

BESLUIT HOGERE WAARDEN ONTWERP

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

gemeente	Gemeente Zeist
bestemmingsplan	Bestemmingsplan 'Amandelpark' Arnhemse Bovenweg 2 Zeist
kadastrale aanduiding	Zeist L 1155 en 1157
rijkscoördinaten	Gebouw A1 : x: 145421 y: 454604 Gebouw A2 : x: 145369 y: 454650 Gebouw B : x: 145425 y: 454676
kenmerk	Z-2023-112928 / D2023-00092062
datum	8 december 2023
behandeld door	mevrouw B. Jaeqx
telefoon	088 – 022 50 00
aantal pagina's	7 (inclusief bijlagen)
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren

achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Amandelpark'.

aanleiding

Het woon-zorgcomplex 'Amandelhof', gelegen aan de Arnhemse Bovenweg 2 in Zeist, wordt herontwikkeld. De bestaande bouwmassa wordt gesloopt en hiervoor in de plaats wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd, bestaande uit drie gebouwen. In figuur 2 van BIJLAGE 1 is het stedenbouwkundig inrichtingsplan voor de toekomstige situatie opgenomen. In de gebouwen A1 en A2 zijn in totaal 140 wooneenheden voor mensen met een intensieve zorgvraag beoogd, en in gebouw B maximaal 44 wooneenheden voor mensen met een lichte ondersteuningsvraag en/of behoefte aan wonen in een veilige leefgemeenschap. Op de begane grond van gebouw B is tevens ruimte voor functies die bijdragen aan levendigheid en reuring op het terrein en ondersteunend zijn aan het dagelijks leven van de bewoners (Bruisend Hart). Deze beoogde herontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Amandelpark' opgesteld.

Omdat binnen het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, 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 wooneenheden binnen gebouw B, vanwege het wegverkeer op de Arnhemse Bovenweg, 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 wooneenheden. Het college

van burgemeester en wethouders heeft besloten mee te werken aan het nieuwe bestemmingsplan. 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:

bouwvlak	gevel	ontvangerpunt	ontvangerhoogte	geluidsbelasting Arnhemse Bovenweg
Gebouw B	N	B-16	2,5 / 5,0 / 8,0 / 10,5 m	-- / -- / -- / 49 dB
	O	B-01 t/m B-06	2,5 / 5,0 / 8,0 / 10,5 m	50 / 51 / 51 / 51 dB
Opmerkingen:				
1. De naamgeving van de bouwvlakken is overeenkomstig de naamgeving van de gebouwen zoals opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. Zie figuur 2 van BIJLAGE 1.				
2. De ontvangerpunten zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek van Akoestisch bureau Tideman met documentnummer 22.199.01 (versie 03) en datum 25 oktober 2023. Zie figuur 3 van BIJLAGE 1.				
3. Gebouw B voorziet in maximaal 44 wooneenheden welke worden verdeeld over vier bouwlagen.				
4. De hogere waarden zijn enkel benodigd voor de wooneenheden binnen gebouw B welke zijn gelegen aan de oostgevel. Bij de overige wooneenheden binnen gebouw B en bij alle wooneenheden binnen gebouw A1 en A2 wordt de voorkeurswaarde niet overschreden en zijn geen hogere waarden benodigd.				
5. 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 wooneenheden bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarden. Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen worden gevoegd.
- Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening te worden gehouden met 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). De toetsing aan de gemeentelijke voorwaarden dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen te worden uitgevoerd. Afhankelijk van de invulling van gebouw B betreft dit de toetsing aan de 'voorwaarden voor nieuwbouw bij zelfstandige woonruimten' of de 'voorwaarden voor nieuwbouw bij niet-zelfstandige woonruimten'.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z-2023-112928 / D2023-00092059 en datum 8 december 2023.
- 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaai, Arnhemse Bovenweg 2 te Zeist, Amandelhof Zorggroep Charim' van Akoestisch bureau Tideman met documentnummer 22.199.01 (versie 03) en datum 25 oktober 2023.
- Bijlage wegverkeerslawaai met kenmerk Z-2023-112928 / D2023-00092061 en datum 8 december 2023.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van Akoestisch bureau Tideman is gebleken dat, op de gevels van wooneenheden binnen gebouw B, 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 en stedenbouwkundige 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 het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (d.d. april 2008). Het plan kan bij een goede invulling en (indien nodig) na het treffen van geluidsmaatregelen voldoen aan de eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in deze beleidsregel.

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.

rechtsbescherming

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op <datum> gepubliceerd in het gemeenteblad van www.overheid.nl. Gedurende de inzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist.

(van toepassing op het moment dat er een definitief besluit is genomen)

In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ontvangen.

Het voorgaande leidt **wel/niet** tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het bestemmingsplan. **Het besluit hogere waarden is overeenkomstig het ontwerpbesluit vastgesteld.**

beroep (van toepassing op het moment dat er een definitief besluit is genomen)

Tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden kan door degene(n), wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, beroep worden ingesteld bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage (artikel 8.6 van de Algemene wet bestuursrecht juncto hoofdstuk 2 van Bijlage 2).

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Hierover ontvangt de indiener nader bericht van de Raad van State.

afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

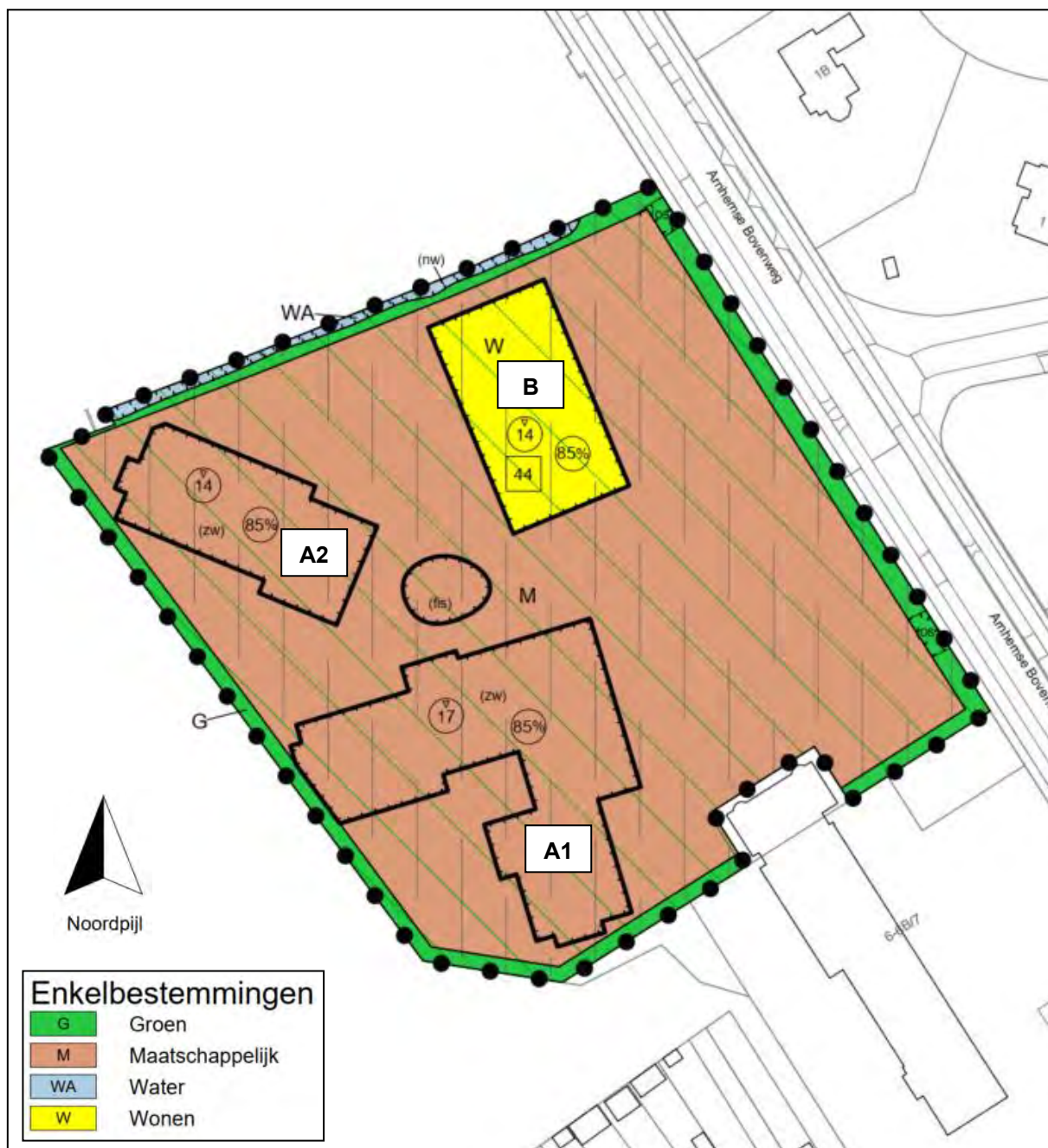
1. Gemeente Zeist, Team Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Zorggroep Charim.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

drs. A.E. van Vuuren
directeur

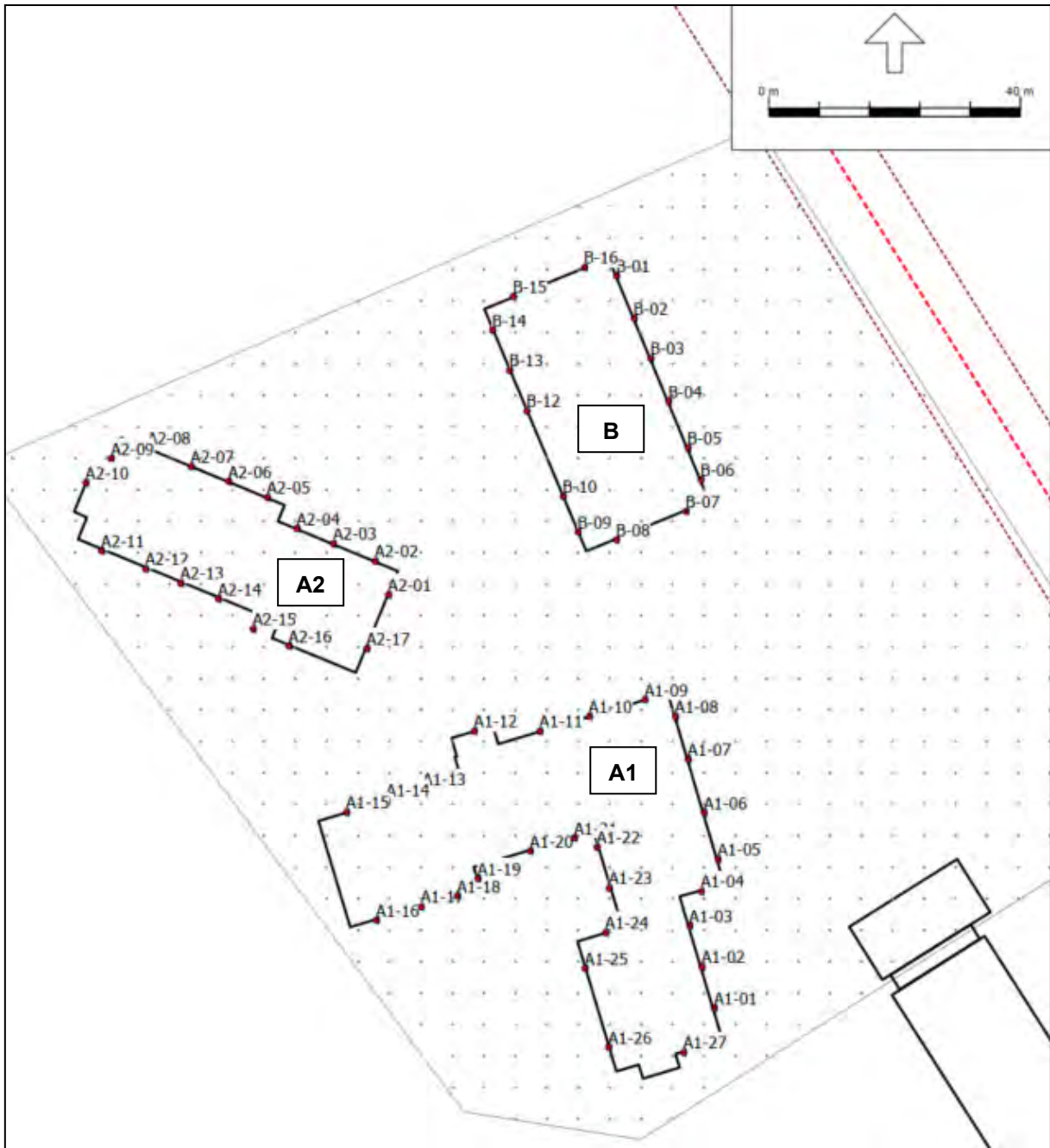
BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart



Figuur 2: Stedenbouwkundig inrichtingsplan toekomstige situatie [bron: toelichting op bestemmingsplan]



Figuur 3: Ontvangerpunten [bron: akoestisch onderzoek]