

# Regels

**'Kleine Graspeel ong. Zeeland'**

14 JULI 2022

STATUS: VASTGESTELD

*Gemeente Maashorst*

## **Regels**

***'Kleine Graspeel ong. Zeeland'***

### **Gegevens adviesbureau**

**Naam** : Pittiger in planologie  
**Adres** : Verwestraat 32  
**Postcode** : 5491BZ  
**Plaats** : Sint Oedenrode  
**Telefoon** : 06-19743337  
**Internet** : [www.pittiger.com](http://www.pittiger.com)

## **Artikel 1 Begrippen**

### **1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Kleine Graspeel ong. Zeeland' met identificatienummer NL.IMRO.1685.BPbgb2022klgraspee-VA01 van de gemeente Maashorst;

### **1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

### **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 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.6 bed & breakfast:**

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

### **1.7 bedrijfsactiviteiten:**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

### **1.8 bestand:**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**1.9 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.10 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.11 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.12 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm en/ of volume onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.13 bouwen:**

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;

**1.14 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, niet zijnde de ruimte onder de kap;

**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 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;

**1.18 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen;

**1.19 CROW richtlijnen**

richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

**1.20 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen 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 horeca:**

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

1. horecacategorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd kunnen worden.  
Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en tearoom, afhaalcentrum, eetwinkels;

2. horecacategorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse.  
Daaronder worden begrepen: café, bar, pubs, juice- en health-bar;
3. horecacategorie 3: een inrichting die gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid tot dansen.  
Daaronder worden begrepen: grandcafé, eetcafé, danscafé, snookercentrum, partycentrum;
4. horecacategorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.  
Daaronder wordt begrepen: hotel, motel en overige logiesverstrekkers.
5. horecacategorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren.  
Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé (met nachtvergunning);

### **1.23 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

### **1.24 huishouden:**

één, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

### **1.25 insteek van de watergang:**

het begin van het sloottalud;

### **1.26 landschappelijke inpassing:**

het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

**1.27 legaal:**

gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.28 nevenactiviteiten:**

het ontplooiën van activiteiten, die ondergeschikt zijn aan de toegelaten hoofdactiviteit;

**1.29 niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:**

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

**1.30 omgevingsvergunning:**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.31 overkapping/ carport:**

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**1.32 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

**1.33 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.34 vloeroppervlak(te):**

de totale bebouwde oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.35 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

**1.36 vrijstaand bijgebouw:**

een van het hoofdgebouw losstaand bijgebouw, waarbij een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, als vrijstaand bijgebouw geldt;

**1.37 water:**

alle water dat zichtbaar (oppervlaktewater) aanwezig is in bijvoorbeeld waterlopen, poelen, vijvers, meren en zeeën, of onzichtbaar (grondwater) aanwezig is zoals freatisch grondwater direct beneden het maaiveld;

**1.38 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d. en waterhuishoudkundige voorzieningen;

**1.39 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

**1.40 watergang:**

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde waterloop;

**1.41 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.42 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

**1.43 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet;

**1.44 wooneenheid:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 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;

### **2.5 de 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;

### **2.6 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;

### **2.7 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;

### **2.8 ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

## 2.9 peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

## 2.10 wijze van meten parkeernormen

### 2.10.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

### 2.10.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

### 2.10.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m <sup>2</sup>	< 100 m <sup>2</sup>
Midden	110 m <sup>2</sup> - 155 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>
Duur	> 155 m <sup>2</sup>	> 125 m <sup>2</sup>

### 2.10.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

- a. Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit  
In een woning of een bijgebouw bij een woning mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:
  - 1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>.
  - 2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
  - 3. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
  - 4. Opslag vindt uitsluitend in pandig plaats.
  - 5. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
  - 6. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
  - 7. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

8. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit.
- b. Routegebonden horeca als nevenactiviteit  
Routegebonden horeca is als nevenactiviteit bij het wonen toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning als opgenomen in
  - c. Aantal woningen  
Voor het aantal woningen geldt dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan.
  - d. Bed & breakfast  
Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast is uitsluitend toegestaan via omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.2.
  - e. Waterhuishoudkundige doeleinden  
De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

### **3.2 Bouwregels**

#### 3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2.2 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een woning bedraagt 750 m<sup>3</sup> exclusief bijgebouwen, met dien verstande dat deze inhoudsmaat met 10% mag worden overschreden;

#### 3.2.3 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

<b>Woning</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte	n.v.t.	9 m
inhoud		zie 3.2.2
dakhelling	12°	60°
<b>Afstand hoofdgebouw tot perceelsgrenzen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
Voorste perceelsgrens	5 m	12
Zijdelingse perceelsgrenzen	3 m	-
<b>Bijgebouwen bij woning algemeen</b>	<b>Min.</b>	<b>Max.</b>
gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning.	n.v.t.	150 m <sup>2</sup>
goothoogte	n.v.t.	3 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	n.v.t.	20 m
<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>		<b>Max.</b>
bouwhoogte erfafscheidingen		voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m
oppervlakte van een carport c.q. overkapping		20 m <sup>2</sup>
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		4 m
de oppervlakte van paardenbakken		800 m <sup>2</sup> en 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

### 3.3.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen gebruik en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. seksinrichting;
- d. coffeeshop.

### 3.3.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van 'Wonen' indien de gronden binnen het plangebied zijn ingericht en in stand worden gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage is opgenomen bij de regels (bijlage 1).

## 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.4.1 Omgevingsvergunning vergelijkbare activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder a teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 3.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van inrichtingen, mits:

- a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige.

### 3.4.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder d teneinde als nevenactiviteit bij een woning, bed & breakfast voorzieningen e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
- b. wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
- c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;

- e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m<sup>2</sup>;
- f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- i. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- l. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- m. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- n. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 3.4.3 Omgevingsvergunning routegebonden horeca als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.2 onder b, teneinde routegebonden horeca als nevenactiviteit bij het wonen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. routegebonden horeca is toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d., met een in pandige vloeroppervlakte van maximaal 30 m<sup>2</sup> en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m<sup>2</sup>;
- b. de nevenactiviteit dient in de directe nabijheid van de bestaande wandel- en fietsroutestructuren (direct aan of op maximaal 100 meter van zowel het fiets- als het wandelroutenetwerk) plaats te vinden;
- c. de nevenactiviteit vindt uitsluitend plaats binnen bestaande bebouwing;
- d. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- e. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- f. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- j. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

#### 3.4.4 Omgevingsvergunning afwijking woonzorginitiatieven

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning en/of wooneenheid, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

### 5.1 Ondergronds bouwen

#### 5.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
  1. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder een hoofdgebouw en onder bijgebouwen;
  2. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 m onder peil;
  3. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
  4. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
  5. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
  6. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

#### 5.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 6 Algemene gebruiksregels**

### **6.1 Afwijken van het landschappelijk inpassingsplan**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.2 voor het anders uitvoeren van het landschappelijk inpassingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke landschappelijk inpassingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

## **Artikel 7 Algemene afwijkingsregels**

### **7.1 Maatvoering parkeerplaats**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken dan wel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.10.4 ten behoeve van lagere dan wel hogere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/ of dat dit besluit noodzakelijk is t.b.v. de ruimtelijke kwaliteit.

## **Artikel 8 Algemene procedureregels**

### **8.1 Procedureregels nadere eisen**

Bij het verbinden van nadere eisen overeenkomstig een in dit plan opgenomen nadere eisen bevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. het ontwerpbesluit strekkende tot het verplicht stellen van nadere eisen ligt gedurende 4 weken ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 9 Overige regels**

### **9.1 Parkeernormen Buitengebied**

#### 9.1.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in artikel 9.1.5;
- b. de onder a. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.10.4.

Het aanleggen en/ of in stand houden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 9.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en/ of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 9.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 9.1.1 en artikel 9.1.2 indien:
  1. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/ of;
  2. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 2.10.4 ten behoeve van lagere eisen m.b.t. de maatvoering van een parkeerplaats, waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

#### 9.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in

- a. artikel 9.1.1 en 9.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/ of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/ of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt;
- b. ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.10.4. ten behoeve van hogere eisen met betrekking tot de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische) achtergronden en gevolgen bij dat besluit.

Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 9.1.5

#### 9.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

<b>FUNCTIE</b>	<b>Per</b>	<b>Buitengebied</b>
Wonen		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,4
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2
Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7
Werken		
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m <sup>2</sup> bvo	3,55
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m <sup>2</sup> bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m <sup>2</sup> bvo	1,95
Winkelen en boodschappen		
Buurtsupermarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	4,1
Fullservice supermarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	5,9
Grote supermarkt (XL)	100 m <sup>2</sup> bvo	8,6
Groothandel specialist (bijv. levensmiddelen, kantoorartikelen)	100 m <sup>2</sup> bvo	6,75
Groothandel algemeen		7,1
Buurt- en dorpscentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	4
Wijkcentrum (klein)	100 m <sup>2</sup> bvo	4,9
Wijkcentrum (gemiddeld)	100 m <sup>2</sup> bvo	5,5
Wijkcentrum (groot)	100 m <sup>2</sup> bvo	6,1
Stadsdeelcentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	6,8
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	m <sup>1</sup> kraam	0,225
Kringloopwinkel	100 m <sup>2</sup> bvo	2,25
Bruin- en witgoedzaken	100 m <sup>2</sup> bvo	9,25
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100 m <sup>2</sup> bvo	1,95
Woonwarenhuis (zeer groot)	100 m <sup>2</sup> bvo	5,15
Meubelboulevard/Woonboulevard	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55

Winkelboulevard	100 m <sup>2</sup> bvo	4,45
Outletcentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	10,4
Bouwmarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	2,45
Tuincentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	2,85
Groencentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	2,85
Sport, cultuur en ontspanning		
Bibliotheek	100 m <sup>2</sup> bvo	1,35
Museum	100 m <sup>2</sup> bvo	1,1
Bioscoop	100 m <sup>2</sup> bvo	13,7
Filmtheater/filmhuis	100 m <sup>2</sup> bvo	9,9
Theater/schouwburg	100 m <sup>2</sup> bvo	12
Musicaltheater	100 m <sup>2</sup> bvo	5,1
Casino	100 m <sup>2</sup> bvo	8
Bowlingcentrum	Bowlingbaan	2,8
Biljart/snookercentrum	tafel	1,75
Dansstudio	100 m <sup>2</sup> bvo	7,4
Fitnessstudio/Sportschool	100 m <sup>2</sup> bvo	6,5
Fitnesscentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	7,4
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100 m <sup>2</sup> bvo	10,3
Sauna, hammam	100 m <sup>2</sup> bvo	7,3
Sporthal	100 m <sup>2</sup> bvo	3,45
Sportzaal	100 m <sup>2</sup> bvo	3,55
Tennishal	100 m <sup>2</sup> bvo	0,5
Squashhal	100 m <sup>2</sup> bvo	3,2
Zwembad overdekt	100 m <sup>2</sup> bassin	13,3
Zwembad openlucht	100 m <sup>2</sup> bassin	15,8
Zwemparadijs	100 m <sup>2</sup> bvo	4
Sportveld	Hectare netto terrein	20

Stadion	Zitplaats	0,12
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,05
Kunstijsbaan (400 meter)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,75
Ski- en snowboardhal	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Jachthaven	Ligplaats	0,6
Golfoefencentrum	Centrum	56,2
Golfbaan (18 holes)	18 holes, 60ha	118,3
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m <sup>2</sup> bvo	5,1
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m <sup>2</sup> bvo	6,1
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m <sup>2</sup> bvo	6,4
Kinderboerderij (stadsboerderij)	Gemiddelde boerderij	5,1
Manege (paardenhouderij)	Box	0,4
Dierenpark	Ha. Netto terrein	8
Attractie- en pretpark	Ha. Netto terrein	8
Volkstuin	10 tuinen	1,45
Plantentuin (botanische tuin)	Gemiddelde tuin	13,5
Horeca en (verblijfs)recreatie		
Camping (kampeerterrein)	Standplaats	1,2
Bungalowpark (huisjescomplex)	Bungalow	2,1
1* hotel	10 kamers	4,5
2* hotel	10 kamers	6,25
3* hotel	10 kamers	6,8
4* hotel	10 kamers	9
5* hotel	10 kamers	12,6
Café/bar/cafeteria	100 m <sup>2</sup> bvo	7
Restaurant (incl. fastfoodrestaurant)	100 m <sup>2</sup> bvo	13
Discotheek	100 m <sup>2</sup> bvo	20,9
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m <sup>2</sup> bvo	8,5

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen		
Huisartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	3,25
Apotheek	Apotheek	3,35
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	Behandelkamer	1,95
Consultatiebureau	Behandelkamer	2,15
Consultatiebureau voor ouderen	Behandelkamer	2,2
Tandartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	2,65
Gezondheidscentrum	Behandelkamer	2,45
Ziekenhuis	100 m <sup>2</sup> bvo	2
Crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	30,1
Begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	31,6
Penitentiaire inrichting	10 cellen	3,65
Religiegebouw	Zitplaats	0,15
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6
Onderwijs		
Kinderdagverblijf (crèche) (x: zie bijlage 3)	100 m <sup>2</sup> bvo	1,5 + x
Basisonderwijs (x: zie bijlage 3)	Leslokaal	0,75 + x
Middelbare school	100 leerlingen	4,9
ROC	100 leerlingen	5,9
Avondonderwijs	10 studenten	10,5

#### 9.1.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:

- a. gebiedsbegrenzing 'buitengebied' naar 'bebouwde kom';
- b. functies en / of normen in de tabel in het vorige lid;

waarbij het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- 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, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken 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.

#### **10.2 Overgangsrecht 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 in het eerste lid, 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 het eerste lid, 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 eerste lid 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Kleine Graspeel ong. Zeeland'

Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 – Staat van inrichtingen

Bijlage 3 – Toelichting parkeerbehoefte basisscholen en kinderdagverblijven