Ambtshalve wijzigingen Recreatiewoningen Park Onze Woudstee

Alsnog transformeren van verblijfsrecreatie naar bestemming Wonen-1

Er zijn 4 eigenaren die graag alsnog willen transformeren van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie naar de woonbestemming Wonen-1. Het plangebied is met de volgende 4 percelen verkleind:

26-73D	26-91	26-187	26-229

De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Aanpassing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid Verblijfsrecreatie naar Wonen en Bostuin

Lopende de procedure is geconstateerd dat de wijzigingsbevoegdheid zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen niet overeenkomt met de voorwaarden voor transformatie zoals die zijn opgenomen in de gesloten anterieure overeenkomst en transformatieovereenkomst. Daarnaast zijn de wijzigingsvoorwaarden aangepast op het gebied van trillingshinder. Hiermee wordt aangesloten op de wijzigingen zoals die op het transformatiebestemmingsplan “Buitengebied – Park Onze Woudstee worden doorgevoerd. Voor alle nu en later te transformeren kavels gelden dan dezelfde voorwaarden.

Ter verduidelijking wordt hoofdstuk 2 van de toelichting met de volgende tekst aangevuld:

Omdat Park Onze Woudstee langs de spoorlijn Amersfoort-Zwolle ligt kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten. De klachten over trillingshinder van de huidige bewoners zijn echter beperkt. Het overschrijden van de richt- en streefwaarden is derhalve niet aannemelijk. Aan de transformatie van recreatiewoningen naar permanent wonen die liggen binnen het gebied dat op de verbeelding is aangeduid als “milieuzone-trillingshinder” zijn voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid.

Op de verbeelding wordt de aanduiding “milieuzone-trillingshinder” toegevoegd.

Artikel 3.4 van de Planregels wordt als volgt gewijzigd:

3.4 Wijziging bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" te wijzigen waarbij:

a. de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 1", "Bos - Bostuin" en "Waarde - Landschap" zoals genoemd in bijlagen 1, 3 en 4 van deze regels, met dien verstande dat:
    1. de maximum oppervlakte van een bouwvlak in de bestemming "Wonen - 1" niet meer mag bedragen dan 80 m²;

2. de maximum oppervlakte van een bestemmingsvlak zonder bouwvlak in de bestemming "Wonen - 1" niet meer mag bedragen dan 20 m²;
3. de verplaatsing van een bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen - 1" alleen is toegestaan als daarvoor geen houtopstand moet worden geveld of gerooid;
4. indien het nieuwe bouwvlak van de bestemming "Wonen - 1" ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder' is gesitueerd en dichterbij de spoorlijn wordt gesitueerd dan het bestaande bouwvlak, is de wijziging uitsluitend toegestaan indien:
    - uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
    - in afwijking van het bepaalde onder de eerste bullet is het bouwen van een woningen ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
5. alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dient te worden verwijderd;
6. terreinafscheidingen van het bouwperceel grenzend aan gemeenschappelijk gebied en/of gemeenschappelijke wegen en paden moeten bestaan uit beplanting;
7. De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk terrein niet minder bedraagt dan 5 m en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein ten minste 1 m bedraagt;
8. in afwijking van het bepaalde onder 7. mag bestaande bebouwing, waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend, op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen worden gehandhaafd en binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak worden gesitueerd.

b. de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 2", "Bos - Bostuin" en "Waarde - Landschap" zoals genoemd in bijlage 2, 3 en 4 van deze regels, met dien verstande dat :
    1. de gezamenlijke maximum oppervlakte van bestemmingsvlakken in de bestemming "Wonen - 2" niet meer mag bedragen dan 75 m², met dien verstande dat indien de oppervlakte van de op 1 oktober 2018 op het (bouw-) perceel aanwezige bouwwerken, waarvoor een bouw-/omgevingsvergunning is verleend, meer bedroeg, deze oppervlakte als maximum toelaatbare oppervlakte geldt;
    2. De oppervlakte van de bouw- en/of bestemmingsvlakken niet mogen worden vergroot;
    3. de verplaatsing van een bestemmingsvlak van de bestemming "Wonen - 2" alleen is toegestaan als daarvoor geen houtopstand moet worden geveld of gerooid;
    4. indien het nieuwe bouwvlak van de bestemming "Wonen - 2" ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - trillingshinder' is gesitueerd en dichterbij de spoorlijn wordt gesitueerd dan het bestaande bouwvlak, is de wijziging uitsluitend toegestaan indien:
        - uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen nieuwe situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;
        - in afwijking van het bepaalde onder de eerste bullet is het bouwen van een woningen ook toegestaan op voorwaarde dat alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat tenminste de streefwaarden voor Wonen in bestaande situatie, zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden;

5. alle bebouwing (legaal of illegaal) op het bouwperceel in de bestemming "Bos - Bostuin" binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het wijzigingsplan dient te worden verwijderd;
6. De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens die grenst aan openbaar toegankelijk terrein niet minder bedraagt dan 5 m en de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens welke grenst aan openbaar toegankelijk terrein ten minste 1 m bedraagt;
7. in afwijking van het bepaalde onder 6. mag bestaande bebouwing, waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend, op minder dan 1 meter van de perceelsgrenzen worden gehandhaafd en binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak worden gesitueerd.

c. Wijziging als bedoeld in lid a en b mag uitsluitend plaatsvinden indien:
    1. het kostenverhaal is verzekerd;
    2. wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving op het gebied van water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, alsmede flora en fauna.
d. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in lid a. en b. is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure ven toepassing.