

Geluidsvraagstuk Nieuw Rijnvaert

datum: 13 juni 2025

projectmedewerker: Mr. J.J. van Nuland | R. van der Made

t.a.v.: Ouwehand Bouw Groep B.V. en Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. |
Dhr. H. van der Wel

1. Inleiding

Ouwehand Bouw en Adriaan van Erk, hierna de ontwikkelaars, zijn momenteel bezig met de voorbereidingen op de bouw van woningen in Nieuw Rijnvaert. Op het grondgebied van de gemeente Oegstgeest worden 142 woningen voorzien. Direct naast het transportbedrijf 'Gemotra' zijn ook woningen voorzien. Door het transportbedrijf is een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van de zienswijze is een akoestisch onderzoek door Geluid Plus opgesteld in opdracht van Gemotra waarbij het onderzoek is gebaseerd op de feitelijke bedrijfsactiviteiten. Hierop is in januari 2025 door Omgevingsdienst gereageerd met een notitie (kenmerk D2025-005874, 24 januari 2025). In deze notitie is door de Omgevingsdienst aangegeven dat voor enkele woningen de geluidsbelasting dermate hoog is dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In reactie op de memo van de Omgevingsdienst is een 'tegennotitie' opgesteld door LBP|Sight, d.d. 19 maart 2025. Deze notitie is opgesteld in opdracht Ouwehand Bouw Groep. Hierop heeft de Omgevingsdienst op 8 mei 2025 haar reactie gegeven.

De ontwikkelaars hebben aan LBP|Sight gevraagd hierop te reageren door het aanpassen van de notitie. Ook hebben de ontwikkelaars Buro SRO gevraagd een reactie te geven op het advies van de Omgevingsdienst voor de punten die niet terugkomen in de notitie van LBP|Sight en voornamelijk betrekking hebben op de ruimtelijke ordening en het realiseren van een gewenst woon- en leefklimaat. Voorliggende memo bevat deze reactie.

2. Goede ruimtelijke ordening / ETFAL

Het bestemmingsplan is opgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee is het verdedigbaar dat bij de beoordeling ook uitgegaan wordt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze goede ruimtelijke ordening is onder de nieuwe Omgevingswet de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (verder: ETFAL) geworden. Een belangrijk verschil tussen de goede ruimtelijke ordening en ETFAL is dat de goede ruimtelijke ordening enkel ziet op de ruimtelijke ordening van de leefomgeving en daarmee op de ruimtelijk relevante aspecten. ETFAL is, door te zien op de hele fysieke leefomgeving, breder dan het begrip goede ruimtelijke ordening. Met de bredere strekking is bedoeld op ook de niet-ruimtelijke motieven. Daarbij vallen zaken als gezondheid, duurzaamheid en klimaat(adaptatie). Dit omdat de reikwijdte van het omgevingsplan breder is dan die van het bestemmingsplan. In lijn met het advies van de Omgevingsdienst wordt ook in dit advies uitgegaan van een goede ruimtelijke ordening. Omdat de toets op een goede ruimtelijke ordening in dit project niet ziet op de aspecten gezondheid, duurzaamheid en klimaat is er in praktijk geen (wezenlijk) verschil in het oude of nieuwe toetsingskader.

Voor het realiseren van dit woningbouwplan in lijn met de daarvoor vastgestelde ruimtelijk kaders door de gemeente wordt beoogd af te wijken van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG uitgave bedrijven en milieuzonering.

In deze uitgave is in bijlage 5.3 een stappenplan opgenomen op welke wijze gemotiveerd afgeweken kan worden van de richtafstanden en een gedegen motivatie gegeven kan worden de een specifiek plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavig document worden de voorgeschreven stappen doorlopen.

3. Casus

De onderstaande afbeelding laat de verkaveling zien zoals beoogd. Ten zuiden van de planlocatie is het transportbedrijf 'Gemotra' gelegen.



Verkavelingsplan (bron: Van Manen 20 januari 2025)

Bij bouwnummers 11 en 12 treden er op basis van het huidige ontwerp geluidsbelastingen op die hoger zijn dan wenselijk.

4. Beoordelingskader

4.1. Milieuzonering

Voor het beoordelen van de invloed van nabijgelegen bedrijvigheid op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is, onder de Wet ruimtelijke ordening, de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een gangbaar instrument. Milieuzonering is een algemeen aanvaarde methode binnen de ruimtelijke planning. Deze publicatie is ontworpen om te onderzoeken of er in nieuwe situaties een aanvaardbare woon- en leefomgeving ontstaat en biedt daarvoor een stappenplan.

De VNG heeft in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De te hanteren richtafstanden zijn in onderstaande tabel (t/m categorie 4.2) weergegeven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat aanvaardbaar is. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie

bijna de status van 'pseudo-wetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. (ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830 én ABRvS 3 april 2001, JM 2001, nr. 85).

Milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of activiteiten een geschikte locatie vinden in de buurt van milieugevoelige functies, terwijl milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden geplaatst. Op deze manier wordt een aanvaardbare woon- en leefomgeving gecreëerd. De VNG-publicatie fungeert als een instrument voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming, met betrekking tot aspecten zoals gevaar, stof, geluid en geur.

De richtafstanden van 'Bedrijven en milieuzonering' moeten zorgvuldig worden toegepast bij het plannen van milieubelastende activiteiten in de buurt van milieugevoelige functies. Hierdoor wordt getracht om overlast en risico's voor de omwonenden zoveel mogelijk te minimaliseren, terwijl bedrijven de zekerheid hebben dat ze hun activiteiten kunnen uitvoeren.

De VNG-richtafstanden zijn nuttig en bruikbaar, maar het is niet verplicht de handreiking te hanteren (ECLI:NL:RVS:2007:BC0539). De richtafstanden zijn slecht indicatief; dit betekent dat afgeweken kan worden van een richtafstand en bijvoorbeeld een kleinere afstand aangehouden kan worden. Naarmate de afwijking groter is, moeten er zwaardere eisen worden gesteld aan die motivering (zie punt 3 van de noot van P.C.M. Heinen en J.M.H.F. Teunissen bij ABRvS 6 juli 2005, BR 2006/242, ABRvS 2 april 2003, JM 2003/75, en ABRvS 5 oktober 2005, nr. 200409240/1). Aan de hand van bijvoorbeeld een akoestisch onderzoek kan aangetoond worden dat met andere afstanden ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd (zie ECLI:NL:RVS:2014:3604 en ECLI:NL:RVS:2015:1177).

De VNG-uitgave is primair bedoeld voor nieuwe situaties, zie ABRvS 5 januari 2011 (201002664/1/R3). Voor bestaande situaties kunnen de richtafstanden uit de VNG-brochure wel een indicatie zijn voor de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aldus de Afdeling, zie ABRvS 17 november 2010 (200909373/1/R3).

De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' past niet meer binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet. Al in 2017 heeft de VNG aangegeven het zogenaamde 'paarse boekje', niet meer geschikt te vinden voor toepassing onder de Omgevingswet. De richtafstanden zijn generiek voor elke opgenomen activiteit, maar de lokale praktijk vraagt juist om maatwerk en een lokale afweging. In het kader van deze casus wordt, zoals onder 2 beschreven nog wel uitgegaan van een goede ruimtelijke ordening. Daarmee wordt ook getoetst langs de lijn van Bedrijven en milieuzonering.



4.2. Stappenplan

Het toetsingskader vanuit de VNG bedrijven- en milieuzonering bestaat uit vier stappen. In stap 1 wordt een beoordeling gemaakt op basis van de voorgeschreven richtafstanden zoals opgenomen in de publicatie. Deze richtafstanden zijn opgesteld met de veronderstelling van een omgevingstype dat vergelijkbaar is met een 'rustige woonwijk'. Indien de situatie echter overeenkomt met een 'gemengd gebied', is het toegestaan om de richtafstanden met één niveau te verlagen. Als voorbeeld, een richtafstand van 50 meter voor een rustige woonwijk wordt in een gemengd gebied verminderd tot 30 meter.

Wanneer woningen en andere locaties met gevoeligheid voor geluid zich dichterbij bevinden dan de voorgeschreven richtafstanden, kan in stap 2, 3 of 4 onderbouwd worden afgeweken van deze richtafstanden. Vanaf deze stappen is een grondig onderzoek vereist om de milieubelasting te beoordelen in overeenstemming met de omgevingsvergunning voor milieuzaken of het Activiteitenbesluit.

4.2.1 Stap 1

De planlocatie is gelegen ten noorden van een gebied met een grote mate aan functiemening. Naast agrarische bedrijven komen ook niet-agrarische bedrijven voor als ook woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Kamphuiserpolder – Buitenlust' is opgemerkt dat het gebied is aan te merken als gemengd gebied. Daarmee kan voor het aspect geluid een stapje teruggedaan worden. Aan de richtafstand voor geluid wordt daarmee nog niet voldaan. Daarmee is stap 1 doorlopen en is een toets aan stap 2 nodig.

4.2.2 Stap 2

In stap 2 wordt getoetst of voldaan wordt aan de geldende grenswaarden. Deze grenswaarden zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Omgevingstype	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L _{A,r,LT})	45 dB(A)	50 dB(A)
Maximale geluidsniveaus (L _{A,max})	65 dB(A)	70 dB(A)
Verkeersaantrekkende werking	50 dB(A)	50 dB(A)

Onder de Omgevingswet zijn de maximale geluidsniveaus opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Oegstgeest (artikel 22.66).

Tabel 22.3.1 Waarde voor geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L _{A,LT} als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L _{A,max} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)



Door LBP|Sight is onderzocht wat de geluidsbelasting is van het naastgelegen transportbedrijf op de beoogde bebouwing. Dit geeft de navolgende waarden op basis van het huidige ontwerp.

	<i>bij scherm 4m</i>		
punt	LAmix Dag	LAmix Avond	LAmix Nacht
017 kopse gevel			
- 1,5 m bgg	61	51	51
- 5m 1e verdieping	68	63	63
- 7,5 m zolder	70	65	65
038			
- 1,5 m bgg	55	51	51
- 5m 1e verdieping	68	67	67
- 7,5 m zolder	69	68	68
039 kopse gevel			
- 1,5 m bgg	55	52	52
- 5m 1e verdieping	70	68	68
- 7,5 m zolder	70	68	68
040			
- 1,5 m bgg	54	53	53
- 5m 1e verdieping	65	65	65
- 7,5 m zolder	67	67	67
036			
- 1,5 m bgg	55	51	51
- 5m 1e verdieping	65	65	65
- 7,5 m zolder	67	67	67
037			
- 1,5 m bgg	53	52	52
- 5m 1e verdieping	63	64	64
- 7,5 m zolder	65	66	66

Geluidsbelasting zoals berekend door LBP|Sight

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek van LBP|Sight blijkt dat de maximale geluidsniveaus die optreden in de dagperiode ten hoogste 68 dB(A) bedraagt op de kopse gevels. Daarmee worden voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied. De maximale geluidsniveaus die in avond optreden bedragen ten hoogste 68 dB(A) op de zuid en westgevel van bouwnummer 12 op 7,5 meter (onbenoemde ruimte). Daarmee worden de richtwaarden van 65 dB(A) voor een gemengd gebied in de avondperiode met 3 dB overschreden.

De maximale geluidsniveaus die optreden in de nachtperiode bedragen ten hoogste 68 dB(A) op de west- en zuidgevel van bouwnummer 12. Daarmee worden de richtwaarden van 60 dB(A) voor een gemengd gebied in de nachtperiode met 8 dB overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat niet voldaan wordt aan stap 2.



4.2.3 Stap 3

In stap 3 kan overwogen worden hogere geluidsbelastingen toe te staan. Voor stap 3 zijn maximale niveaus opgenomen. Ook in stap 3 kunnen de richtwaarden voor de maximale geluidsniveaus (van 70 dB(A) gedurende de dag en 65 dB(A) gedurende de avondperiode) niet worden gehaald. In de avond- en nachtperiode blijft er een overschrijding van 3 dB. De gemeente en Omgevingsdienst hebben wel aangegeven maatwerk in stap 3 mogelijk te willen maken.

4.2.4 Stap 4

Stap 4 stelt, indien niet aan stap 3 kan worden voldaan het bevoegd gezag toch kan besluiten om door te gaan met de inpassing. Daarbij is wel verplicht om dit grondig te onderzoeken en de afwijking goed te onderbouwen, waarbij ook de cumulatieve effecten met eventuele bestaande geluidsbronnen in beschouwing moeten worden genomen.

Wanneer de geluidsniveaus hoger zijn dan de streefwaarden zoals vermeld in "Bedrijven en Milieuzonering", dient er verder onderzoek te worden verricht om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Doorlopen stap 4

Nu niet aan stap 3 wordt voldaan wordt getoetst aan stap 4. De maximale geluidsniveaus zoals deze optreden worden veroorzaakt door het komen en gaan van enkele vrachtauto's in de vroege ochtend. Bronmaatregelen aan dit geluid zijn op korte termijn niet realistisch. Wel is het de verwachting dat op termijn vrachtwagens stiller zullen zijn.

Overdrachtsmaatregelen zijn reeds getroffen door toepassing van een geluidsscherm met een hoogte van 4 meter, zoals ook akkoord bevonden door de gemeente.

Om de situatie, specifiek voor de woningen waarop de geluidsnormen overschreden worden, verder te verbeteren zijn meerdere aanpassingen in het bouwplan doorgevoerd.

Zo is de hoekwoning (bouwnummer 12) met 30 centimeter aan de voor- en achterzijde vergroot en is de kap doorgetrokken tot aan de achterzijde waardoor deze woning nu als (geluid)scherm dient voor de naastgelegen woning. Hierdoor valt bouwnummer 11 nu volledig binnen de gestelde geluidsnormering zoals berekend door LBP|Sight.

Aanvullend is de plattegrond van de woning gespiegeld waarmee verkeersruimten en de badkamer aan de geluid belaste zijde gesitueerd worden en de slaapkamers juist aan de geluidsluwe zijde gesitueerd zijn. Daarbij zijn de zijramen op de eerste verdieping verwijderd gezien deze geen meerwaarde hebben in de betreffende ruimtes. De zolderruimte is tot een benoemde ruimte gemaakt. De ramen aan de voor-, zij-, en achterzijde op de tweede verdieping worden uitgevoerd als niet te openen delen, om wel te kunnen ventileren worden grote dakramen op de geluidsluwe kant van het dakvlak geplaatst. De wijzigingen op de zolderverdieping zorgen ervoor dat deze vrij indeelbaar is voor de toekomstige bewoners zonder dat er aanpassingen aan de buitenzijde hoeven worden gedaan in de vorm van dakramen of een dakkapel. De onderstaande afbeeldingen maken deze wijzigingen inzichtelijk.

Doordat bouwnummer 11 nu volledig binnen de geluidsnormering valt en bouwnummer 12 met beperkte maatregelen nu ook volledig voldoet is de situatie nu sterk verbeterd ten opzichte van het vorige ontwerp. Bijkomend voordeel is dat er meer volume wordt geleverd aan de toekomstige kopers en zij een zeer complete woning geleverd krijgen. En de woning geen aanpassingen meer behoeft aan gevel of dak omdat in alles voorzien is en daarmee



geen ruimte meer is om wijzigingen door te voeren. Hiermee worden alle aanknopingspunten voor enige vorm van discussie bij toekomstige verbouwingen / aanpassingen door toekomstige bewoners weggenomen.



Cumulatie

In het kader van stap 4 moet gemotiveerd worden waarom het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. Hierbij moet de eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting worden betrokken in de afweging.

Het beoogde woongebouw ondervindt geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer en als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Bij de geluidbelasting door wegverkeer wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Voor de bedrijfsactiviteiten betreft het piekgeluiden die optreden als gevolg van het komen en gaan van vrachtwagens. Bij deze piekgeluiden gaat het om een piekmoment met een hoog geluidsniveau. Die piekgeluiden bedragen ten hoogste 70 dB(A).

In deze casus is er akoestisch gezien sprake van ongelijksoortige grootheden (jaargemiddelden en pieken). Strikt genomen zijn deze niet te cumuleren. Wanneer toch gecumuleerd wordt bedraagt deze cumulatie $70 \text{ dB(A)} + 48 \text{ dB} = 70 \text{ dB(A)}$, dit omdat logaritmisch wordt opgeteld. Eenvoudig gezegd komt dit erop neer dat wanneer er een piek optreedt het wegverkeer even niet te horen is.

Indien het niet mogelijk is om (meer) maatregelen te treffen, moet overwogen worden of woningbouw deze locatie passend wordt geacht (stap 4 volgens de principes van Bedrijven en Milieuzonering). Hieronder volgen de argumenten die de gemeente kan meenemen in haar overwegingen.

In Oegstgeest is er momenteel een aanzienlijke vraag naar woningen, vooral naar betaalbare woningen. Ondanks deze vraag is de bouw van nieuwe woningen tot nu toe nog niet voldoende om aan de behoefte te voldoen. Hierdoor blijft de dringende noodzaak bestaan om binnen het bestaande stedelijke gebied nieuwe woningen te realiseren.

Voor de betreffende locatie wordt het als acceptabel beschouwd om op bepaalde momenten af te wijken van de geldende normen. Het feit dat deze afwijkingen zich beperken tot specifieke, incidentele momenten draagt bij aan de acceptatie van deze beslissing. Het belang van het creëren van woonruimte weegt dusdanig zwaar dat het rechtvaardigt om in bepaalde situaties flexibel om te gaan met normen en voorschriften.

In verband met de geluidbelasting worden de kopgevel van bouwnummer 12 en de voor- en achtergevel van de tweede verdieping van bouwnummer 12 uitgevoerd als dove gevels. Deze gevels vervallen daardoor als toetspunten. Omdat bij de woningen wel voldaan moet worden aan het wettelijk binnenniveau vanuit het bouwbesluit/Besluit bouwwerken dient de gevelwering toereikend te zijn. Hierin wordt voorzien. Daarmee wordt voorzien in een goed woonklimaat in de woning. De piekniveaus treden in hoofdzaak op in de vroege ochtend door het vertrek van enkele vrachtauto's. Bewoners zitten in de regel dan niet in de tuin. Een verstoring van de nachtrust kan optreden indien bewoners slapen met geopende ramen. Het langdurig openen van ramen is echter niet noodzakelijk. De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer. Daarmee wordt voldoende luchtverversing en prettig binnenklimaat gerealiseerd. Verder worden de woningen verwarmd middels bodemwarmtepompen. De warmtepompen zijn uitgevoerd met een mogelijkheid tot koelen. Daarmee wordt oververhitting (zomer) voorkomen. Het openen van ramen is in dat geval niet nodig en (om de koeling effectief te benutten) ook niet gewenst. Het kortdurend openen van ramen om te luchten/spuien is met het oog op eventuele hinderbeleving niet relevant.



Voor de piekniveaus die optreden kan in lijn met het Activiteitenbesluit ervoor gekozen worden dat piekniveaus overdag uitgezonderd zijn van toetsing. Nu dit in het kader van het Activiteitenbesluit door de landelijke wetgever als acceptabel wordt geacht is het te overwegen dat ook in deze situatie een vergelijkbaar optreden piekniveau als acceptabel wordt geacht.

Verdieping gebiedsontwikkeling

De gebiedsontwikkeling Nieuw Rijnvaart is gestoeld op een zorgvuldig geconcipieerd stedenbouwkundig plan waarin gezondheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en leefbaarheid onlosmakelijk met elkaar zijn vervlochten. Ondanks de nabijheid van het bestaande bedrijf Gemotra en de daaruit voortvloeiende geluidsemissie, kan afdoende worden onderbouwd dat in deze wijk een hoogwaardig en toelaatbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor de woningen die worden blootgesteld aan een verhoogde geluidsbelasting, conform artikel 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving** (Bkl).

Gezondheid en leefbaarheid

De wijk krijgt een waterrijke, groene structuur met een centrale singel, brede oevers en meerdere groenzones die aansluiten op het landschappelijke gebied "De Tuin van Oegstgeest". Deze opzet bevordert zowel de fysieke als de mentale gezondheid door uitnodigende wandelroutes, natuurlijke speelvoorzieningen en een visueel rustige omgeving. De openbare ruimte is zodanig vormgegeven dat, met een maximumsnelheid van 30 km/u en uitgebreide voet- en fietsverbindingen, een veilige en comfortabele leefomgeving voor alle leeftijdsgroepen ontstaat.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

De inrichting is klimaatbestendig uitgevoerd. Een bovengemiddelde watercompensatie, brede en flauw aflopende taluds en groene buffers met overwegend inheemse beplanting beperken wateroverlast en hittestress. Overtuinen langs het water, groene erfafscheidingen en ten minste 200 oever- en straatbomen versterken de biodiversiteit en dragen bij aan een veerkrachtig microklimaat. De oriëntatie van de woningen en een optimale daglichttoetreding verhogen de energie-efficiëntie.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Nieuw Rijnvaart is adequaat ontsloten voor autoverkeer, maar primair geoptimaliseerd voor langzaam verkeer. Hoogwaardige fietsverbindingen, onder meer richting Frederiksoord en aansluitend op regionale routes, vormen de ruggengraat van het mobiliteitsnetwerk. Parkeren is ruimtelijk ondergeschikt gemaakt via groene parkeerkoffers en -hoven, hetgeen de ruimtelijke beleving en de sociale veiligheid ten goede komt.

Geluidsreductie en belevingskwaliteit

Voor de woning met een verhoogde geluidsbelasting is door middel van stedenbouwkundige en architectonische ingrepen beoogd de hinderbeleving te minimaliseren. Geluidgevoelige ruimten zijn aan de luwere zijde gepositioneerd, terwijl een open groenstructuur aan de voorzijde een ruimtelijke kwaliteit waarborgt. De te realiseren geluidswand fungeert niet alleen als fysieke barrière tussen het bedrijfsterrein en de woningen, maar wordt tevens volledig ingeplant met groenblijvende beplanting om een vriendelijk en rustig straatbeeld te creëren.



Conclusie

Gelet op de beschreven ruimtelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten kan worden geconcludeerd dat Nieuw Rijnvaart, inclusief de locatie met een verhoogde geluidsbelasting, een aanvaardbaar en aangenaam woon- en leefklimaat zal bieden. De wijk vormt daarmee een eigentijdse, duurzame en gezonde leefomgeving die aansluit bij de ambities van zowel de gemeente als de bredere regionale ontwikkelingskaders.

Ten finale:

- Het plan voorziet in woningbouw waar een zeer omvangrijke vraag naar is. De woningen zijn zeer in trek.
- De geluidsbelaste woning is in woonoppervlak iets vergroot. Met deze vergroting wordt de hogere geluidsbelasting 'gecompenseerd'.
- Behoudens het aspect geluid wordt aan alle voorwaarden voldaan waar een 'goed woon- en leefklimaat' aan getoetst wordt.
- Gemotra zich kan vinden in de bevindingen van LBP|Sight, dit schriftelijk wil bevestigen en ook zelf zal verzoeken om het toekennen van maatwerkvoorschriften.

