



Onderzoek: gevolgen – wijziging minimale bouwhoogte Hoge Weide

Datum: 17 oktober 2012

Uitvoerende: Hans van Dijkhuizen

Kenmerk: VL12-347

Opdrachtgever: Projectbureau Leidsche Rijn – Niel Glas

Naar aanleiding van mondeling verzoek van Projectbureau Leidsche Rijn heeft de afdeling Expertise Milieu onderzocht wat de geluidsconsequenties zijn van de voorgenomen wijziging van de minimale bouwhoogte in het bestemmingsplan Hoge Weide. De huidige minimale bouwhoogte van de eerste lijnsbebouwing is 12,5 meter en de bouwhoogte in het achterliggende gebied in het algemeen 9 meter (3 lagen). De wens is om de gestapelde bouw te kunnen vervangen door eengezins woningen.

De volgende vragen zijn gesteld:

1. Is het mogelijk om in de stedelijke rand de minimale bouwhoogte te verlagen (ivm eengezinswoningen ipv appartementen)?
2. Welke minimale hoogte geldt er dan?
3. Welke voorwaarden gelden er aan de benodigde hoogte (is het relevant waar de afscherming komt, nabij de Stadsweg of nabij het woongebied ivm de vormgeving van de kap)?
4. Is het mogelijk om woningen/ appartementen te realiseren met enkel aan de geluidsbelaste zijde een buitenruimte? Idem indien dit een loggia betreft met te sluiten ramen?

De afdeling Expertise Milieu heeft middels het geluidsonderzoek, MKW-HD-2010217/4-CJT d.d. 17 februari 2010 gewijzigd 22 februari 2010, behorende bij het bestemmingsplan Hoge Weide geluidsonderzoek verricht naar de consequenties van een veranderde eerstelijns bebouwingshoogte op de achterliggende geprojecteerde bebouwing met een hoogte van 9 meter. Hiertoe is het meest recente stedenbouwkundig plan zowel doorgerekend met de hoogte uit het bestemmingsplan als met een lagere hoogte. Hierbij is uitgegaan van de uitgangspunten van het genoemde geluidsonderzoek.

De antwoorden op de gestelde vragen zijn:

1. Is het mogelijk om in de stedelijke rand de minimale bouwhoogte te verlagen (ivm eengezinswoningen ipv appartementen)?
Ja.
2. Welke minimale hoogte geldt er dan?
9 meter voor de stedelijke rand
(waarbij praktisch gezien de nokhoogte van de eerste rand in NAP tenminste gelijk moet zijn aan de achterliggende bebouwing. Hetgeen door een diversiteit aan maaiveldhoogte(n) niet eenvoudig eenduidig is aan te geven. Indien wordt uitgegaan van 9 meter (gemeten aan de Stadswegzijde) dan gaat het altijd goed.
3. Welke voorwaarden gelden er aan de benodigde hoogte (is het relevant waar de afscherming komt, nabij de Stadsweg of nabij het woongebied ivm de vormgeving van de kap)?
Nee, mits het maar 100% gesloten is binnen de beschouwde blokken. Dwz dat er keuze is onder de voorwaarde dat er een gesloten lijn ontstaat.
4. Is het mogelijk om woningen/ appartementen te realiseren met enkel aan de geluidsbelaste zijde een buitenruimte? Idem indien dit een loggia betreft met te sluiten ramen?
Nee, dit is in strijd met de geluidsnota Utrecht maar bovenal met het bestemmingsplan Hoge Weide.

Referentie: onderzoek Bestemmingsplan



A2: max juridisch niveau



Stadsweg: max juridisch niveau



Langerakbaan: max juridisch niveau

Wens: verlaging rand – tot 9 meter



A2: max juridisch niveau



Stadsweg: max juridisch niveau



Langerakbaan: max juridisch niveau

StadsOntwikkeling

Milieu en Duurzaamheid

In het bestemmingsplan is incidenteel de mogelijkheid om in het achterliggende gebied op hoeken een hogere bouwhoogte, tot 4 lagen, toe te staan. Ook hier is na gekeken en er blijken geen onevenredige geluidstechnische beperking op te treden voor deze woningen. In veel gevallen ligt de geluidsbelasting met een rand van 9 meter zelfs nog onder de voorkeursgrenswaarde. Verder dient vermeld te worden dat het vanuit gezondheidsoverwegingen positief is om de stedelijke rand te verlagen. Hierdoor neemt het aantal gehinderden per saldo af.