

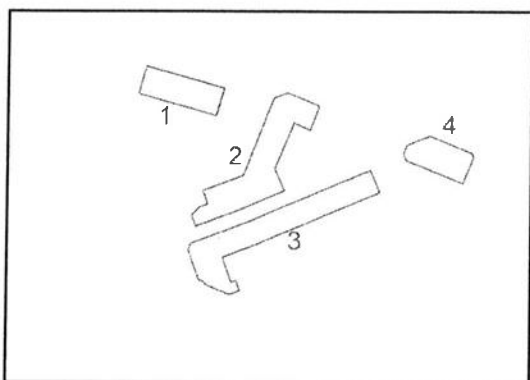
Besluit hogere waarden geluid voor 5 transformatie locaties in de eerste herziening van het bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat.

I. OVERWEGINGEN

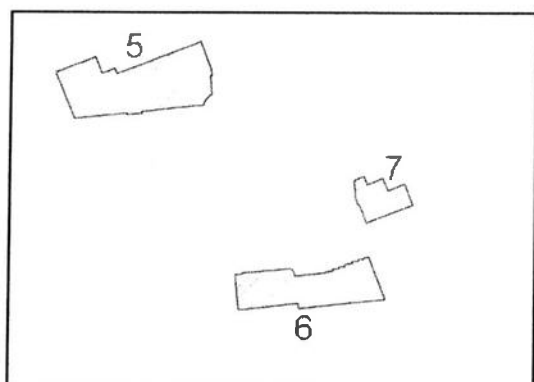
1. De locaties

In het kader van de eerste herziening van het bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat wordt voor 7 locaties de mogelijkheid voor transformatie van kantoorgebouwen naar o.a. woningbouw opgenomen. Ter plaatse van 5 locaties wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Bij de locaties 4 en 7 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, het vaststellen van een hogere waarde geluid is bij deze locaties daarom niet aan de orde.

De transformatie locaties zijn aangegeven in figuur 1 en 2.



figuur 1



figuur 2

Figuur 1 en 2: Ligging transformatie locaties eerste herziening BP Stadscentrum / Dorpsstraat.

- Locatie 1 kantoorstoren Centrum-West aan zijde Buitenum;
- Locatie 2 kantoren boven Trekpleister aan Westwaarts;
- Locatie 3 kantoren boven AH XL/B\Nelson schoenen aan Westwaarts;
- Locatie 4 kantoren boven MC Donalds aan Promenade;
- Locatie 5 kantoren boven Wibra aan Het Rond;
- Locatie 6 kantoren boven HEMA aan Promenadeplein;
- Locatie 7 kantoren boven Doppio/Van Uffelen Mode aan Promenade;

Voor 2 andere transformatie locaties in het Stadscentrum, namelijk Stadhuisplein 6 (boven restaurant Pavarotti) en Markt 2 (voormalige Stadhuisstoren) worden de besluiten hogere waarden geluid meegenomen in het kader van de lopende aanvragen omgevingsvergunning. Deze locaties zijn wel in

het akoestisch onderzoek opgenomen dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan, maar vormen om die reden geen onderdeel van dit besluit.

De Wet geluidhinder (Wgh) schrijft voor dat geluidgevoelige bestemmingen (o.a. woningen, onderwijsgebouwen en gezondheidszorggebouwen) die binnen bepaalde afstanden (zones) van verschillende geluidbronnen liggen, getoetst moeten worden aan grenswaarden van die wet. De geluidzones van de relevante wegen (art. 74 Wgh) zijn aangegeven op de kaarten in bijlage 1.

Alle locaties vallen binnen de geluidzone van een of meerdere wegen. Enkele locaties vallen eveneens binnen de zone van de RandstadRail (RR). Dit betekent dat voor alle transformatie locaties een akoestisch onderzoek nodig is.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de toekomstige geluidbelasting op de gevels van de te transformeren (kantoor)gebouwen is berekend.

Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de beoogde transformatie locaties. Het detailniveau is te beperkt om in dit stadium rekening te kunnen houden met het ontwerp en de situering van de woningen.

2. Toelichting wettelijk kader

De Wet Geluidhinder kent voor geluidgevoelige bestemmingen een systeem van voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Het doel van de wet is om het aantal mensen dat last heeft van geluid zoveel als mogelijk te beperken.

Een geluidbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt, is zonder meer toelaatbaar. De effecten van het geluid worden dan aanvaardbaar geacht.

Een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces. Dit afwegingsproces heeft vorm gekregen in de zogenaamde hogere waarde procedure.

In deze hogere waarde procedure dienen burgemeester en wethouders het vaststellen van hogere waarden te motiveren. Het college heeft hiertoe op 29 september 2009 het 'Hogere waarden beleid' vastgesteld.

Op 6 juni 2017 heeft het college afwijkingsregels op het 'Hogere waarden beleid' vastgesteld.

Uit het door Peutz b.v. uitgevoerde onderzoek naar het akoestische leefklimaat en de luchtkwaliteit d.d. 5 april 2017, rapportnummer FR 15508-1-RA-001, blijkt dat op zeven van de negen onderzochte locaties een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer optreedt. Hiervan worden vijf locaties in dit besluit meegenomen. Voor de overige twee locaties wordt een separate WABO-procedure gevolgd. Er treedt geen overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van spoorweglawaai (RR).

De relevante berekende waarden zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Planlocaties waar t.g.v. wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Planlocatie	Geluidsbron (weg)	Geluidbelasting L_{den} [dB]
1	Europaweg	61
2	Europaweg	55
3	Nederlandlaan	54
5	Belgiëlaan Europaweg	55 51
6	Amsterdamstraat Bovenlangs	53 50

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB, de maximale ontheffingswaarde is 63 dB. De rechtsgrond voor de maximale ontheffingswaarden is voor wegen opgenomen in art. 83 lid 1 en 2 Wgh.

Uit tabel 1 blijkt dat verlening van hogere waarden in beginsel mogelijk is. De geluidbelastingen bevinden zich beneden de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde (63 dB voor wegverkeerslawaai).

Vanwege deze overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op genoemde locaties moet worden onderzocht of de geluidbelasting kan worden teruggebracht tot maximaal de voorkeursgrenswaarde door het treffen van bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld een geluidscherm).

Indien blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn of niet voldoende toereikend zijn, dient te worden onderzocht of de locatie in aanmerking kan komen voor een hogere waarde.

Cumulatie

Bij het vaststellen van hogere waarden moet rekening worden gehouden met het eventueel optreden van cumulatie van geluid. Ter bescherming van (toekomstige) bewoners mag de gecumuleerde geluidbelasting niet onaanvaardbaar hoog worden.

In die gevallen waarbij sprake is van cumulatie van geluid moet worden beoordeeld of de toekomstige gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is, door de gecumuleerde geluidbelasting te vergelijken met de niet-gecumuleerde geluidbelasting. Daarbij moet echter worden bedacht dat de normen zijn gesteld voor toetsing van een bron afzonderlijk, zodat letterlijke toepassing van de normen bij de beoordeling van cumulatie niet aan de orde is.

De cumulatieve geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de relevante wegvakken, railverkeerslawaai ten gevolge van de Randstadrail en de terrassen op het Promenadeplein en het Stadhuisplein bedraagt op de gevels van het gebouw van planlocatie 1 ten hoogste 66 dB (zonder aftrek ex artikel 110g van de Wet Geluidhinder). Bij het dimensioneren van de gevelisolatie moet rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting.

De gecumuleerde geluidbelasting wordt voor binnenstedelijke situaties als aanvaardbaar beschouwd.

Gezien het bovenstaande is er sprake van een acceptabele ruimtelijke ordening.

3. Onderzoek naar mogelijkheden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde

Volgens de Wgh dient een onderzoek te worden verricht naar maatregelen die kunnen leiden tot een geluidniveau dat maximaal 48 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) bedraagt. Daarbij dient eerst te worden onderzocht of bronmaatregelen mogelijk dan wel toereikend zijn. In tweede instantie wordt gekeken naar overdrachtsmaatregelen. Deze onderzoeksplicht geldt voor die wegen of spoorwegen waardoor de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Als laatste worden maatregelen bij de ontvanger beschouwd.

NB: Het streven in het Hogere waarden beleid is dat er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Uitgezonderd zijn ontwikkelingen waarbij nieuwbouw plaatsvindt binnen een stedelijke structuur (zoals het opvullen van een open plaats of bij een transformatie van bestaande bedrijfsmatige activiteiten naar woningbouw, e.d.). De maximaal toegestane geluidbelasting is dan gelijkwaardig aan die van de naastgelegen woonbebouwing. Uitgangspunt daarbij is dat de ontwikkeling van deze geluidgevoelige functies niet dicht bij de weg wordt geprojecteerd dan de reeds bestaande bebouwing.

Bronmaatregelen wegverkeer

Mogelijke bronmaatregelen zijn:

- stiller wegdek;
- aangepaste verkeerscirculatie;
- verlagen van de rijsnelheid.

Beoordeling van de bronmaatregelen voor de te beschouwen wegen uit tabel 1:

- **Stiller wegdek:** Op de Amsterdamstraat / Bovenlangs / Belgiëlaan en de Nederlandlaan ligt een standaard wegdekverharding (type DAB). Deze wegen lenen zich door de vele kruisingen en bochten niet voor het toepassen van stil asfalt. Door het wringend effect van de banden wordt het snel kapot gereden en is daardoor niet doeltreffend en doelmatig. De Europaweg is daar waar het technisch mogelijk is, al voorzien van zeer stil asfalt.
- **Aangepaste verkeerscirculatie:** De Amsterdamstraat / Bovenlangs / Belgiëlaan / Europaweg en de Nederlandlaan zijn belangrijke ontsluitingswegen en hebben daarmee een belangrijke en noodzakelijke stroomfunctie.

Het verleggen van verkeersstromen naar de onderliggende wegen zal leiden tot een verminderde bereikbaarheid van diverse locaties alsmede tot een ongewenste toename van geluidhinder elders.

- **Verlagen van de rijsnelheid:** Op de Amsterdamstraat / Bovenlangs / Belgiëlaan en de Nederlandlaan geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op de Europaweg geldt een maximumsnelheid van 50 en 70 km/uur.

Het verlagen van de rijsnelheid zal de doorstroming en daarmee de functie van de wegen negatief beïnvloeden. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

Overdrachtsmaatregelen wegverkeer

Mogelijke overdrachtsmaatregelen zijn:

- geluidscherm of een geluidwal;
- aangepaste verkaveling.

Beoordeling van de overdrachtsmaatregelen voor te beschouwen wegen uit tabel 1:

- Het realiseren van een geluidwal of scherm is alleen mogelijk indien er voldoende ruimte is tussen de bron en de geluidgevoelige functie.
Deze ruimte beperkt zich veelal tot de hoofdwegenstructuur. Waar dit mogelijk is en kosteneffectief is, staan hier reeds geluidswallen en -schermen.
- In verband met de ligging van de wegen en de hoogte van de bebouwing is een geluidscherm niet doelmatig. Om ook op de hogere bouwlagen afscherming te kunnen bieden, is een aanzienlijk hoog scherm noodzakelijk, dit is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.
- **Aangepaste verkaveling:** De transformatie locaties betreffen bestaande (kantoor)gebouwen, waarbij er geen aangepaste verkaveling mogelijk is.

Eindconclusie haalbaarheid bron- en overdrachtsmaatregelen

Uit het bovenstaande blijkt dat om meerdere redenen (stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige) het treffen van bron- en/of overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuit (zie artikel 110a, lid 5 Wgh). Dit betekent dat onderzocht moet worden of ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend om de realisatie van woningbouw alsnog mogelijk te maken.

4. Onderzoek naar de rechtvaardiging van een hogere waarde procedure

De hogere waarde procedure vereist een zorgvuldige afweging tussen het toegestane geluidniveau en een voldoende bescherming van het leefklimaat. Om deze afweging gestalte te geven is het gemeentelijk 'Hogere waarden beleid' vastgesteld.

In het hogere waarden beleid zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn als de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB overschrijdt, dus meer dan 53 dB voor wegverkeerslawaai en 60 dB voor spoorweglawaai. Deze voorwaarden zijn:

- 1) het stedenbouwkundig ontwerp wordt zodanig vormgeven dat daarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- 2) bij een aanvraag om bouwvergunning (*thans: omgevingsvergunning*) moet een bouwakoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- 3) bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- 4) aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).

Het betreft de transformatie van bestaande kantoorgebouwen, er zijn geen mogelijkheden met betrekking tot de ligging en de vorm van het gebouw. Aanvullende maatregelen zorgen voor hoge kosten, zodat realisatie van de projecten niet meer haalbaar is. Om voornoemde reden is voorwaarde 1 niet van toepassing bij transformatieprojecten.

Het bestemmingsplan geeft op hoofdlijnen een invulling van de beoogde transformatie locaties. Het detailniveau is te beperkt om in dit stadium te kunnen toetsen of aan de aanvullende voorwaarden wordt voldaan.

Wel worden de aanvullende voorwaarden in het Besluit hogere waarden onverminderd van toepassing verklaard op de verdere uitwerking van het plan. Hiermee voldoen de te verlenen hogere waarden aan het 'Hogere waarden beleid'.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de transformatie van kantoren naar woningen een relatief nieuwe ontwikkeling is, het 'Hogere waarden beleid' van de gemeente Zoetermeer is met name gericht op nieuwbouw en niet op transformatieprojecten.

In de gemeente Zoetermeer zijn inmiddels een aantal transformaties van kantoorgebouwen naar woningen uitgevoerd. De ervaring leert dat bij transformatie projecten niet (voor alle woningen) aan de aanvullende voorwaarden van het hogere waardenbeleid kan worden voldaan.

Vanuit een maatschappelijk belang is het wenselijk om iets tegen leegstand van kantoren te doen, met name met het oog op de leefbaarheid van de leefomgeving en de benutting van potentiële capaciteit voor het toevoegen van woningen.

Het college van de gemeente Zoetermeer heeft daarom op 6 juni 2017 'Afwijkingsregels op het Hogere waardenbeleid' vastgesteld, om transformatieprojecten toch mogelijk te maken.

Het uitgangspunt bij ieder transformatieproject zijn de aanvullende voorwaarden uit het in 2009 vastgestelde beleid. Afwijking hiervan is bij transformatieprojecten, alleen onder de volgende voorwaarden mogelijk.

- Indienen van een duidelijke schriftelijke motivering waarom het niet mogelijk is om aan de aanvullende voorwaarden te voldoen.
- Het indienen van een akoestisch onderzoek naar het binnenniveau / gevelwering, geluidisolatie (contact-/luchtgeluid) en het installatiegeluid. Het streven is om te voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Indien de nieuwbouweisen redelijkerwijs niet haalbaar zijn, dient dit schriftelijk te worden gemotiveerd.
- Indien een afzonderlijke geluidluwe buitenruimte per woning redelijkerwijs niet haalbaar is, mag deze worden vervangen door een volwaardige gemeenschappelijke buitenruimte.

Het advies luidt om bij ieder transformatieproject te streven naar de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit ten aanzien van het binnenniveau / gevelwering, geluidisolatie en het installatie geluid.

5. Rechtsbescherming

U kunt op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht tegen dit besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer). Uw bezwaar dient binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit te zijn ontvangen.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunt u op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht een verzoek indienen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Dit verzoek kunt u richten tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage, sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Voor een voorlopige voorziening is het vereist dat u een bezwaarschrift tegen het besluit hebt ingediend en dat u een spoedeisend belang hebt bij het treffen van die voorziening.

Om u goed van dienst te kunnen zijn verzoeken wij u om in uw bezwaarschrift uw telefoonnummer te vermelden waarop u direct bereikbaar bent.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om hogere waarden vast te stellen. De procedure loopt gelijk met het bestemmingsplan. Tegen het besluit hogere waarden kunnen alleen door belanghebbenden schriftelijke of mondelinge bezwaren ingediend worden.

6. Zienswijzen

Tijdens de periode van tervisielegging zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp besluit ingediend.

7. Ontvankelijkheid van de zienswijzen

n.v.t.

8. Aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

n.v.t.

II BESLUIT

Gelet op het voorgaande, gelet op hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, gelet op het d.d. 29 september 2009 door het college vastgestelde 'Hogere waarden beleid' en de op d.d. 6 juni 2017 door het college vastgestelde 'afwijkingsregels Hogere waarden beleid' geluid stellen wij de hogere grenswaarden krachtens artikel 110a, eerste lid, Wet geluidhinder als volgt vast:

Planlocatie	Geluidsbron weg	Hogere waarde [dB] t.g.v. wegverkeerslawaai
1	Europaweg	61
2	Europaweg	55
3	Nederlandlaan	54
5	Belgiëlaan Europaweg	55 51
6	Amsterdamstraat Bovenlangs	53 50

Voor de planlocaties met nummer 1 t/m 3 en 5 verbinden wij aan dit besluit de onderstaande aanvullende voorwaarden:

- 1) bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (*voorheen bouwvergunning*) moet een bouwkoestisch onderzoek worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde zoals genoemd in het Bouwbesluit;
- 2) bij appartementen en andere woningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidluwe zijde (maximaal 48 dB) te worden gesitueerd;
- 3) aan de geluidluwe zijde wordt een volwaardige buitenruimte (tuin of balkon) gesitueerd (minimaal 6 m²).
- 4) Door de initiatiefnemer van de transformatie projecten dient een adequate voorlichting over de akoestische situatie en de kwaliteit van het woon-/leefmilieu ter plaatse te worden gegeven aan de afnemer en de uiteindelijke gebruikers van de woningen.
- 5) Indien niet voor alle woningen aan voorwaarde 2 en 3 kan worden voldaan dient een duidelijke schriftelijke motivering te worden aangeleverd waarom dit niet mogelijk is. Afwijken van de bovengenoemde voorwaarden 2 en 3 is alleen mogelijk na het indienen van een akoestisch onderzoek naar het binnenniveau / gevelwering, geluidisolatie (contact-/luchtgeluid) en het installatiegeluid. Er dient voor alle woningen te worden gestreefd naar de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012. Indien de nieuwbouweisen redelijkerwijs niet haalbaar zijn, dient te worden gemotiveerd waarom dit niet haalbaar is.

Zoetermeer, 27 november 2018

Burgemeester en wethouders van Zoetermeer,
de secretaris, de burgemeester,



B.J.D. Huykman



Ch. B. Aptroot

III BIJLAGEN

**Bijlage 1: Geluidzones van wegverkeer voor de transformatie locaties (1 t/m 3, 5 en 6)
in de eerste herziening van het bestemmingsplan Stadscentrum / Dorpsstraat.**




Gemeente Zoetermeer
 Stads
 Stedelijke Ouwakkerij (SO)



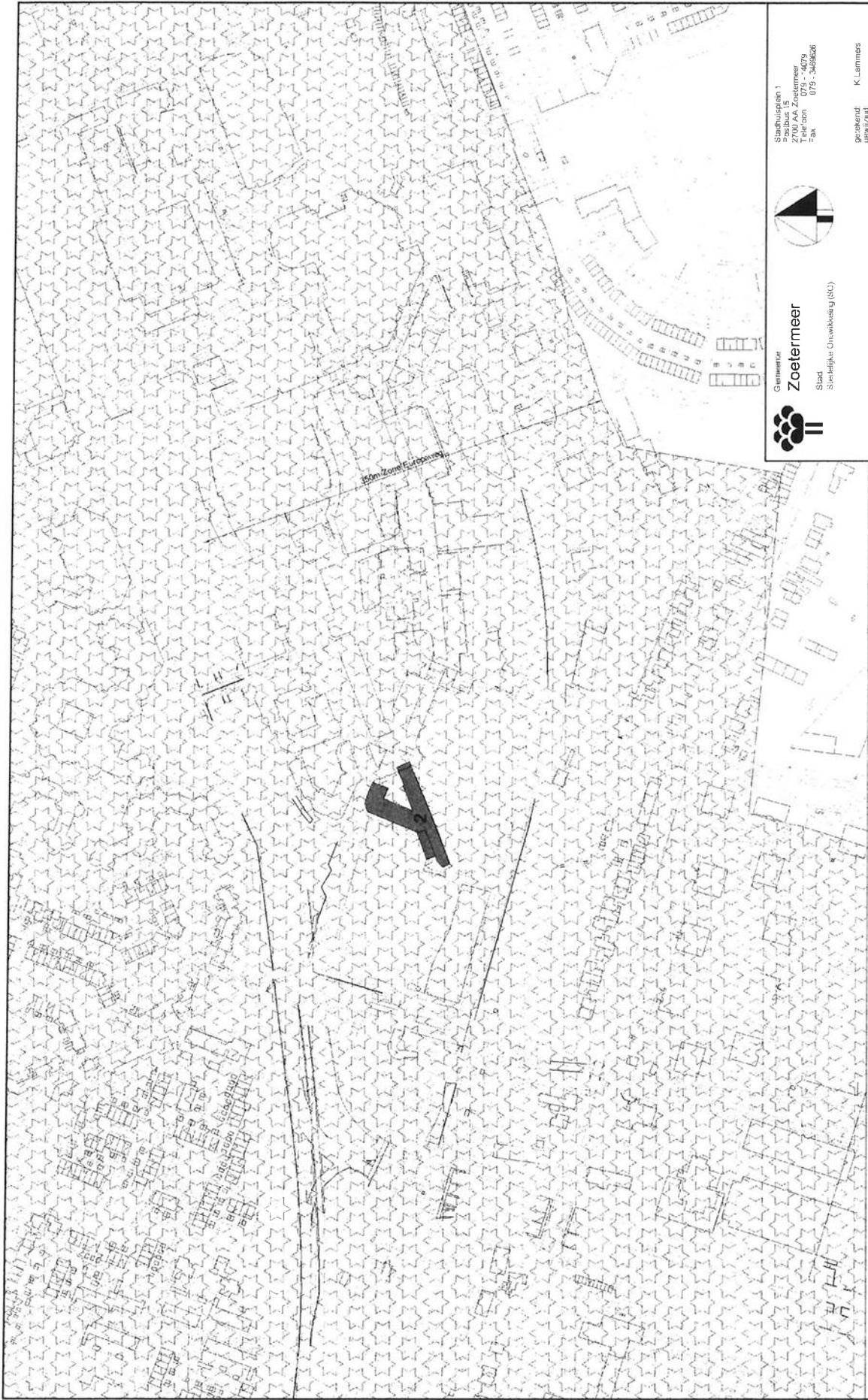
Stadsuitleggen
 Postbus 15
 3000 AA Zoetermeer
 Telefoon 079 - 3468025
 Fax


gecreëerd: K. Lammers
 ontwerp: 18-07-2007
 datum: 1-2000
 schaal: 1:2000
 projectnummer: A2
 bestandsnummer: ST/SCO-PK
 tekeningnummer: ST/SCO-PK
 tekening: 14


Zonekaart
 i.b.v. het verlenen hogere waarden geluid
 voor planologische 1
 eerste herziening BP Sluiscentrum / Dorpsstraat

De afbeelding kan afwijken van de werkelijkheid. Het is niet mogelijk om de afbeelding te kopiëren of te verspreiden.

 **Locatie**
 **Europaweg (350m)**




Gemeente Zoetermeer
 Stedelijke Ontwikkeling (SO)



Stadsuitleg 1
 2700 AA Zoetermeer
 19.07.2017
 079 - 346326

Gerkend: K. Lammers
 Gewijzigd: 19.07.2017
 Datum: 19.07.2017
 Schaal: 1:2000
 Getaxiduleerd
 Akkoord: 19.07.2017
 Volgnummer: ST/SC/PW
 Instructie nr.: ST/SC/PW
 Tlg.

Zonekaart
 i.a.v. het verlenen hogere waardon geluid
 voor planekatie 2
 eerste herziening BP Stadscentrum / Dorpsstraat

Deze tekening is een ontwerp en kan wijzigen. Het is niet bedoeld voor gebruik in andere projecten of voor andere doeleinden.

 **Locatie**
 **Europaweg (350m)**



Stadhuisplein 1
 2700 AA Zoetermeer
 Telefoon 079 - 44079
 Fax 079 - 346526

K. Lammers
 19-07-2017
 1:2000
 A2
 STISO-3W
 STISO-3W



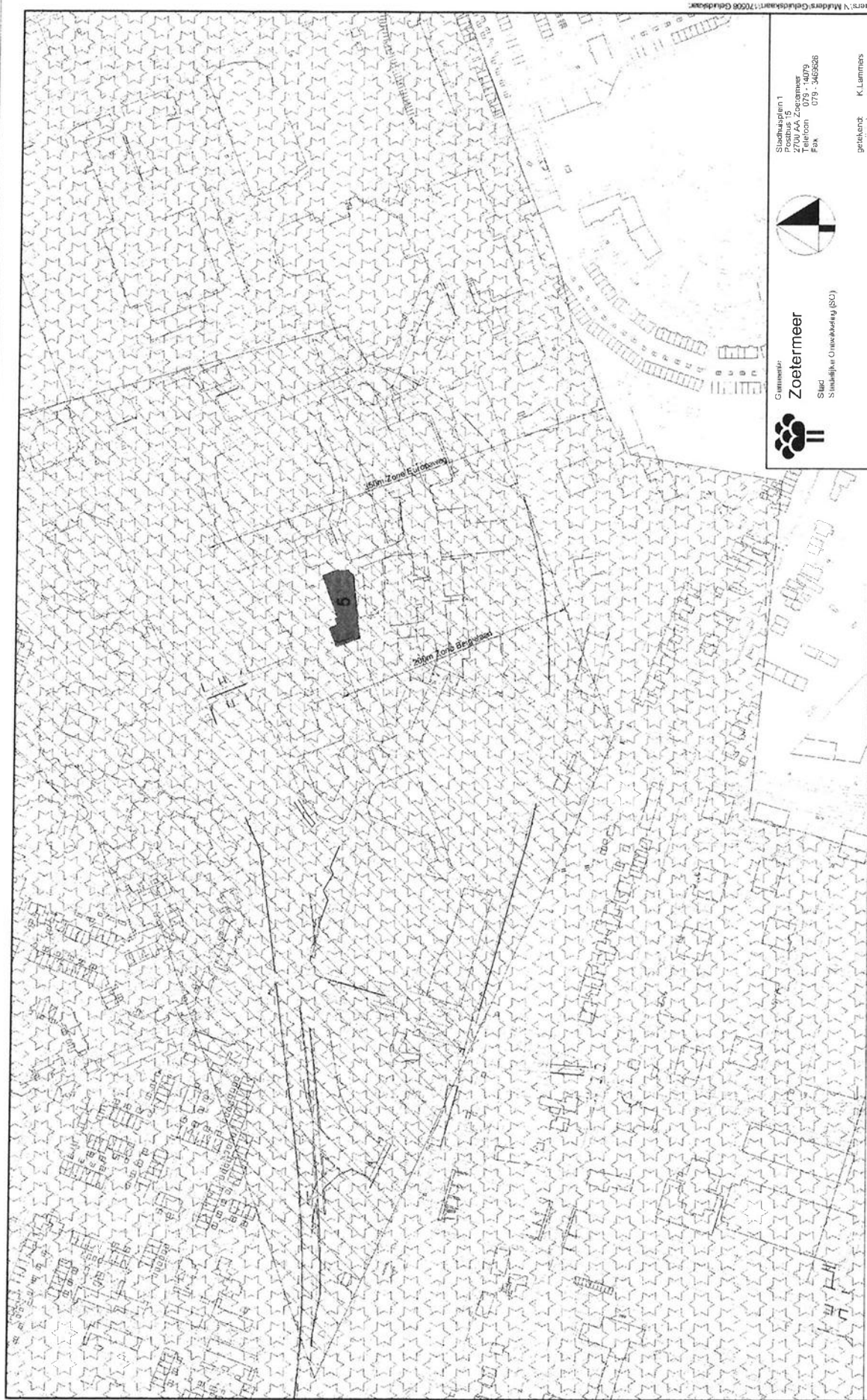
Gemeente
Zoetermeer
 Stedelijk Civielbureau (SC)



Zonekaart
 Lb.v. het verkleinen hogere vaarden gebied
 voor planlokatie 3
 eerste herziening BP Stadscentrum / Dorpsstraat

 **Nederlandlaan (200m)**

 **Locatie**



Stadsdelen 1
 Postbus 15
 2700 AA Zoetermeer
 Telefoon 079 - 44079
 Fax 079 - 3465826





Gemeente
Zoetermeer
 Stedelijk Ontwikkelings (SO)

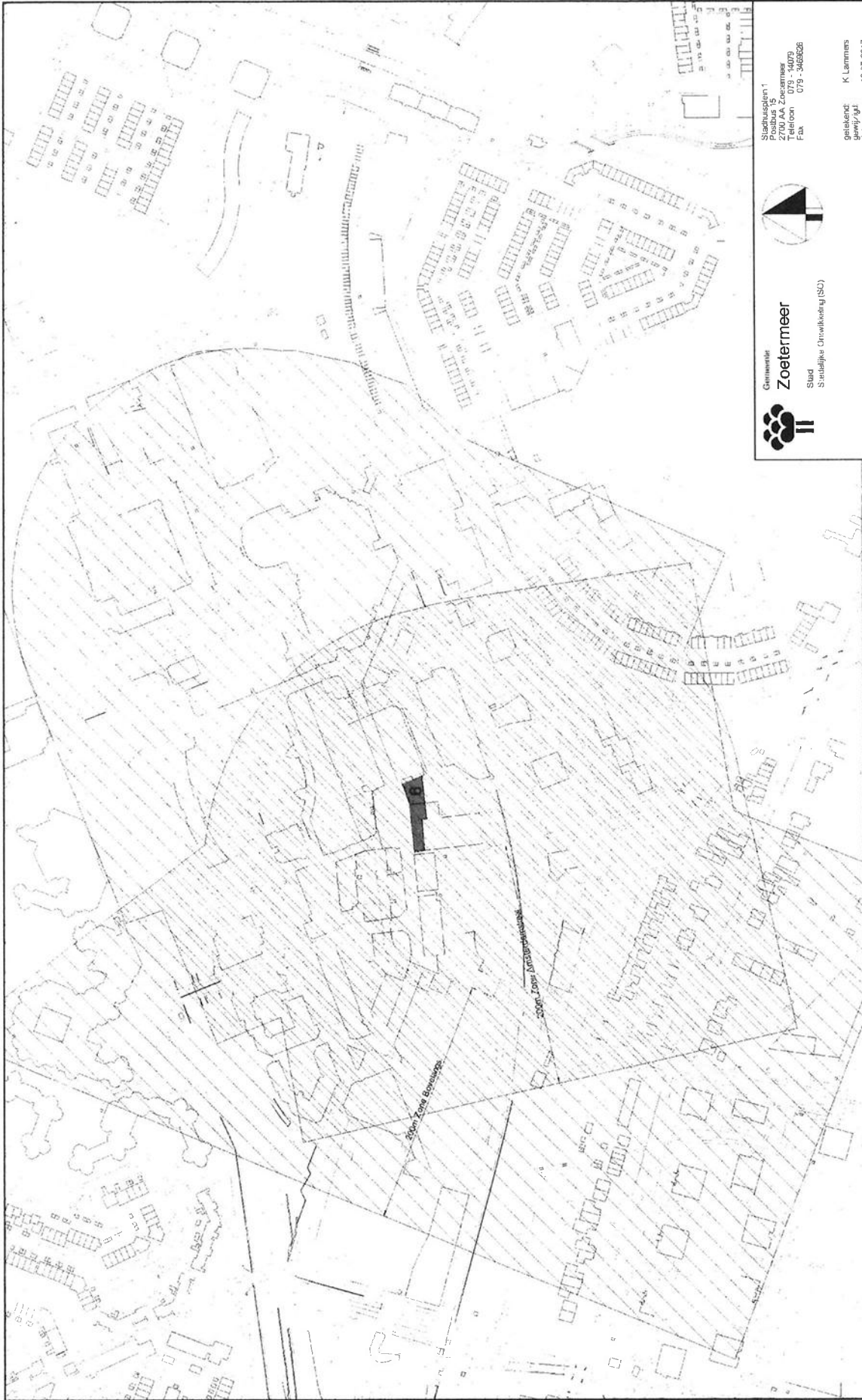
personeel K. Lammes
 gewijzigt 19-07-2017
 datum: 1-2000
 schaal: 1:2000
 akkoord: A2
 formaat: STISO-MW
 tekennummer: 11
 tekening: STISO-MW
 tekening: 11


Zonekaart
 i.b.v. het verlenen hogere waardon goeud
 voor planlokatie 5
 eerste herziening BP Stadscentrum / Dorpsstraat


Locatie

 **Europaweg (350m)**

 **Belgieiaan (200m)**




Gemeente Zoetermeer
 Stedelijke Circulairheid (SC)






Stadhuisplein 1
 2700 AA Zoetermeer
 Telefoon 079 - 14079
 Fax 079 - 346526

gebieds- 19-07-2017
 datum: 1:2000
 schaal:
 geometrisch A2
 formaat: STSO-7M
 volgnummer: 1
 tekennummer: 1
 tekening: 1

K. Lammers
 19-07-2017
 1:2000
 A2
 STSO-7M
 1
 1

Zonekaart
 Zo v. het verlenen hogere waarden geluid
 voor planlokale 6
 eerste herziening BP Stadscentrum / Dorpsstraat

-  **Locatie**
-  **Amsterdamstraat (200m)**
-  **Bovenlangs (200m)**