

BESLUIT HOGERE WAARDEN

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-21-007809-25 / D2026-1395971
Datum	7 juli 2026
Behandeld door	Mevrouw B. Jaeqx
Telefoon	030 702 32 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 geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidniveau 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.

Wijzigingen tov het ontwerpbesluit

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben in 2022 ter inzage gelegen. Vanwege de lange periode tussen het ter inzage leggen van het ontwerp en het vaststellen van het definitieve plan, is het akoestisch onderzoek recent geactualiseerd. In het geactualiseerde onderzoek zijn nieuwe prognose-verkeerscijfers voor het weg- en spoorwegverkeer gebruikt. Doordat de verkeersgegevens zijn gewijzigd, zijn ook de uitkomsten van het onderzoek anders geworden. Hierdoor komen de in het ontwerpbesluit hogere waarden opgenomen waarden niet meer overeen met de uitkomsten van het geactualiseerde akoestisch onderzoek. In het vastgestelde besluit hogere waarden en de bijbehorende documenten zijn de geluidbelastingen hierop aangepast, en zijn de tekst en de afbeeldingen afgestemd op het geactualiseerde onderzoek. Onder het kopje 'rechtsbescherming' is dit verder toegelicht.

Daarnaast is het aantal hogere waarden in het ontwerpbesluit hoofdzakelijk toegespitst op de proefverkaveling. In het vastgestelde besluit hogere waarden is dit aantal nu meer afgestemd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals vastgelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Ook dit is onder het kopje 'rechtsbescherming' verder toegelicht.

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	geluidbelasting	(spoor)weg
Woongebied WG-Z	4	59 dB	Dolderseweg
	28	58 dB	Dolderseweg
	22	53 dB	Dolderseweg
	26	62 dB	spoorweg
	10	60 dB	spoorweg

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 verleend 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 verleende hogere waarden.
3. 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).
4. Het noordelijke woongebied WG-N ligt niet binnen de geluidzone van de Dolderseweg (N238) en de spoorweg. Voor dit woongebied 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:

- 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 '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. De woningen mogen pas in gebruik worden genomen nadat de geluidwerende voorzieningen zijn gerealiseerd.
- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de waarde binnen de woningen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vastgestelde binnenwaarde. Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering 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: 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.
- 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-21-007809-25 / 1395965 en datum 7 juli 2026.
- 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan, Herontwikkeling Willem Arntsz Hoeve' van Haskoning met referentienummer BE8757-RHD-XX-XX-RP-X-0003 en datum 2 juli 2026.
- Bijlage wegverkeerslawaaï met kenmerk z-21-007809-25 / 1395968 en datum 7 juli 2026.
- Bijlage spoorwegverkeerslawaaï met kenmerk z-21-007809-25 / 1395970 en datum 7 juli 2026.

Overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van Haskoning 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 'geluidwal' worden geluidwerende voorzieningen gebouwd om de geluidbelasting 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 geluidbelasting 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 geluidbelasting 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 voor wegverkeerslawaaï' en 'volumebeleid' die gesteld worden in deze beleidsregel. Indien niet aan een inspanningsverplichting kan worden voldaan, dient gemotiveerd te worden waarom dat niet kan of waarom voor een alternatieve oplossing is gekozen. De initiatiefnemer heeft ter motivatie hiervan aangetoond dat het niet haalbaar is verdergaande bron- en overdrachtsmaatregelen te treffen.

Hiermee is voldoende gemotiveerd waarom niet aan de inspanningsverplichtingen kan worden voldaan. Het plan kan bij een goede invulling en na het treffen van de beoogde geluidwallen wel voldoen aan de overige eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in de gemeentelijke 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 geluidniveau (gedeeltelijk) gecompenseerd zullen worden door akoestische en niet-akoestische maatregelen bij de ontvanger. Door deze maatregelen zal het hogere geluidniveau als minder hinderlijk worden ervaren.

Rechtsbescherming

Ter inzage

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 5 januari 2022 gepubliceerd in het gemeenteblad van www.overheid.nl en op de gemeentepagina in De Nieuwsbode. 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.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Tijdens de inzagetermijn zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden ontvangen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn wel zienswijzen ingediend en een aantal hebben betrekking op het aspect geluid. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen, Ontwerpbestemmingsplan Willem Arntsz Hoeve - Noordelijk en Zuidelijk Ontwikkelveld'. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Op basis van het genoemde in de nota leiden de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan niet tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het bestemmingsplan.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage hebben gelegen, is het akoestisch onderzoek van Haskoning geactualiseerd. In het geactualiseerde onderzoek zijn nieuwe prognose-verkeerscijfers voor het weg- en spoorwegverkeer gebruikt. Doordat de verkeersgegevens zijn gewijzigd, zijn ook de uitkomsten van het onderzoek anders geworden. De geluidbelasting vanwege de Dolderseweg (N238) is op twee rekenpunten binnen het zuidelijke woongebied WG-Z (afgerond) 1 dB hoger dan opgenomen in het ontwerpbesluit hogere waarden. Hierdoor wordt nu bij maximaal vier woningen de gemeentelijke maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï (van 58 dB) overschreden. Omdat verdergaande geluidmaatregelen overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige en financiële aard, wordt de overschrijding bij deze woningen als aanvaardbaar gezien. De geluidbelasting vanwege de spoorweg binnen het zuidelijke woongebied WG-Z is vanwege de nieuwe prognose-verkeerscijfers (afgerond) 1 dB lager geworden.

Daarnaast is het aantal hogere waarden in het ontwerpbesluit hoofdzakelijk toegespitst op de proefverkaveling. Het bestemmingsplan biedt echter meer mogelijkheden, zoals vastgelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Het aantal hogere waarden in het ontwerpbesluit hogere waarden is daarom te laag ingeschat en kan de verdere uitwerking van het plangebied belemmeren. Om dit te voorkomen is in het vastgestelde besluit hogere waarden het aantal benodigde hogere waarden daarom verhoogd.

De geluidssituatie is echter niet zodanig gewijzigd dat er belangen worden geschaad. Gelet hierop bestaat voor het opnieuw doorlopen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geen aanleiding.

Gewijzigde vaststelling

Het bovengenoemde leidt tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het bestemmingsplan. Het besluit hogere waarden is daarom gewijzigd vastgesteld; in het besluit zijn de hogere waarden overeenkomstig het geactualiseerde akoestisch onderzoek verleend. Daarnaast is het aantal hogere waarden nu meer afgestemd op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals vastgelegd in de planregels en het beeldkwaliteitsplan. Verder zijn in het vastgestelde besluit hogere waarden en de bijbehorende documenten de tekst en de afbeeldingen afgestemd op het geactualiseerde onderzoek.

Beroep

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,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,
namens hen,

P.M. Lorijn
Strategisch manager Advies en Expertise
Omgevingsdienst Utrecht

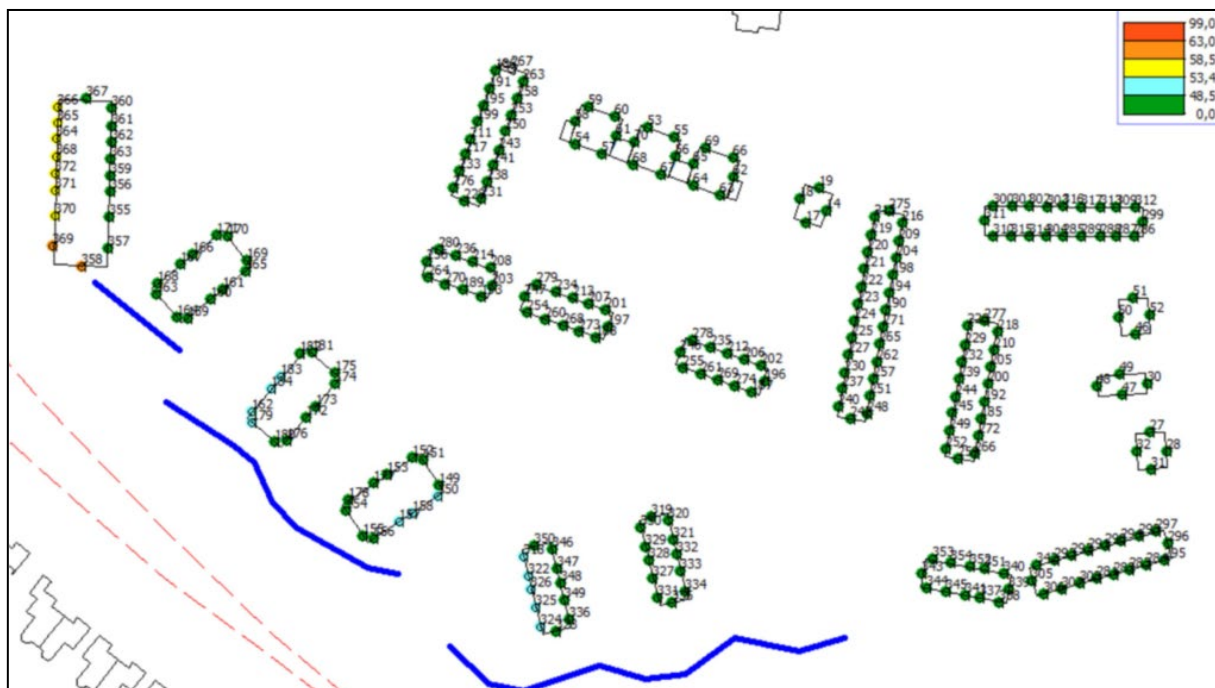
BIJLAGE 1 – Figuren



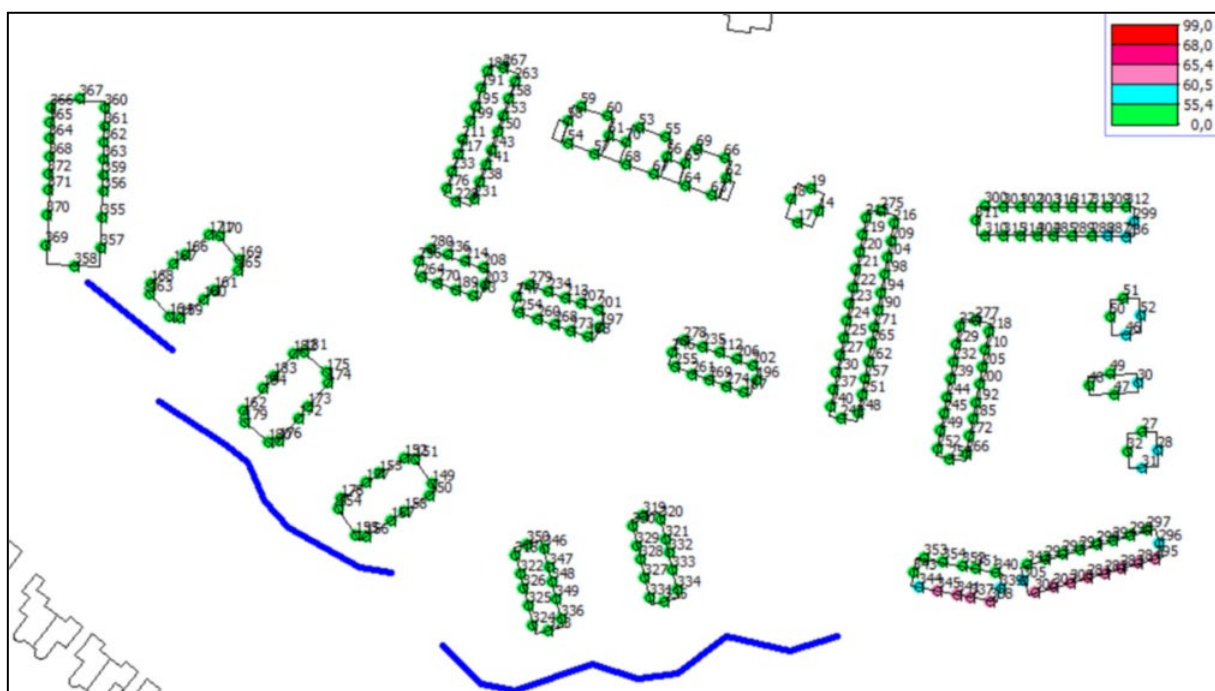
Figuur 1: Uitsnede plankaart met naamgeving woongebieden



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



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



Figuur 4: Mogelijke ligging geluidwallen (8 meter hoog) en geluidbelasting vanwege spoorweg
(bron: akoestisch onderzoek)