

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen, welke zijn opgenomen in de navolgende tabel, uitsluitend de genoemde maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan:

Afkorting	Aanduiding	Type bedrijf	Adres	Vloeroppervlakte gebouwen (m ²)	Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Begraafplaats	Esbeekseweg 6K	50	-	-
(sm-2)	specifieke vorm van maatschappelijk - 2	Jeugdopvang	Oude Trambaan 38a	410	3	5,5
(sm-3)	specifieke vorm van maatschappelijk - 3	Kapel	Klein Westervijksestraat ong.	Bestaand	Bestaand	Bestaand
(sm-4)	specifieke vorm van maatschappelijk - 4	Kapel	Tilburgseweg ong.	Bestaand	Bestaand	Bestaand
(sm-5)	specifieke vorm van maatschappelijk - 5	Kapel	Beekseweg 41	Bestaand	Bestaand	Bestaand
(sm-6)	specifieke vorm van maatschappelijk - 6	Praktijk fysiotherapie voor dieren	Oude Trambaan 23	820	3	6
(sm-7)	specifieke vorm van maatschappelijk - 7	Zorgactiviteitencentrum	Ambrosiusweg 1	870	2,5	7,5
(sm-8)	specifieke vorm van maatschappelijk - 8	Verenigingsleven	Heibloem 3	300	3	8

(sm-9)	specifieke vorm van maatschappelijk - 9	Verenigings leven	Goirlesedijk 31	240	3	4
(sm-10)	specifieke vorm van maatschappelijk - 10	Verenigings leven	Veldhoven 3a	850	3,5	8
(sm-11)	specifieke vorm van maatschappelijk - 11	Praktijk voor fysiotherapie	Groot Loo 3b	110	3,5	6

- b. een aan huis verbonden beroep;
 - c. tuinen, erven en verhardingen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie naar het omliggende gebied;
 - f. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
 - g. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

9.2 *Bouwregels*

9.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

9.2.2 Bouwvlak

Indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan zijn gebouwen binnen dat bestemmingsvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

9.2.3 Bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen in de tabel in lid 9.1 onder a; deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen.

9.2.4 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 2 m.

9.2.5 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan met bijbehorende bijgebouwen;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 750 m³, tenzij:
 1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg.

9.2.6 Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd.

9.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding bedraagt niet meer dan:
 1. 1 m vóór de voorgevelrooilijn;
 2. 2 m achter de voorgevelrooilijn;
- b. de bouwhoogte van een carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. de bouwhoogte van een overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 6 m.

9.2.8 Herbouw bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen en bedrijfsgebouwen die niet binnen een bouwvlak zijn gelegen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt voor 3/4 deel plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenteen;
- b. de voorgevel van de te herbouwen gebouwen wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Vergroten bebouwde oppervlakte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.3 teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bebouwde oppervlakte mag in totaal met niet meer dan 15% van de in 9.2.3 maximaal toegestane bebouwde oppervlakte worden vergoot;
- b. de bebouwing dient naar aard en omvang te passen in de omgeving;
- c. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;
- d. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:
 1. detailhandel is niet toegestaan;
 2. door deze uitbreiding mag een bedrijf dat nu behoort tot maximaal milieucategorie 2 van de in Bijlage 1 Bedrijvenlijst opgenomen bedrijvenlijst, niet veranderen in een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 3 of meer, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- e. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling is aangetoond;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing: er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bestemmingsvlak omvat en welke is gelegen binnen het bestemmingsvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 3. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' gaat de ontwikkeling gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden*, *bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 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 onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en opstallen:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. een aan huis verbonden bedrijf.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Ondersteunende horeca

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in lid 9.1 teneinde als nevenactiviteit bij een maatschappelijke functie ondersteunende horeca toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de maatschappelijke functie;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- c. de omvang van de horecalokaleiteit bedraagt niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlak van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m²;
- d. naast het toestaan van horeca in gebouwen, is tevens een terras toegestaan met een maximale omvang van 50 m²;
- e. voor de ondersteunende horecafunctie gelden de volgende specifieke voorwaarden:
 1. de openingstijden voldoen aan de APV van de gemeente Hilvarenbeek;
 2. de ondersteunende horeca staat niet zelfstandig open voor externe doelgroepen, maar uitsluitend voor bezoekers van de maatschappelijke functie;
 3. er vindt geen verhuur aan derden plaats;
 4. niet voor bijeenkomsten van persoonlijke aard;
 5. ontsluiting vindt plaats via de hoofdontsluiting van het perceel;
- f. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven waarden.

9.5.2 Mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.4.1 onder a voor het gebruik van een bijgebouw behorende bij een bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. er is aangetoond dat er sprake is van een zorgbehoefte, bijvoorbeeld uit een zorgindicatie of verklaring van een arts;
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bepaald dat indien de mantelzorgsituatie is beëindigd het bevoegd gezag ambtshalve tot intrekking van de verleende omgevingsvergunning overgaat;
- e. binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt.

9.5.3 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde in 9.4.1 onder d teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. het ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf in gebruik te nemen bedrijfsvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en de bijbehorende bijgebouwen, met dien verstande dat de woonfunctie van de bedrijfswoning primair en in ruimtelijke zin gehandhaafd blijft;
- b. het aan huis verbonden bedrijf voorkomt in de milieucategorie 1 of 2 van de in Bijlage opgenomen bedrijfsactiviteiten of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- c. het gebruik geen onevenredige afbreuk veroorzaakt op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans;
- d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf;
- e. de aard en de activiteiten van het bedrijf niet leiden tot een onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijzigingsbevoegdheid m.b.t. bouw 1e bedrijfswoning

Burgemeester en wethouder kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde de bouw van een eerste bedrijfswoning mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de noodzaak is aanwezig vanwege de aard van de bedrijvigheid;
- b. de noodzaak van deze bedrijfswoning is niet het gevolg van een eerder aanwezig, maar afgestoten bedrijfswoning;
- c. de situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- d. door de bouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. er wordt voldaan aan de milieuwetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. indien sprake is van een geurgevoelig object wordt er voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

- h. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' geldt dat er sprake moet zijn van een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden van de groenblauwe mantel;
- k. de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt op de verbeelding opgenomen; indien een aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan is de bedrijfswoning uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- l. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 9.1 omschreven waarden.