

Amtshalve wijzigingen BP Buitengebied – Park Onze Woudstee

1. Aanduiding Bodemonderzoeken verwerken

Op de percelen Parallelweg 26-163 en 26-188 (in het onderzoek nieuwe nummers Parallelweg 26 kavels 238 en 239) worden twee onbenutte bouwrechten verzilverd en een woning gebouwd. Op beide percelen is bodemonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de grond en het freatisch grondwater verontreinigd is.

Met het onderzoek is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bodemonderzoek wordt in de toelichting verwerkt en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Op het perceel Parallelweg 26 staat op dit moment een restaurant met terras met een tuin (grasveld) daarvoor. Het voornemen is appartementen te realiseren in de bebouwing en 4 afzonderlijke kavels te realiseren ter plaatse van de tuin (grasveld / parkeerplaats). Voor de nieuwbouw van de woningen is bodemonderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de grond en het freatisch grondwater verontreinigd is.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er een verontreiniging aanwezig is en dat nader onderzoek noodzakelijk was. Tijdens het aanvullende onderzoek is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetroffen in de bodem. Deze verontreiniging is direct met aanvullende afperkende boringen nader in beeld gebracht. Geconcludeerd kan worden dat de PAK verontreiniging in zowel horizontale als verticale richting tot de streefwaarde is afgeperkt. De hoeveelheid matig tot sterk verontreinigde grond met PAK blijft beperkt. Uitgaande van een oppervlakte van circa 18 m² en een laagdikte van 1,0 m komt dit neer op ca. 18 m³. Dit geeft geen aanleiding om de aangetroffen verontreiniging als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren.

Het bodemonderzoek wordt in de toelichting verwerkt en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

2. Aanpassen belemmeringenstrook gasleiding

De belemmeringenstrook van de gasleiding bedraagt 4 meter ter weerszijden van de leiding. Aan de noordkant is dit wel goed ingetekend, aan de zuidkant van de leiding niet. Hier is een veel bredere strook van circa 15 meter aangegeven. De Belemmeringenstrook wordt hierop aangepast zodat deze 4 meter bedraagt ter weerszijden van de leiding.

3. Trillingshinder

In verband met de functiewijziging van het bestaande horecapand De Herberg naar sociale huur appartementen en de nieuwbouw van vrijstaande woningen op het voorterrein langs de Parallelweg, ziet ProRail graag een aparte paragraaf voor het aspect Trillingen opgenomen in de toelichting.

Voorafgaande aan het verlenen van de bouwvergunning inzake de omzetting van het horecapand naar woonbestemming (uitgevoerd door een interne verbouwing) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de streefwaarden van de bestaande bouw op basis van de SBR richtlijn voor hinder. Indien er niet aan kan worden voldaan dan is onderzoek naar de financieel en technische haalbaarheid van aanpassing van het gebouw noodzakelijk.

Voor de nieuw te bouwen vrijstaande woningen moet het trillingsonderzoek bij het verlenen van de omgevingsvergunning Bouwen zijn uitgevoerd. Om dit te waarborgen hebben de betreffende panden/bouwvlakken een voorwaardelijke verplichting gekregen die in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd.

Prorail heeft ingestemd met deze amtshalve wijziging.

De onderstaande paragraaf 4.13 wordt opgenomen in de Toelichting.

4.13 Trillingshinder

Er bestaat in Nederland geen wettelijk kader voor de beoordeling van trillingshinder in gebouwen. Wel geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden verzocht om trillingen mee te nemen bij de wijziging van bestemmingsplannen waar trillingen

een rol kunnen spelen. Op basis van jurisprudentie wordt al enkele decennia gebruik gemaakt van de SBR-richtlijn om trillingen in gebouwen te beoordelen. Voor de beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen gelden de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingsnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. Deze richtlijn sluit grotendeels aan bij internationale richtlijnen (Duitse norm DIN 4150, ISO 2631/2).

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. Langs het spoor zal een geluidscherm met een hoogte van 6 meter worden gebouwd. De fundering van dit scherm zal naar verwachting een dempende invloed hebben op de eventueel merkbare trilling in het plangebied. De wijze waarop het scherm gefundeerd zal worden is echter nog niet bekend. Daarom is het nog niet zinvol om een trillingshinderonderzoek uit te voeren voor de transformatie van De Herberg van horeca naar wonen en de nieuw te bouwen woningen op het voorterrein. Om de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen te beschermen tegen een onaanvaardbare trillingshinder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de woonbestemmingen, die de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken: "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Wonen - 3".

Aan paragraaf 5.5 van de Toelichting wordt onder Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3 onderstaande alinea toegevoegd:

In de bestemming "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Wonen - 3" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met het oog op trillingshinder. Op grond van die voorwaardelijke verplichting mogen de woningen in deze bestemming pas worden gebouwd nadat een onderzoek naar mogelijke trillingshinder heeft plaatsgevonden. Het bouwen van de woningen is uitsluitend toegestaan wanneer uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden. In afwijking daarvan is de bouw van die woningen eveneens toegestaan als alle doelmatige en kosteneffectieve maatregelen om de trillingssterkte te verminderen worden getroffen en uit een dynamische berekening blijkt dat de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden.

Aan artikel 6, artikel 7 en artikel 8 van de Planregels wordt de onderstaande voorwaardelijke verplichting toegevoegd:

6.2.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het bouwen van woningen als bedoeld in lid 6.1, sub a is ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-trillingshinder" uitsluitend toegestaan wanneer 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.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a is het bouwen van woningen als bedoeld in lid 6.1, sub a 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.

7.2.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het bouwen van woningen als bedoeld in lid 7.1, sub a is ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-trillingshinder" uitsluitend toegestaan wanneer 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.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a is het bouwen van woningen als bedoeld in lid 7.1, sub a 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.

8.2.3 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het bouwen van woningen als bedoeld in lid 8.1, sub a is ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-trillingshinder" uitsluitend toegestaan wanneer 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.
- b. In afwijking van het bepaalde sub a is het bouwen van woningen als bedoeld in lid 8.1, sub a 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.

Op de verbeelding is het onderzoeksgebied voor trillingshinder specifiek aangegeven met de aanduiding "milieuzone-trillingshinder".

4. Wijzigingsbevoegdheid bestemmings- en bouwvlakken

Per ongeluk is de wijzigingsbevoegdheid om het verschuiven van bestemmingsvlakken mogelijk te maken niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit wordt nu hersteld. Hierdoor kan het bestemmingsplan bij gewijzigde inzichten van (nieuwe) bewoners makkelijker worden aangepast. Aan artikel 18 van de Planregels wordt het onderstaande lid 18.2 toegevoegd:

18.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij:

- a. de bestemming "Wonen - 2" en "Bos - Bostuin" wordt gewijzigd in "Wonen - 1" en "Bos - Bostuin" 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. terreinafscheidingen van het bouwperceel grenzend aan gemeenschappelijk gebied en/of gemeenschappelijke wegen en paden moeten bestaan uit beplanting;
 6. 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;
 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 5. 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;
 9. voor het overige de bouwregels uit Artikel 6, lid 6.2 van toepassing zijn.
- b. de bestemmings- en bouwgrenzen van de bestemming "Wonen - 1" en "Bos - Bostuin" worden aangepast, 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. 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;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 3. 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;
 7. voor het overige de bouwregels uit Artikel 6, lid 6.2 van toepassing blijven.
- c. de bestemmings- en bouwgrenzen van de bestemming "Wonen - 2" en "Bos - Bostuin" worden aangepast, 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 mogen niet 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. voor het overige de bouwregels uit Artikel 7, lid 7.2 van toepassing blijven.

5. Wijzigingen bestemmingsvlakken op de verbeelding en/of vergroting plangebied

Verschil bouwmogelijkheden van de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2

De eigenaren van de percelen die transformeren naar wonen kunnen kiezen uit 2 bestemmingen, namelijk Wonen-1 en Wonen-2. Aan deze bestemmingen zijn verschillende voorwaarden verbonden.

Als een eigenaar heeft gekozen voor de bestemming Wonen-1, dan is een verruiming van de bouwmogelijkheden op het perceel toegestaan. De oppervlakte van de woning mag dan niet meer zijn dan 80 m² en de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 20 m². De eigenaar heeft dan ook ingestemd dat het meerdere boven de 20 m² aan bijbehorend bouwwerken binnen 5 jaar moet zijn verwijderd. Het maakt niet uit of dat legale of illegale bouwwerken zijn. De eigenaren mogen zelf kiezen welk bouwwerk zij willen behouden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente Harderwijk en de Stichting Functiewijziging Park Onze Woudstee en de gesloten transformatieovereenkomst tussen de Stichting en elke eigenaar afzonderlijk. Juist het oogmerk van de kwaliteitsslag en het opruimen van de verrommeling liggen ten grondslag aan de verruiming van de oppervlaktemaat.

Als een eigenaar heeft gekozen voor de bestemming Wonen-2, dan mag de oppervlakte van de woning inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer zijn dan 75 m². Een grotere oppervlakte is alleen toegestaan als voor de op 1 oktober 2018 op het (bouw-) perceel aanwezige bouwwerken een bouwvergunning is verleend.

Verzoeken van eigenaren om perceel te wijzigen

Het transformatieproces van Park Onze Woudstee is een jarenlang traject. In het bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure opgenomen. Eigenaren kunnen dan een verzoek doen om de bestemming en/of bouwvlakken op hun perceel op een later moment te kunnen wijzigen. Aan deze wijzigingsplannen zijn wel kosten en procedure tijd verbonden.

Door gewijzigde inzichten en/of per ongeluk verkeerd geïnterpreteerde bouwvlakken en/of bestemmingen wordt de verbeelding van het bestemmingsplan voor 40 percelen gewijzigd. Door deze wijzigingen nu ambtshalve mee te nemen, worden onnodige kosten en extra proceduretijd na de vaststelling van het bestemmingsplan zoveel mogelijk voorkomen.

- *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 wordt met de volgende 4 percelen vergroot:

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

- *Wijziging bestemming van Wonen-1 naar Wonen-2*

Omdat met een bouwvergunning is aangetoond dat bestaande bouwwerken zijn vergund en de oppervlakte daarvan niet past binnen de voorwaarden van de bestemming Wonen-1 (80 m² woning en 20 m² bijbehorend bouwwerk), hebben de eigenaren gekozen voor de bestemming Wonen-2. Van de volgende 5 percelen wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen-2:

26-42	26-82	26-128	26-162	26-168
-------	-------	--------	--------	--------

- *Wijziging/verschuiving bouwvlak in Wonen-1*

Enkele eigenaren hebben aangegeven dat de woonbestemming voor hun perceel niet goed is ingetekend. Er zijn ook eigenaren die inmiddels andere inzichten hebben gekregen over de invulling van hun perceel. Van de volgende 26 percelen wordt de situering van de bestemmingsvlakken verschoven/gewijzigd.

26-14	26-19	26-20	26-23	26-30	26-51	26-65
26-66	26-69	26-100	26-107	26-132	26-144	26-151
26-170	26-173	26-197	26-202	26-211	26-215	26-221
26-106	4 nieuwe kavels op voterrein De Herberg					

- *Wijziging bestemming van Wonen-2 naar Wonen-1*

Er zijn 3 eigenaren die graag een verruiming van hun bouw mogelijkheden willen en alsnog hebben gekozen voor de bestemming Wonen-1. Het gaat om de volgende 3 percelen:

26-10	26-120	26-139
-------	--------	--------

- *Wijziging/verschuiving bouwvlak in Wonen-2*

Er zijn 2 eigenaren die hebben aangegeven dat een bijbehorend bouwwerk waarvoor een vergunning is verleend niet was opgenomen op de verbeelding. Op de volgende 2 percelen krijgt dit bijbehorend bouwwerk alsnog een woonbestemming:

26-49	26-134
-------	--------

6. Aanvulling akoestisch onderzoek

Voor de vier percelen Parallelweg 26-73D, 26-91, 26-187 en 26-229 die alsnog transformeren van Verblijfsrecreatie naar Wonen-1 is een aanvulling op het akoestisch onderzoek gedaan. Voor deze 4 percelen is de geluidsbelasting berekend en wordt het Hogere waardenbesluit aangevuld. De Toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Daarnaast is het gewijzigde aantal te transformeren recreatiewoningen op diverse plekken in de Toelichting verwerkt.