

BESLUIT HOGERE WAARDEN ONTWERP

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

gemeente	Gemeente Zeist
bestemmingsplan	Bestemmingsplan 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist'
kadastrale aanduiding	n.t.b.
rijkscoördinaten	Bouwvlak M1: x: 143487 y: 456340 Bouwvlak B1: x: 143444 y: 456320 Bouwvlak B2: x: 143469 y: 456294 Bouwvlak A1: x: 143457 y: 456386 Bouwvlak A2: x: 143533 y: 456295
kenmerk	Z/22/196222 / D-604348
datum	13 juni 2022
behandeld door	mevrouw B. Jaeqx
telefoon	(088) 022 50 00
aantal pagina's	8 (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 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist'.

aanleiding

Eikenstein, de voormalige Justitiële Jeugdinstelling De Heuvelrug gelegen aan de Utrechtseweg 37 in Zeist, krijgt een nieuwe bestemming. De bestaande gemeentelijke monumentale gebouwen op het terrein (hoofdgebouw en twee dienstwoningen) blijven behouden en worden herbestemd en verbouwd tot woningen, waarbij een combinatie met een vorm van zorg het uitgangspunt is. Ook wordt de mogelijkheid geboden om in deze te behouden monumentale gebouwen diverse niet-woonfuncties te vestigen, zoals kleinschalige bedrijvigheid en (dag)horeca. Op de onbebouwde gronden achter de bestaande gebouwen worden nieuwe woningen gerealiseerd. In totaal zijn binnen het plangebied maximaal 207 nieuwe woningen in diverse typologieën beoogd. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist' 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 woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Utrechtseweg, 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:

ontvanger-punt	gevel oriëntatie	aantal woningen met hogere waarde per ontvangerhoogte	ontvangerhoogte	geluidsbelasting Utrechtseweg
Bouwvlak M1 – maximaal 87 zorgwoningen				
40	ZW	3 / 5 / 3	1,5 / 4,5 / 7,5 m	55 / 57 / 57 dB
42	ZW	1 / 1	1,5 / 4,5 m	52 / 53 dB
43	ZW	1 / 1	1,5 / 4,5 m	50 / 52 dB
41	NW	1 / 1	1,5 / 4,5 m	54 / 56 dB
45	NW	7 / 7 / 7	1,5 / 4,5 / 7,5 m	51 / 53 / 54 dB
44	ZO	1 / 1	1,5 / 4,5 dB	51 / 53 dB
47	ZO	7 / 7 / 7	1,5 / 4,5 / 7,5 m	50 / 52 / 53 dB
Bouwvlak B1 – maximaal 2 woningen				
11-12	ZW	2	1,5 / 4,5 / 7,5 m	62 / 62 / 62 dB
Bouwvlak B2 – maximaal 2 woningen				
02	ZW	2	1,5 / 4,5 / 7,5 m	62 / 63 / 63 dB
Bouwvlak A1 – maximaal 36 appartementen				
71	ZW	2 / 2 / 2 2 / 2	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	55 / 56 / 56 dB 56 / 56 dB
78	NW	1 / 1 / 1 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	50 / 51 / 52 dB 53 / 52 dB
77	NW	-- / 1 / 1 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	-- / 49 / 50 dB 51 / 51 dB
76	NW	-- / -- / -- 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	-- / -- / -- 49 / 50 dB
72	ZO	1 / 1 / 1 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	49 / 51 / 50 dB 50 / 50 dB
73	ZO	-- / -- / -- -- / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	-- / -- / -- -- / 49 dB
Bouwvlak A2 – maximaal 22 appartementen				
22	ZW	3 / 3 / 3 3 / 3	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	55 / 56 / 56 dB 56 / 57 dB
27	NW	-- / 1 / -- 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	-- / 49 / -- dB 49 / 50 dB
28	NW	-- / -- / -- -- / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	-- / -- / -- -- / 49 dB
23	ZO	1 / 1 / 1 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	52 / 53 / 53 dB 53 / 53 dB
24	ZO	1 / 1 / 1 1 / 1	3,0 / 6,0 / 9,0 m 12,0 / 15,0 m	50 / 51 / 52 dB 51 / 51 dB

Opmerkingen:

1. De naamgeving van de bouwvlakken is weergegeven in de figuren van BIJLAGE 1.
2. De ontvangerpunten zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek van BuroDB met kenmerk RPT21210106-16 en datum 8 juni 2022. Zie figuur 2 van BIJLAGE 1.
3. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het plangebied maximaal 207 woningen te realiseren. De exacte invulling van het plangebied staat nog niet geheel vast. Wel is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Deze is in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen, zie figuur 3 van BIJLAGE 1.
Het aantal verleende hogere waarden is gebaseerd op de plankaart, de planregels, het stedenbouwkundig plan en het akoestisch onderzoek van BuroDB.
4. Bij de woningen binnen bouwvlak WG1 wordt de voorkeurswaarde niet overschreden. Voor deze woningen 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 woningen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit vastgestelde binnenwaarden. Bij de bepaling van de geluidsisolatie van de gevels moet rekening worden gehouden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (= alle wegen inclusief 30 km/uur wegen). 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 (betreft de toetsing aan de voorwaarden: geluidsluwe gevel, indeling woning, geluidsluwe buitenruimte en geluidsabsorberende plafonds bij balkons/loggia's).
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen (definitieve verkaveling en indeling) 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.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z/22/196222 / D-604346 en datum 13 juni 2022.
- 'Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan Eikenstein in Zeist' van BuroDB met kenmerk RPT21210106-16 en datum 8 juni 2022.
- Bijlage wegverkeerslawaai met kenmerk Z/22/196222 / D-604347 en datum 13 juni 2022.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van BuroDB is gebleken dat, op de gevels van woningen binnen het plangebied, 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 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 voldoet niet aan de inspanningsverplichtingen 'maximale ontheffingswaarde' en 'volumebeleid'. Indien niet aan een inspanningsverplichting kan worden voldaan, dient gemotiveerd te worden waarom dat niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. In het (verzoek)formulier hogere waarden met bijbehorende bijlagen heeft de initiatiefnemer voldoende gemotiveerd waarom niet aan de inspanningsverplichtingen kan worden voldaan.

Het plan kan bij een goede invulling en na het treffen van geluidsmaatregelen wel voldoen aan de overige eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in de 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 vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op' 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 16 juni 2022 tot en met 27 juli 2022 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 15 juni 2022 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, p/a Omgevingsdienst regio Utrecht.

(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:

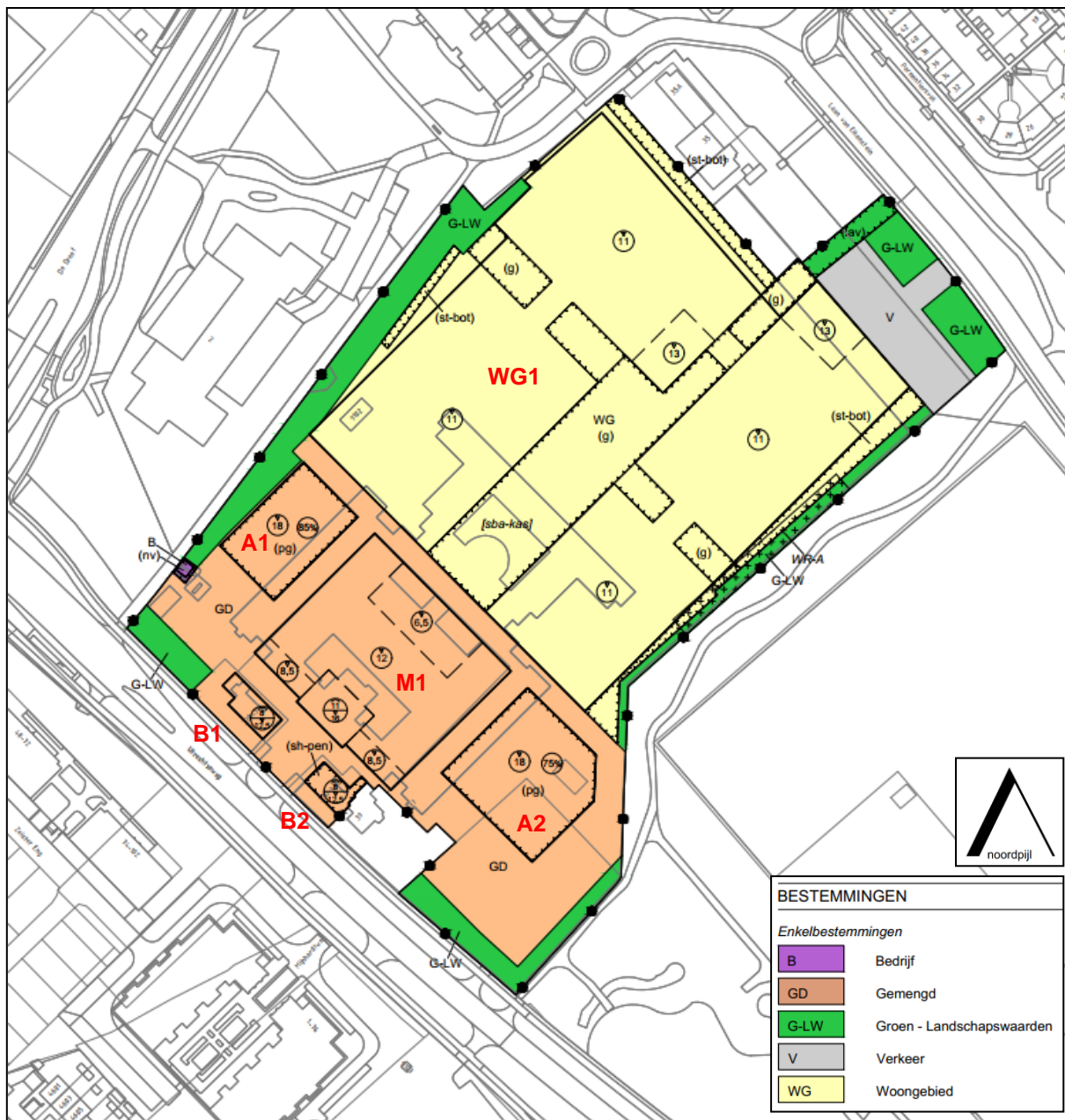
1. Gemeente Zeist, Team Ruimtelijke ontwikkeling;
2. EarthY;
3. Plegt-Vos West.

Hoogachtend,

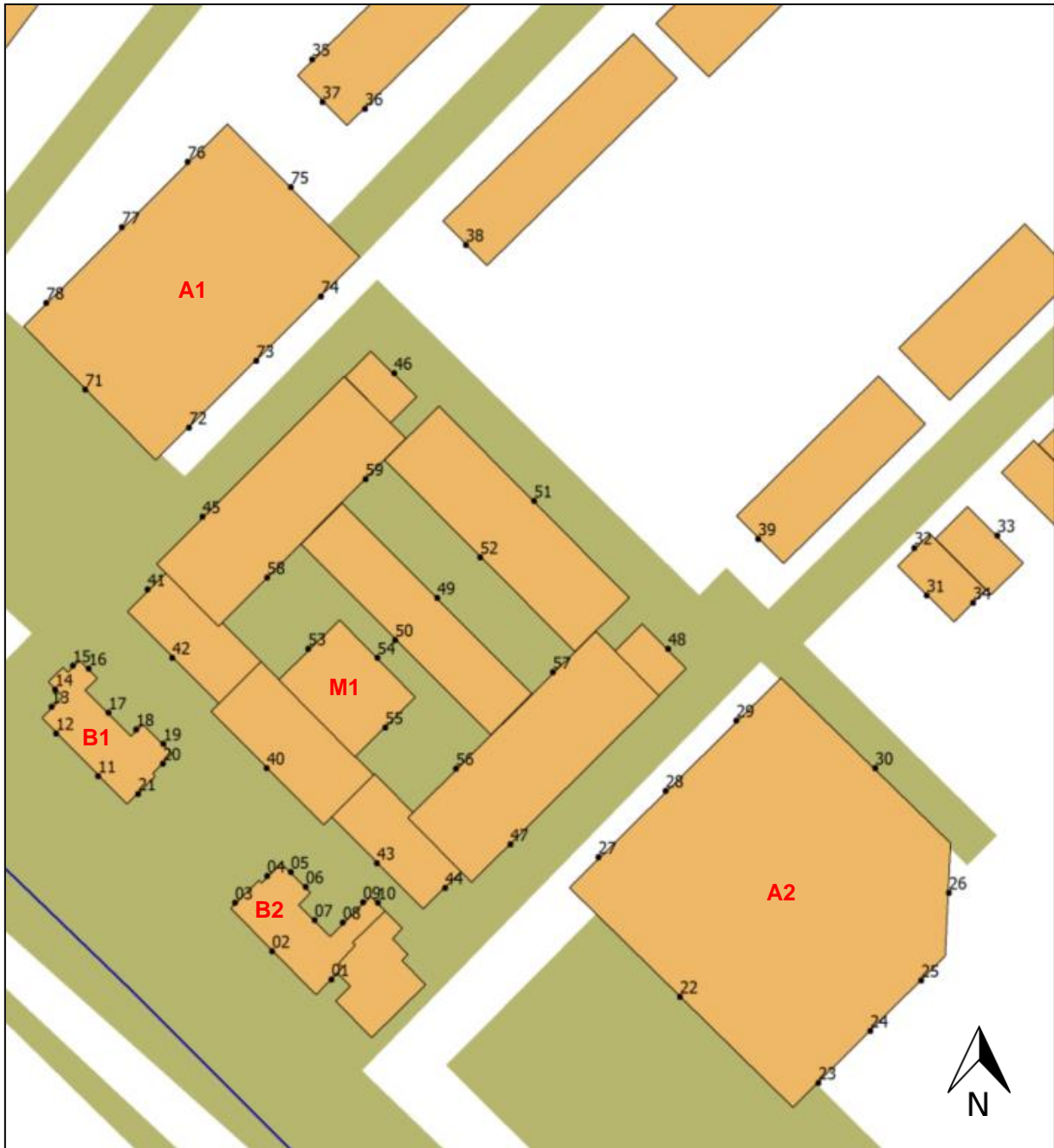
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

drs. A.E. van Vuuren
directeur

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart



Figuur 2: Ontvangerpunten [bron: akoestisch onderzoek]



Figuur 3: Stedenbouwkundig plan [bron: toelichting op bestemmingsplan]