

**Gemeente Woudenberg**  
**Bestemmingsplan**  
**Voskuilerweg 61-63**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

29 oktober 2015

**Vastgesteld**

Kenmerk 0351-04-T01

Projectnummer 0351-04



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
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
<b>2.</b>	<b>Beschrijving bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1.	Geschiedenis	7
2.1.1.	Algemeen	7
2.1.2.	De Grebbelinie	8
2.2.	Bestaande situatie	10
<b>3.</b>	<b>Relevant beleid</b>	<b>11</b>
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
<b>4.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>19</b>
4.1.1.	Voskuilerweg 61	19
4.1.2.	Voskuilerweg 63	19
4.1.3.	Landschappelijke inpassing	20
<b>5.</b>	<b>Milieu- en overig onderzoek</b>	<b>21</b>
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
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>24</b>
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Bestemmingsplan	24
	6.2.1. Plansystematiek	24
	6.2.2. Regels	24
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>27</b>
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3.	Vaststelling	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

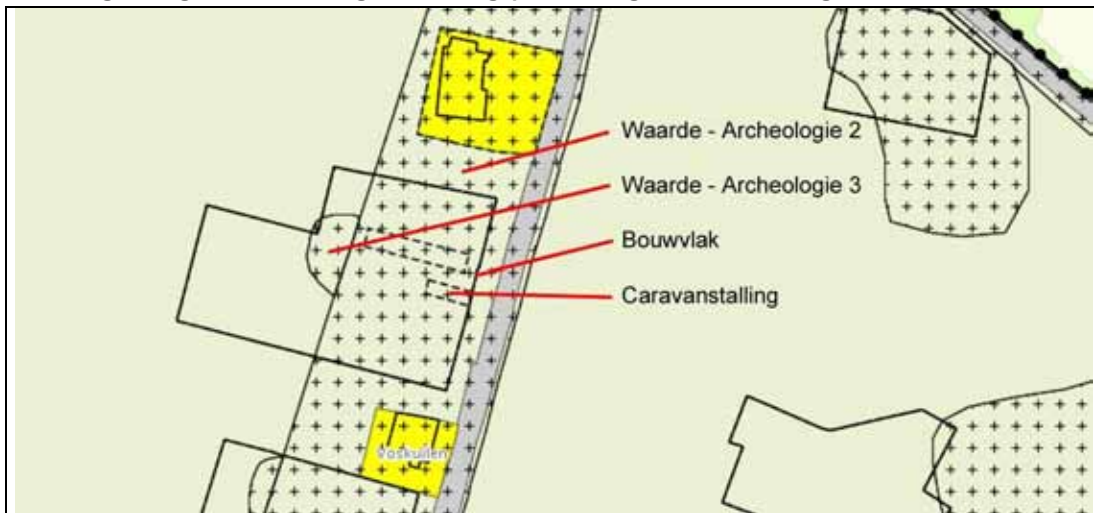
#### 1.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied Woudenberg

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 toegeestaan. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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:

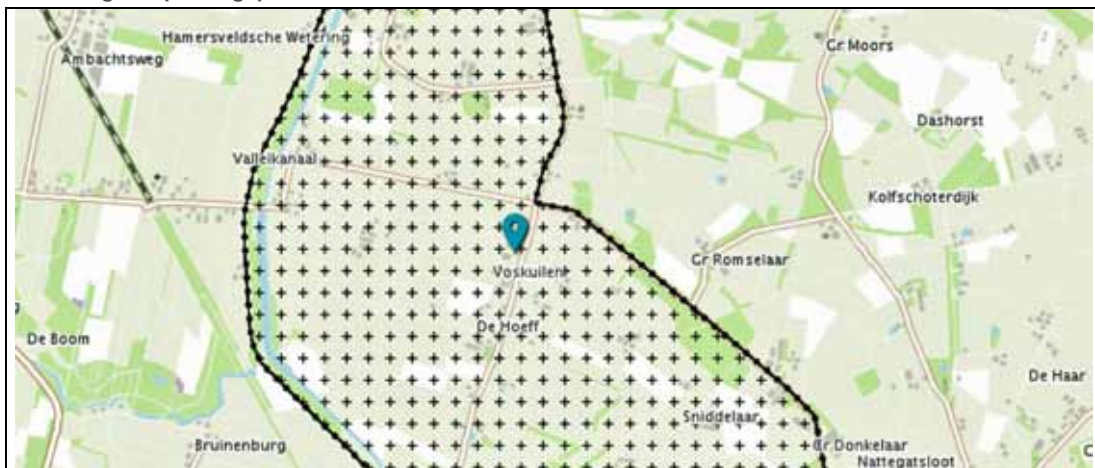
- De wijziging ten behoeve van de bestemming Bedrijf omvat ten hoogste de bestaande bebouwing en het daarbij behorende erf binnen het bouwvlak. Het aantal woningen binnen het bouwvlak niet mag worden vergroot. Het resterende deel van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch of Agrarisch 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 m<sup>2</sup> 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 erfvorm 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 erfvorm 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.

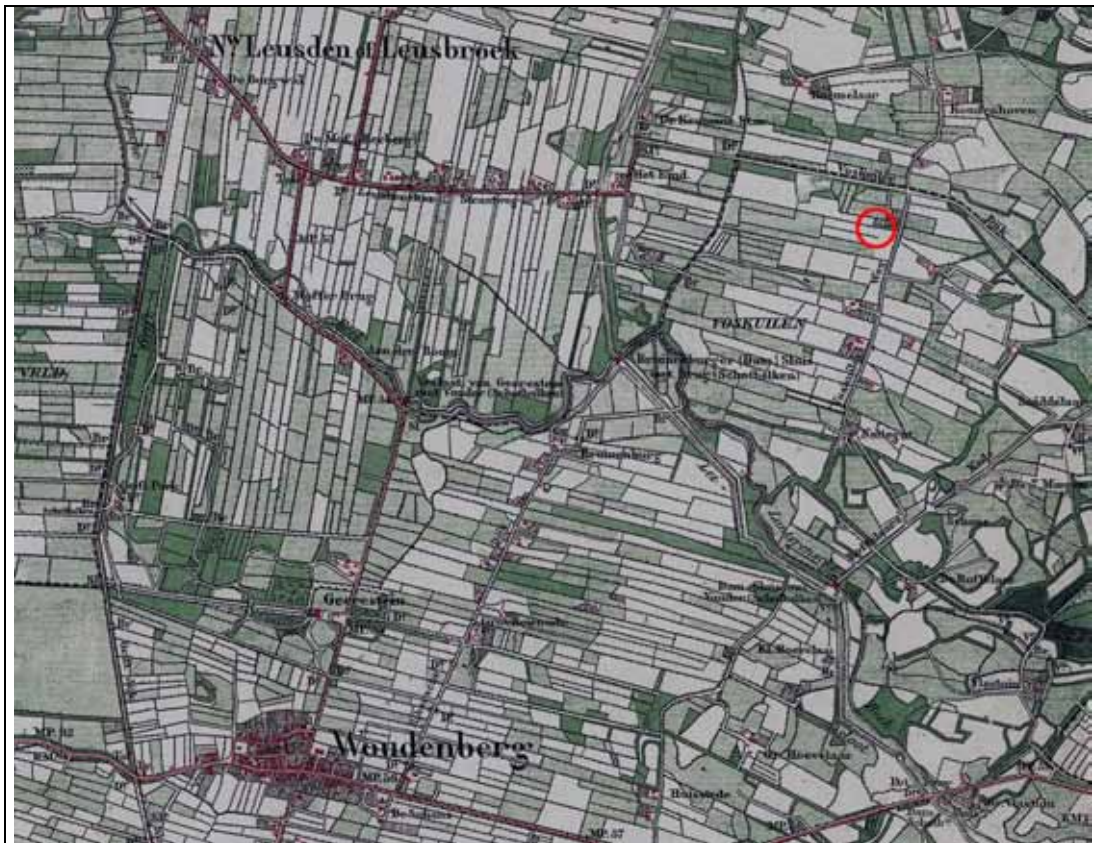
## 2. Beschrijving bestaande situatie

### 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 mozaïekverkeveling 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.

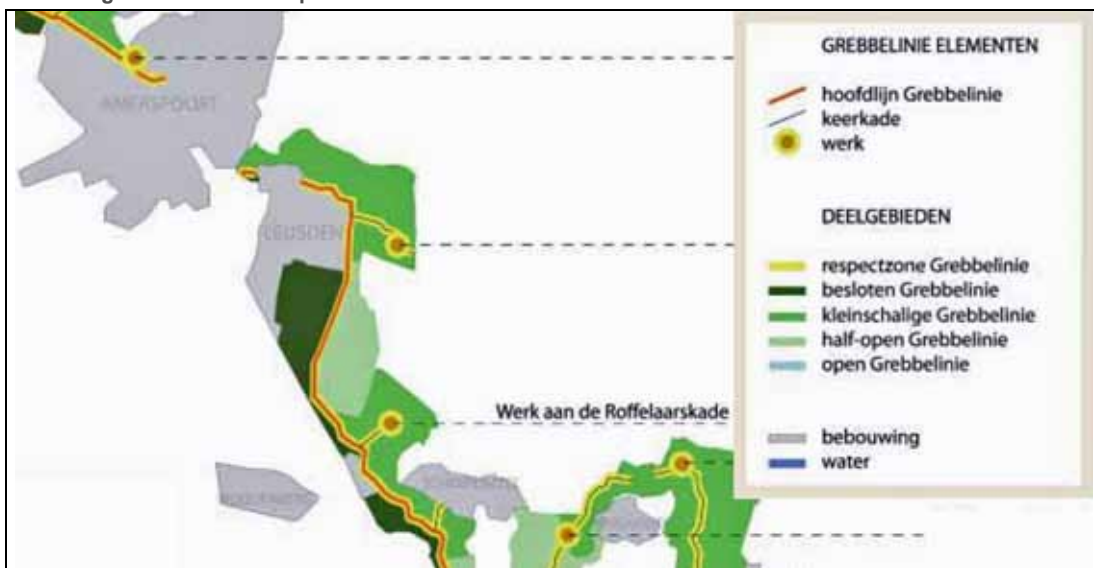


Het dorp Woudenberg is oorspronkelijk ontstaan op een dekzandrug in het laag gelegen veenontginningenlandschap van de Gelderse Vallei. Deze eerste ontwikkeling vond plaats op korte afstand van de westelijk tot zuidwestelijk gelegen stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug. Het meer uitgestrekte dekzandgebied 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 kampongingingen 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

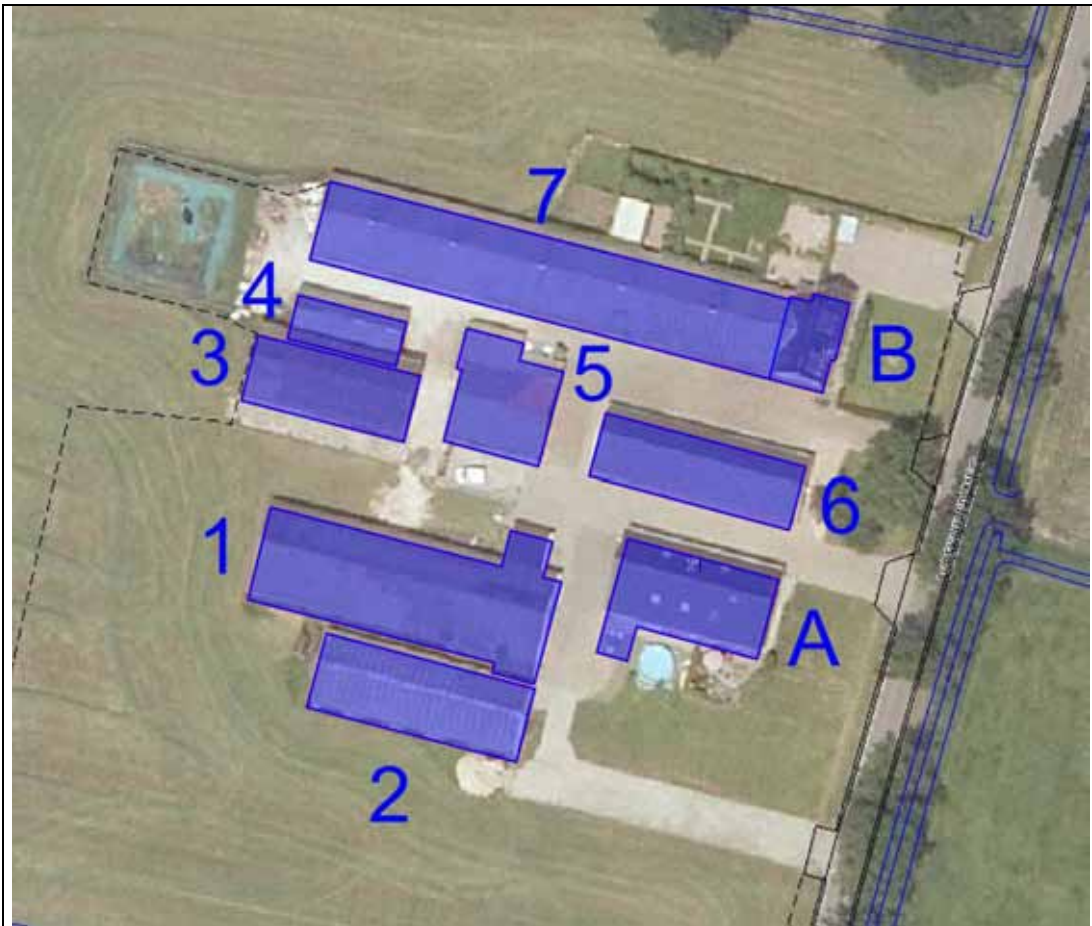
De Grebbelinie is een verdedigingslinie die loopt van de Neder-Rijn bij Rhenen tot het Eemmeer bij Spakenburg. De Grebbelinie heeft een totale lengte van 60 km en doorkruist een gebied dat is ingeklemd door de stuwwallen van de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe. De linie bestaat uit een samenhangend stelsel 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 verschool). 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 m<sup>2</sup>. 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**

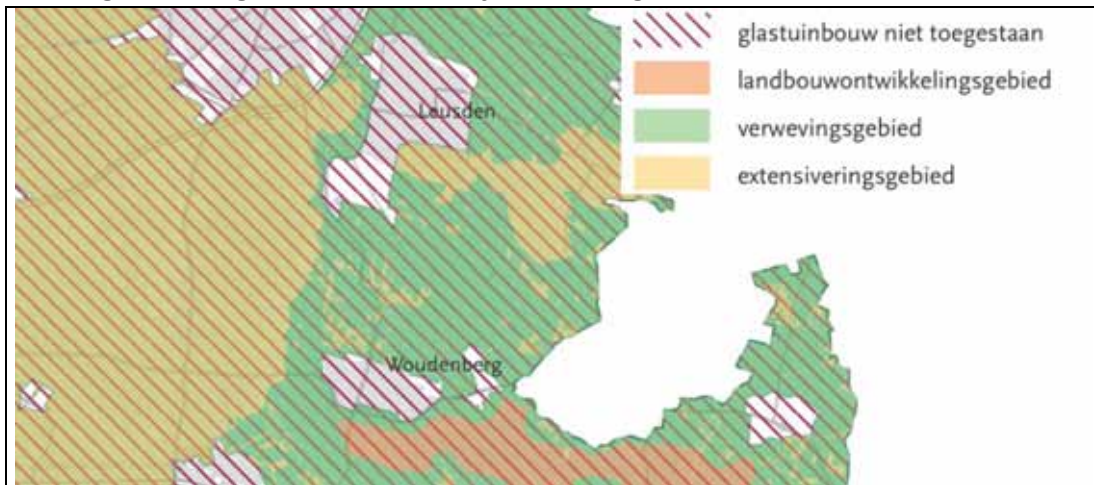
Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Zoals de naam al aangeeft is in de PRS het provinciale beleid vastgelegd. Doel van de PRV is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectafwijkingsbesluiten 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 Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Deze zonering kennen we uit het



vigerende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1.3). Het plangebied ligt in het Verweingsgebied. 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 langgerekte 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.



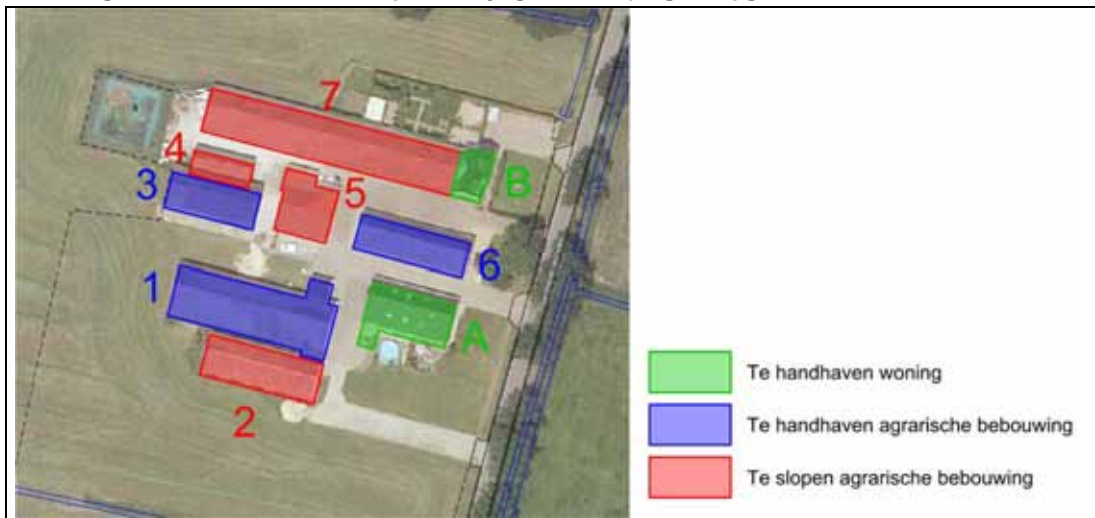
De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.



## 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 <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>	
Gebouw 2	Loods	252 m <sup>2</sup>		252 m <sup>2</sup>
Gebouw 3	Varkensschuur	189 m <sup>2</sup>	189 m <sup>2</sup>	
Gebouw 4	Varkensschuur	84 m <sup>2</sup>		84 m <sup>2</sup>
Gebouw 5	Melkstal	130 m <sup>2</sup>		130 m <sup>2</sup>
Gebouw 6	Varkensschuur	252 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	
Gebouw B	Woning Voskuilerweg 63			
Gebouw 7	Kippenloods	650 m <sup>2</sup>		650 m <sup>2</sup>
Totaal		2.025 m <sup>2</sup>	909 m <sup>2</sup>	1.116 m <sup>2</sup>

### 4.1.1. Voskuilerweg 61

- de voormalige agrarische bedrijfswoning behoudt de woonfunctie en blijft als bedrijfswoning in gebruik;
- sloop van 1000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- handhaven van 1000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
  - een bedrijf in bronboringen en opslag van goederen;
  - in de toekomst een Bed & Breakfast / groepsaccommodatie;
- handhaven van 60 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw bij de woning.

### 4.1.2. Voskuilerweg 63

- de voormalige agrarische bedrijfswoning behoudt de woonfunctie;

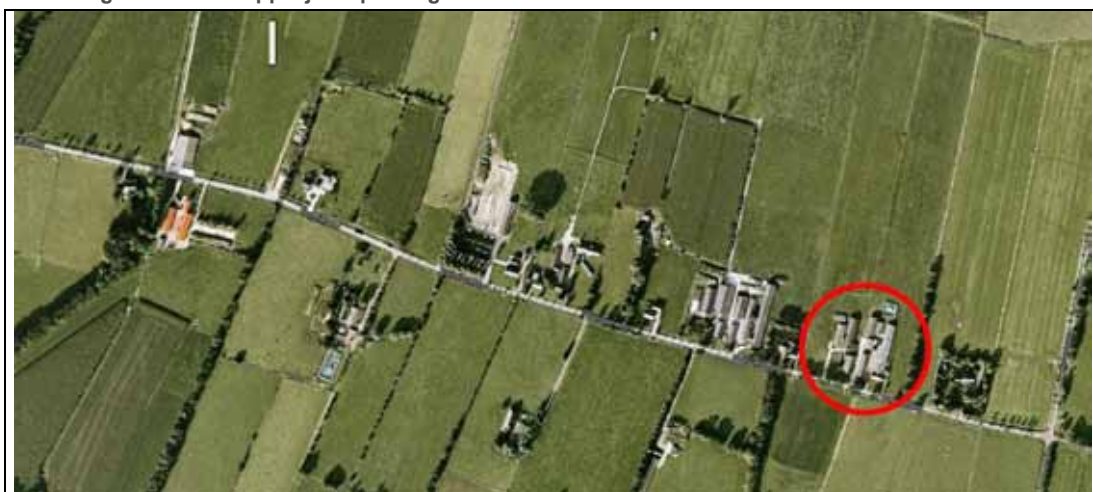
- handhaven van 80 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen als bijgebouw bij deze woning.

#### 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 inpassing<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 omgevingsvergunningplichtig 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 m<sup>2</sup> 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](http://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. De bestaande mestzak is door middel van een aanduiding positief bestemd.
- 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-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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-, bouwen/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.

### **7.3. Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2015 tot en met 11 augustus 2015 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Woudenberg. Gedurende die periode is één zienswijze ingediend. De eigenaren van het perceel hebben een deel van hun gronden binnen het onderhavig plangebied verkocht aan een naburige agrariër. Deze maakt gebruik van de aanwezige mestzak op dit perceelsgedeelte. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd vastgesteld. Daarbij is de mestzak door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de planregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestzak' een mestzak is toegestaan met een maximum oppervlak van 200 m<sup>2</sup> en een maximum inhoud van 300 m<sup>3</sup>.





## **Bijlage 1**

**Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan**



## Nota van inspraak voorontwerpbestemmingsplan Voskuilerweg 61-63

Voskuilerweg 61-63 is aan de formele overleg instanties aangeboden met de gelegenheid om binnen 2 weken na 30 april 2015 met een reactie te komen.

Van de formele overleginstanties zijn 2 reacties binnen gekomen. Van de andere aangeschreven overleginstanties is binnen de termijn geen reactie ontvangen.

In overleg met de initiatiefnemer is van formele inspraak op het voorontwerpplan afgezien. Initiatiefnemer maakt zelf een ronde langs belanghebbenden en doet hiervan verslag bij het indienen van het ontwerpplan.

### Vooroverleg

1	Provincie Utrecht	Postbus 80300 3508 TH Utrecht	<p>a. De provincie Utrecht heeft aangegeven een motivering te missen ten aanzien van de situering en geschiktheid van het perceel voor grondgebonden landbouw. Door het ontbreken van deze toelichting kan niet beoordeeld worden of het plan in overeenstemming is met het beleid ten aanzien van nieuwe functies voor vrijkomende agrarische percelen.</p> <p>b. Tevens verwijst de provincie naar de Handreiking Nieuwe Functies op vrijkomende Agrarische bedrijfsperven ten behoeve van verdere aanknopingspunten voor de ruimtelijke onderbouw.</p>	<p>a. Terecht wordt geconstateerd dat deze toelichting en analyse ontbreekt. Wij zullen in het ontwerpplan een passende toelichting opnemen. Hierin wordt aandacht besteed aan de langzame afbouw van de agrarische functie, de levensduur van de stallen en de inmiddels ontstane eigendomsverhoudingen en de situering van het perceel, waaruit blijkt dat dit perceel niet langer geschikt is voor agrarisch gebruik.</p> <p>b. Voor het schrijven van een passende toelichting bezien wij de handvatten zoals beschreven in de provinciale Handreiking Nieuwe Functies op Vrijkomende Agrarische bedrijfsperven. <b>Deze reactie geeft ons aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.</b></p>
---	-------------------	----------------------------------	---	--

2.	De Gasunie Transport Services B.V.	Postbus 181 9700 AD Groningen	a. De Gasunie is op grond van toetsing tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	a. Wij nemen kennis van de opmerking dat het plangebied buiten de 1% legaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde leiding valt. Er is in de toelichting, onderdeel 'externe veiligheid', niet specifiek verwezen naar de betreffende leiding. Wij zullen in het ontwerp bestemmingsplan een passende toelichting opnemen. <b>Deze reactie geeft ons aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.</b>
----	--	-------------------------------------	---	--

## Regels

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	11
Artikel 5	Wonen	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie - 2	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie - 3	19
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>21</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	26
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregel</b>	<b>27</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	
<b>Bijlage 2</b>	<b>Voskuilerdijk 61-63 - plan landschappelijke inpassing</b>	

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan:

het bestemmingsplan 'Voskuilerweg 61-63' met identificatienummer NL.IMRO.0351.BP2014voskw6163-vg01 van de gemeente Woudenberg.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf:
  1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
  2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
  3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
  4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond en waarbij de productie (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
  5. paardenhouderij en paardenfokkerij;
  6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond;
- b. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:
  1. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen, permanente tunnels en plastic kassen daaronder begrepen;
  2. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen, paddenstoelen daaronder begrepen, in gebouwen;
  3. intensieve veehouderij: een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen;
- c. overige teelten van gewassen of dieren, al dan niet in gebouwen.

**1.6 antenne-installatie:**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

**1.7 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden.

**1.8 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.9 bedrijf:**

een onderneming gericht op het (bedrijfsmatig) produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

**1.10 bedrijfsgebouw:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

**1.11 bedrijfshoofd:**

degeene die zijn hoofdberoep ter plaatse uitoefent en die een volledige of nagenoeg volledige dagtaak op het bedrijf heeft.

**1.12 bedrijfs- of dienstwoning:**

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een bouwvlak, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

**1.13 bedrijfsploeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

**1.14 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.



**1.17 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.20 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.21 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.22 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.23 bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

**1.24 dagrecreatie:**

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

**1.25 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen en huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.26 extensieve dagrecreatie:**

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

**1.27 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.28 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en/of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.29 kas:**

een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

**1.30 mantelzorg:**

langdurende zorg die wordt geboden aan ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, door personen uit diens sociale omgeving, waarbij de zorgverlening de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt, op vrijwillige, niet afdwingbare basis en buiten organisatorisch verband.

**1.31 mestzak**

een mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen.

**1.32 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

**1.33 peil:**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg of de kruin van een dijk grenzen: de hoogte van die weg respectievelijk kruin van de dijk;
- b. voor bouwwerken binnen de bestemming Verkeer - Railverkeer: de bovenkant van de spoorstaaf;
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

**1.34 perceelgrens:**

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

**1.35 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.36 seksinrichting:**

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

**1.37 teeltondersteunende voorzieningen:**

bouwwerken, ten behoeve van de bescherming van teeltgewassen en/of de voorkweek van ten behoeve van het eigen bedrijf benodigd plantmateriaal en/of de voorkoming van de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen, ten behoeve van grondgebonden agrarische teelten, zoals:

- a. boog-, tunnel- en gaaskassen: al dan niet verplaatsbare gebouwen overtrokken met en omsloten door lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- b. afdeksfolie: folie die op de bodem wordt aangebracht;
- c. containervelden: al dan niet verharde of met worteldoek afgedekte percelen ten behoeve van de teelt van planten in potten;
- d. overkappingconstructies: bouwwerken zonder wanden, geen gebouwen zijnde, overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas;
- e. stellingen: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarop planten worden geteeld;
- f. tijdelijke kassen: kassen, die gedurende een beperkte periode, die afhankelijk is van de teelt, maar die maximaal 8 aaneengesloten maanden per jaar bedraagt, worden opgericht en eenvoudig te monteren en te demonteren zijn.

**1.38 verblijfsrecreatie:**

vormen van recreatie die mede of uitsluitend gericht zijn op het verstrekken van nbachtverblijf.

**1.39 voorgevellijn:**

de lijn gelegen:

- a. evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de dichtst bij de weg gelegen gevel van een gebouw;
- b. dan wel (indien deze gevel niet evenwijdig is aan de weg): evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van gevels van een gebouw.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 goothoogte van een bouwwerk:

tussen het peil en de horizontale snijlijn van elk dakvlak met de daaronder gelegen buitenzijden van de gevels en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren.

### 2.4 inhoud van een gebouw of bouwwerk:

tussen het peil, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.5 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, stofkappen en andere onderdelen van technische installaties, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 2.6 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### 2.7 vloeroppervlakte:

de gebruiks vloeroppervlakte volgens NEN 2580.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met uitzondering van fruitteelt, sierteelt, bollenteelt en paardenhouderijen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van het waterhuishoudkundig systeem;
- c. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschapsstructuur; alsmede voor:
- d. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals, wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- f. beweiding door paarden waaronder recreatie en hobby paarden.

#### 3.2 Bouwregels

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

- a. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen zijnde, ten behoeve van het agrarisch bedrijf en ten behoeve van extensieve dagrecreatie zoals zitbanken en routeborden, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestzak' een mestzak is toegestaan met een maximum oppervlak van 200 m<sup>2</sup> en een maximum inhoud van 300 m<sup>3</sup>.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, vergraven, verruimen, uitdiepen of dempen van sloten, greppels, vijvers en andere wateren;
- b. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;

**3.4.2 Uitzonderingen**

Het verbod van lid 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer waaronder begrepen worden de normale agrarische exploitatie ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen bouwvlakken worden uitgevoerd.

**3.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 3.1 onder b en c genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind

**3.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de waterbeheerder, omtrent de voorwaarde zoals genoemd in lid 3.4.3.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot maximaal categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': de uitoefening van een bed & breakfast of verblijfsrecreatie in een gebouw, alsmede voor:
- c. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen en paden, tuinen, erven, groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

- a. binnen bouwvlakken mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd;
- b. de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen, waarbij de woning niet is inbegrepen, bedraagt niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 6 meter, respectievelijk 11 meter;
- d. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen;
- e. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt 2 meter.

#### 4.2.2 Bedrijfswoning

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 60 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

#### 4.2.3 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

### 4.3.1 Vergroten bebouwingsoppervlakte gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het vergroten van de bebouwingsoppervlakte van gebouwen en overkappingen met ten hoogste 15% mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- b. de bebouwing wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- c. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

### 4.3.2 Vergroten bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van van het bepaalde in lid 4.2.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% bedragen tot maximaal 800 m<sup>3</sup> inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het landschap in de omgeving wordt niet onevenredig aangetast;
- c. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- d. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het aanbieden van meer dan 6 kamers ten behoeve van bed & breakfast of het aanbieden van meer dan 300 m<sup>2</sup> ten behoeve van verblijfsrecreatie in gebouwen is niet toegestaan;
- b. permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfs- en bijgebouwen is niet toegestaan;
- c. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan.

### 4.4.2 Milieucategorieën

In afwijking van het bepaalde in lid 4.1, sub a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' uitsluitend bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan.

### 4.4.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruik van ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan "Voskuilerdijk 61-63 - plan landschappelijke inpassing", dat als bijlage bij de regels is gevoegd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, een en ander ter beoordeling van het college en met dien verstande dat het inplanten van de groenstructuren uiterlijk een jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is gerealiseerd;



- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en/of van de bedrijfswoning op het perceel Voskuilerweg 61 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van van het bepaalde in lid 4.4, lid 4.4.1 voor het bieden van mantelzorg in een woning, aan- of uitbouw of een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- c. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- d. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
  - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, daaronder begrepen de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, alsmede voor:
- b. de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en groenelementen.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. per bouwvlak mag één woning, inclusief aan- en uitbouwen, worden gebouwd;
- b. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- c. de goothoogte van woningen bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen, overkappingen, erf - en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tevens buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- e. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bedraagt 80 m<sup>2</sup> per woning;
- f. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- g. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt 3 meter;
- h. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevellijn van de woning bedraagt 1 meter;
- i. de maximale hoogte van erf- of terreinafscheidingen achter de voorgevellijn van de woning bedraagt 2 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Het vergroten van de inhoudsmaat van woningen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder 5.2.1 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting mag maximaal 25% bedragen tot maximaal 800 m<sup>3</sup>, inclusief aan- en uitbouwen;
- b. het ontwerp van de woning sluit goed aan bij het karakter van het buitengebied en de omgeving;
- c. de woning wordt landschappelijk goed ingepast in de omgeving;
- d. het landschap wordt niet onevenredig aangetast;
- e. de maatvoeringseisen voor woningen worden in acht genomen;

- f. ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### **5.4.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de betrokken woning inclusief de bijgebouwen;
- b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is uitsluitend toegestaan indien deze activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner;
- c. uitsluitend ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is beperkte verkoop van artikelen toegestaan;
- d. het aanbieden van meer dan 3 kamers ten behoeve van bed & breakfast per woning is niet toegestaan;
- e. opslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn is niet toegestaan;
- f. permanente of tijdelijke bewoning van bijgebouwen is niet toegestaan;
- g. het gebruiken van een bijgebouw bij de woning, ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg is niet toegestaan;
- h. bewoning anders dan door één afzonderlijk huishouden is niet toegestaan;
- i. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

### **5.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Het gebruik van de woning is niet toegestaan zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inrichtingsplan "Voskuilerdijk 61-63 - plan landschappelijke inpassing", dat als bijlage bij de regels is gevoegd, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, een en ander ter beoordeling van het college en met dien verstande dat het inplanten van de groenstructuren uiterlijk een jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is gerealiseerd;
- b. Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de woning op het perceel Voskuilerweg 63 zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.5.1 Ontheffing ten behoeve van mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 5.4, lid 5.4.1 voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw of een tijdelijke unit, met in achtneming van het volgende:

- a. ontheffing wordt slechts verleend indien sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- b. de indicatie moet na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan zijn afgegeven voor minimaal zes maanden en geldig zijn op het moment van de aanvraag om bouwvergunning;
- c. de oppervlakte in gebruik voor mantelzorg bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- d. indien sprake is van een tijdelijke unit dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - 1. een tijdelijke unit wordt geplaatst aan de achterzijde of zijgevel van de bestaande woning, waarbij plaatsing aan de zijgevel slechts is toegestaan als de afstand tot de voorgevelrooilijn ten minste 3 meter bedraagt;
  - 2. de afstand van een tijdelijke unit tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2 meter;
- e. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- f. ontheffing wordt verleend voor de duur van de periode waarin mantelzorg wordt geboden.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie - 2

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-2 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers of andere wateren;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **6.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod van lid 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ;
  - b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 6.2 in acht is genomen;
  - c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
  - e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
  - f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- of indien:
- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen vergunning als bedoeld in lid 6.3.1 nodig is.

### **6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie - 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie-3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken locatie niet nodig is;
  2. niet is voldaan aan het bepaalde onder 1: de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden, gelet op het onder 2 genoemde rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.2 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm kan worden geplaatst;
  4. een bouwwerk dat zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde-Archeologie-3 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 50 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte van ten hoogste 1.000 m<sup>2</sup> ;
  - b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
  - c. behoren tot het normale onderhoud en beheer;
  - d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
  - e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
  - f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- of indien:
- g. burgemeester en wethouders beschikken over een verklaring van de archeologische deskundige dat ten behoeve van de werken en werkzaamheden geen vergunning als bedoeld in lid 7.3.1 nodig is.

### **7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de vergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de vergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

Een gebruik in strijd met de in het plan gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken bepaalde, is in ieder geval het gebruik van:

- a. gronden en bouwwerken als seksinrichting, tenzij dit gebruik als zodanig uitdrukkelijk is toegestaan;
- b. 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, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden, tenzij dit gebruik in redelijke mate verband houdt met de verwezenlijking of het beheer van de bestemming.

## Artikel 10 Algemene bouwregels

### 10.1 Ondergronds bouwen

#### 10.1.1 Bouwen ondergrondse werken

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2, de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en geheel of gedeeltelijk onder een gebouw dat geheel boven het maaiveld is gelegen;
- b. het bouwen van bedoelde ruimten is uitsluitend toegestaan tot 1 bouwlaag, de bouwdiepte bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. externe toegangen zijn gesitueerd in de achtergevel van het gebouw.

#### 10.1.2 Afwijken bouwen ondergrondse werken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.1.1 onder b voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 10.1.1 onder c teneinde de toegangen aan andere zijden van het gebouw toe te staan, met dien verstande dat geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke karakteristiek mag plaatsvinden.

### 10.2 Bestaande afstanden en andere maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. indien afstanden, goot- of bouwhoogte, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten als ten minste toelaatbaar worden gehouden;
- c. in het geval van heropricting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien de heropricting geschiedt op dezelfde plaats;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in lid 13.1 niet van toepassing.

### 10.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 meter bedraagt;

- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 meter bedraagt.

## **10.4 Afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen**

### **10.4.1 Aan te houden afstanden tot wegen**

Ingeval van nieuwe woningen ingevolge herbouw van een woning elders op een bestemmingsvlak of bouwvlak, mag de afstand van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) tot de as van de weg niet minder bedragen dan de bestaande afstand.

## **10.5 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, mits geen bestemmingsgrenzen zijnde, worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- c. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter indien het niet mogelijk is gebruik te maken van een reeds bestaande mast, onder de volgende voorwaarden:
  1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan in landschappelijk minder gevoeligegebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
  2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
    - tegen gevels aan, wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, anders dan de ondergeschikte bouwonderdelen als bedoeld in lid 2.3, mits:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
  2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
- f. de minimale afstand van de weg voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits dit geen problemen oplevert voor de verkeersveiligheid.

## Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

### 12.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

### 12.2 Waarde archeologie

#### 12.2.1 Wijziging voor verwijdering van de bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

#### 12.2.2 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien dit op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

#### 12.2.3 Wijziging voor de verandering van een bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de bestemming Waarde-Archeologie-2 en/of Waarde-Archeologie-3 de vorm van de bouwvlakken veranderen, indien de bebouwing ten behoeve van de voor dat bouwvlak geldende bestemming zonder deze verandering niet of niet goed zou kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende regels:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de verandering van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de bescherming of de veiligstelling van de aanwezige archeologische waarden;
- b. alvorens omtrent wijziging te beslissen winnen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies in van een archeologisch deskundige.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als Regels Bestemmingsplan "Voskuilerweg 61-63".



# **Bijlage 1**

## **Staat van Bedrijfsactiviteiten**



SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1081	0	Suikerfabrieken:	
10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1102 t/m 1104	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
581	-	Uitgeverijen (kantoren)	1
18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813	-	Grafische reproductie en zetten	2
1814	-	Overige grafische activiteiten	2
182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoor machines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER, ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
321	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322	-	Muziekinstrumentenfabrieken	2
32991	-	Sociale werkvoorziening	2
35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
35	C1	- < 10 MVA	2
35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
35	E2	- blokverwarming	2
36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:	
36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
36	B1	- < 1 MW	2
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
45204	B	Autobeklederijen	1
45205	-	Autowasserijen	2
453	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	3	- zonder LPG	2
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
461	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
4622	-	Grth in bloemen en planten	2
4634	-	Grth in dranken	2
4635	-	Grth in tabaksproducten	2
4636	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
464, 46733	-	Grth in overige consumentenartikelen	2
46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
46499	5	- munitie	2
4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
46735	4	zand en grind:	
46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m <sup>2</sup>	2
46752	-	Grth in kunststofstoffen	2
4676	-	Grth in overige intermediaire goederen	2
466	0	Grth in machines en apparaten:	

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
49	-	VERVOER OVER LAND	
491, 492	0	Spoorwegen:	
493		Taxibedrijven	2
495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
50, 51		VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
791		Reisorganisaties	1
5229		Expeditieus, cargadoors (kantoren)	1
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
61	B0	zendinstallaties:	
61	B2	- FM en TV	1
61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
64, 65, 66	-	FINANCIËLE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
58, 63	B	Datacentra	2
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	-	ONDERWIJS	
852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8610		Ziekenhuizen	2
8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8691, 8692		Consultatiebureaus	1
871	1	Verpleeghuizen	2
8891	2	Kinderopvang	2
37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
3700	A0	RWZI's en gierverswerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
3700	B	rioolgemalen	2
382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
382	C0	Composteerbedrijven:	
94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9491		Kerkgebouwen e.d.	2
94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
5914		Bioscopen	2
9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
8552		Muziek- en balletscholen	2
85521		Dansscholen	2
9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
91041		Kinderboerderijen	2
931	B	Bowlingcentra	2
931	H	Golfbanen	1
931	0	Schietinrichtingen:	
931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
931	2	- binnenbanen: boogbanen	1
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
9200		Casino's	2
92009		Amusementshallen	2
96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1

SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9603	1	- uitvaartcentra	1
96031	2	- begraafplaatsen	1
9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



**Bijlage 2**  
**Voskuilerdijk 61-63 - plan landschappelijke  
inpassing**







Mevr M.W ter Maaten  
Voskuilerdijk 61 – 63  
3931 MV Woudenberg



1 – Hier is een restant van een fraaie rij oude eiken, door het weer opvullen met 7 jonge eiken is de rij weer geheel hersteld( foto 1)

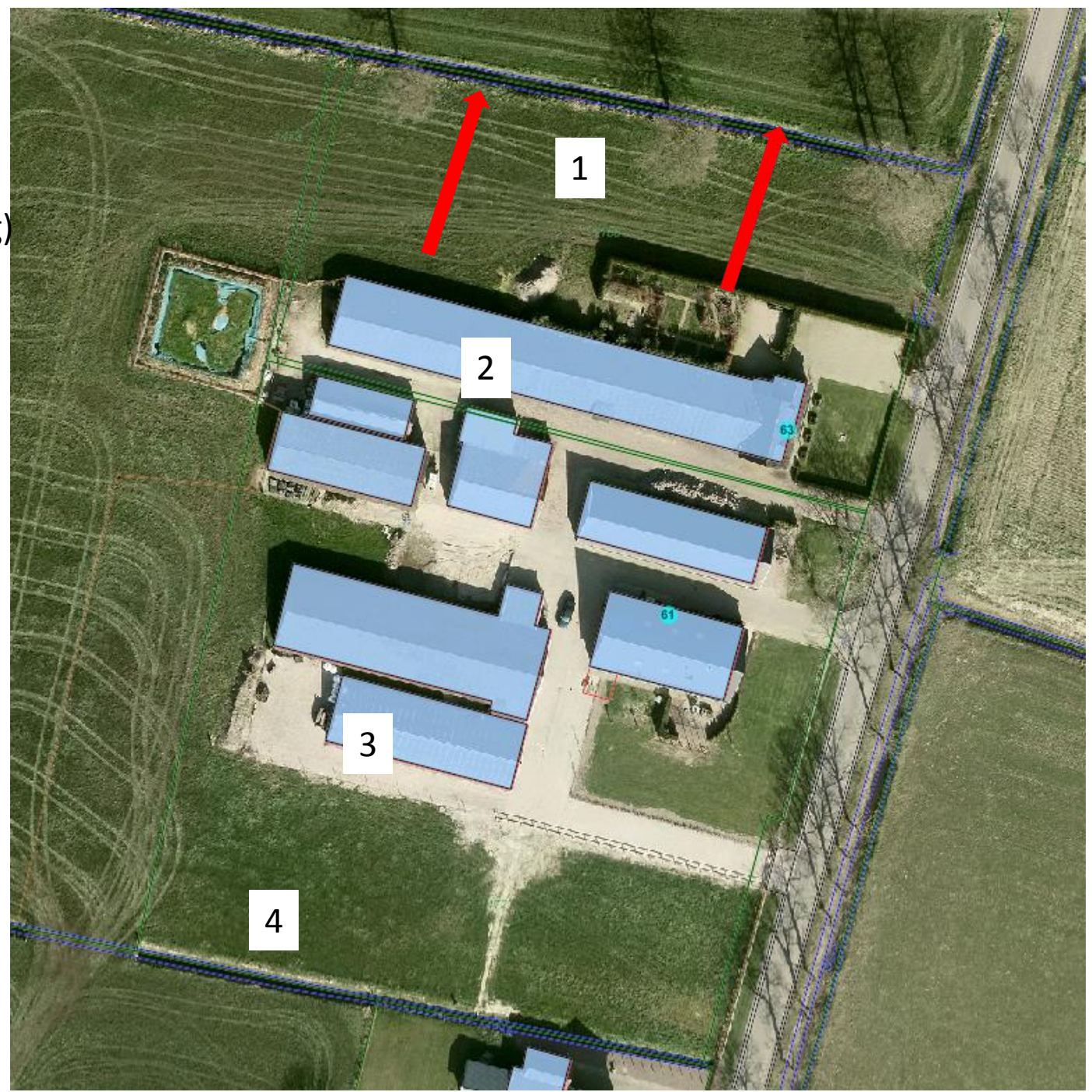
4 – hier is het zeer gewenst, om (knot)bomen te planten. Zodat het zicht op de bebouwing (oude stallen) hier sterk zal verbeteren (foto 4)

1 opvullen met eiken

2 Nieuwe kad. grens

3 knotbomen(aanwezig)

4 Knotbomen en eiken





fam. Soetendaal  
Voskuilerweg 61

### Landschappelijke inpassing

- 1 – 7 eiken planten (opvullen)
- 2 – haag carpinus betulus 50m
- 3 – knotbomen reeds aanwezig
- 4 - knotbomen planten 12st en 4 eiken 75m





# **Analoge verbeelding**





### Plangebied



### Bestemmingen

- artikelnummer
- 3 Agrarisch
  - 4 Bedrijf
  - 5 Wonen
  - 6 Waarde - Archeologie - 2
  - 7 Waarde - Archeologie - 3

### Aanduidingen

- bed and breakfast
- bedrijf tot en met categorie 1
- specifieke vorm van agrarisch - mestzak
- bouwvlak

### Verklaringen

- GBKN en kadastrale gegevens

Gemeente Woudenberg  
Bestemmingsplan Voskuilerweg 61-63  
verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies  
Utrechtseweg 29A      telefoon 033 465 45 31  
3811 NA Amerfoort      fax 033 462 41 15

projectnummer: 0351-04	
tekeningnummer: 0351-04-P01	
IDN: NL.IMRO.0351.BP2014voskw6163-vg01	
datum: 29 oktober 2015	schaal: 1:1000
status: vastgesteld	formaat: A3