

Artikel 100 Maatschappelijk - Zorgboerderij

100.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een zorgboerderij, al dan niet in combinatie met kraanverhuur en/of een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering; met daaraan ondergeschikt:
 - b. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - c. wegen en paden;
 - d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven en/of mantelzorg;
 - f. tuinen, erven en terreinen;
 - g. andere bouwwerken;

100.2 Bouwregels

100.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage zal per bestemmingsvlak ten hoogste 60% bedragen;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- d. de gebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- e. de bedrijfsgebouwen en overkappingen en de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen;
- g. de maatvoering van een gebouw of overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een bouwwerk | Maximale oppervlakte in m ² | | Goothoogte in m | Dakhelling in ° | | Bouwhoogte in m |
|---|--|-------------|-------------------|-----------------|------|--------------------|
| | per gebouw of overkapping | gezamenlijk | | min | max. | |
| bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping | - | - | 6,50 ¹ | - | 60 | 14,00 ¹ |
| bedrijfswoning | 150 ² | - | 3,50 | 30 | 60 | 10,00 |
| bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning | - | 80 | 3,00 | - | 60 | 6,00 |

¹in geval een gebouw plat wordt afgedekt zal de goot-/bouwhoogte ten hoogste 10,00 m bedragen

²tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

100.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- d. er zullen geen paardrijbakken worden gebouwd.

100.3 Afwijken van de bouwregels

100.3.1 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.2.2. onder d in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 100.5.6 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

100.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één bedrijfswoning;
- d. de opslag van goederen, materieel, half- en eindproducten op gronden gelegen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- g. het gebruik van gronden voor de aanleg van een paardrijbak.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

100.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder a in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m².
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

100.5.2 Verhuur

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder b in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk na beëindiging van mantelzorg, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor bewoning op de wijze van verhuur van woonruimte, mits:

- a. het bebouwingspercentage ten behoeve van de verhuur ten hoogste 30% zal bedragen van het totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlak;
- b. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, zodanig dat een bewoner van het woonhuis ook de verhuur bedrijfsmatig exploiteert;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

100.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. de gebruiksoppervlakte ten hoogste 30% zal bedragen van het totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlak;
- c. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
- d. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, zodanig dat een bewoner van het woonhuis ook de logiesverstrekking bedrijfsmatig exploiteert;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

100.5.4 Productiegebonden detailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder f in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke vloeroppervlakte aan bedrijfsgebouwen zal bedragen, met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- b. het geen detailhandel in voedings- en genotmiddelen betreft;
- c. de vestiging plaatsvindt in de bestaande gebouwen;
- d. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelapparaat in de diverse kernen.

100.5.5 Internetdetailhandel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met wonen worden gebruikt voor internetdetailhandel, mits:

- a. de voor internetdetailhandel gebruikte vloeroppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
- b. er geen sprake is van een showroom- en baliefunctie;
- c. het gebruik de woonfunctie ondersteunt, zodanig dat een bewoner van het woonhuis ook de internetdetailhandel bedrijfsmatig exploiteert;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

100.5.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 100.4 onder f in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;

- c. de afstand van de paardrijbak ten minste 50 m tot de bestemmingsgrens van de betreffende woning bedraagt.

100.7 Wijzigingsbevoegdheid

100.7.1 Wijzigen naar agrarisch bedrijfskavel

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' met inbegrip van het aanbrengen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 3,00 hectare zal bedragen;
- c. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. de aanvraag om wijziging vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- g. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
- h. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

100.7.2 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met 'Agrarisch', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 en/of artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.