

BESLUIT HOGERE WAARDEN



Besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder

gemeente	Gemeente Zeist
locatie	Herontwikkeling locatie De Hazelaar Huis ter Heide Bouwdeel A: Rembrandtlaan 20 Bouwdeel B: Dolderseweg 31B Bouwdeel C: Dolderseweg 33 Bouwdeel D: Historische Laan Bouwdeel E: Rembrandtlaan 22
OLO nummer	7500975
kadastrale aanduiding	Zeist K 1951 en 1952
rijkscoördinaten	Bouwdeel A: x: 145954 y: 458986 Bouwdeel B: x: 145977 y: 459028 Bouwdeel C: x: 145950 y: 459112 Bouwdeel D: x: 145930 y: 459066 Bouwdeel E: x: 145882 y: 459064
kenmerk	z-23-002946-03 / D2023-00093775
datum	12 december 2023
behandeld door	
telefoon	
aantal pagina's	5 (inclusief bijlagen)
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren

achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het beperkt afwijken bij AMvB aangewezen gevallen (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, Wabo).

aanleiding

Bij de gemeente Zeist is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van de locatie De Hazelaar in Huis ter Heide. In figuur 1 van BIJLAGE 1 is het uitbreidingsplan opgenomen. De Villa aan de Rembrandtlaan 20 (Bouwdeel A) wordt verbouwd en hierdoor ontstaat ruimte voor 10 wooneenheden. Daarnaast wordt het gebouw aan de Dolderseweg 31B vervangen door nieuwbouw (Bouwdeel B). Dit nieuwe gebouw biedt ruimte aan totaal 19 cliënten. Ook de dienstwoning aan de Dolderseweg 33 wordt verbouwd en biedt hierdoor ruimte aan twee cliënten (Bouwdeel C). Verder wordt in het middengebied een nieuw dagbestedingsgebouw gerealiseerd (Bouwdeel D). En tenslotte wordt de geschakelde 2-kapper aan de Rembrandtlaan 22 verbouwd en uitgebreid waardoor 19 wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet binnen het geldende bestemmingsplan past en de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van Bouwdeel A, B en E, vanwege het wegverkeer op de Nieuwe Dolderseweg (N238), hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd.

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woongebouwen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen om, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om een hogere waarden procedure op te starten.

besluit

Wij hebben besloten om op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder de volgende hoogst toelaatbare waarden vast te stellen:

gebouw	gevel	ontvangerhoogte	geluidsbelasting N238
Bouwdeel A	O	1,5 / 5,1 / 8,4 / 11,2 m	-- / -- / 49 / 51 dB
Bouwdeel B	O	1,5 / 4,5 m	61 / 62 dB
Bouwdeel E	O	1,5 / 4,35 / 7,14 / 9,45 m	-- / -- / 49 / 50 dB
Opmerkingen:			
1. Het uitbreidingsplan voor locatie De Hazelaar is opgenomen in figuur 1 van BIJLAGE 1. In dit figuur is de naamgeving van de gebouwen weergegeven.			
2. De indeling van de gebouwen is weergegeven op de bouwkundige tekeningen van Lengkeek architecten en ingenieurs bv. Deze tekeningen zijn ingediend bij de omgevingsvergunning met aanvraagnummer 7500975.			
3. Voor Bouwdeel C en D zijn geen hogere waarden benodigd; Bouwdeel C betreft een bestaand gebouw waar aan de gevels geen aanpassingen plaatsvinden en Bouwdeel D heeft geen geluidsgevoelige bestemming.			
4. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend.			

Het besluit wordt, zodra dit onherroepelijk is geworden, zo spoedig mogelijk ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

voorwaarden

Aan het verlenen van dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de waarde binnen de woongebouwen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarden. In het akoestisch onderzoek van Sweco zijn de te treffen gevelmaatregelen reeds bepaald. De maatregelen die benoemd zijn in dit onderzoek, of gelijkwaardig, dienen minimaal te worden aangebracht.
- Het bouwplan moet voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden aan maatregelen van akoestische aard bij de ontvanger, opgenomen in bijlage 4 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (d.d. april 2008). Uit het akoestisch onderzoek van Sweco blijkt dat aan de voorwaarden bij niet-zelfstandige wooneenheden (nieuwbouw) wordt voldaan.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk z-23-002946-03 / D2023-00093771 en datum 12 december 2023.
- 'Akoestisch en bouwfysisch onderzoek, Renovatie en nieuwbouw landgoed Hazelaar te Huis ter Heide' van Sweco met referentienummer NL23-648800269-48568 en datum 18 april 2023.
- Bijlage wegverkeerslawaai met kenmerk z-23-002946-03 / D2023-00093773 en datum 12 december 2023.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van Sweco is gebleken dat, op de gevels van Bouwdeel A, B en E, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard.

De Wet geluidhinder geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen.

Het vaststellen van de hogere waarden voor de omgevingsvergunning is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (d.d. april 2008).

Het bouwplan voldoet niet aan de inspanningsverplichting 'maximale ontheffingswaarde' die gesteld wordt in deze beleidsregel. Indien niet aan een inspanningsverplichting kan worden voldaan, dient gemotiveerd te worden waarom dat niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De initiatiefnemer heeft ter motivatie hiervan aangegeven dat het niet doelmatig is (verdergaande) bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen. Ook is bij het ontwerp van Bouwdeel B rekening gehouden met de hoge geluidsbelastingen; aan de zijde van de N238 is de gang/hal gesitueerd. Hiermee is voldoende gemotiveerd waarom niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan. Het bouwplan voldoet wel aan de overige eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in de gemeentelijke beleidsregel. Hierbij is uitgegaan van de voorwaarden bij niet-zelfstandige wooneenheden (nieuwbouw).

Conform bijlage 2 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder kan de situatie als 'woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing' worden beschreven.

Uit het (verzoek)formulier hogere waarden met bijbehorende bijlagen blijkt dat de nadelen van een hoog geluidsniveau (gedeeltelijk) gecompenseerd zullen worden door akoestische en niet-akoestische maatregelen bij de ontvanger. Door deze maatregelen zal het hogere geluidsniveau als minder hinderlijk worden ervaren.

bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist. Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener en de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- de gronden van het bezwaar.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Het bezwaarschrift moet voor het einde van deze termijn op de post zijn gedaan en binnen een week door de gemeente zijn ontvangen. Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

voorlopige voorziening

Het besluit hogere waarden treedt in werking één dag na bekendmaking. Om de werking van het besluit op te schorten kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift indienen, een voorlopige voorziening aanvragen. Een dergelijk - gemotiveerd - verzoek kan schriftelijk worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag of digitaal via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket>. Voor het instellen van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening zijn griffiekosten verschuldigd. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld.

afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Zeist, Team Ruimtelijke Ontwikkeling;
 2. Provincie Utrecht;
 3. Aanvrager bedrijf omgevingsvergunning.
-

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitbreidingsplan De Hazelaar [bron: ruimtelijke onderbouwing]