

Ede,
2 februari 2023

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder voor ontwerp - bestemmingsplan Ede, Loevestein ten behoeve van gebouw 4 fase 2 (NL.IMRO.0228.BP2022VELA0002-0201).

Ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede zoals bedoeld in artikel 83 en 110 a Wet geluidhinder.

Achtergrond

Het betreft de vaststelling van hogere waarden ingevolge artikel 83 en 110a Wet geluidhinder (Wgh) voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Kastelenlaan en de Loevestein te Ede ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw voor gebouw 4, Loevestein 33 te Ede

Aanleiding

Initiatiefnemer wil het voormalige Victoria Vesta /Nationale Nederlanden terrein aan Loevestein 33 in Ede transformeren naar een woongebied. Het totale project betreft het transformeren van drie kantoorgebouwen (1-2-3) naar appartementen in fase 1 en de nieuwbouw (na sloop) van een appartementencomplex in fase 2 (4). De omliggende buitenruimte wordt in samenhang met de gebouwen ontworpen en ingericht. De procedure voor gebouw 1-2-3 is afgerond en de omgevingsvergunning verleend.

Dit ontwerpbesluit heeft betrekking op de tweede fase, waarbij nieuwbouw plaatsvindt van gebouw 4.



Figuur: plangebied

Ten gevolge van verkeer over de Kastelenlaan is de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningbouw (gebouw 4), hoger dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting (zogenaamde voorkeurswaarde) zoals genoemd in artikel 82 van de Wet geluidhinder.

Overwegingen

Het plangebied ligt, gemeten volgens artikel 74 en 75 Wgh, binnen de geluidszone van de Kastelenlaan (50 km/uur) Heyedaal / Loevestein (westelijk deel, 50 km/uur) en Veenderweg (50 km/uur). Het te ontwikkelen plangebied ligt volgens de definitie uit artikel 1 Wgh in stedelijk gebied.

Bij het doorlopen van een procedure voor een ruimtelijk plan dat in de geluidszone van een weg ligt, mag de geluidsbelasting ter plaatse van de woningbouw niet hoger zijn dan de wettelijke voorkeurswaarde. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt de voorkeurswaarde, conform artikel 82 Wgh, 48 decibel (dB).

In afwijking van de wettelijke voorkeurswaarde zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 83 en 110a Wgh gemotiveerd een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel van woningen in de zone van een weg vast te stellen tot 63 dB in het geval van woningbouw in stedelijk gebied.

Vanwege de ligging binnen de geluidszone van de hierboven genoemde wegen is voor het woningbouwplan een akoestisch onderzoek opgesteld: Loevestein 33 in Ede- Gebouw 4 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï”, Rapport 22100549.r01a, SPA WNP Ingenieurs, 11 november 2022. Loevestein 33 in Ede - Gebouw 4 “Geluidemissie parkeren”, Notitie 22100549.n01a, SPA WNP Ingenieurs, 14 november 2022.

In de onderstaande tabel zijn de resultaten uit het akoestisch onderzoek opgenomen voor de hoogste geluidbelastingen per weg en binnen de buitenruimte (balkon/loggia's/terrassen).

Weg	Rapport / Bijlage	Hoogste geluidbelasting in dB
		Gebouw 4
Kastelenlaan	3.1 / 2	58
Heyedaal / Loevestein (westelijk deel)	3.2 / 2	42
Veenderweg	3.3 / 2	44
Loevestein (oostelijk deel)	4.1 / 2	23
Batenstein / Valkestein	4.2 / 2	25

Uit de resultaten blijkt dat:

- er meerdere woningen zijn met gevel(s) waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. Bij gebouw 4 wordt de voorkeurswaarde overschreden ten gevolge van de Kastelenlaan.;
- In gebouw 4 woningen aanwezig zijn waar niet zonder meer voldaan wordt aan de voorwaarden van de gemeente Ede, betreffende de geluidluwe gevel en het hebben van ten minste 1 slaapkamer aan een geluidluw geveldeel;
- ten gevolge van alle overige wegen is de geluidbelasting op gebouw 4 niet hoger dan de voorkeurswaarde, zoals deze geldt voor gezonde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat deze geluidbelastingen aanvaardbaar zijn.

Om een aanvaardbaar akoestisch klimaat te realiseren is het van belang dat de woningen beschikken over een geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte. Daarnaast dienen slaapkamers (tenminste 1) zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe zijde worden gepositioneerd. Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen aan deze voorwaarden voor aanvaardbaar akoestisch klimaat kunnen voldoen door maatregelen te nemen.

Maatregelen

In het akoestisch onderzoek zijn geluidsreducerende maatregelen beschouwd.

Buiten het plangebied zijn in principe de volgende bron- en overdrachtsmaatregelen denkbaar om de geluidbelasting op de nieuwe gebouwen te reduceren:

1. een geluidscherm op de terreingrens van het bouwplan;
2. de afstand tussen de weg en de nieuwe woningen vergroten;
3. een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels;
4. maatregelen aan de buitenruimten (balkons en dakterras);
5. een plaatselijk geluidscherm, ter plaatse van een slaapkamer;
6. de geluidbelaste gevels uitvoeren als dove gevel.

Ad.1. Om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde is, gezien de hoogte van gebouw 4 en de geluidbelastingen, een hoog geluidscherm nodig langs de westelijke, noordelijke en zuidelijke plangrens. Dergelijke hoge geluidschermen zijn in deze stedelijke situatie niet reëel en vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt ook niet gewenst.

Ad.2. Gebouw 4 wordt op een afstand van de kastelenlaan gerealiseerd die vergelijkbaar is met de bestaande gebouwen 2 en 3. Het is binnen het plangebied niet mogelijk om gebouw 4 verder van de weg te realiseren waardoor voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde. Het verplaatsen van het gebouw zou in kader van een goede ruimtelijke ordening wel een optie kunnen zijn. Onder andere in de startnotitie is door de gemeente Ede een stedenbouwkundige reden opgegeven dat de meest wenselijke plek voor de nieuwbouw de plek ter plaatse van de huidige "bestaand laagbouw van het T-gebouw" van Victoria Vesta zou moeten zijn. Dit in verband met de wens voor een compacte vorm, aangezien er ruimte "benodigd" is om een verbinding middels groen met het park te garanderen.

Ad.3. Met een geluidscherm aan de geluidbelaste gevels kan de gevel uitgevoerd worden als niet geluidbelaste gevel. Gezien de hoogte van gebouw 4 zijn schermen aan de gevels vanuit architectonisch, financieel en stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Ad.4. het is niet gewenst om gesloten balkons of loggia's over de gehele gevelbreedte van de nieuwe woningen te realiseren. Wel kunnen de balkons zodanig worden uitgevoerd worden dat een geluidreductie bereikt wordt op de balkons en de daarbinnen gelegen gevels.

Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe buitenruimte, moeten bij alle woningen die alleen grenzen aan de west-, noord- en zuidgevel de volgende maatregelen getroffen worden:

Per woning moet een balkon (loggia) gerealiseerd worden met een gesloten borstwering (bijvoorbeeld van glas) en een goed geluidabsorberend plafond. De geluidabsorberende plafonds kunnen als volgt worden uitgevoerd:

- minerale wol met houtwolcementplaat;
- minerale wol met geperforeerde platen/wanden (20% openingen);
- minerale wol met lattenplafond/wand (20% openingen).

Voor de balkons aan de:

- westgevel een geluidreductie van minimaal 10 dB. Dit kan worden bereikt door op de borstweringen van deze buitenruimten glazen schuif- of vouwschermen te plaatsen; oftewel helemaal te verglazen. Op basis van leveranciersgegevens, gebaseerd op geluidmetingen blijkt, dat met deze glazenschuifschermen met spleten in gesloten toestand een geluidreductie van minimaal 16 á 17 dB bereikt wordt (rapport bijlage 3.1).

Noord- en zuidgevel dienen in het:

- westelijke deel reducties van meer dan 2 dB (tot 7 dB) te bereiken. Dit kan door op de gesloten borstweringen nog glazen schuif- of vouwschermen te plaatsen. Deze schermen moeten verdieping hoog zijn en kunnen aan de lange zijde al dan niet open zijn. Dit zijn dus geheel verglaasde loggia's.
- oostelijk deel reducties tot 2 dB te bereiken. Dit kan door een gesloten borstwering te realiseren, zie rapport bijlage 3.2).

In bijlage 2 van het rapport zijn de geluidbelastingen na deze geluidmaatregelen weergegeven. Hieruit blijkt dat nu alle woningen beschikken over een geluidluwe buitenruimte.

Dakterras woningen 9^e verdieping

- iedere woning krijgt een eigen buitenruimte, in de vorm van inpandige balkons (loggia's). Dit geldt ook voor de 4 woningen op de negende verdieping. Voor de woningen op de negende verdieping kan een groen "terras" worden gerealiseerd. Om een geluidbelasting van maximaal 48 dB te realiseren, kan dit dakterras voorzien worden van een gesloten borstwering (bijvoorbeeld van glas). Deze borstwering dient een minimale hoogte van 1,20 meter t.o.v. het vloerpeil te hebben, zie rapport bijlage 3.5.

Ad.5 Om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid ten aanzien van de geluidluwe zijde, waaraan tenminste 1 slaapkamer gerealiseerd is, moeten bij alle woningen die alleen grenzen aan de west-, noord- en zuidgevel de navolgende maatregelen getroffen worden:

- kleine slaapkamers aan de zuid-, west- en noordgevels plaatselijke geluidschermen plaatsen (gebouw gebonden maatregelen). In bijlage 3.4 zijn de posities van deze plaatselijke geluidschermen weergegeven. Om geluidluwe gevels ter plaatse van de slaapkamers te realiseren, zijn de volgende minimale geluidreducties nodig:
- 4 dB aan de zuidgevel;
- 10 dB aan de westgevel;
- 6 dB aan de noordgevel.

Met deze maatregelen en geluireducties beschikken alle woningen over tenminste 1 slaapkamer met een geluidluwe gevel. In het rapport, bijlage 3.4 zijn de maatregelen weergegeven op de gevelaanzichten.

Ad.6 het toepassen van dove gevels wordt normaliter alleen toegepast indien de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting overschreden wordt, wat hier niet het geval is. Een dove gevel legt beperkingen op aan de indeling van de woningen en het aanzicht van de gevel(s).

Conclusie na afweging van maatregelen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

- er binnen gebouw 4 meerdere woningen zijn waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffing van 63 dB. De voorkeurswaarde alleen wordt overschreden ten gevolge van de Kastelenlaan;
- de geluidbelasting binnen de buitenruimte Balkon/loggia's/terras lager of gelijk zal zijn dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Gezien de situatie en de berekende geluidsbelasting zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente Ede hogere waarden ten gevolge van de Kastelenlaan vaststellen.

Cumulatie - Bouwbesluit

In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en de aanvullende notitie geluidemissie parkeren, is de gecumuleerde geluidbelasting op de woningen berekend ten gevolge van alle wegen (incl. 30 km/u verkeerswegen) buiten het plangebied en de rijbewegingen in het plangebied. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB op gebouw 4. Door de verkeersbewegingen binnen het plangebied wordt de gecumuleerde geluidbelasting op 5 rekenpunten met 1 dB verhoogd tot 64 dB.

De gecumuleerde geluidsbelasting is bepaald zonder de in de Wet geluidhinder opgenomen aftrek van 5 dB.

Ontwerpbesluit:

Het college van burgemeester en wethouders acht overschrijdingen van de hoogst toelaatbare waarden voor het ontwerpbestemmingsplan Loevestein 33 te Ede ten behoeve van gebouw 4 in fase 2 onvermijdelijk. Gelet op de overwegingen in deze beschikking en het gestelde in art. 83 en 110a van de Wet geluidhinder, hebben wij besloten om een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van verkeer over de Kastelenlaan te Ede vast te stellen op de gevels van de woningen conform bijlage 2.1 t/m 2.6 en figuur 3.1 uit het akoestisch onderzoek¹, waarbij geldt de hoogste geluidsbelasting van de Kastelenlaan op gebouw 4 L_{den} 58 dB bedraagt.

Aan dit ontwerpbesluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Voorliggend ontwerpbesluit heeft tot gevolg dat de initiatiefnemer verplicht is geluidsisolerende maatregelen te treffen aan de gevels, zodanig dat het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woningen voldoet aan de toepasselijke grenswaarde conform het Bouwbesluit 2012 en gestelde eisen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de gecumuleerde geluidbelasting excl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning dient middels een gevelweringsrapport te worden aangetoond dat de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd.

¹ Loevestein 33 in Ede- Gebouw 4 Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï, Rapport 22100549.r01a, SPA WNP Ingenieurs, 11 november 2022. Loevestein 33 in Ede - Gebouw 4 "Geluidemissie parkeren", Notitie 22100549.n01a, SPA WNP Ingenieurs, 14 november 2022.

Betrokken belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om gedurende zes weken schriftelijk of mondelinge zienswijzen naar voren te brengen.

namens burgemeester en wethouders

Roy Ruttenfrans,
afdelingsmanager Beleid Infrastructuur en Milieu

Procedure

Op grond van artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder volgt het ontwerpbesluit tot het vaststellen van een hogere waarde procedure. Dit betekent dat voor dit ontwerpbesluit tot het vaststellen van de hogere waardede reguliere voorbereidingsprocedure geldt.

Bezwaar

De bezwaartermijn tegen het ontwerpbesluit vangt aan met ingang van de dag waarop bezwaar kan worden ingesteld tegen de omgevingsvergunning voor transformatie van kantoor naar appartementen. Het ontwerpbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken liggen ter inzage bij de balie Bouwen, Wonen en Milieu in het Raadhuis De Doelen, Raadhuisplein 2 in Ede. Voor openingstijden zie www.ede.nl/openingstijden. Voor het maken van een afspraak kunt u bellen naar het nummer (0318) 680 165.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarde kunnen hiertegen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag van verzending aan de aanvrager van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Ede Loevestein met kenmerk 2NL.IMRO.0228.BP2022VELA0002-0201, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Ede. Het bezwaarschrift dient te zijn voorzien van de datum, uw naam, adres, handtekening en de motivering van uw bezwaren.

Bijlage

- Transformatie Loevestein 33 in Ede Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Wegverkeerslawaaï", Rapport 22100550.r01a, SPA WNP Ingenieurs, 29 maart 2022
- Aanvulling bij akoestisch rapport 22100550.r01a Transformatie Loevestein 33 in Ede geluidemissie parkeren", Notitie 22000330.n01b, SPA WNP Ingenieurs, 6 juli 2022.