

Aanleiding

In het kader van de actualiseringslag bestemmingsplannen wordt voor een aantal gebieden, waaronder Zuilen, beheersverordeningen opgesteld. In de ontwerpbeheersverordening Zuilen is de planologische ruimte uit de vigerende planologische regelingen overgenomen. De voorliggende vraag is of dit zich verhoudt tot een goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming zou kunnen zijn met het principe van de Wet geluidhinder.

Probleemstelling

In Nederland is een belangrijk deel van de afweging van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot geluid gereguleerd in de Wet geluidhinder. Deze wet maakt het mogelijk om bij vaststelling¹ van een bestemmingsplan hogere grenswaarden te verlenen en zones van industrieterreinen vast te stellen of te wijzigen. Bij het opnieuw vastleggen van de planologische situatie (d.w.z. niet gebruikte ruimte uit het vorige plan) dient er bij de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw getoetst te worden of de voorgestane planologische ruimte vanuit het gestelde in de Wet geluidhinder toelaatbaar is. Dit houdt concreet in dat getoetst moet worden of e.e.a. normtechnisch toelaatbaar is, indien nodig ontheffing moet worden verleend en dat getoetst moet worden aan het gemeentelijk beleid.

Voor een beheersverordening bestaat die mogelijkheid niet. Dat wil zeggen dat er in een beheersverordening materieel alleen die zaken opgenomen kunnen worden die niet wijzigen ten opzichte van het huidige feitelijke gebruik dan wel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder.

Verder is een belangrijke overweging om kritisch te kijken naar hetgeen je opneemt in een beheersverordening gelegen in de bouwregelgeving (bescherming burgers) en in de belangen van bronbeheerders (belangen bedrijven, (spoor)wegbeheerders). In de bouwregelgeving (Bouwbesluit 2012) is bedoeld dat nieuwe woningen een binnenniveau van 33 dB krijgen. *Toelichting: Dit is geregeld via een standaardisatie dat de geluidswering tenminste 20 dB bedraagt en hoger indien er een hogere grenswaarde in gevolge de Wet geluidhinder is vastgesteld. Als de geluidsbelasting dus hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van weg of railverkeerslawaaï komen burgers bij een opname van planologische ruimte in een beheersverordening bescherming tegen geluid van buiten te kort (te weinig isolatie).* De belangen van bedrijven en bronbeheerders is evident, die kunnen bij vergunningverlening/zonebewaking of wijziging aan de infrastructuur voor juridische belemmeringen komen te staan of hogere kosten.

Aangezien in de ontwerpbeheersverordening Zuilen, conform de gemeentelijke wenslijn, alle planologische mogelijkheden uit de vigerende plannen zijn opgenomen, zal moeten worden beoordeeld met een quickscan of er, en zo ja welke delen van de ontwerpbeheersverordening aangepast dienen te worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er daarbij in het algemeen twee mogelijkheden zijn, te weten: gebieden uit de beheersverordening halen en regelen via een bestemmingsplan of de planologische ruimte uit de beheersverordening te halen.

Toelichting planologische ruimte (art 3.2 regels):

In de ontwerpbeheersverordening is het mogelijk om bestaande woningen bestaande uit 1 bouwlaag te verhogen tot 2 lagen + kap en woningen bestaande uit 2 bouwlagen te verhogen tot 3 bouwlagen + kap. Ook mogen woningen tot en met 3 bouwlagen worden voorzien van een kap. Dit is in meerdere stapjes geregeld in de ontwerpbeheersverordening.

¹ Gelijk aan een de vaststelling van een bestemmingsplan is in dit geval: vaststellen van een wijzigingsplan, uitwerkingsplan of een projectbesluit, wegens strijdigheid met planologisch gebruik (art 2.12 eerste lid onder a, onder 3 Wabo).

Onderzoek/analyse

Op grond van de beschikbaar gestelde inventarisatie van de huidige bouwhoogten van de ontwerpbeheersverordening in combinatie met de akoestische informatie op grond van de EU kartering 2011 en uit het zonebewakingssysteem Lage Weide is een quickscan uitgevoerd.

Deze quickscan is verlopen in een aantal stappen.

1. Er is geïnventariseerd waar er planologische uitbreidingsruimte in de hoogte zit. Hierbij is onderscheidt gemaakt naar de verhoging van 1 naar 2 bouwlagen (+kap) en van 2 naar 3 bouwlagen (+kap) of het toestaan van een kap.
2. Op grond van akoestische informatie zijn de gebieden aangegeven waar te hoge geluidsniveaus optreden om zonder bescherming van de Wet geluidhinder planologische uitbreiding toe te staan.

Grofweg betreft dit de belangrijke 50 kilometer per uur wegen in Zuilen: Sint Josephlaan, Marnixlaan, Amsterdamsestraatweg, Burgemeester Norbruislaan, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernhardlaan, J.M. de Muinck Keizerlaan, Prinses Irenelaan, Pionstraat, A. van Bergenstraat, Sweder van Zuylensstraat, Van Egmondkade en de Van Hoornekade. Verder geldt e.e.a. langs de spoorlijn Utrecht – Amsterdam en de invloedszone van Lage Weide.

Na de afronding van de stappen 1 en 2 is besloten om een tweede analyse uit te voeren gegeven de gestaffelde regels omtrent de planologische mogelijkheden. Het idee hierbij was dat voor de niet genoemde gebieden uit de eerste inventarisatie alle planologische opties onverkort gehandhaafd kunnen blijven en dat voor de overige gebieden er gekeken zou kunnen worden of het laten vervallen van de laatste optie, d.w.z. het verhogen tot 3 lagen (+kap), een oplossing zou zijn om de systematiek van de ontwerpbeheersverordening te kunnen handhaven.

3. Binnen de gebieden zoals genoemd onder punt 2 is een nadere inventarisatie uitgevoerd. Deze nadere inventarisatie was bedoeld om in beeld te brengen hoeveel woningen/objecten na het vervallen van de generieke regel, d.w.z. het verhogen tot 3 lagen (+kap), nog substantiële uitbreidingsmogelijkheden zouden hebben die vanuit het gestelde in de Wet geluidhinder of vanwege andere gevolgen niet wenselijk zijn. Hiertoe is geïnventariseerd welke objecten niet voldoen aan de regel 6/8 (d.w.z. goothoogte kleiner dan 6 meter of nok hoogte kleiner dan 8 meter).

De resultaten zijn grofweg:

Er is een viertal gebieden waar geen enkele ruimtelijke beweging ten opzichte van de bestaande situatie wenselijk is, te weten: Muyskenweg e.o.; Amsterdamsestraatweg Noord en Jan van Overdijkstraat e.o. en de 'Stemvork'.

Als laatste is een beschrijving gemaakt van deze vier gebieden en is expliciet de grenzen van deze gebieden aangegeven.

4. De gebiedsbeschrijving waarin geen ontwikkelruimte kan worden opgenomen:

Amsterdamsestraatweg Noord

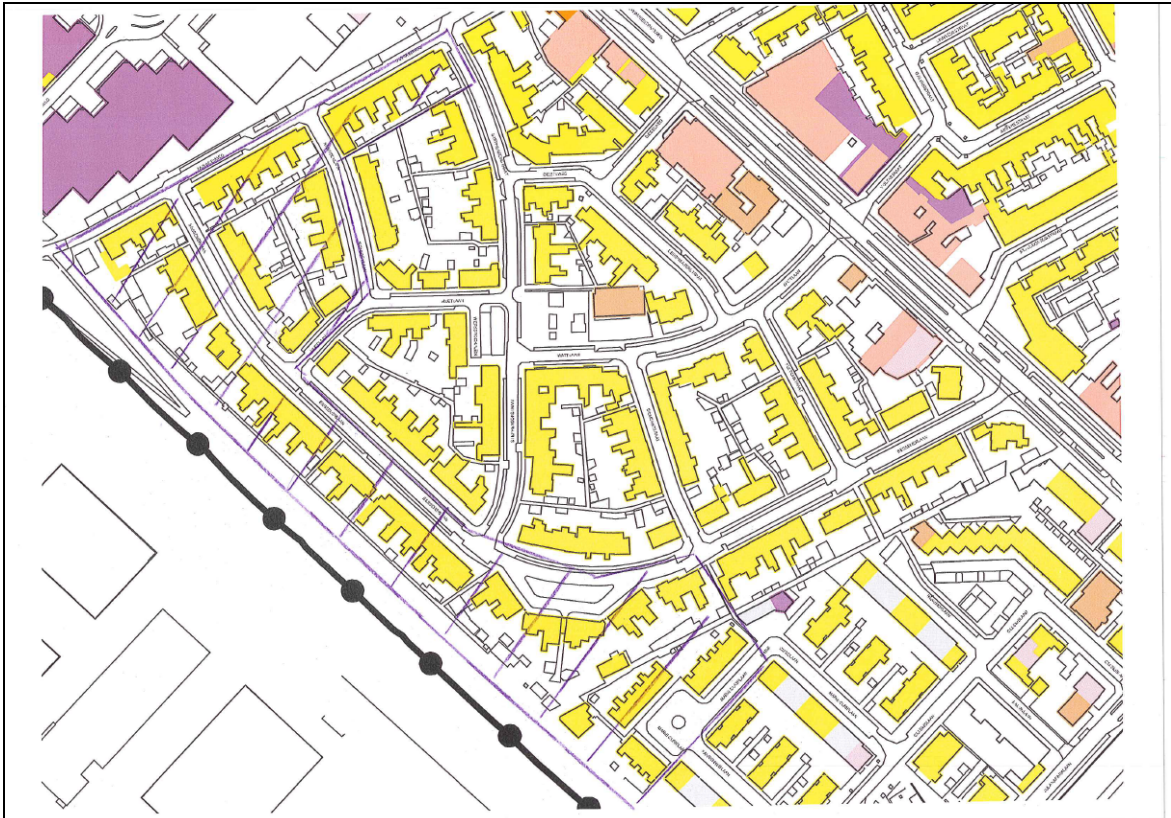
Dit gebied wordt belast door een drietal bronnen te weten, industrie-, weg- en railverkeer. Er is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde vanwege industrie. De belastingen van spoor en weg zijn dusdanig hoog dat het binnenniveau onvoldoende kan worden gegarandeerd zonder hogere waarde. Al met al dus redenen te meer om geen enkele ontwikkelruimte toe te staan.



Figuur 1 : Amsterdamsestraatweg Noord

Muyskenweg e.o.

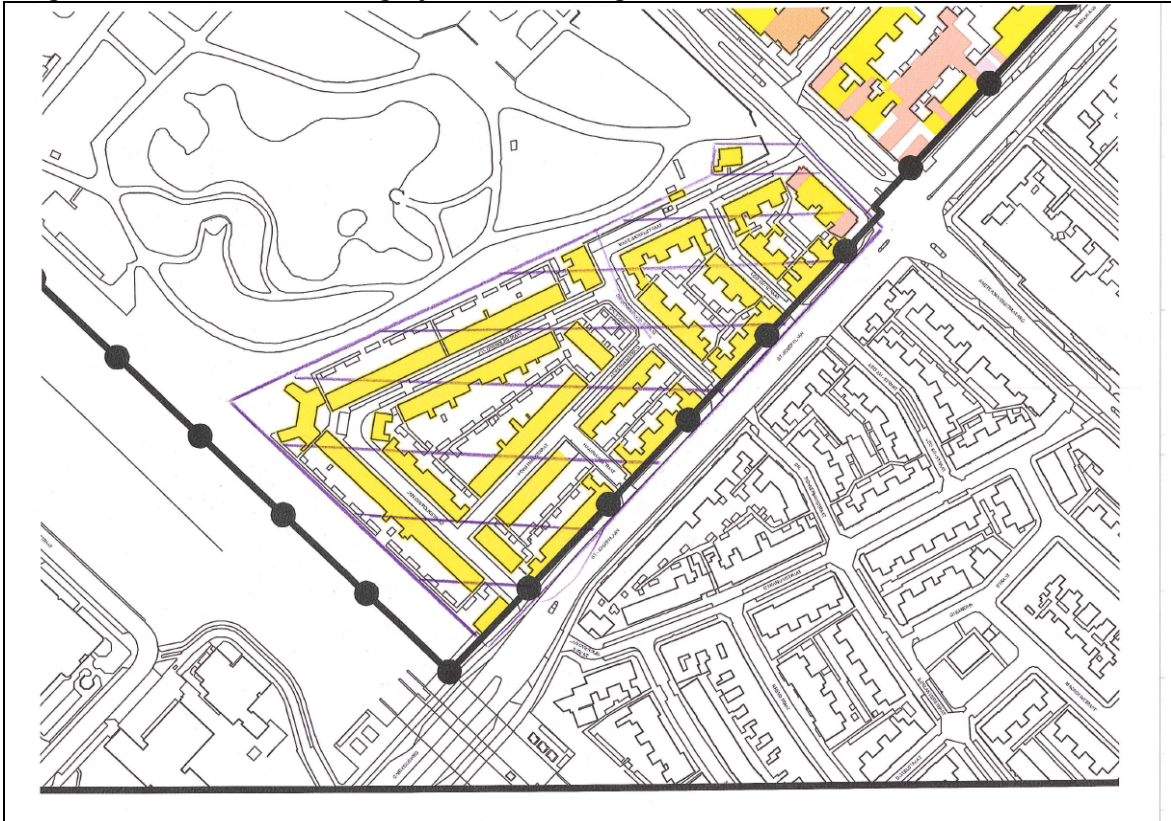
Dit gebied wordt voornamelijk belast door de spoorlijn en dan in het bijzonder de spoorbrug. Hierdoor zijn er te hoge geluidsbelastingen waardoor het zonder hogere waarde niet realistisch is om ontwikkelruimte toe te kunnen staan.



Figuur 2 : Muyskenweg e.o.

Jan van Overdijkstraat e.o.

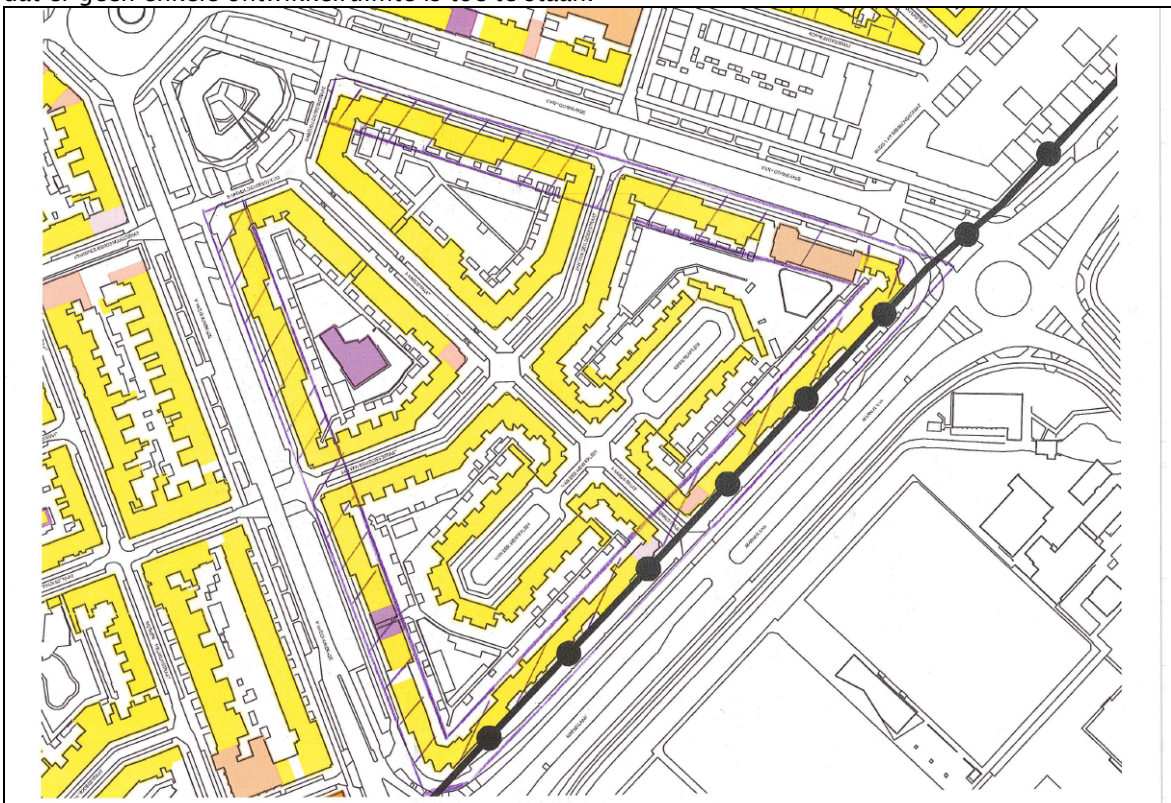
Dit gebied ondervindt geluid van zowel het spoor als de St. Josephlaan. Beide bronnen leveren een hoog niveau. Hierdoor is het mogelijk om zonder hogere waarde ontwikkelruimte toe te staan.



Figuur 3 : Jan van Overdijkstraat e.o.

Stemvork

Dit gebied ligt ingesloten tussen drie drukke wegen. Langs de rand zijn de niveaus dusdanig hoog dat er geen enkele ontwikkelruimte is toe te staan.



Figuur 4 : Stemvork

Advies

Op grond van de voorgaande analyses komt de afdeling expertise milieu tot het volgende advies:

- a. Woonwagenstandplaats Amsterdamsestraatweg – planologische mogelijkheden in overeenstemming met de inventarisatie te houden;
- b. De ruimte die in de bestaande planologische regelingen wordt geboden niet onverkort over te nemen in de vier gespecificeerde gebieden (zie figuur 1 t/m 4);
- c. De ruimte die in de bestaande planologische regelingen wordt geboden niet onverkort over te nemen langs de belangrijke 50 km/uur wegen in Zuilen (St Josephlaan, Marnixlaan, Amsterdamsestraatweg, Burgemeester Norbruislaan, Burgemeester van Tuylkade, Prins Bernhardlaan, J.M. de Muinck Keizerlaan, Prinses Irenelaan, Pionstraat, A. van Bergenstraat, Sweder van Zuylendaal, Van Egmondkade en de Van Hoornekade) maar deze te beperken tot een maximale bouwhoogte van 2 lagen + kap i.p.v. 3 lagen + kap (natuurlijk uitgezonderd de delen van de gebieden die reeds genoemd zijn onder b).
- d. De ruimte die in de bestaande planologische regelingen wordt geboden onverkort over te nemen in de gebieden die niet worden genoemd onder b en c.

Technische wijzigingen in tekst/regels beheersverordening

In de ontwerpbeheersverordening komt veelal de zinsnede 'indien wordt voldaan aan de in de Wet geluidhinder voor de woonfunctie geldende wettelijke waarde of vastgestelde hogere waarde'. Deze zinsnede kan vervallen, omdat hiervan enerzijds onvoldoende eenduidige sturing vanuit gaat en anderzijds omdat deze zinsnede is ondervangen met bovenstaand advies.