

BIJLAGE WEGVERKEERSLAWAAI

Bijlage bij het (verzoek)formulier hogere waarden

Algemeen

Kenmerk	:	<i>z-21-007809-25 / D2026-1395968</i>
Datum	:	<i>7 juli 2026</i>
Behandeld door	:	<i>Mevrouw B. Jaecx</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:</i> x: <i>145130</i> y: <i>461620</i>

Omschrijving weg

W 1.	Wat is de naam van de weg die de overschrijding veroorzaakt?	
	<i>Dolderseweg (N238)</i>	
W 2.	Wat is de status van de weg die de overschrijding veroorzaakt?	
	<i>x</i>	<i>aanwezig</i>
		te reconstrueren
		te projecteren in bestemmingsplan
W 3.	Wat is de maximum toegestane snelheid?	
	<i>80 km/uur</i>	
W 4.	Wie is het bevoegd gezag van de weg die de overschrijding veroorzaakt?	
		gemeente
	<i>x</i>	<i>Provincie</i>
		Rijkswaterstaat

W 5.	Hoe wordt het gebied ter hoogte van het (bouw)plan aangemerkt?	
a.	☒	binnen de bebouwde kom
	☐	buiten de bebouwde kom
b.	☐	binnen zone auto(snel)weg
	☒	buiten zone auto(snel)weg
c.	☒	stedelijk gebied
	☐	buitenstedelijk gebied
Ruimte voor toelichting:		
Voor het plangebied is op dit moment sprake van buitenstedelijk gebied. In de toelichting op het bestemmingsplan en in het akoestisch onderzoek is er echter vanuit gegaan dat de gemeente de grens van de bebouwde kom gaat verplaatsen, waardoor het plangebied in de toekomst stedelijk zal zijn.		

Omschrijving woningen

W 6.	Geef aan onder welke categorie het gebouw of terrein valt.	
	☒	woningen / appartementen
	☐	andere geluidgevoelige gebouwen (ex artikel 1.2 Bgh): onderwijsgebouwen / ziekenhuizen / verpleeghuizen / verzorgingstehuizen / psychiatrische inrichtingen / kinderdagverblijven
	☐	geluidgevoelige terreinen (ex artikel 1.2 Bgh): woonwagendstandplaats / woonbootligplaats

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

W 7.	Wat is de status van de woningen binnen de zone van de weg die de overschrijding veroorzaakt?	
	☐	aanwezig of in aanbouw
	☐	nog te bouwen
	☒	te projecteren in bestemmingsplan

W 8.	Wat is de voorkeurswaarde voor deze woningen?	
	48 dB	

W 9.	Wat zijn de eventueel eerder vastgestelde waarden voor deze woningen?	
	--	

W 10.	Wat is de maximale ontheffingswaarde voor deze woningen?	
	63 dB – conform Wet geluidhinder	
	58 dB – conform gemeentelijke Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder, inspanningsverplichting	

Verzochte hogere waarden

W 11.	Wat is, <u>per woning</u> , de geluidbelasting waarop het verzoek betrekking heeft?		
	woongebied	maximaal aantal woningen	Geluidbelasting Dolderseweg (N238)
Woongebied WG-Z		4 28 22	59 dB 58 dB 53 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 Dolderseweg (N238). Voor dit woongebied zijn geen hogere waarden benodigd.			

Bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en stedenbouwkundige mogelijkheden

W 12.	Welke maatregelen zijn overwogen om de geluidbelasting te verminderen tot de voorkeurswaarde?
	Zie W14. en W16.
W 13.	Welke bronmaatregelen zullen ter beperking van de geluidbelasting worden gerealiseerd?
	Geen.
W 14.	a. Welke bronmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken?
	- Het toepassen van een stiller wegdektype.
	b. Waarom zijn deze niet mogelijk?
	Toepassen stiller wegdektype: - Het toepassen van een stiller wegdektype (bijvoorbeeld dunne deklagen A) kan een

geluidreductie opleveren van circa 3 dB. Na het toepassen van dit wegdektype wordt nog steeds niet op alle ontvangerpunten voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- Deze maatregel ligt buiten de bevoegdheid van de gemeente.

W 15. 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.

W 16. a. Welke overdrachtsmaatregelen zijn overwogen maar niet mogelijk gebleken?

- Het plaatsen van een geluidscherm langs de weg.

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 hoog en lang geluidscherm worden geplaatst. Het plaatsen van een (hoog) geluidscherm is in deze situatie niet gewenst. De geluidbelasting wordt daarom gereduceerd door het plaatsen van bijvoorbeeld begroeide landduinen, zie W15.

W 17. 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 W21.

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.

W 18. 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

W 19. Het toepassen van geluidbeperkende maatregelen is onvoldoende en ontmoet overwegende bezwaren van:

x	stedenbouwkundige aard
	verkeerskundige aard
	landschappelijke aard
x	financiële aard

W 20.	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

W 21.	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)
	maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï (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 'maximale ontheffingswaarde' voldoet. Op twee rekenpunten is de geluidbelasting vanwege de Dolderseweg hoger dan 58 dB (maximaal 59 dB). In het akoestisch onderzoek wordt het treffen van aanvullende geluidreducerende maatregelen niet haalbaar geacht. Ook het toepassen van dove gevels is voor dit plan geen optie; de leefbaarheid in de woningen neemt dan aanzienlijk af. Om deze redenen staat de gemeente toe dat bij een beperkt aantal woningen niet voldaan wordt aan de inspanningsverplichting 'maximale ontheffingswaarde'. Ook blijkt dat de proefverkaveling niet aan de inspanningsverplichting 'volumebeleid' voldoet. Voor deze verkaveling is voor 25% van het totale aantal woningen een hogere waarde nodig (weg + spoor). 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 gezonde en niet-gezonde (spoor)wegen: Dolderseweg (N238), planinterne wegen en spoorweg.

W 22.	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:
	--

W 23.	Ruimte voor aanvullende motivatie.
	--

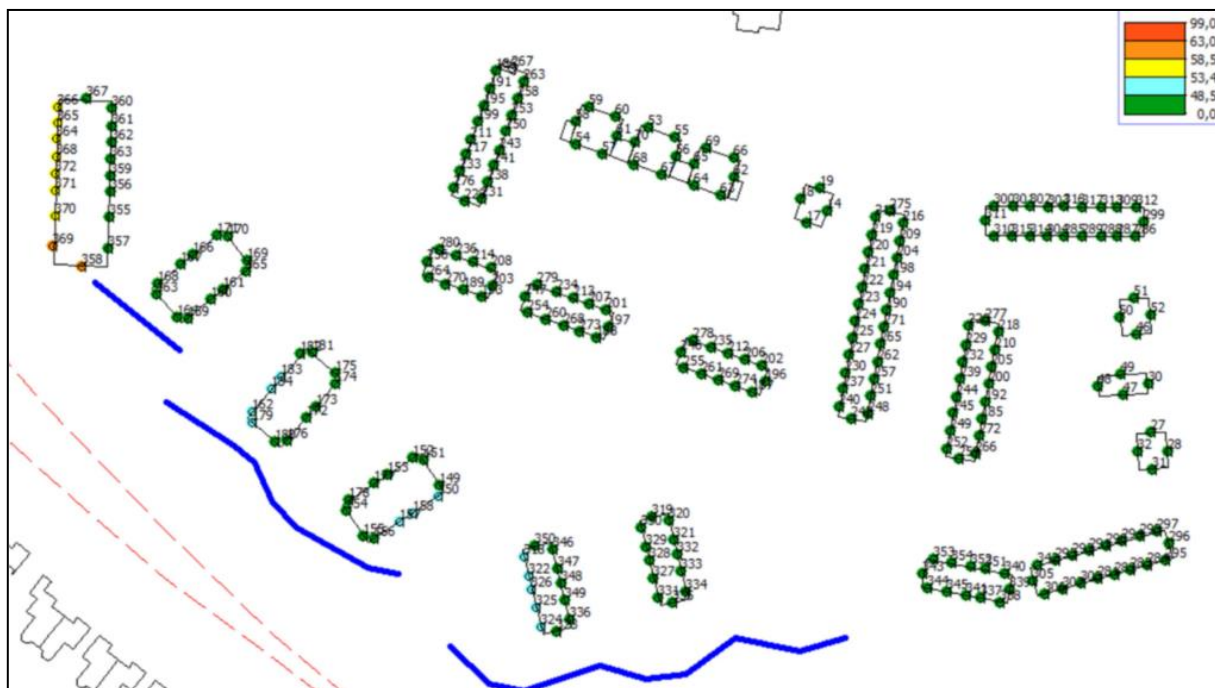
BIJLAGE 1 – Figuren



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 Dolderseweg (bron: akoestisch onderzoek)