

BESLUIT HOGERE WAARDEN ONTWERP

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

gemeente	Gemeente Zeist
bestemmingsplan	'Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld' Den Dolder
kadastrale aanduiding	n.t.b.
rijkscoördinaten	Woongebied WG-Z: x: 145130 y: 461620
kenmerk	Z/21/183268 / D-544827
datum	3 november 2021
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 'Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld' in Den Dolder.

aanleiding

De locatie Willem Arntsz Hoeve in Den Dolder wordt getransformeerd naar een levendig gebied met een mix van wonen, werken en verblijven door verschillende soorten woningen, bewoners en ondernemers. Binnen het Noordelijk en Zuidelijk ontwikkelveld zijn in totaal maximaal 175 woningen beoogd. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld' opgesteld.

Omdat binnen het nieuwe bestemmingsplan 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 woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Dolderseweg (N238) en het spoorwegverkeer op het traject Utrecht - Amersfoort, 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 woningen.

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:

woongebied	maximaal aantal woningen	geluidsbelasting Dolderseweg (N238)	geluidsbelasting spoorweg
Woongebied WG-Z	26	58 dB	63 dB
Opmerkingen:			
<p>1. De naamgeving van de woongebieden is weergegeven in figuur 1 van BIJLAGE 1.</p> <p>2. De definitieve invulling van het plangebied is nog niet bekend. In het bestemmingsplan zijn enkel twee woongebieden geprojecteerd waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Het totaal aantal woningen binnen de woongebieden mag niet meer bedragen dan 175.</p> <p>Om inzicht te krijgen in de geluidssituatie binnen het plangebied zijn in het akoestisch onderzoek van Royal HaskoningDHV berekeningen uitgevoerd op basis van een proefverkaveling, gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn de vrijeveldcontouren bepaald. In figuur 3 van BIJLAGE 1 is de proefverkaveling voor het zuidelijk woongebied WG-Z weergegeven.</p> <p>Om de verdere uitwerking van het bestemmingsplan niet te belemmeren, is ervoor gekozen een 'worstcase situatie' te hanteren. De hogere waarden in de tabel zijn daarom gebaseerd op de vrijeveldcontouren, het beeldkwaliteitsplan, de planregels en de inspanningsverplichtingen 'maximale ontheffingswaarde' (de gemeente verleent voor binnenstedelijke situaties vanwege het wegverkeer geen hogere waarden hoger dan 58 dB en vanwege het spoorwegverkeer geen hogere waarden hoger dan 63 dB) en 'volumebeleid' (per type geluidsbron mag maximaal 15% van de nieuw te bouwen woningen een geluidsniveau hebben dat hoger is dan de voorkeurswaarde) uit de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. In de praktijk kan voor minder woningen een hogere waarde nodig zijn. Tevens zal in de praktijk de werkelijke geluidsbelasting op de gevels van een aantal woningen lager zijn de vastgestelde hogere waarde.</p> <p>3. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' mogen uitsluitend geluidswerende voorzieningen worden gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier begroeide landduinen, zo nodig in combinatie met schermen, beoogd om de geluidsoverlast van de provinciale weg en de spoorweg te reduceren. Omdat deze voorziening nog verder uitgewerkt moet worden, is in het akoestisch onderzoek bij het bepalen van de vrijeveldcontouren hier geen rekening mee gehouden.</p> <p>4. In de planregels is opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor woningen 11 meter bedraagt (drie bouwlagen). Voor gestapelde woningen mag worden uitgegaan van 13 meter (vier bouwlagen). Daarnaast is bij gestapelde woningen over maximaal 30% van het bebouwde oppervlak een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan (vijf bouwlagen).</p> <p>5. Het noordelijk woongebied WG-N ligt niet binnen de geluidszone van de Dolderseweg (N238) en de spoorweg. Voor dit woongebied zijn geen hogere waarden benodigd.</p> <p>6. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend.</p>			

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:

- Voor de woningen moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen worden aangetoond dat aan de vastgestelde hogere waarden wordt voldaan.
- De grens van de bebouwde kom wordt zodanig verplaatst, waardoor voor het plangebied sprake is van stedelijk gebied.

- Ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' worden geluidswerende voorzieningen gebouwd. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier begroeide landduinen, zo nodig in combinatie met schermen, beoogd om de geluidsoverlast van de provinciale weg en de spoorweg te reduceren.
- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de waarde binnen de woningen 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 uitgevoerd te worden (betreft de toetsing aan de voorwaarden: geluidsluwe gevel, indeling woning, buitenruimte en geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's). Deze voorwaarden gelden voor gezoneerde en niet-gezoneerde (spoor)wegen: Dolderseweg (N238), planinterne wegen en spoorweg.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen (definitieve verkaveling) worden de hogere waarden door de gemeente aan de adressen/kavels gekoppeld. Het aantal hogere waarden in dit besluit mag niet overschreden worden, dit wordt door de gemeente bewaakt.

Naast dit besluit maken onderdeel uit van deze beslissing:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z/21/183268 / D-544824 en datum 3 november 2021.
- 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan, Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve' van Royal HaskoningDHV met referentienummer BG9319_T&P_RP_2101051106 en datum 5 januari 2021.
- Bijlage wegverkeerslawaaï met kenmerk Z/21/183268 / D-544825 en datum 3 november 2021.
- Bijlage spoorwegverkeerslawaaï met kenmerk Z/21/183268 / D-544826 en datum 3 november 2021.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van Royal HaskoningDHV is gebleken dat op de gevels van woningen binnen het plangebied, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidswal' worden geluidswerende voorzieningen gebouwd om de geluidsoverlast van de provinciale weg en de spoorweg te reduceren. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier begroeide landduinen, zo nodig in combinatie met schermen, beoogd. Het toepassen van verdergaande maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en 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 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 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' en 'woningen worden gesitueerd in de omgeving van een station of knooppunt van openbaar vervoer' 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 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 24 november 2021 gepubliceerd op de gemeentepagina in De Nieuwsbode en 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:

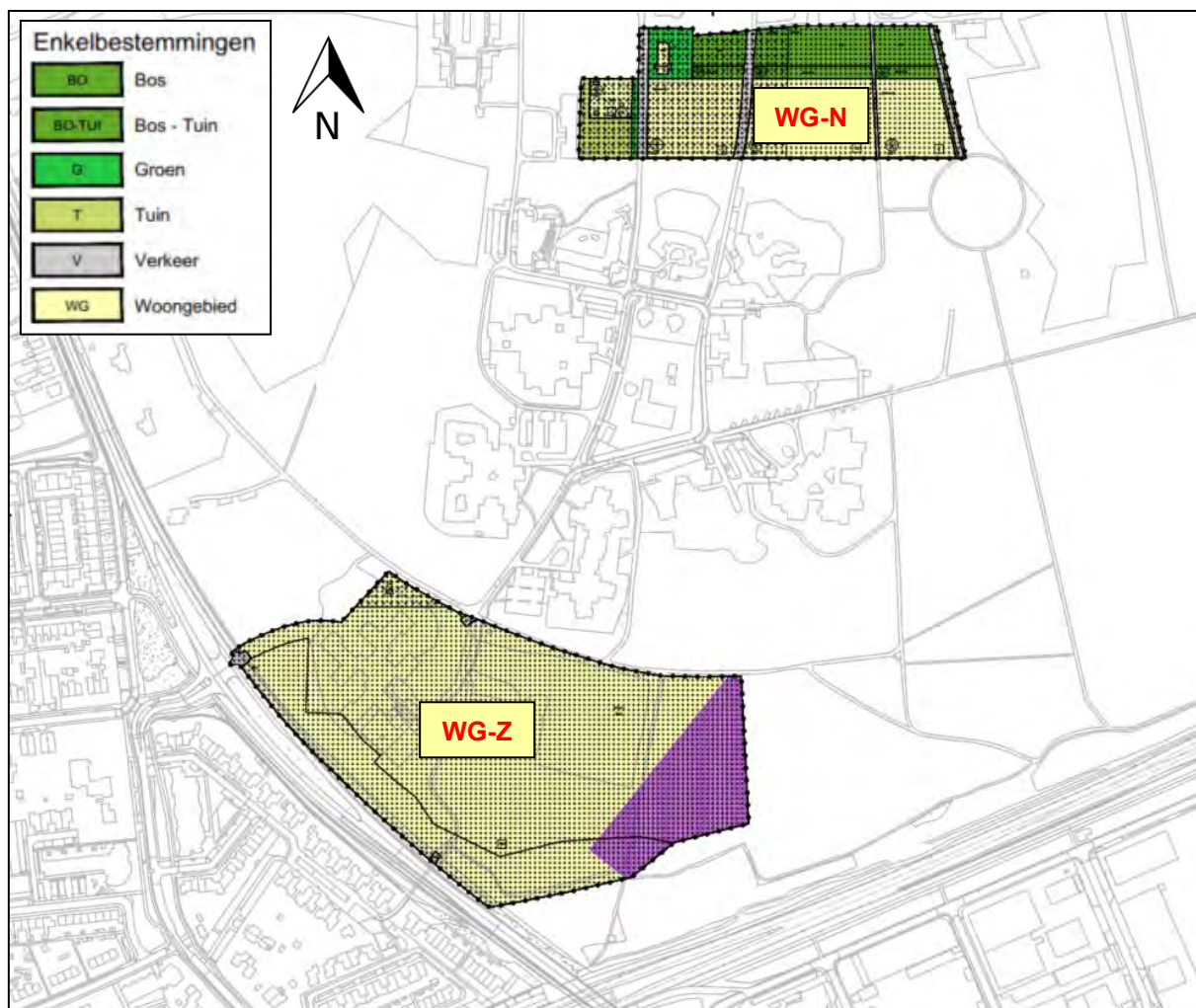
1. Gemeente Zeist, Team Ruimtelijke ontwikkeling;
2. Provincie Utrecht;
3. ProRail Utrecht;
4. BPD Ontwikkeling BV.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

drs. A.E. van Vuuren
directeur

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart met naamgeving woongebieden



Figuur 2: Beeldkwaliteitsplan zuidelijk woongebied WG-Z (bron: beeldkwaliteitsplan)



Figuur 3: Proefverkaveling zuidelijk woongebied WG-Z, gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan (bron: akoestisch onderzoek)



Figuur 4: Mogelijke ligging geluidswallen (8 meter hoog) en geluidsbelasting vanwege Dolderseweg (bron: akoestisch onderzoek)



Figuur 5: Mogelijke ligging geluidswallen (8 meter hoog) en geluidsbelasting vanwege spoorweg
 (bron: akoestisch onderzoek)