

Colleges van B&W  
Gemeente Gooise Meren, Hilversum en Laren

Behandeld door	Jan Nieuwenhuizen	Telefoon	06 53 43 83 97
E-mail	<a href="mailto:j.nieuwenhuizen@crailo.nl">j.nieuwenhuizen@crailo.nl</a>	Datum	15 december 2020
Uw kenmerk		Ons kenmerk	UIT/100499
Bijlage(n)		Onderwerp	Afwegingsbrief

Bijlage 2.  
Afwegingsbrief GEM Crailo B.V.

### Samenvatting

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij een aanzienlijk aantal woningen en overige geluidgevoelige objecten die op basis van het globale bestemmingsplan Buurtschap Crailo mogelijk zijn, sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het treffen van maatregelen aan de bron (zoals toepassen nog stiller asfalt) of in de overdracht (zoals extra en/of hogere geluidsschermen) om de geluidsbelasting aan de voorkeursgrenswaarden te laten voldoen stuit in de optiek van de GEM op te grote bezwaren.

De GEM adviseert de colleges bij de beschouwing over de afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen te concluderen dat maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaar van financiële aard. De kosten voor een scherm kunnen oplopen naar € 10 miljoen. Gezien de ligging direct naast de A1 kan het vervangen en vernieuwen belangrijke projectrisico's met zich meebrengen waardoor de werkelijke kosten sterk van de raming kunnen afwijken, mede doordat er op dit moment planologische beperkingen zijn ten aanzien van het verlengen en /of verhogen. Met het realiseren van deze maatregel is geen rekening gehouden in de grondexploitatie voor Crailo, waardoor het realiseren van een dergelijke maatregel afbreuk zal doen aan het uitgangspunt van een ten minste neutrale grondexploitatie bij het te realiseren programma.

Belangrijk hierbij is het feit dat in het onderzoek een worst-case benadering is gebruikt op basis van het globale bestemmingsplan voor Buurtschap Crailo. De GEM acht het zeer aannemelijk dat het daadwerkelijke akoestisch klimaat in de praktijk veel gunstiger zal zijn. Zo worden er in de praktijk in totaal minder woningen gerealiseerd dan de maximaal aangeduide aantallen per bestemmingsvlak en zal eenmaal gerealiseerde bebouwing een afschermend effect hebben voor overige te realiseren bebouwing.

De GEM adviseert daarom om ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan hogere grenswaarden voor deze geluidgevoelige objecten vast te stellen en niet te kiezen voor het ophogen en verlengen van geluidsschermen.

### Inleiding

Door de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren is de GEM Crailo B.V. opgericht om de integrale ontwikkeling van Buurtschap Crailo op het terrein van de voormalige kazerne van de Mobiele brigade, het Oefenrampenterrein in Hilversum en de Palmkazerne in Bussum voor te bereiden. In dit kader wordt het bestemmingsplan Buurtschap Crailo voorbereid, dat in feite bestaat uit drie goed op elkaar afgestemde bestemmingsplannen. Voor elke gemeente wordt één bestemmingsplan voorbereid, maar gesproken wordt over 'het bestemmingsplan Buurtschap Crailo'.



De gemeenten hebben met de GEM Crailo B.V. afspraken gemaakt over de kaders van de ontwikkeling van Buurtschap Crailo. Deze kaders hebben onder andere betrekking op het te realiseren programma en de financiële kaders. De grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling dient ten minste neutraal te zijn maar mag niet negatief zijn.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor Buurtschap Crailo is akoestisch onderzoek verricht. Uit dat onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om ter plekke van alle bestemmingsvlakken die geluidgevoelige objecten (zoals woningen) toestaan, de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde voorkeursgrenswaarden in acht te nemen. Het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting is alleen mogelijk als bron- en overdrachtsmaatregelen worden getroffen tenzij de maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of als er sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aangezien de GEM de grondexploitatie voert namens de drie gemeenten en verantwoordelijk is voor de integrale planvorming, worden in deze brief handvatten geboden ten behoeve van het maken van de afwegingen door het college ten aanzien van het vaststellen van hogere waarden.

### **Karakteristiek bestemmingsplan Buurtschap Crailo**

Het bestemmingsplan is globaal van opzet om ruimte te geven voor nadere uitwerking, onder andere ten aanzien van de verdeling van de woningen in het gebied en de verdeling van wonen, werken en maatschappelijke functies binnen de gemengde bestemmingen. Er is met andere woorden niet precies vastgelegd waar welke bebouwing gerealiseerd zal worden. Voor het akoestisch onderzoek heeft dit tot gevolg dat nog niet precies duidelijk is waar bebouwing gerealiseerd, hoeveel er op een specifieke locatie wordt gerealiseerd en wat de afscherpende werking hiervan dan zal zijn voor andere gebouwen.

In het bestemmingsplan is per bestemmingsvlak het maximaal aantal woningen vastgelegd met een aanduiding en er zijn een aantal bestemmingsvlakken zonder zo'n aanduiding waar de fysieke kenmerken voor een duidelijke begrenzing zorgen. Dat wil niet zeggen dat in elk vlak ook daadwerkelijk het maximale aantal woningen gerealiseerd wordt. De aangegeven aantallen bepalen de flexibiliteit qua verdeling van de woningen over het gebied. Het bestemmingsplan regelt dat in totaal maximaal 590 woningen gerealiseerd mogen worden. Omdat deze aanduidingen wel bepalend zijn voor het aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan op een bepaalde locatie gerealiseerd kan worden, zijn de hierin aangegeven aantallen wel als uitgangspunt gehanteerd in het akoestisch onderzoek.

### **Duiding resultaten akoestisch onderzoek**

Vanwege de globaliteit en flexibiliteit van het bestemmingsplan wordt in het akoestisch onderzoek "Gebiedsontwikkeling Crailo", rapport D10016177:113 van 14 december 2018" uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Qua geluidseffecten gaat het dan om het zogenaamde 'worst case' scenario dat het bestemmingsplan mogelijk maakt. Zo is er uitgegaan van vrije veld of poldercontouren waar het geluid nergens in het gebied afgeschermd wordt door overige nieuw te realiseren bebouwing.

Op basis van de gehanteerde uitgangspunten is er een aanzienlijk aantal geluidsgevoelige objecten waarvoor de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd kunnen worden. Ook aan het opgestelde geluidsbeleid van de gemeente Laren kan niet voldaan worden.

Dat het akoestisch onderzoek betrekking heeft op de worst case situatie die op basis van het bestemmingsplan mogelijk is, blijkt uit de rekenresultaten voor een situatie waarin de bebouwing volgens het stedenbouwkundig plan wordt gerealiseerd. Bij 360 woningen zou er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kunnen zijn. Bij een nadere invulling volgens het stedenbouwkundig plan zijn er



beduidend minder geluidsgevoelige bestemmingen een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde hebben, namelijk circa 243 woningen. Ook hier geldt een worst case benadering, aangezien in dit aantal geen rekening is gehouden met hoogte en ligging ten opzichte van de A1.

Voor de feitelijke situatie zoals deze uiteindelijk op Buurtschap Crailo gerealiseerd wordt, is het dus aannemelijk dat het aantal geluidsgevoelige objecten waarop daadwerkelijk een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde van toepassing is, beperkter zal zijn en dat de ervaren hogere waarde lager ligt dan de berekende hogere waarden. Dit komt enerzijds doordat er in de werkelijke situatie geen sprake meer zal zijn van een 'vrij veld' maar van een situatie waarin gerealiseerde bebouwing een afschermdende functie heeft voor andere gebouwen. Anderzijds is het zo dat het niet mogelijk is om overal de maximale aantallen woningen per bestemmingsvlak te realiseren, vanwege de beperking van het totaal aantal woningen op 590. Tevens is het zo dat voor alle woningen in het desbetreffende bestemmingsvlak wordt uitgegaan van dezelfde hogere waarde terwijl het in de praktijk niet aannemelijk is dat alle woningen precies binnen het deel van het bestemmingsvlak met deze hoogst berekende waarde zullen worden gerealiseerd.

Ook is het belangrijk om te realiseren dat de geluidsbelasting op verschillende hoogten binnen de bestemmingsvlakken verschillend is. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat op de begane grond (maaiveld) veelal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn slechts enkele uitzonderingen (circa 16 woningen) waarbij op de begane grond, het leefniveau van de grondgebonden woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, de geluidsbelasting maximaal 50 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde bij deze uitzonderingen wordt op de begane grond dus beperkt overschreden met 1 tot 2 dB.

Belangrijk bij dit alles is dat de maximaal toegestane ontheffingswaarde voor de geluidsbelasting van de A1 niet wordt overschreden en overall binnen het maximum van 53 dB blijft.

### **Mogelijkheden voor geluidsreducerende maatregelen**

Onderzocht is of er doeltreffende maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te dringen.

Qua bronmaatregelen is gekeken naar de mogelijkheid tot toepassen van geluidsreducerend wegdek en het verlagen van de maximumsnelheid. Uit het onderzoek blijkt dat met dit type maatregelen geen reële verbetering mogelijk is ten opzichte van de bestaande situatie waarin sprake is van tweelaags ZOAB en een maximumsnelheid van 100 km/u.

Qua overdrachtsmaatregelen is gekeken naar de mogelijkheden tot het afschermen van het geluid en het vergroten van de afstand tot de geluidgevoelige objecten in het plan en de bron.

### Afschermen geluid

In de bestaande bestemmingsplannen van de gemeente Laren en Huizen is het niet toegestaan dan wel is er onvoldoende ruimte om deze verhogingen en verlenging van het geluidsscherm te realiseren. Hiervoor zullen bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk zijn.

In het geluidsrapport is het effect onderzocht van het verlengen én verhogen van de bestaande geluidsschermen langs de A1 met 1 à 2 m naar 6 m en 7 m. Het huidige geluidsscherm heeft een hoogte van 4,8 m. Uit de rekenresultaten blijkt dat met een 7 m hoog scherm en het beperken van de bouwhoogte nabij de toegang van het plangebied de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan worden weggenomen.

De kosten voor een 7 m hoog scherm kunnen oplopen naar € 10 miljoen. Gezien de ligging direct naast de A1 kan het vervangen en vernieuwen belangrijke projectrisico's met zich meebrengen waardoor de werkelijke



kosten sterk van de raming kunnen afwijken, mede doordat er op dit moment planologische beperkingen zijn ten aanzien van het verlengen en /of verhogen.

Ook deels uitvoeren van overdrachtsmaatregelen zoals het verlengen van het geluidsscherm bij Laren zal ongeveer 3 tot 4 miljoen euro gaan kosten.

Met het realiseren van deze maatregel is geen rekening gehouden in de grondexploitatie voor Crailo, waardoor het realiseren van een dergelijke maatregel afbreuk zal doen aan het uitgangspunt van een ten minste neutrale grondexploitatie bij het te realiseren programma. Ook zal het bij de grondexploitatie opgenomen risicoprofiel een stuk negatiever worden.

In de optiek van de GEM Crailo stuit het nemen van dergelijke maatregelen in de overdracht op bezwaren van financiële aard. De geschetste worst case benadering maakt het in de optiek van de GEM bovendien zeer aannemelijk dat het daadwerkelijke akoestisch klimaat in de praktijk veel gunstiger zal zijn dan uit het onderzoek naar voren komt. Zo worden er in de praktijk in totaal minder woningen gerealiseerd dan de maximaal aangeduide aantallen per bestemmingsvlak en zal eenmaal gerealiseerde bebouwing een afschermend effect hebben voor overige te realiseren bebouwing. De berekening op basis van het stedenbouwkundig plan, geeft hiervan een goede indicatie.

#### Afstand vergroten

Ook het vergroten van de afstand tussen de bron en de geluidgevoelige objecten kan effectief zijn. Naarmate deze afstand groter wordt neemt de geluidsbelasting namelijk af.

De huidige stedenbouwkundige en landschappelijke opzet en de programmatische uitgangspunten voor Buurtschap Crailo zijn echter al na een brede afweging tot stand gekomen en op 4 maart 2020 door de gemeenteraden vastgesteld. Daarbij is ervoor gekozen om het gebied robuust aan te sluiten op de landschappen in de omgeving wat heeft geresulteerd in een evenwichtige verdeling van bebouwing over het gebied met veel ruimte voor tussenliggend groen. Het verder vergroten van de afstand tussen de woningbouw en de A1 leidt juist tot clusters met hogere concentraties van bebouwing in de richting van de natuur waarop aangesloten wordt en doet hiermee en in algemene zin afbreuk aan de vastgestelde landschappelijke en stedenbouwkundige kaders.

Naar het oordeel van de GEM leidt het verder vergroten van de afstand tussen de bron en de geluidgevoelige objecten derhalve tot te grote bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard.

#### **Conclusie**

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij een aanzienlijk aantal woningen en overige geluidsgevoelige objecten die op basis van het globale bestemmingsplan Buurtschap Crailo mogelijk zijn, sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdracht om de geluidsbelasting aan de voorkeursgrenswaarden te laten voldoen stuit in de optiek van de GEM op te grote bezwaren van financiële, landschappelijke en stedenbouwkundige aard. De GEM adviseert daarom om ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan hogere grenswaarden voor deze geluidgevoelige objecten vast te stellen. De colleges van de gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren zijn bevoegd gezag voor zover het hun grondgebied betreft.

GEM Crailo B.V. is door de gemeente opgericht om de integrale ontwikkeling van Buurtschap Crailo namens de gemeenten voor te bereiden. De GEM neemt hierbij de door de gemeenten meegegeven kaders in acht, waaronder het uitgangspunt van een ten minste neutrale grondexploitatie.



Vanuit deze hoedanigheid adviseert de GEM de colleges in deze brief over de mogelijkheden tot het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen en of zij eventuele bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ziet.

De GEM adviseert de colleges bij de beschouwing over de afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen te concluderen dat maatregelen in de overdracht stuiten op bezwaar van financiële aard. Het op een doeltreffende manier aanpassen van de afscherming zal leiden tot een negatieve grondexploitatie en een aanzienlijke verslechtering van het financiële risicoprofiel van de grondexploitatie.

Het verder vergroten van de afstand tussen bron en geluidsgevoelige objecten leidt naar het oordeel van de GEM tot grote bezwaren van stedenbouwkundige- en landschappelijke aard aangezien dit geenszins overeenkomt met de vastgestelde stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten. Een ongewenst gevolg is onder andere dat dit zal leiden tot bebouwingsclusters met relatief hoge bebouwingsdichtheden in de richting van de natuur, waar juist op een lichte en robuuste wijze aansluiting bij wordt gezocht.

Belangrijk hierbij is het feit dat in het onderzoek een worst-case benadering is gebruikt op basis van het globale bestemmingsplan voor Buurtschap Crailo. De GEM acht het zeer aannemelijk dat het daadwerkelijke akoestisch klimaat in de praktijk veel gunstiger zal zijn dan uit het onderzoek naar voren komt. Zo worden er in de praktijk in totaal minder woningen gerealiseerd dan de maximaal aangeduide aantallen per bestemmingsvlak en zal eenmaal gerealiseerde bebouwing een afschermend effect hebben voor overige te realiseren bebouwing. Tot slot is het zo dat zelfs met de gehanteerde worst case uitgangspunten op maaiveld grotendeels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan.

Met vriendelijke groet,

Jan Nieuwenhuizen | Projectdirecteur