

BESLUIT HOGERE WAARDEN ONTWERP

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

gemeente	Gemeente Zeist
bestemmingsplan	'Zeister Warande'
kadastrale aanduiding	n.t.b.
rijkscoördinaten	x: 143377 y: 456259
kenmerk	Z-2016-33308 / 40609
datum	2 november 2016
behandeld door	mevrouw B. Jaegx
telefoon	088 – 022 50 14
aantal pagina's	5 (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 'Zeister Warande' in Zeist.

Dit besluit hogere waarden vervangt de vastgestelde hogere waarden in het besluit hogere waarden met kenmerk 900253960/ 1465, vastgesteld op 31 maart 2009. Deze vastgestelde hogere waarden voor Woonpark Zeist zijn niet dekkend voor het huidige plan Zeister Warande.

aanleiding

De gemeente Zeist heeft een aanvraag ontvangen voor de herontwikkeling van de gronden nabij de kruising van de Utrechtseweg en de Kromme-Rijnlaan. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van meerdere appartementengebouwen en grondgebonden woningen ter plaatse van de voormalige kantorenlocatie aan de Utrechtseweg 30-42 in Zeist. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Zeister Warande' opgesteld.

Het nieuwe bestemmingsplan is getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de Kromme-Rijnlaan en de Utrechtseweg, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die genoemd is in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde. De gemeente kan het bestemmingsplan pas vaststellen, nadat de ontheffing van de voorkeurswaarde is verleend.

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:

bouwvlak	aantal woningen	geluidsbelasting vanwege Kromme-Rijnlaan	geluidsbelasting vanwege Utrechtseweg
Bouwvlak A1	max. 15	52 dB	59 dB
Bouwvlak A2	max. 15	--	59 dB
Bouwvlak A3	max. 76	--	59 dB
Bouwvlak W1	max. 7	56 dB	53 dB
Bouwvlak W2	max. 2	56 dB	--
Bouwvlak W3	max. 2	56 dB	--
Bouwvlak W4	max. 6	58 dB	--
Bouwvlak W5	max. 6	59 dB	--
Bouwvlak W6	max. 14	49 dB	52 dB
Opmerkingen:			
1. De nummering van de bouwvlakken is weergegeven in figuur 1 van BIJLAGE 1. 2. De exacte invulling van het plangebied is nog niet bekend. Op de plankaart zijn enkel bouwvlakken met voorwaarden aangegeven (maximaal aantal woningen en maximale bouwhoogten). In de toelichting op het bestemmingsplan is een mogelijke indeling van het plangebied beschreven. In figuur 2 van BIJLAGE 1 is een impressie van deze toekomstige situatie weergegeven. In het akoestisch onderzoek van Aveco de Bondt ingenieurs met referentie KLG/046/16.0668 en datum 30 augustus 2016 is rekening gehouden met deze mogelijke toekomstige situatie. Om de verdere uitwerking van het bestemmingsplan niet te belemmeren, is ervoor gekozen een 'worstcase situatie' te hanteren: per bouwvlak is het aantal woningen met een hogere waarde ruim ingeschat en voor deze woningen wordt eenzelfde hogere waarde verleend die op alle bouwlagen geldt. 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 dan de verleende hogere waarde. 3. 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 worden aangetoond dat aan de vastgestelde hogere waarden wordt voldaan.
- Het bouwen van woningen is alleen toegestaan als deze beschikken over minimaal één gevel waar, ten gevolge van elke weg afzonderlijk, de geluidsbelasting lager is dan 48 dB L_{den}. Deze voorwaarde is in de planregels geborgd.
- Het bouwen van woningen is alleen toegestaan als de woningen over een buitenruimte beschikken waar de geluidsbelasting, ten gevolge van elke weg afzonderlijk, bij voorkeur niet hoger is dan 48 dB L_{den}, maar zeker niet hoger dan 53 dB L_{den}. Deze voorwaarde is in de planregels geborgd.
- Er dienen maatregelen getroffen te worden 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

gehouden worden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen. Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegd worden.

- Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening gehouden te worden 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; betreft de voorwaarden: geluidsluwe gevel, indeling woning, buitenruimte en geluidsabsorberende plafonds onder balkons). Deze toetsing dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning uitgevoerd te worden.
- Bij de uitwerking van het plangebied 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-2016-33308 / 40607 en datum 2 november 2016.
- 'Akoestisch onderzoek ontwikkeling Zeister Warande te Zeist, Onderzoek wegverkeerslawaaï' van Aveco de Bondt ingenieursbedrijf met referentie KLG/046/16.0668 en datum 30 augustus 2016.
- Bijlage wegverkeerslawaaï met kenmerk Z-2016-33308 / 40608 en datum 2 november 2016.

overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek 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, verkeerskundige 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 hoogst 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 inspanningsverplichting 'maximale ontheffingswaarde' die gesteld wordt 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 voldoende gemotiveerd waarom niet aan de inspanningsverplichting kan worden voldaan.

Het plan kan bij een goede invulling wel voldoen aan de overige eisen en inspanningsverplichtingen die gesteld worden in deze beleidsregel.

Conform bijlage 2 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder kan de situatie als 'woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op' en 'woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing' worden beschreven.

De nadelen van een hoog geluidsniveau zullen (gedeeltelijk) gecompenseerd worden door 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 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 16 november 2016 gepubliceerd 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, 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 hiermee 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, primair degenen die zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden hebben ingebracht, 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 van de bekendmaking van dit besluit.

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:

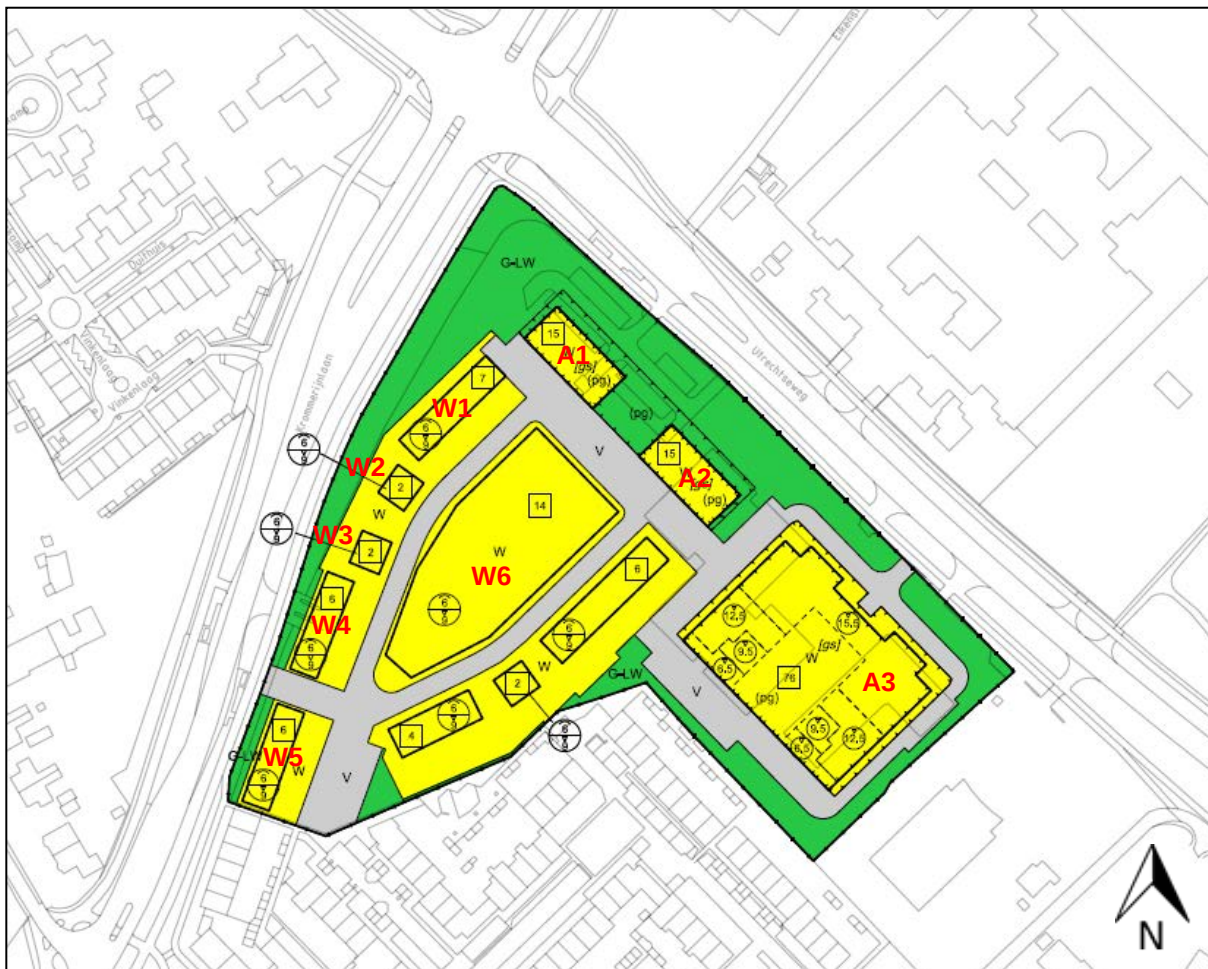
1. Gemeente Zeist, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Zeister Warande BV;
3. Stichting Achmea Real Estate & Finance.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zeist,

drs. J. Post
directeur

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede plankaart



Figuur 2: Impressie toekomstige situatie plangebied de "Grote Warande" met op de achtergrond de "Kleine Warande"