

Gemeente Woudenberg
Bestemmingsplan
Voskuilerweg 61-63

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Juni 2015

Kenmerk 0351-04-T01
Projectnummer 0351-04

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Huidige bestemmingsplanregelingen	2
1.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg	2
1.3.2.	Inpassingsplan Grebbelinie	4
1.4.	Karakter bestemmingsplan	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	Beschrijving bestaande situatie	7
2.1.	Geschiedenis	7
2.1.1.	Algemeen	7
2.1.2.	De Grebbelinie	8
2.2.	Bestaande situatie	10
3.	Relevant beleid	11
3.1.	Nationaal beleid	11
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening	12
3.2.2.	Provinciaal Waterplan 2010-2015	14
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1.	Structuurvisie Woudenberg 2030	14
4.	Toekomstige situatie	19
4.1.1.	Voskuilerweg 61	19
4.1.2.	Voskuilerweg 63	19
4.1.3.	Landschappelijke inpassing	20
5.	Milieu- en overig onderzoek	21
5.1.	Algemeen	21
5.1.1.	Bodem	21
5.1.2.	Archeologie	21
5.1.3.	Waterhuishouding	21
5.1.4.	Flora en fauna	21
5.1.5.	Geluid	22
5.1.6.	Bedrijven en milieuzonering	22
5.1.7.	Luchtkwaliteit	22
5.1.8.	Externe veiligheid	22
5.2.	Waterhuishouding	22

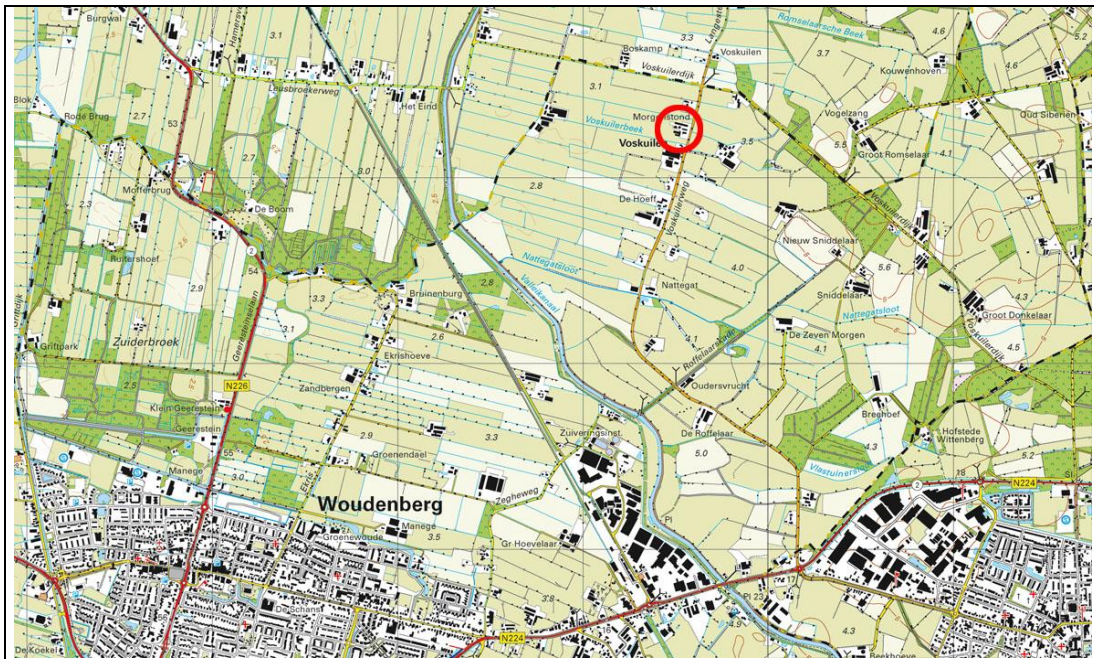
5.3.	Vormvrije mer-beoordeling	23
6.	Juridische planbeschrijving	24
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Bestemmingsplan	24
	6.2.1. Plansystematiek	24
	6.2.2. Regels	24
7.	Uitvoerbaarheid	27
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het perceel Voskuilerweg 61-63 heeft momenteel een agrarische bestemming. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn echter beëindigd. De eigenaressen van het perceel hebben een verzoek ingediend om de bestemming van Voskuilerweg 61 aan te passen in een bedrijfsbestemming en die van Voskuilerweg 63 aan te passen in een woonbestemming. Hoewel deze functiewijzigingen ieder voor zich door middel van de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan mogelijk gemaakt kunnen worden, is een gecombineerde toepassing van twee wijzigingsbevoegdheden niet mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het college van burgemeester en wethouders heeft in de vergadering van 5 augustus 2014 aangegeven positief te staan tegenover de gewenste functieveranderingen.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De Voskuilerweg ligt in de gemeente Woudenberg, ten noordoosten van het dorp en globaal gezien tussen Leusden en Scherpenzeel. Het plangebied van dit bestemmingsplan komt overeen met het agrarische bouwvlak van de Voskuilerweg 61 en 63. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de Voskuilerweg. Aan andere zijden liggen agrarische gronden.

1.3. Huidige bestemmingsplanregelingen

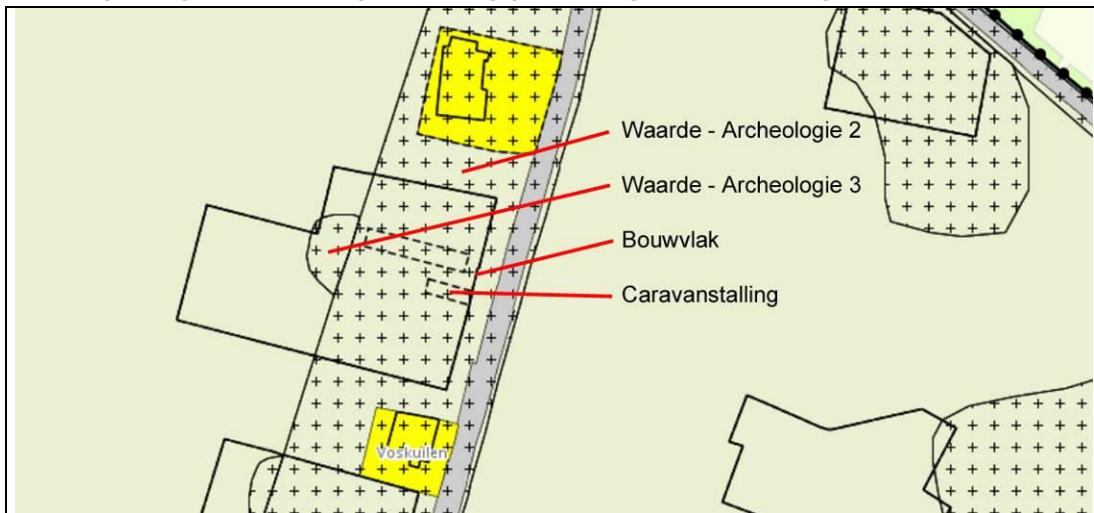
1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2010" dat door de gemeenteraad van Woudenberg op 23 september 2010 is vastgesteld. Daarnaast geldt de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Woudenberg 2013", die op 27 juni 2013 is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch" en de aanduidingen "Intensieve veehouderij" en "Reconstructiewetzone - verwevingsgebied". Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Voor een strook langs de Voskuilerweg heeft een deel van het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2". Daarachter ligt een klein stukje met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3".

De gewenste functieverandering valt in principe binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheden geregeld in het bestemmingsplan. Het plan kent de mogelijkheid om de bestemming (onder een aantal voorwaarden) te wijzigen in een woonbestemming of in een bedrijfsbestemming. Een combinatie van beide bestemmingen is echter niet mogelijk. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg.



In artikel 3.7.8 is de wijzigingsbevoegdheid van bestemming Agrarisch naar Wonen opgenomen: "Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van de aanduiding bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen met de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf" en/of in de bestemming "Agrarisch" zonder aanduiding of bouwvlak, met inachtneming van de volgende regels:

- a. aangetoond moet zijn dat het agrarisch bedrijf is beëindigd en voortzetting van het agrarisch gebruik niet reëel is;
- b. de gronden zijn niet gelegen op een ster-locatie;

- c. de wijziging in de bestemming Wonen omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak;
- d. de wijziging in de bestemming Wonen omvat in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak, waarbij het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot;
- e. bij wijziging van de gronden met de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" mag ten hoogste één woning worden gebouwd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van de bebouwing, die als bijgebouwen bij de woning kunnen, en gezien de maximale oppervlaktebepalingen, mogen worden aangemerkt;
- f. de oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing als bedoeld onder e bedraagt ten minste 1.000 m², met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt;
- h. het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch zonder aanduiding of bouwvlak;
- i. bij wijziging van de gronden zonder de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" mag ten hoogste het aantal bestaande woningen worden gebouwd/gehandhaafd, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van bebouwing tot maximaal 200 m² per woning, die als bijgebouwen bij de woning worden aangemerkt, met inachtneming van hetgeen onder g is bepaald;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen."

In artikel 33.3.2 is de wijzigingsbevoegdheid van Agrarisch of Agrarisch met waarden naar Bedrijf opgenomen. De belangrijkste bepalingen daarbij zijn:

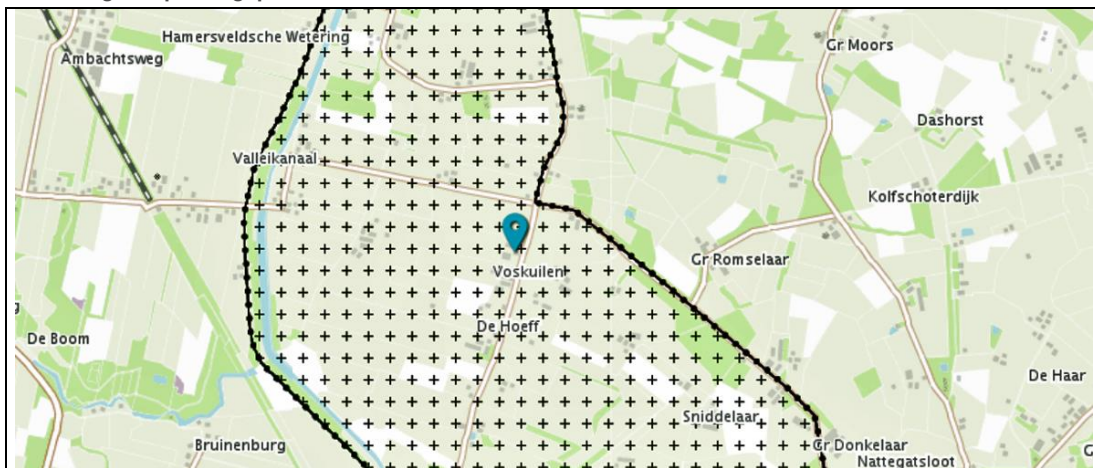
- De wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak. Het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot. Het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden zonder aanduiding of bouwvlak.
- Als bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten:
 - opslag- en stallingsbedrijven, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, meubelmaker, behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
 - dan wel bedrijven, die in ruimtelijk opzicht daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- Wijziging wordt slechts toegepast indien ten minste 50% van de aanwezige oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, wordt gesloopt, waarbij ten hoogste 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte gehandhaafd mag worden. De bebouwing, die als bijgebouwen bij de woningen functioneren, zijn daarvan uitgezonderd. Verder mag cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet worden gesloopt.
- Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

- Wijziging wordt slechts toegepast indien:
 - uit een beeldkwaliteitsplan, inclusief een erfinrichtingsplan, blijkt dat een kwalitatief hoogwaardige invulling wordt gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van omliggende terreinen in hun ruimtelijke samenhang;
 - voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing, afgestemd op de kenmerken van de omgeving;
 - zorg wordt gedragen voor ruimtelijke kwaliteitswinst.

1.3.2. Inpassingsplan Grebbelinie

Een inpassingsplan is een bestemmingsplan dat door de provincie wordt vastgesteld. Het doel van dit Inpassingsplan is het borgen van de waarden van de Grebbelinie bij de toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in vigerende bestemmingsplannen. Het inpassingsplan leidt tot de inspanningsverplichting voor gemeenten om bij hun nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de waarden van de Grebbelinie. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan moet met de regelingen uit het inpassingsplan rekening worden gehouden.

Afbeelding 3: Inpassingsplan Grebbelinie.



Het inpassingsplan heeft betrekking op het gebied rondom de als rijksmonument aangewezen delen, i.c. de hoofdverdedigingslijn en de militaire objecten van de Grebbelinie. Deze gebieden liggen ten westen en oosten van de hoofdverdedigingslijn en worden gezien als het Grebbelinielandschap. Het beleid is gericht op de bescherming van de kwaliteiten van de Grebbelinie, met name de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de Grebbelinie.

Door middel van het Inpassingsplan is aan de gronden aan de Voskuilerweg de dubbelbestemming "Waarde - Grebbelinielandschap" toegekend. Dat wil zeggen dat de gronden tevens zijn aangewezen voor het behoud, herstel en bescherming van de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van de Grebbelinie. Deze waarden worden in het Beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij de regels is opgenomen, beschreven. In hoofdstuk 2 wordt nader op de waarden van de Grebbelinie ingegaan.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn voor het gebied rond de Voskuilerweg de volgende beeldkwaliteitscriteria opgenomen:

- Algemeen:
 - Houd rekening met zichtlijnen richting het linie-element.
 - Behoud de openheid rondom de Grebbelinie en het erf door een compacte erfindeling.
- Uitbreiding van het erf:
 - Plaats het nieuwe gebouw op een wijze zodat het erf een blokvormige, compacte vorm heeft.
 - Plaats het nieuwe gebouw met de kopgevel haaks op het linie-element, indien hiermee een compacte ervorm te realiseren is.
 - Onttrek bedrijfsmatige elementen (zoals silo's en/of sleufplaten) zoveel mogelijk uit het zicht, door een goede positionering tussen gebouwen of door gebruik van transparante tot dichte erfbeplanting.
- Functieverandering van het erf:
 - Plaats het nieuwe gebouw(en) rondom een gemeenschappelijk erf, zodat een compacte ervorm te realiseren is.
 - Versterk openheid rondom het linie-element door op vrijkomende grond weinig hoog opgaande elementen te plaatsen (zoals bebouwing en beplanting) en nieuwe bebouwing op afstand van de linie te leggen.

1.4. Karakter bestemmingsplan

Voor de geplande ontwikkelingen binnen het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Daarbij is zo goed mogelijk aansluiting gezocht bij de regelingen in het vigerende bestemmingsplan.

Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is opgesteld op basis van de opzet voor bestemmingsplantoelichtingen uit het Handboek Ruimtelijke Plannen, versie 2.0 (17 juli 2012) van de gemeenten Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg:

- In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven.
- Het relevante beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is samengevat in hoofdstuk 3.

- Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving van de toekomstige situatie. De nieuwe ontwikkeling wordt hier verder toegelicht.
- Een toetsing aan de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden is weergegeven in hoofdstuk 5. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de bodem- en luchtkwaliteit, milieuzo-
nering, geluid, flora en fauna, enzovoort.
- Hoofdstuk 6 is een juridische planbeschrijving.
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

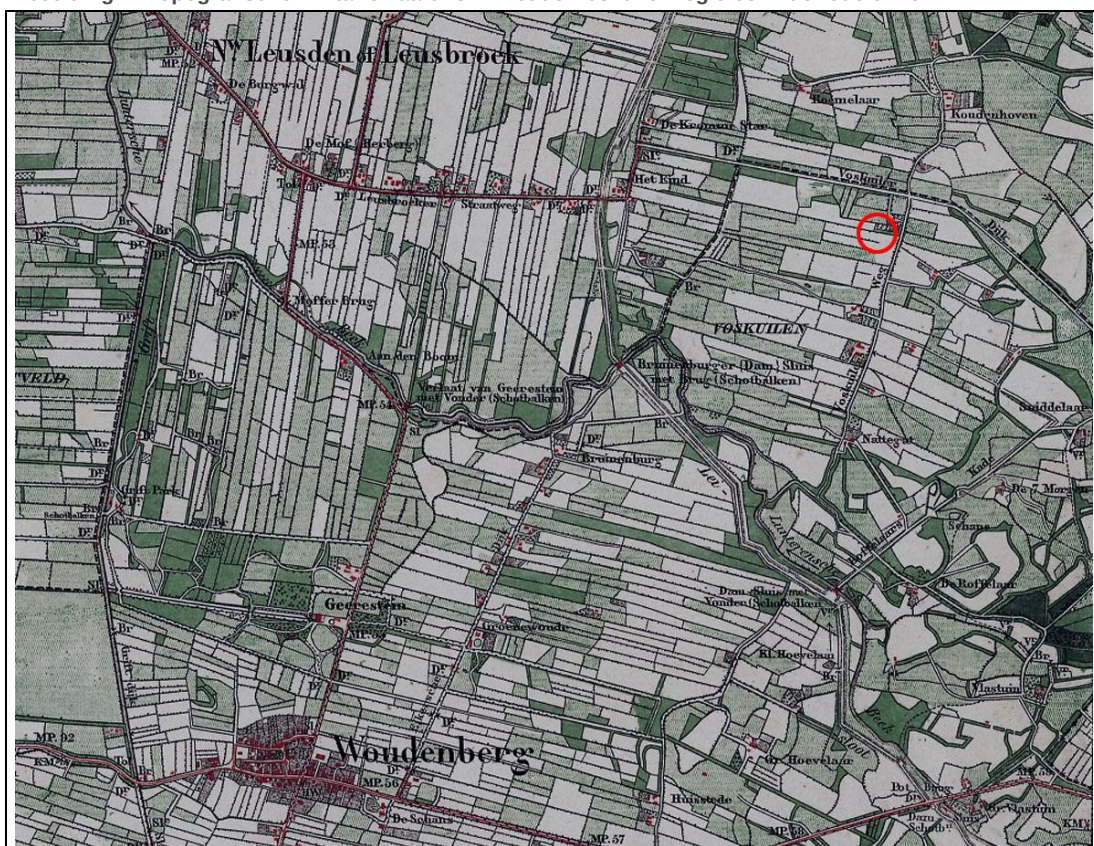
2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Geschiedenis

2.1.1. Algemeen

Oorspronkelijk maakte Woudenberg deel uit van het omvangrijke Westerwolt of Westerwoud. Op de smalle dekzandruggen werden de eerste akkers in de vorm van omheinde, onregelmatige kampen aangelegd, terwijl de boerderijen verspreid op de hellingen werden gebouwd. Het proces van de kamptontginningen dat vermoedelijk in de vijftiende eeuw voortgang vond, kende zijn ruimtelijke neerslag in een mozaïekverkaveling waarin (zeer) onregelmatig gevormde bouwkampen, weilanden en heide- of broekgebieden elkaar op korte afstand afwisselden.

Afbeelding 4: Topografische militaire kaart 1872 met de Voskuilerweg 6-63 in de rode cirkel.

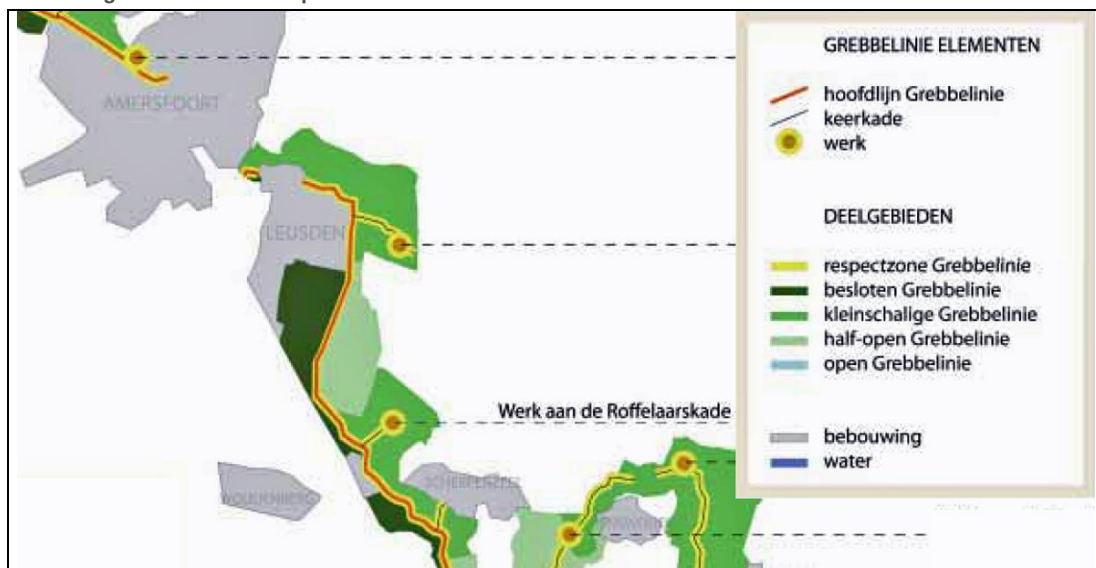


Het dorp Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veen-ontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied met het kampenlandschap ligt meer oostelijk.

In de twaalfde eeuw werd besloten dat er in Woudenberg een gebied van veertig hoeven groot volgens het zogenaamde Cope-principe ontgonnen moest worden. Hierbij werd voortgeborduurd op de al aanwezige hoofdstructuur (de Monnikenwetering en -dijk). De ontginning resul-

teerde in een strakke strokenverkaveling. Zo ontstond er in Woudenberg uiteindelijk een cultuurlandschap gekenmerkt door een combinatie van kampongtingingen en opstrek; een opvallend verschijnsel dat in het negentiende-eeuwse verkavelingspatroon (afbeelding 4) nog goed te zien was.

Afbeelding 5: Beeldkwaliteitsplan Grebbelinie.



2.1.2. De Grebbelinie

De Grebbelinie is een verdedigingslinie die loopt van de Neder-Rijn bij Rhenen tot het Eemmeer bij Spakenburg. De Grebbelinie heeft een totale lengte van 60 km en doorkruist een gebied dat is ingeklemd door de stuwwallen van de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe. De linie bestaat uit een samenhangend stelsel van liniekade, keerkades, forten, inundatievelden, sluizen, toegangswegen en daarbij behorende werken. Vanaf de 16e eeuw tot halverwege de 20e eeuw is aan de linie gebouwd.

Op 18 april 2011 is de Grebbelinie aangewezen als rijksmonument. Deze monumentstatus betreft de Grebbeliniekade met keerkades en de daaraan gekoppelde gebouwde werken, zoals forten, schansen, kazematten en sluizen en dergelijke.

Naast deze (gebouwde) elementen is ook het gebied rondom de Grebbelinie van belang. Het gaat dan om de relatief open inundatiezijde (voor het zien van de vijand) en de meer beschutte verdedigingszijde (waar men zich verschoolt). Deze gebieden bepalen voor een groot deel het zicht op en het zicht vanaf de Grebbelinie en zijn daarmee van groot belang voor de herkenbaarheid en de beleefbaarheid van deze linie. Deze gebieden zijn echter niet aangewezen als rijksmonument. Om ook deze waarden te borgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat handvatten aanreikt en regels stelt ten aanzien van bebouwing en beplanting in deze gebieden.

De Voskuilerweg ligt in het gebied met de aanduiding "half-open Grebbelinie". Tot de half-open linie horen gebieden die vallen onder het kampenlandschap, de broek- en heideontginningen en de veenontginningen. In de half-open linie staan de openheid en zicht van en naar de linie-elementen centraal. Het gebied wordt gekenmerkt door een verspreide ligging van erven en beplantingen. De ligging van de erven beperkt zich niet alleen tot de kop van het perceel, maar is vaak ook dieper op het perceel te vinden. Duidelijke structuren die zichtlijnen markeren, zoals houtsingels of bomenrijen, zijn over het algemeen afwezig. Hierdoor is het zicht op de linie-elementen zeer wisselend. Het doel is dan ook het erf een compacte indeling te geven, waardoor deze het verlies aan openheid en zicht beperkt.

Afbeelding 6: Gebruik van de bestaande bebouwing.



Afbeelding 7: Te handhaven en te slopen bedrijfsgebouwen.

Gebouw	Functie
Gebouw A	Woning Voskuilerweg 61
Gebouw 1	Wagenloods
Gebouw 2	Loods
Gebouw 3	Varkensschuur
Gebouw 4	Varkensschuur
Gebouw 5	Melkstal
Gebouw 6	Varkensschuur
Gebouw B	Woning Voskuilerweg 63
Gebouw 7	Kippenloods

2.2. Bestaande situatie

Op dit moment hebben de percelen Voskuilerweg 61 en 63 een agrarische bestemming met een agrarische bouwvlak waarbinnen twee agrarische bedrijfswoningen alsmede een aantal agrarische bedrijfsgebouwen en een caravanstaling liggen. De gezamenlijke oppervlakte is circa 2.025 m². Dit is exclusief de twee agrarische bedrijfswoningen.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag of staan leeg. De percelen zijn door vererving in het bezit gekomen van de huidige eigenaressen, die geen interesse hebben in een eventuele herstart van het oude bedrijf. Mede daarom zijn de percelen kadastraal gesplitst. Het agrarisch bouwvlak kan dan ook komen te vervallen, net zoals de nog bestaande milieurechten.

Afbeelding 8: Foto van de bestaande situatie vanaf de zuidzijde.



Afbeelding 9: Foto van de bestaande situatie vanaf de Voskuilerweg.



3. Relevant beleid

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij...") en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de SVIR is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen in

het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1: er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- Trede 2: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3: indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied gaat het om kleinschalige ontwikkelingen die plaats vinden binnen de bestaande bebouwing. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking heeft -nadat de behoefte is aangetoond- herstructurering of transformatie de voorkeur boven uitbreidingslocaties. Daarvan is in dit geval sprake.

De voorgenomen ontwikkelingen passen heel goed in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingbesluiten en beheersverordeningen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Het provinciale beleid is onder meer gericht op het benutten van de bouwmogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied. Beleidsmatig is dit vertaald in een ruimtelijke afbakening van het stedelijk gebied door rode contouren. Het plangebied ligt in het landelijke gebied. Voor het oostelijke deel van de provincie is in de PRV een zonering opgenomen in Landbouwonwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Deze zonering kennen we uit het

vigerende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1.3). Het plangebied ligt in het Verwevingsgebied. Deze zonering heeft vooral te maken met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij en daarom geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De overige zoneringen uit de PRV zijn niet van toepassing op het gebied rond de Voskuilerweg.

Afbeelding 10: Zonering in Provinciale Ruimtelijke Verordening.



Voor het Landelijke Gebied is in de PRV een regeling opgenomen die de gemeente in acht moet nemen bij functieveranderingen indien agrarische bedrijven worden beëindigd (artikel 4.7). Het gaat daarbij om twee regelingen:

- de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning(en) een woonbestemming te geven;
- de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie te geven.

Het beleid zoals dat in dit artikel is verwoord gaat uit van twee randvoorwaarden bij het toekennen van een bedrijfsbestemming aan een voormalig agrarisch bedrijf. Deze twee voorwaarden zijn:

- het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- met uitzondering van de historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing en van de bedrijfswoning wordt de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen gereduceerd met ten minste 50%.

De regeling kent verder een aantal uitzonderingsbepalingen voor de sloopverplichting.

Met betrekking tot de eerste voorwaarde kan worden geconstateerd dat op het perceel een intensieve veehouderij (varkens en kippen) met een relatief ondergeschikte grondgebonden veehouderijtak (koeien) was gevestigd. Door de jaren heen is de intensieve veehouderijtak met kippen reeds beëindigd en zijn die stallen als caravanstalling in gebruik genomen. De grondgebonden agrarische bedrijfstak was in omvang zo klein dat daar geen volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf meer kan worden uitgeoefend. Bovendien is het grootste deel van de opstallen aan het einde van de economische levensduur en zijn door de kleinschaligheid geen nieuwe investeringen in grondgebonden landbouw rendabel te maken. Bedrijfsbeëindiging was

hierdoor de enige reële optie. De agrarische gronden zijn daarom inmiddels verkocht aan een naburige agrariër en blijven in gebruik voor de grondgebonden landbouw, als onderdeel van het agrarisch bedrijf op Voskuilerweg 57. Omdat geen gronden meer beschikbaar zijn en de aanwezige bebouwing niet meer geschikt is voor een grondgebonden landbouwbedrijf is agrarisch gebruik hiervoor geen reële optie meer.

Aan de tweede voorwaarde wordt zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van de plantoelichting voldaan.

3.2.2. Provinciaal Waterplan 2010-2015

Op 23 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 en Deelplan Kaderrichtlijn Water vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft wat de provincie Utrecht in deze periode wil bereiken op het gebied van waterbeheer. De provincie heeft een toekomstverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de watersystemen in de provincie. Daarbij is circa 50 jaar vooruit gekeken. Klimaatverandering en, in het westen van de provincie, bodemdaling zetten door en maken Utrecht kwetsbaar. De toenemende bevolkingsdruk en economische groei vragen om extra aandacht voor deze problematiek.

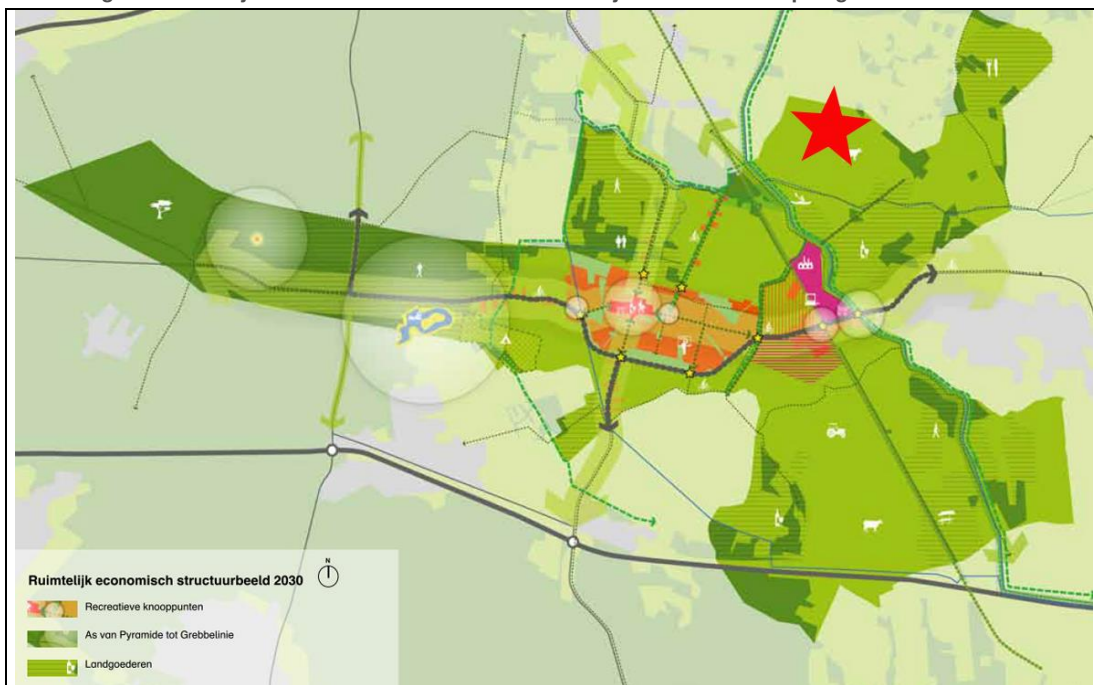
Geconstateerd wordt dat de provincie, de opgave waarvoor zij zich gesteld ziet, niet alleen kan oplossen. Kernbegrippen in provinciaal beleid zijn: duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. De provincie signaleert daarbij een sterk toenemende dynamiek. Dynamiek in het klimaat en in onze watersystemen. Maar ook een toenemende dynamiek in de maatschappij. De provincie streeft daarom naar ontwikkeling van duurzame en robuuste watersystemen. In dit beleid staat een tweesporenaanpak centraal. Een ontwikkeling voor de lange termijn, die nu moet worden ingezet. Daarnaast is het belangrijk bestaande kwaliteiten te waarborgen en urgente problemen op te lossen: doen wat nu gedaan moet worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Woudenberg 2030

Op 23 mei 2013 heeft de gemeenteraad van Woudenberg de Structuurvisie 2030 vastgesteld. In die structuurvisie wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke inrichting van de gemeente uiteengezet. De structuurvisie vormt daarmee bij uitstek het instrument om gemeentelijke beleidskeuzen te motiveren. Het is een visie die richtinggevend is voor het bestuur maar niet een juridisch bindend instrument. De Structuurvisie zet in op het verbinden, combineren en vernieuwen van de kwaliteiten van Woudenberg. Door het ruimtelijk verbinden en combineren ontstaat een sterk raamwerk: het Ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030.

Afbeelding 11: Ruimtelijk economisch structuurbeeld met bij de rode ster het plangebied .



Richting 2030 zet Woudenberg in op het verbinden, combineren en vernieuwen van haar kwaliteiten. Een groot deel van deze kwaliteiten is opgehangen aan de landschappelijke en ruimtelijke (verkeers)structuur van Woudenberg, maar versterken elkaar op dit moment onvoldoende. Ze bestaan als het ware naast elkaar. Van west naar oost: recreatie rondom het Henschotermeer en de Pyramide van Austerlitz --> wonen en centrumvoorzieningen in de kern --> werken en horeca op bedrijventerrein Parallelweg en bij hotel Schimmel --> cultuurhistorie bij het Valleikanaal en de Grebbelinie en ten noorden en zuiden daarvan landbouw, natuur en landgoederen.

Door het ruimtelijk verbinden en combineren van deze sectoren ontstaat een sterk raamwerk: het ruimtelijk economisch structuurbeeld voor 2030. Hierin benut Woudenberg (de mogelijkheden van) haar kwaliteiten ten volle. Niet alleen door deze te verbinden en te combineren, maar ook door deze:

- te vernieuwen: Centrum van Woudenberg tot aantrekkelijk boodschappen-, winkel- en verblijfsgebied voor bewoners en recreanten;
- te transformeren te herstructureren en te herontwikkelen: verschillende bedrijventerreinen waarvan bedrijventerrein Parallelweg en de spoorzone de grootste zijn;
- te versterken: woningbouw in Woudenberg Oost en op verschillende inbreidingslocaties;
- te verbreden: landbouw met verschillende agrarische nevenfuncties;
- te beschermen: de intrinsieke waarde van de natuur, landschap en cultuurhistorie. Indien mogelijk dan kunnen deze ook beter benutbaar en beleefbaar worden gemaakt.

Afbeelding 12: Landschap en Groen.



Op de kaart Landschap en Groen ligt het plangebied in het slagenlandschap. Het slagenlandschap beslaat een groot deel van het buitengebied van de gemeente Woudenberg. Het is nog steeds herkenbaar aan de langgerechte smalle percelen. Doelstelling is het slagenlandschap te versterken door kavelgrensbeplantingen te stimuleren en langs wegen bomenrijen (essen) aan te planten. Daarnaast is het creëren van recreatieve langzaamverkeerroutes belangrijk. Deze moeten, met name te noorden van Woudenberg, het slagenlandschap beleefbaar maken.

De agrarische sector blijft een belangrijke functie in het buitengebied met uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven die dat wensen. Goede productieomstandigheden, productiemogelijkheden en innovatiekracht geven hier de landbouw het noodzakelijke blijvend economisch perspectief.

Er is ook een andere ontwikkeling waarneembaar in de agrarische sector. Geen uitbreiding en schaalvergroting, maar schaalverbreding, waarin agrariërs zich in toenemende mate en steeds professioneler toeleggen op kleinschalige economische nevenactiviteiten of lokaal geproduceerde (biologische) streekproducten. Met name deze schaalverbreding biedt mogelijkheden voor zowel de agrariër (aanvullende inkomsten op het agrarisch basisinkomen) als de recreant (versterking van het recreatieve karakter van het buitengebied). De gemeente Woudenberg biedt agrariërs de mogelijkheid voor een bredere invulling met recreatieve nevenactiviteiten. Het moet gaan om kleinschalige activiteiten, van gecombineerde sectoren, die leiden tot een structuurversterking. Bijvoorbeeld de verkoop van lokale producten eventueel in combinatie met

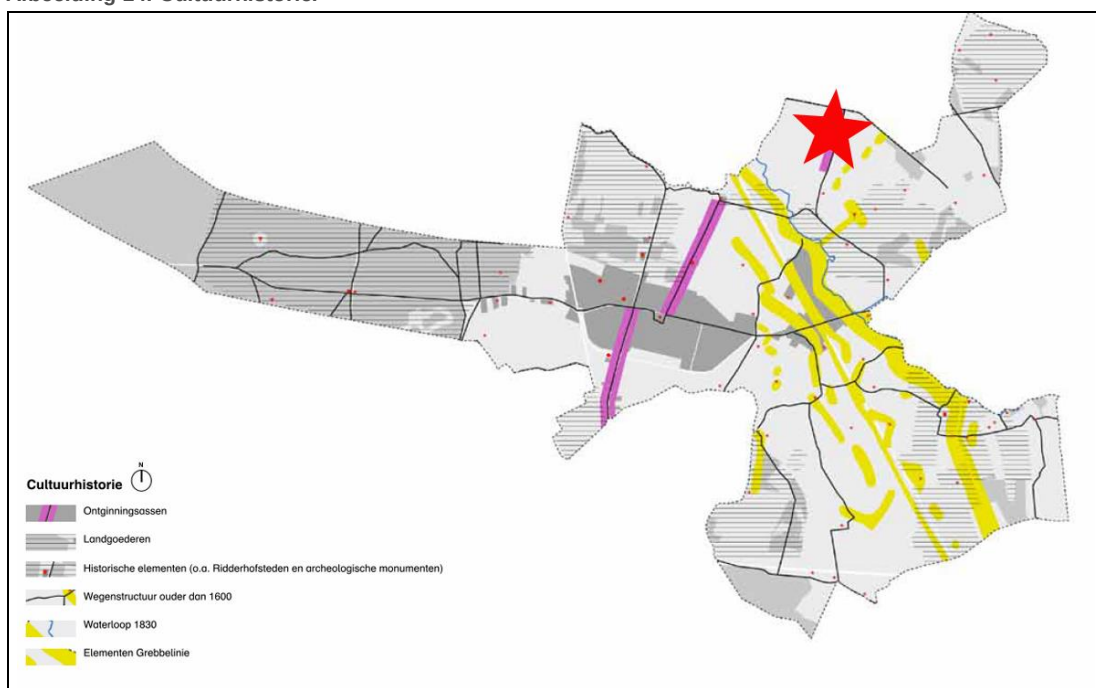
kleinschalige horeca, verblijf (bed en breakfast, kamperen bij de boer), verhuur van kano's en/of zorg.

Afbeelding 13: Economie.



Op de kaart Cultuurhistorie ligt het plangebied aan een van de Ontginningsassen. In de Structuurvisie is daar verder geen bijzondere aandacht aan besteed. Dat de Voskuilerweg een oude ontginningsas is, blijkt ook wel uit de archeologische (verwachtings)waarden.

Afbeelding 14: Cultuurhistorie.

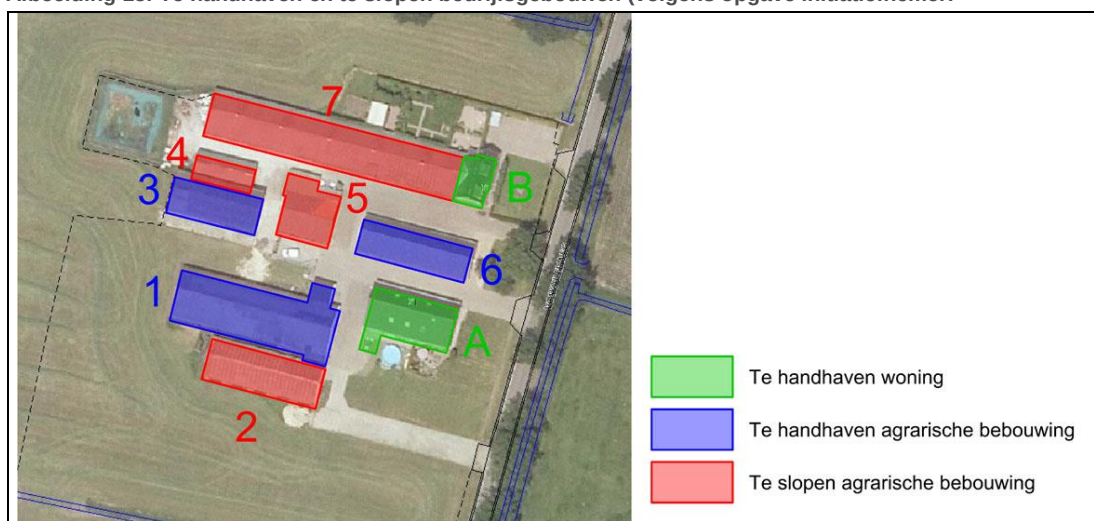


De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

4. Toekomstige situatie

Zoals hiervoor is aangegeven zijn de agrarische activiteiten op de percelen Voskuilerweg 61 en 63 inmiddels beëindigd. Voor de twee percelen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen zijn de volgende ontwikkelingen voorzien.

Afbeelding 15: Te handhaven en te slopen bedrijfsgebouwen (volgens opgave initiatiefnemer.



Afbeelding 16: Te handhaven en te slopen bedrijfsgebouwen.

Gebouw	Functie	Oppervlakte	Te handhaven	Te slopen
Gebouw A	Woning Voskuilerweg 61			
Gebouw 1	Wagenloods	468 m ²	468 m ²	
Gebouw 2	Loods	252 m ²		252 m ²
Gebouw 3	Varkensschuur	189 m ²	189 m ²	
Gebouw 4	Varkensschuur	84 m ²		84 m ²
Gebouw 5	Melkstal	130 m ²		130 m ²
Gebouw 6	Varkensschuur	252 m ²	252 m ²	
Gebouw B	Woning Voskuilerweg 63			
Gebouw 7	Kippenloods	650 m ²		650 m ²
Totaal		2.025 m ²	909 m ²	1.116 m ²

4.1.1. Voskuilerweg 61

- de voormalige agrarische bedrijfswoning behoudt de woonfunctie en blijft als bedrijfswoning in gebruik;
- sloop van 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- handhaven van 1000 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
 - een bedrijf in bronboringen en opslag van goederen;
 - in de toekomst een Bed & Breakfast / groepsaccommodatie;
- handhaven van 60 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw bij de woning.

4.1.2. Voskuilerweg 63

- de voormalige agrarische bedrijfswoning behoudt de woonfunctie;

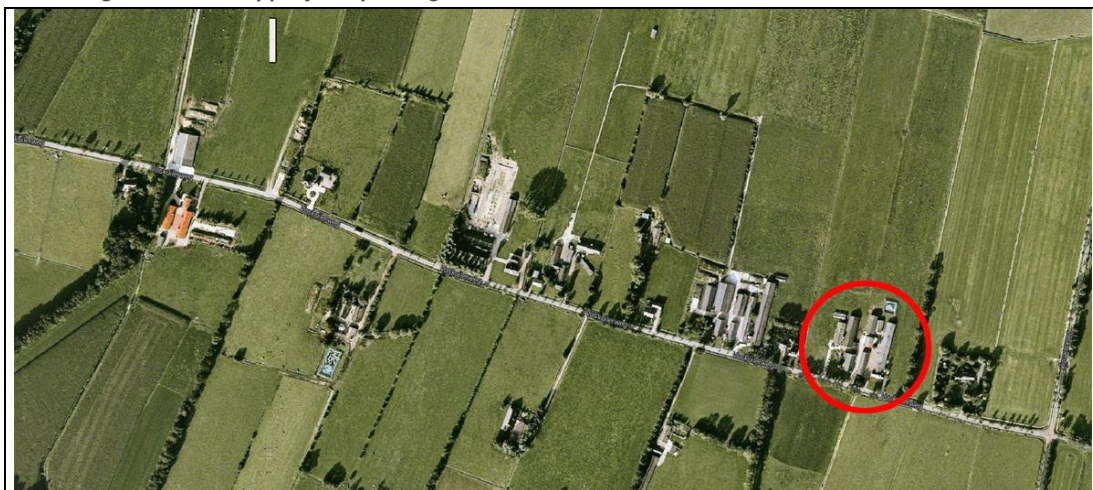
- handhaven van 80 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw bij deze woning.

4.1.3. Landschappelijke inpassing

Bij functieveranderingen is een goede landschappelijke inpassing voorgeschreven. De huidige situatie langs de Voskuilerweg kenmerkt zich door een relatief grote mate van openheid, waarbij ook op de erven van de boerderijen in de meeste gevallen slechts beperkt opgaande beplanting aanwezig is (zie afbeelding 17, waarbij het noorden aan de rechterkant ligt). Dit maakt dat het achterliggende gebied vanaf de Voskuilerweg goed te zien en te beleven is.

De initiatiefnemers hebben er voor gekozen om bij de nieuwe inrichting van het erf de huidige en karakteristieke situatie te handhaven.

Afbeelding 17: Landschappelijke inpassing.



Door Landschapsbeheer Woudenberg is een plan voor de landschappelijk inpassing¹ vervaardigd, dat met name is gericht op het behoud en herstel van de kavelgrensbeplanting. De initiatiefnemers zullen een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente Woudenberg aangaan, waarin de verplichting wordt vastgelegd om de beplanting conform dat inpassingsplan aan te planten.

¹ Landschapsbeheer Woudenberg, Voskuilerdijk 61 – 63 - plan landschappelijke inpassing, Woudenberg, april 2015

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van ieder besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het gaat daarbij zowel om de haalbaarheid van de nieuwe functies, als om het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen. In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen.

Daarbij kan worden opgemerkt dat het onderzoek ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan beperkt kan blijven, omdat de ruimtelijke ontwikkelingen ook beperkt zijn. Het gaat immers om twee bestaande woningen, sloop van een deel van de bestaande bebouwing en een andere functie voor de resterende bebouwing.

5.1.1. Bodem

In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Er zijn geen bouwplannen binnen het plangebied. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen bodemonderzoek nodig.

5.1.2. Archeologie

De archeologische (verwachtings)waarden zijn in het huidige bestemmingsplan door middel van twee dubbelbestemmingen beschermd. Deze regeling wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Er zijn geen bouwplannen binnen het plangebied. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

5.1.3. Waterhuishouding

Het is bij ieder bestemmingsplan verplicht het proces van de watertoets te doorlopen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.2.

5.1.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Omdat in het plangebied een intensief agrarisch bedrijf is/wordt beëindigd is er in ieder geval geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Er zijn geen bouwplannen binnen het plangebied. De voorziene sloop van een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing is ook binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen ecologisch onderzoek nodig. Toetsing in het kader van de Flora en faunawet bij de sloop van de bedrijfsbebouwing zal in het kader van de sloopvergunning plaats dienen te vinden.

5.1.5. Geluid

Het bestemmingsplan maakt geen uitbreiding van het aantal of de omvang van de geluidsgevoelige functies mogelijk. De twee woningen zijn reeds aanwezig. Er is in het kader van het bestemmingsplan daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.6. Bedrijven en milieuzonering

Het gaat hierbij om twee zaken:

- Binnen het plangebied is geen uitbreiding van het aantal of de omvang van gevoelige functies mogelijk. De twee woningen zijn immers reeds aanwezig. Het bestemmingsplan heeft daarom geen invloed op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.
- Het bestemmingsplan maakt de omzetting van een intensief agrarisch bedrijf naar bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk. Dit heeft geen negatieve invloed op de woningen in de omgeving van het plangebied.

5.1.7. Luchtkwaliteit

Ook hierbij gaat het om twee zaken:

- Binnen het plangebied is geen uitbreiding van het aantal of de omvang van gevoelige functies mogelijk. De twee woningen zijn immers reeds aanwezig.
- Het bestemmingsplan maakt de omzetting van een intensief agrarisch bedrijf naar bedrijven uit categorie 1 en 2 mogelijk. Dit heeft in ieder geval geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.1.8. Externe veiligheid

Binnen het plangebied is geen uitbreiding van het aantal of de omvang van gevoelige functies mogelijk. Er is daarom geen onderzoek nodig naar de externe veiligheid.

5.2. Waterhuishouding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan het watertoetsproces doorlopen. De "watertoets" is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als erf bij een agrarisch bedrijf. Door de voorgenomen ontwikkelingen zal het verhard oppervlak afnemen; er zal immers 1.000 m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Daarnaast zal ook de oppervlakte aan bestrating afnemen.

Proces van de watertoets

Het watertoetsproces voor het plangebied is op 9 december 2014 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Waterschap Vallei en Veluwe is via deze weg van de ruimtelijke ontwikke-

ling op de hoogte gebracht van de plannen. De watertoets heeft daarbij de volgende beoordeling opgeleverd: "Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft."

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het bestemmingsplan aan het Waterschap worden toegezonden.

5.3. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit mer aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is er voor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te laten sluiten (met inachtneming van de Wro) bij het (geconsolideerde) bestemmingsplan Buitengebied. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1). Ook is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Woudenberg gevolgd.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Voskuilerweg 61-63 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

De analoge verbeelding (vroeger de papieren plankaart) van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

Zoals in de Inleiding uiteen is gezet, komt het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan overeen met het agrarische bouwvlak uit het oude plan.

6.2.1. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Daarbij is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.2.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Agrarisch. Deze bestemming is van toepassing op dat deel van het voormalige agrarische bouwvlak dat niet in de bestemmingen Bedrijf en Wonen is opgenomen. Het gaat om agrarische gronden zonder bebouwing.
- Bedrijf. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van Voskuilerweg 61.
- Wonen. Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van Voskuilerweg 63.

Woningen en andere gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gebouwd. In de regels is door middel van een aanduiding aangegeven wat de maxima oppervlakte bedrijfsbebouwing en de maximum goot- en bouwhoogte mag zijn. Het is toegestaan om aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 50 m².

In artikel de bestemmingen "Bedrijf" en "Wonen" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van die verplichting dient binnen een half jaar na de gereedmelding van de vergistingsinstallatie de beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing is ingeplant. In de gebruiksregels van dat artikel 6 is vervolgens de instandhoudingsverplichting van die landschappelijke inpassing geregeld.

In de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. In verband met het woon- en leefklimaat van de bewoners van Voskuilerweg 63 zijn binnen een straal van 30 meter vanaf die woning uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Door middel van een aanduiding is geregeld welk gebouw ten behoeve van de bed en breakfast is toegelaten. Er mag maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gehandhaafd. Dat is inclusief het gebouw voor de bed en breakfast.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

- De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.
- Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. Deze regels bevatten daarom uitsluitend een verbod op het gebruik van seksinrichtingen en een verbod om onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, of opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten te gebruiken.
- Volgens de algemene afwijkingsregels is het mogelijk om maximaal 10% van de aangegeven maatvoering af te wijken, of ten hoogste 2 meter af te wijken van bestemmings-, bouw-

en/of aanduidingsgrenzen. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid voor antennemasten tot een bouwhoogte van 20 meter en voor masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie met een bouwhoogte van 40 meter.

- De algemene wijzigingsregels maken het mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van plangebied, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen zodat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 5% wordt verkleind of vergroot, en geen van de grenzen met meer dan 2 meter wordt verschoven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn de verplichte overgangsregels opgenomen en tenslotte de slotregel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van particuliere partijen. De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. In dit geval zal de gemeente Woudenberg met de initiatiefnemers een anterieure exploitatie-overeenkomst aangaan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers hebben met de burens op nummer 57, 58, 59 en 65 overlegd over hun plannen. De burens hebben te kennen gegeven dat ze met deze plannen in kunnen stemmen. Er zijn verder in de omgeving geen direct belanghebbenden.

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan de volgende instanties: Waterschap Vallei-Veluwe, Provincie Utrecht, Gemeente Leusden, Gemeente Scherpenzeel, Vitens, Natuur en milieufederatie Utrecht (Nmu), Utrechts Particulier Grondbezit, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Gasunie en de Vru.

De provincie Utrecht en de Gasunie hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een vooroverlegreactie in te dienen. De opmerkingen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak Voorontwerpbestemmingsplan Voskuilerweg 61-63.

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie Utrecht is de toelichting aangevuld; daarbij is gebruik gemaakt van de handreiking 'Nieuwe Functies op vrijkomende Agrarische bedrijfspercelen'. De opmerking van de Gasunie heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

