

BIJLAGE SPOORWEGVERKEERSLAWAAI

Bijlage bij het (verzoek)formulier hogere waarden

Algemeen

Kenmerk	:	<i>z-21-007809-25 / D2026-1395970</i>
Datum	:	<i>7 juli 2026</i>
Behandeld door	:	<i>Mevrouw B. Jaqx</i>
Telefoonnummer	:	<i>030 702 32 00</i>

Project

Gemeente	:	<i>Gemeente Zeist</i>
Bestemmingsplan	:	<i>"Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld" Den Dolder</i>
Kadastrale aanduiding	:	<i>n.t.b.</i>
Rijkscoördinaten	:	<i>Woongebied WG-Z: x: 145130 y: 461620</i>

Omschrijving spoorweg

R 1.	Wat is het NS-trajectnummer van de spoorbaan die de overschrijding veroorzaakt?
	<i>16 (traject Utrecht - Amersfoort)</i>
R 2.	Wat is de status van de spoorbaan die de overschrijding veroorzaakt?
	<i>x aanwezig</i>
	te reconstrueren
	te projecteren in bestemmingsplan

Omschrijving woningen

R 3.	Geef aan onder welke categorie het gebouw of terrein valt.
	<i>x woningen / appartementen</i>
	andere geluidgevoelige gebouwen (ex artikel 1.2 Bgh): onderwijsgebouwen / ziekenhuizen / verpleeghuizen / verzorgingstehuizen / psychiatrische inrichtingen / kinderdagverblijven
	geluidgevoelige terreinen (ex artikel 1.2 Bgh): woonwagendplaats / woonbootplaats

N.B. In het navolgende worden onder het begrip woningen tevens de bovengenoemde gebouwen of terreinen bedoeld.

- R 4.
- | | |
|---|--|
| Wat is de status van de woningen binnen de zone van de spoorbaan die de overschrijding veroorzaakt? | |
| | aanwezig of in aanbouw |
| | nog te bouwen |
| x | te projecteren in bestemmingsplan |
- R 5.
- | |
|---|
| Wat is de voorkeurswaarde voor deze woningen? |
| 55 dB |
- R 6.
- | |
|---|
| Wat zijn de eventueel eerder vastgestelde waarden voor deze woningen? |
| -- |
- R 7.
- | |
|--|
| Wat is de maximale ontheffingswaarde voor deze woningen? |
| 68 dB – conform Wet geluidhinder |
| 63 dB – conform gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, inspanningsverplichting |

Verzochte hogere waarden

- R 8.
- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Wat is, <u>per woning</u> , de geluidbelasting waarop het verzoek betrekking heeft? | | |
| woongebied | maximaal aantal woningen | geluidbelasting spoorweg |
| Woongebied WG-Z | 26 | 62 dB |
| | 10 | 60 dB |
- Opmerkingen:
1. De naamgeving van de woongebieden is weergegeven in figuur 1 van BIJLAGE 1.
 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.
Om inzicht te krijgen in de geluidssituatie binnen het plangebied zijn in het akoestisch onderzoek van Haskoning berekeningen uitgevoerd op basis van een proefverkaveling, gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast zijn de vrijeveldcontouren bepaald.
Om de verdere uitwerking van het bestemmingsplan niet te belemmeren, zijn de hogere waarden in de tabel aangevraagd voor een 'worstcase situatie'. De hogere waarden zijn gebaseerd op de rekenresultaten voor de proefverkaveling (inclusief de te realiseren geluidwallen), het beeldkwaliteitsplan en de planregels. In de praktijk kan voor minder woningen een hogere waarde nodig zijn. Tevens zal in de praktijk de werkelijke geluidbelasting op de gevels van een aantal woningen lager zijn de aangevraagde hogere waarden.
 3. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' zijn geluidwerende voorzieningen voorzien. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier begroeide landduinen, zo nodig in combinatie met schermen, beoogd om de geluidbelasting van de provinciale weg en de spoorweg te reduceren.
 4. In de planregels is opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor woningen 11 meter bedraagt (maximaal twee bouwlagen met kap). Voor gestapelde woningen bedraagt deze 13 meter. Daarnaast is bij gestapelde woningen over maximaal 30% van het bebouwde oppervlak een maximale bouwhoogte van 15 meter toegestaan (maximaal vier bouwlagen met optioneel een ondergeschikte opbouw).

5. Het noordelijke woongebied WG-N ligt niet binnen de geluidzone van de spoorweg. Voor dit woongebied zijn geen hogere waarden benodigd.

Bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en stedenbouwkundige mogelijkheden

- R 9. Welke maatregelen zijn overwogen om de geluidbelasting te verminderen tot de voorkeurswaarde?
Zie R11. en R13.
- R 10. Welke bronmaatregelen zullen ter beperking van de geluidbelasting worden gerealiseerd?
Geen.
- R 11. a. Welke bronmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken?
- **Het toepassen van raildempers.**
- b. Waarom zijn deze niet mogelijk?
Toepassen raildempers:
- **Het toepassen van raildempers kan een geluidreductie opleveren van maximaal 3 dB. Na het toepassen van deze maatregel wordt de voorkeurswaarde van 55 dB nog steeds overschreden.**
- **Ten westen van het plangebied bevindt zich een treinstation waardoor raildempers minder effect zullen sorteren.**
- **Deze maatregel ligt buiten de bevoegdheid van de gemeente.**
- R 12. Welke overdrachtsmaatregelen zullen ter beperking van de geluidbelasting worden gerealiseerd?
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' zijn geluidwerende voorzieningen voorzien. In het beeldkwaliteitsplan zijn hier begroeide landduinen, zo nodig in combinatie met schermen, beoogd. Deze voorziening moet nog verder worden uitgewerkt. In figuur 3 van BIJLAGE 1 is een mogelijke ligging van de geluidwallen opgenomen.
- R 13. a. Welke overdrachtsmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken?
- **Het plaatsen van een geluidscherm langs de spoorweg.**
- b. Waarom zijn deze niet mogelijk? (Bij financiële overweging specificatie bijvoegen.)
Plaatsen geluidscherm:
- **Om op alle verdiepingen aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen, moet een lang geluidscherm worden geplaatst. Het plaatsen van een geluidscherm is in deze situatie niet gewenst. De geluidbelasting wordt daarom gereduceerd door het plaatsen van bijvoorbeeld begroeide landduinen, zie R12.**

- R 14. Welke maatregelen bij de ontvanger zullen ter beperking van de geluidbelasting worden gerealiseerd?
- | | |
|----------|---|
| x | geluidisolatie conform Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) |
| x | overige maatregelen, zie punt R18. |
- Ruimte voor toelichting:
- Bij de ontvanger worden diverse maatregelen getroffen. Deze maatregelen komen voort uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder.**
- R 15. Welke stedenbouwkundige mogelijkheden zijn bij de ontwikkeling van het plan overwogen om tot een, uit het oogpunt van geluid, acceptabeler planopzet te komen?
- Geen.**

Motivering voor de vaststelling van hogere waarden

- R 16. Het toepassen van geluidbeperkende maatregelen is onvoldoende en ontmoet overwegende bezwaren van:
- | | |
|----------|-------------------------------|
| x | stedenbouwkundige aard |
| | verkeerskundige aard |
| | landschappelijke aard |
| x | financiële aard |
- R 17. Welke situaties, conform bijlage 3 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente **Zeist (datum april 2008)**, zijn voor deze woningen van toepassing?
- | | |
|----------|---|
| | woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op |
| x | woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing |
| | woningen zijn noodzakelijk vanwege grond- en of bedrijfsgebondenheid |
| | woningen zijn/worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom |
| | woningen vervullen doelmatige akoestische afscherming |
| x | woningen zijn/worden gesitueerd in de omgeving van een station of knooppunt van openbaar vervoer |
| | woningen worden gerealiseerd binnen ruimtelijke ontwikkeling met het oog op verbetering van de milieukwaliteit (ruimte voor ruimte / EHS) |
| | binnen de woningen is een hogere akoestische leefkwaliteit |
| | weg vervult een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie |
| | weg vervult een verkeersverzamel functie zodat elders lagere geluidniveaus optreden |

- R 18. Aan welke voorwaarden, conform de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente **Zeist (datum april 2008)**, wordt voor deze woningen voldaan?
Indien niet aan een inspanningsverplichting kan worden voldaan, dient gemotiveerd te worden waarom niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen.
- | | |
|----------|---|
| | geluidluwe gevel (eis) |
| | indeling woning (inspanningsverplichting) |
| | buitenruimte (inspanningsverplichting) |
| x | maximale ontheffingswaarde voor railverkeerslawaaï (inspanningsverplichting) |
| x | cumulatie (eis) |
| x | maximaal twee 'dove' gevels (eis) |
| | geluidabsorberende plafonds bij balkons/loggia's (eis) |
| | volumebeleid (inspanningsverplichting) |
- Ruimte voor toelichting:
- In het akoestisch onderzoek van Haskoning is een proefverkaveling getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat deze verkaveling, na het treffen van de beoogde maatregelen (geluidwallen), niet aan de inspanningsverplichting 'volumebeleid' voldoet. Voor deze verkaveling is voor 25% van het totale aantal woningen een hogere waarde nodig (spoor + weg). In het akoestisch onderzoek wordt het treffen van aanvullende geluidsreducerende maatregelen niet haalbaar geacht. Om deze reden wordt de overschrijding van het aantal maximaal gewenste hogere waarden door de gemeente toegestaan.***
- Tenslotte blijkt uit de rekenresultaten dat de proefverkaveling, na het treffen van de beoogde maatregelen (geluidwallen), wel aan de overige gemeentelijke voorwaarden kan voldoen.***
- Omdat de indeling van het plangebied nog niet definitief is, dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen het definitieve bouwplan opnieuw aan de gemeentelijke voorwaarden getoetst te worden. Het betreft de voorwaarden geluidluwe gevel, indeling woning, buitenruimte, geluidabsorberende plafonds bij balkons/loggia's en volumebeleid. Deze voorwaarden gelden voor gezoneerde en niet-gezoneerde (spoor)wegen: Dolderseweg (N238), planinterne wegen en spoorweg.***
- R 19. Welke niet akoestische compenserende maatregelen, ter compensatie van een hoog geluidniveau, zijn aanwezig en/of worden genomen?
- | | |
|----------|--------------------------------------|
| x | veel groen in nabije omgeving |
| | groenwal(len) |
| x | goed openbaar vervoer |
| | 'bruisende' omgeving |
| | speelvoorzieningen dichtbij |
| x | in nabijheid van centrum |
- Ruimte voor toelichting:
-
- R 20. Ruimte voor aanvullende motivatie.
-

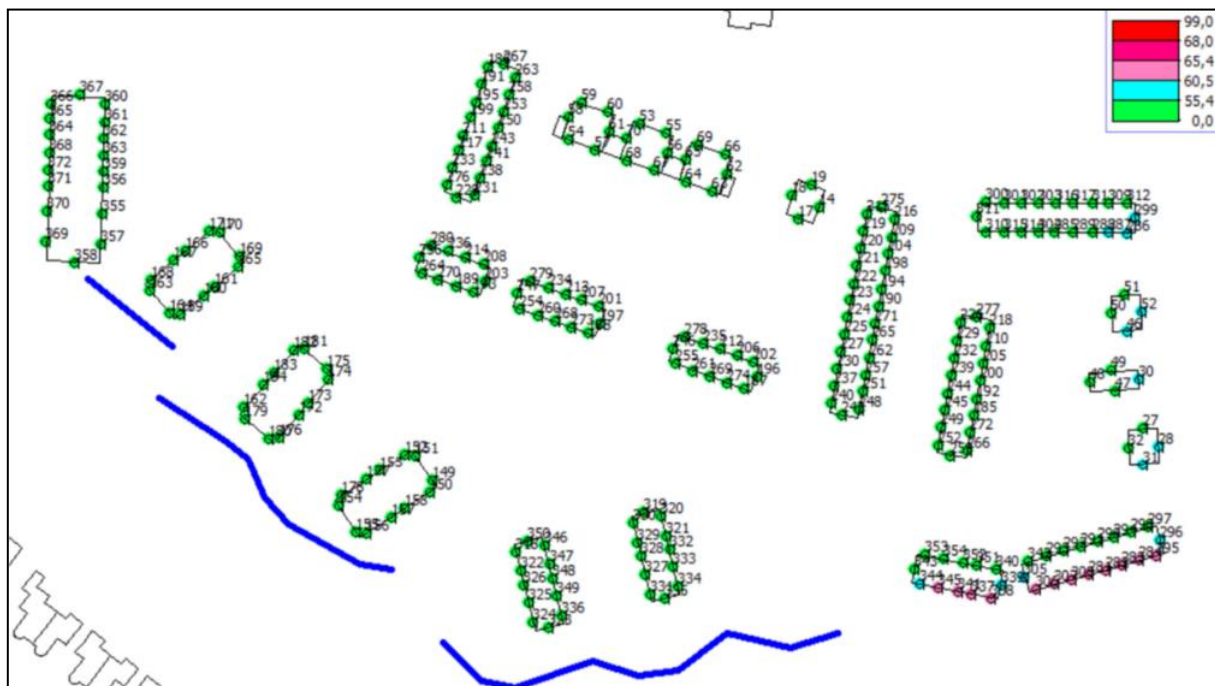
BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart met naamgeving woongebieden



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



Figuur 3: Mogelijke ligging geluidwallen (8 meter hoog) en geluidbelasting vanwege spoorweg (bron: akoestisch onderzoek)