

VERZONDEN 22 JUNI 2023

Retouradres: Postbus 190, 1230 AD Loosdrecht

INGEKOMEN 26 JUNI 2023

Provinciale Staten van de Provincie Noord-Holland  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Per email verstuurd naar: [post@noord-holland.nl](mailto:post@noord-holland.nl)

Datum 20 juni 2023  
Behandeld door De heer A. van Goudoever  
Bijlagen 4  
Zaaknummer Z75638/D402770

Onderwerp Ontheffingsverzoek voor realisatie van tijdelijke woonunits aan De Kwakel in Kortenhoef.

Geachte leden van de Provinciale Staten,

Op 4 maart 2022 heeft het kabinet de veiligheidsregio's via het veiligheidsberaad opdracht gegeven samen met gemeenten grootschalige opvang te organiseren voor vluchtelingen uit de Oekraïne. De gemeente Wijdmeren draagt graag bij aan deze opgave en heeft een locatie in beeld die geschikt lijkt te zijn voor het plaatsen van 10 woonunits waarmee circa 30 opvangplekken kunnen worden gerealiseerd.

### Urgentie

Nederland, de veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek en specifiek de gemeente Wijdmeren staan hiermee voor flinke taakstellingen vanwege de enorme toestroom van vluchtelingen uit onder andere de Oekraïne. De gemeente Wijdmeren wil hier graag in faciliteren. Momenteel huisvest de gemeente de volgende kwetsbare doelgroepen.

	Opvangplekken		Taakstelling 2022 Veiligheidsregio GV*	Taakstelling 2023	In onderzoek	In ontwikkeling
	GOO	POO				
Ontheemde Oekraïners	93**	18	222		30	0
Asielzoekers				93	0	
Statushouders				30	0	
Overig						

\*Naar rato van het totaal aantal inwoners in de veiligheidsregio Gooi en Vechtstreek heeft de gemeente Wijdmeren 1/10 aandeel qua inwoners wat neerkomt op een verplichting voor huisvesting van  $2220/10=222$  Oekraïense ontheemden.

\*\*Van de 93 plekken dient de gemeente Wijdmeren 40 opvangplekken aan de Kastanjelaan tegen het einde van 2023 terug te geven t.b.v. een woningbouwontwikkeling.

Om enigszins te kunnen voldoen aan haar taakstelling en om in ieder geval niet in het aantal opvangplekken te dalen is een extra opvanglocatie noodzakelijk.

### **Locatie**

De gemeente Wijdmeren is een zeer groene en waterrijke gemeente en ligt grotendeels binnen verschillende natuurgebieden en onder het werkingsgebied van diverse verordeningen. Zoals het BPL, LG/MRA, Natura 2000 en NNN. Geschikte locaties waar woningbouwontwikkelingen ruimtelijk goed inpasbaar zijn, zonder de groen- en waterstructuur schade te berokkenen, zijn daarmee schaars.

Het betreffende grondperceel, kadastraal bekend als GVL sectie A, nummer 1867 ter hoogte van De Kwakel 40 in Kortenhoef (hierna: 'de locatie') lijkt een locatie waar een kleinschalige woningbouwontwikkeling wél ruimtelijk goed inpasbaar is. De locatie is eigendom van de gemeente Wijdmeren, is gelegen aan de rand van de dorpskern van Kortenhoef en wordt gerealiseerd op een voormalige stortplaats. Aan de westzijde grenst de locatie aan een speelterrein en aan de Oostzijde aan landelijk gebied. De locatie is in het verleden reeds bebouwd geweest en momenteel nog deels verhard. In de omgeving is ruim voldoende parkeergelegenheid en het centrum van Kortenhoef is op 10 minuten loopafstand. Een locatietekening en foto's van de huidige situatie van de locatie zijn terug te vinden in bijlage 1 en 2.

### **Projectplan**

In het projectplan is uitgegaan van een ruime opzet met 10 vrijstaande units met voldoende leefruimte voor de bewoners. De units zijn maximaal 1 bouwlaag en worden geplaatst op stelconplaten op een zandbed ter fundering. In bijlage 3 treft u een situatieschets en massastudie met sfeerimpressie. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden de schetsontwerpen uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Dit zal gebeuren nadat u als Provinciale Staten een (positief) besluit heeft genomen op ons ontheffingsverzoek. Ook de verdere planuitwerking met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit vindt, omwille van de kosten, pas plaats nadat PS een besluit heeft genomen.

### **Parkeren**

Bij andere opvanglocaties voor Oekraïense ontheemden is uitgegaan van 1 parkeerplek per huishouden. Dit is vooralsnog ruim voldoende gebleken. We verwachten dat de 10 units niet allemaal bestaan uit enkele huishoudens. Maar dat er ook kleinere huishoudens dan 4 personen zullen worden opgevangen. We zijn voor deze locatie daarom uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per huishouden wat neerkomt op ca 15 parkeerplaatsen. Direct naast de locatie is een parkeerterrein gesitueerd waar plaats is voor 25 auto's. Door de naastgelegen scoutingclub is er alleen op zaterdag een parkeerpiek. Deze kan worden opgevangen door het parkeerterrein naast de gemeentewerf te gebruiken welke gelegen is op ca 200 meter loopafstand. De verwachting is dat de parkeeroverlast hiermee tot een minimum zal worden beperkt.

### *Beschikbaarheid woonunits*

Met het ministerie van justitie en veiligheid zijn principe-afspraken gemaakt over de kostenverdeling om de grond bouwrijp te maken en de units te realiseren. Op 20 januari jl. hebben wij een principeverzoek bij het Rijk neergelegd voor een bijdragenverlening en normvergoeding. Op 24 januari jl. hebben wij hierop een positief bericht ontvangen met het verzoek een formele aanvraag in te dienen. Hiermee zijn de kosten gedekt. Ook zijn we met partijen in gesprek die de units op korte termijn kunnen plaatsen.

### *Participatie*

De gemeente Wijdemeren gaat zeer zorgvuldig om het informeren van haar inwoners over opvang van Oekraïense ontheemden en zal dat bij dit project ook doen. Hiervoor zijn duidelijke draaiboeken en de ervaringen hiermee zijn vooralsnog goed. Tot nu toe zijn de Oekraïense ontheemden in de gemeente Wijdemeren met open armen ontvangen en we verwachten dat dit nu ook niet anders zal zijn.

Voorafgaand aan dit ontheffingsverzoek zijn de nabije buurtbewoners geïnformeerd en is er in het regionale blad bericht gegeven. Ook is er een persbericht op de website van de gemeente geplaatst.

Na besluitvorming door Provinciale Staten wordt een fysieke informatiebijeenkomst georganiseerd waarin (nogmaals) zal worden uitgelegd waarom de tijdelijke woningen dienen te worden gerealiseerd, hoe het plan er uit ziet en wat de vervolgstappen zijn.

### **Termijn**

De beoogde termijn voor het in stand houden van de units op deze locatie betreft in eerste instantie 2 jaar. Het voornemen is om de termijn te verlengen naar gelang de oorlog in Oekraïne voortduurt met een maximum van 10 jaar. Indien de Provincie instemt met het verlenen van een ontheffing op het BPL of het LG/MRA is de gemeente Wijdemeren voornemens een tijdelijke ontheffing te verlenen voor maximaal 10 jaar.

### **Verordeningen**

Hoewel het niet aan de locatie is af te zien en het terrein de bestemming bedrijf 1 heeft (zie bijlage 3), valt de locatie binnen de aanwijzing van Bijzonder Provinciaal Landschap (hierna: BPL) en Landelijk Gebied Metropool Regio Amsterdam (hierna: LG/MRA). Hieronder wordt een uiteenzetting gegeven van de gevolgen van het feit dat de gronden zijn aangewezen als BPL en LG/MRA en waarom een ontheffing van Provinciale Staten nodig is om het project doorgang te laten vinden.

### *Bijzonder Provinciaal Landschap Vechtstreek - Zuid*

De locatie behoort tot het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) 'Vechtstreek-Zuid'. De locatie is deels omzoomd door een groene rand waardoor het vrije zicht op en vanuit de locatie zelf is ontnomen. Vanuit het naastgelegen landelijk gebied is de beoogde ontwikkeling door de zoom vrijwel niet waar te nemen.

Met betrekking tot het Bijzonder Provinciaal Landschap is op de website van de Provincie Noord-Holland onder andere de volgende passage opgenomen:

*'In sommige gevallen zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Denk aan fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot en met 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m2. Ontwikkelingen die vallen onder nieuwe stedelijke ontwikkeling tasten het bijzondere landschap aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.'*

[Bijzonder Provinciaal Landschap - Provincie Noord-Holland](#)

De huidige bebouwing in het gebied bestaat uit een gemeentewerf, een hout- en steenhandel en enkele woningen. Met een realisatie van tijdelijke bebouwing tussen de reeds bestaande gemeentewerf en de hout- en steenhandel lijken de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap in Vechtstreek - Zuid niet te worden aangetast. Feitelijk betreft het een verdichting van het reeds bestaande bebouwingslint. Een kleinschalige woningbouwontwikkeling tot en met 11 woningen zou dan mogelijk moeten zijn.

#### *Landelijk gebied Metropoolregio Amsterdam*

De locatie valt eveneens binnen het werkingsgebied van de MRA Landelijk Gebied. Op de website van de Provincie Noord-Holland is onder andere de volgende passage opgenomen:

*'Kleinschalige woningbouw zijn woningbouwprojecten tot en met 11 woningen. Omdat de druk op het landelijk gebied in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) al groot is, moet er zoveel mogelijk gebouwd worden binnen de steden. Om die reden is er in dit deel van de provincie een verbod op kleinschalige woningbouw (projecten met minder dan 12 woningen) in het landelijk gebied.'*

*'In Noord-Holland Noord is het vanaf 2020 wel mogelijk om tot en met 11 woningen te bouwen aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) was onder voorwaarden altijd al mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een regionaal woonakkoord, gemeenten moeten aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en het goed inpassen in het landschap.'* Bouwen in landelijk gebied - Provincie Noord-Holland

#### **Kernkwaliteiten**

De locatie valt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Vechtstreek – Zuid. De van toepassing zijnde kernkwaliteiten van dit landschap zijn hieronder schematisch aangegeven. Daarachter wordt aangegeven of en in hoeverre deze kwaliteiten worden aangetast.

	Interpretatie en toetsing	Aantasting kernkwaliteit	Reden
Strokenverkaveling veenweidepolders	Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	Het verkavelingspatroon wordt niet aangetast. Er worden geen sloten gedempt of gewijzigd.
Symmetrische opzet en regelmatig verkavelingspatroon Horstermeerpolder	De verkaveling en de waterhuishouding die hieraan ten grondslag ligt zijn karakteristiek voor de Horstermeerpolder. Ruimtelijke ontwikkelingen die de genoemde kenmerken van de polder respecteren worden niet beschouwd als een aantasting van de kernkwaliteit.	Nee	De verkaveling en waterhuishouding worden niet aangetast. Locatie ligt niet in Horstermeerpolder.
Open ruimte veenplassen	Ruimtelijke ontwikkelingen in en langs de plassen die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	De ontwikkeling bevindt zich niet in de buurt van veenplassen.
Openruimte en vergezichten veenpolders en Horstermeer	Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verdere verrommeling of verdichting van het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	De ontwikkeling valt buiten de benoemde gebieden.
Habitat Weidevogels	Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	De locatie ligt niet in het habitat van weidevogels. Omliggende kavels zijn reeds bebouwd waardoor in de nabije omgeving al opgaande elementen aanwezig zijn. Daarnaast is een groot deel van de locatie reeds verhard waardoor deze niet geschikt is al broedplaats.
Schootsvelden en inundatievelden van de forten Tienhoven, Spion en Kijkuit	Ruimtelijke ontwikkelingen die de visuele relatie tussen forten en hun schoots- en inundatievelden verstoren zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	De locatie ligt niet in het betreffende gebied.
Bebouwingslinten	Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit.	Nee	De locatie valt niet binnen een bebouwingslint.
Ringdijk Horstermeer en polderkaden	Ruimtelijke ontwikkelingen die de rechtlijnigheid of de continuïteit van de lijn verminderen vormen een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	De locatie ligt niet in de buurt van een polderkade.
's-Gravelandsche Vaart	Ruimtelijke ontwikkelingen die het profiel veranderen of ruimtelijke ontwikkelingen die de zichtbaarheid van de vaart verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	Deze ontwikkeling verandert niet het profiel en vermindert geen zichtbaarheid van de vaart.
Hilversums kanaal	Ruimtelijke ontwikkelingen die het profiel veranderen of ruimtelijke ontwikkelingen die de zichtbaarheid van de vaart verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.	Nee	Deze ontwikkeling verandert niet het profiel en vermindert geen zichtbaarheid van de vaart.

### **Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit**

Aangezien de beoogde ontwikkeling aan de rand van een kern ligt en onderdeel uitmaakt van een dorpslint lijkt bebouwing in beginsel mogelijk. Om hier zeker van te zijn is een verzoek ingediend bij uw Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze kwamen met de volgende reactie:

*'Vanuit ruimtelijk oogpunt is het denkbaar dat op de voorgestelde locatie noodwoningen worden gebouwd. Door de gekozen configuratie van de woningen blijft er weinig gemeenschappelijke ruimte en ruimte voor groen over op het terrein. Voorgesteld wordt om de woningen zo neer te zetten dat die ruimte wel ontstaat. Ook is het wenselijk dat vanuit alle woningen zoveel mogelijk zicht is op de omgeving. Zet de woningen aan de binnenzijde daarom zo neer dat er zicht is tussen de woningen door die aan de buitenrand staan.'*

Op basis van deze input hebben we enkele wijzigingen aangebracht in de massastudie om het plan te laten voldoen aan de wensen van de Adviescommissie.

### **Mogelijkheden tot verlening van ontheffing op de omgevingsverordening**

Ten behoeve van de realisatie van het huisvestingsplan zal een tijdelijke omgevingsvergunning worden verleend voor een periode van maximaal tien jaar. Er is derhalve sprake van een ruimtelijk plan als bedoeld in Bijlage 1, onder 84, sub d, bij de Omgevingsverordening 2. De Omgevingsverordening laat ruimte voor een provinciaal oordeel ingeval een ruimtelijk plan niet past binnen de regels omtrent het BPL. Op grond van artikel 13.4 van de Omgevingsverordening beschikt uw college van Gedeputeerde Staten over de bevoegdheid ontheffing als bedoeld in artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening ("Wro") te verlenen van de regels in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening. In zo'n situatie vindt dan op provinciaal niveau een belangenafweging plaats. Vereist is dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met deze regels te dienen provinciaal belangen.

### **Verzoek om ontheffing**

Vanwege het BPL en het LG/MRA verzoekt de Gemeente Wijdmeren Provinciale Staten om een ontheffing te verlenen zodat er 10 tijdelijke woonunits kunnen worden gerealiseerd. Als onderbouwing van dit verzoek behandelen wij achtereenvolgens de volgende zaken die bij de afweging in ogenschouw moeten worden genomen.

#### *1. De Landelijke opgave voor opvang van vluchtelingen en de bijbehorende taakstelling Wijdmeren*

Door de bos- en waterrijke omgeving zijn er veel wetten en verordeningen om de natuur te beschermen. Hiermee zijn geschikte woningbouwlocaties, die weinig impact hebben op de natuur, schaars. Gevolg is dat het voor de Gemeente Wijdmeren zeer moeilijk is om aan haar taakstelling te voldoen. Met de huidige druk op de asielketen en de wetenschap dat Wijdmeren in het najaar waarschijnlijk 40 opvangplekken minder heeft zijn er dringend extra opvangplekken nodig. De grote maatschappelijke impact van de huidige druk op de asielketen betekent ook dat dit belang naar aard en omvang een groot openbaar belang is, wat afwijking van de provinciale regelgeving zou moeten rechtvaardigen.

#### *2. De ontwikkeling is van tijdelijke aard*

De units zullen hier tijdelijk worden geplaatst voor een maximale termijn van 10 jaar. Na die tijd worden de units verwijderd. De kans bestaat ook dat de unit al na twee jaar verwijderd worden. Dit is volledig

afhankelijk van de duur van de bekostiging door het Rijk. Het betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en heeft derhalve geen permanente gevolgen voor het BPL.

*3. Locatie is reeds bebouwd geweest*

De locatie is eerder bebouwd geweest en nog steeds deels voorzien van verharding. Aangezien de units slechts een bouwlaag hebben en de locatie wordt omsloten door een met gras bedekte zoom zijn de units nauwelijks zichtbaar. Bovendien zijn de naastgelegen kavels ook bebouwd. Door het realiseren van de units en toevoeging van groen kan zelfs worden gesteld dat de locatie groener wordt dan de locatie op dit moment is.

*4. Geen aantasting kernkwaliteiten*

Geen van de 10 kernkwaliteiten zoals omschreven in het BPL Vechtstreek – Zuid wordt aangetast.

*5. Positieve houding Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit*

De ARK staat positief tegenover het plan. De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt in de nieuwe situatieschetsen.

Bovenstaande argumentatie in ogenschouw nemende verzoeken burgemeester en wethouders van de gemeente Wijdmeren de leden van Provinciale Staten gebruik te maken van haar ontheffingsbevoegdheid zodat op de locatie De Kwakel 10 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 10 jaar kunnen worden gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen.

Met vriendelijke groet,



Mevrouw drs. C.R. Larson  
Burgemeester Gemeente Wijdmeren

Bijlagen:

1. Foto's van de locatie;
2. Massastudie;
3. Afschrift bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw Loosdrecht' d.d. 27-09-2012;

Bijlage 1, locatietekening

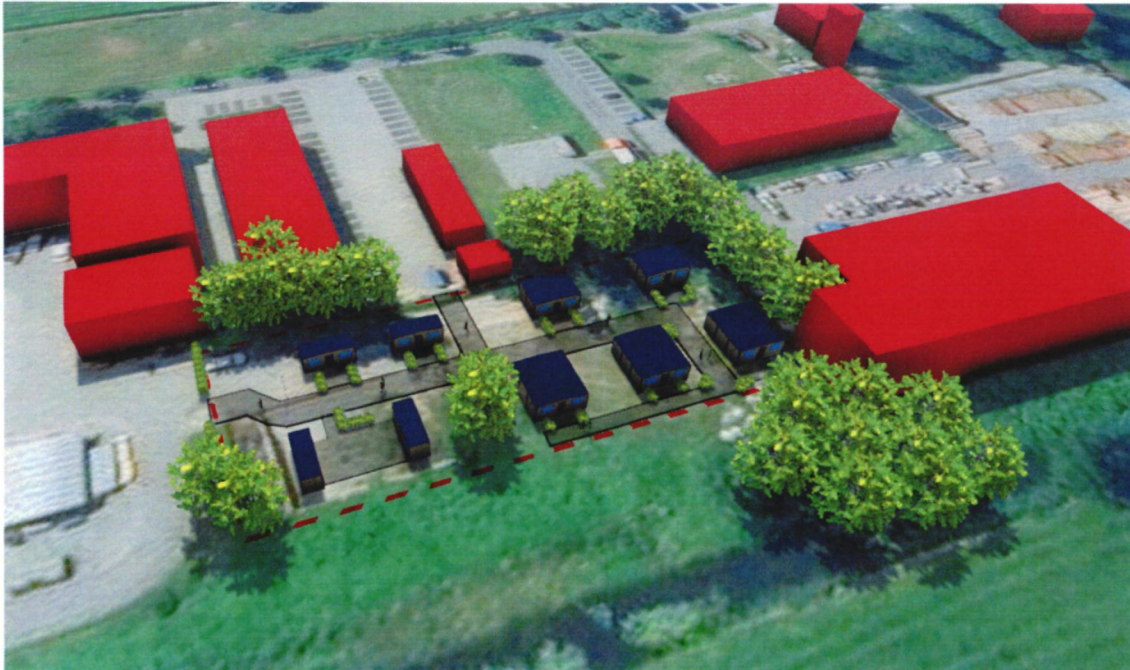




Bijlage 2, huidige situatie beoogde locatie.



Bijlage 3, sfeerimpressie.



Bijlage 4, uitdraai bestemmingsplan.



## Artikel 4 Bedrijf (met gebruikmaking van standaard SvB)

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1': bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 1 t/m 11 en 13': tevens een bedrijfsactiviteit met de SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit ten hoogste de voor deze bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten:

aanduiding		SBI- code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf - 1		17.4/17.5	3.1
specifieke vorm van bedrijf - 2		50.1/50.2	3.1
specifieke vorm van bedrijf - 3		15.3	3.2
specifieke vorm van bedrijf - 4		3.1	
specifieke vorm van bedrijf - 5	6321	3.2	
specifieke vorm van bedrijf - 6	51.53	3.1	
specifieke vorm van bedrijf - 7	51.55	3.2	
specifieke vorm van bedrijf - 8	26.81/17.4/17.5	3.1	
specifieke vorm van bedrijf - 9	36.1	3.2	
specifieke vorm van bedrijf - 10	45.3/29	3.2	
specifieke vorm van bedrijf - 11	29	3.1	
specifieke vorm van bedrijf - 13	29	3.1	

- f. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 12': tevens de volgende bedrijfsactiviteiten: vervaardiging van aroma's, geur- en smaakstoffen, farmaceutische grondstoffen en farmaceutische producten uit ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': uitsluitend een gemaal;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens voor nutsvoorzieningen behorende tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': tevens ten behoeve van het verenigingsleven;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen': tevens een verkoop punt voor motorbrandstoffen, met uitzondering van lpg, met daarbij behorende andere detailhandel en een autowasstraat;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

## 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

### 4.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. indien geen maatvoeringaanduiding voor de bouwhoogte is aangegeven, bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 9 m;
- e. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- f. van de naar het openbaar gebied gekeerde gevel dient ten minste 2/3 deel op een afstand van 5 m tot de perceelsgrens te worden gebouwd en dient het overige deel teruggelegd te worden gebouwd;
- g. het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedraagt ten hoogste het aantal woningen dat met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, indien geen aantal is aangegeven mag er ten hoogste één bedrijfswoning gebouwd worden;
- h. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 120 m<sup>2</sup>;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de regels uit artikel [27.3](#) en [27.4](#) van toepassing.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van antenneinstallaties, niet zijnde schotelantennes bedraagt ten hoogste 5 m;
- c. de bouwhoogte voor vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast bedraagt ten hoogste 15 m;
- d. de bouwhoogte van schotelantennes bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt ten hoogste 2 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

##### 4.3.1 Algemeen

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- d. activiteiten uit kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen, zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- e. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, zonder lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen, met lpg' bedraagt de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van detailhandel ten hoogste 125 m<sup>2</sup>;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;

##### 4.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan-huis-verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven. Dit betekent dat niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen

- ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;
- b. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie. Dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie A en B1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
  - c. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;
  - d. de activiteiten mogen geen detailhandel en/of horeca betreffen;
  - e. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.4.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [4.1](#):

- a. om bedrijven toe te laten uit ten hoogste een categorie hoger dan in lid [4.1](#) genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid [4.1](#) genoemd;
- b. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in lid [4.1](#) genoemd.

##### 4.4.2 Afwijken tbv mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid [4.3.1](#) sub h en het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. een vloeroppervlak van ten hoogste 75 m<sup>2</sup> van de op grond van de bouwregels toegestane bijgebouwen mag worden gebruikt als afhankelijke woonruimte;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Zodra de onder sub a bedoelde noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.