiken van een bijgebouw ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
b. maximaal 250 m^2 horeca uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca activiteiten ten behoeve van de zorgboerderij is toegestaan.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met in achtneming van het volgende:

a. afwijking wordt slechts verleend ter plaatse van percelen waarop krachtens het plan een woning is toegestaan die ook feitelijk aanwezig is;
b. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat;
c. afwijking wordt slechts verleend indien sprake is van medische noodzaak, onderschreven door een zorgdeskundige en uitsluitend gedurende de periode dat mantelzorg noodzakelijk is;
d. per woning mag ten hoogste één bijgebouw worden gebruikt als ruimte voor mantelzorg tot een oppervlakte van maximaal 90 m^2;
e. in samenhang met de afwijking voor het gebruik is bouwen toegestaan, mits in overeenstemming met het bepaalde in 3.2.1;
f. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor de vergroting van de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen met 30 m^2 tot een maximum van 90 m^2;
g. afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bestemmingsplan worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

5.2 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

a. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als tenminste toelaatbaar worden aangehouden;
c. in geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken zoals opgenomen in 48.1 niet van toepassing.

5.3 Afstanden van woningen tot wegen

Ingeval van herbouw van een (bedrijfs-, dienst-)woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg - ter beperking van geluidhinder - niet worden verkleind.

5.4 Zonnepanelen

Zonnepanelen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en zijn uitsluitend toegestaan als ze landschappelijk ingepast worden en blijven met dien verstande dat de maximum oppervlakte ten hoogste 500 m^2 bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

a. het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels;
b. het bevoegd gezag wijkt af van het bepaalde onder a, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
c. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van (een deel van) gebouwen en verblijfsmiddelen als seksinrichting.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Geringe afwijkingen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
c. de omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeren

9.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk (anders dan rechtstreeks toegestaan) of van gronden - al dan niet gecombineerd -, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het vastgestelde 'beleid parkeernormen' bepaald wat de parkeerbehoefte is en of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien op eigen terrein voorzien kan worden in de benodigde parkeergelegenheid.
d. In het geval van verbouw, vervangende nieuwbouw of een functiewijziging van een bestaand pand waarbij de parkeerbehoefte maximaal met 2,0 parkeergelegenheden toeneemt is het niet nodig dat in deze extra parkeergelegenheid wordt voorzien.

9.1.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeergelegenheid

a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is maar parkeren kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte. Inzichtelijk moet zijn gemaakt wat de parkeerdruk in die openbare ruimte is en acceptabele loopafstanden moeten in acht zijn genomen. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 sub c als niet op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid of dit vanuit ruimtelijk of stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is en parkeren ook niet kan worden opgevangen door benutting van bestaande parkeerruimte in de openbare ruimte, maar de aanleg van extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte binnen acceptabele loopafstanden wel is gewaarborgd. Getoetst wordt aan het beleid parkeernormen.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen acceptabele loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Gemotiveerd dient te worden dat minder parkeerplaatsen nodig zijn omdat gebruik wordt gemaakt van mobiliteitsalternatieven. Dit moet in vergunningsvoorwaarden worden gewaarborgd.
d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Gemotiveerd dient te worden dat er aantoonbare bijzondere omstandigheden zijn die een afwijking van de parkeernorm rechtvaardigen.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 sub a en c en in minder parkeergelegenheid worden voorzien dan het beleid parkeernormen voorschrijft indien op eigen terrein en ook binnen loopafstand onvoldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is of te realiseren is, maar het parkeren op gebiedsniveau wel kan worden verbeterd. In een dergelijk geval dient een financiële bijdrage te worden geleverd voor aanleg en verbetering van parkeervoorzieningen elders

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwen luidt het overgangsrecht als volgt:

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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het bestemmingsplan Oranjedijk 1A, Waterlandkerkje.