



**Omgevingsdienst
West-Holland**

Datum:
17 maart 2023

Ons kenmerk:
D2023-031723

Zaaknummer:
2022-001960

Bijlage(n):
4

Wet geluidhinder

Ontwerpbesluit hogere waarden

**Locatie: Plesmanlaan 100
Gemeente: Leiden**

Telefoon 071-4083100
Fax 071-4083101
www.odwh.nl

Correspondentieadres:
Postbus 159
2300 AD Leiden

Bezoekadres:
Vondellaan 55
2332 AA Leiden

Besluit namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden

1. ONDERWERP

Het bestemmingsplan “Plesmanlaan 100” te Leiden, omvat de transformatie van een kantoorgebouw naar appartementen. In het huidige bestemmingsplan “Morskwartier” geldt voor de planlocatie de ‘enkelbestemming kantoor’. Omdat de transformatie niet past in het vigerende bestemmingsplan “Morskwartier”, zal een procedure voor het afwijken van het huidige bestemmingsplan doorlopen worden.

Het project ligt aan het kruispunt tussen de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg in Leiden. Het plan bevat een kantoorgebouw van negen lagen. Deze wordt herbestemd tot woningen waarbij het gebouw wordt uitgebreid tot twaalf lagen. Het gaat in totaal om maximaal 420 appartementen.

Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg, en de Dr. Lelylaan. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom, en wordt daarom gezien als binnen stedelijk gebied zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plangebied ligt ook in de zone van de snelweg A44, dit wordt daarom gezien als buiten stedelijk gebied zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

Ten behoeve van dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde voor het wegverkeerslawaaai, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh, ten gevolge van het verkeer op de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg en rijksweg A44, ter plaatse van het plangebied zal worden overschreden.

Hieronder is beoordeeld of voor het appartementengebouw een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai kan worden vastgesteld. Als blijkt dat een hogere waarde kan worden vastgesteld binnen het kader van de Wgh, dan volgt hieruit dat er voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaai een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

2. BEOORDELINGSKADER

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege (toekomstig) wegverkeerslawaaai ter plaatse van gevels van geluidgevoelige bestemmingen. In de Wgh wordt daarbij uitgegaan van een voorkeurswaarde (hoogste toelaatbare geluidbelasting, zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh) en een maximaal toelaatbare geluidbelasting (hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeurswaarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wgh).

¹ Akoestisch onderzoek “Herbestemming van Plesmanlaan 100 te Leiden van kantoren naar woningen”. Status definitief. Versie 004. Rapport B.2019.0113.13.R001. Datum 7 februari 2023 van adviesbureau DGMR.

Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht. Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (procedure hogere waarde).

Als blijkt dat bij geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, moet overwogen worden of een hogere waarde kan worden vastgesteld. De voorkeurswaarde Wgh ter plaatse van de gevels van woningen voor het wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximaal toelaatbare geluidbelasting bedraagt 53 dB voor buiten stedelijke situaties (rijksweg A44) en 63 dB voor binnen stedelijke situaties.

Naast de eisen die de Wgh stelt aan de gevelbelasting, stelt het Bouwbesluit 2012 eisen aan het toelaatbare binnenniveau in een woning of een andere geluidgevoelige bestemming. In deze situatie bedraagt het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB.

Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland heeft een hogerewaardenbeleid vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, 4 maart 2013'. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst. De Richtlijnen zijn te downloaden via de website www.odwh.nl.

3. OVERWEGINGEN

3.1 Algemeen

Bij de keuze van maatregelen om de geluidbelasting te verminderen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Verschillende opties worden beoordeeld op hun effect. De mogelijkheden om de geluidbelasting vanwege een weg te verminderen zijn onder te verdelen in:

1. bronmaatregelen, zoals beperking van (een deel van) het verkeer, het verlagen van de toegestane snelheid en het toepassen van stillere wegdekken
2. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of -wallen of afstandsvergroting
3. ontvangermaatregelen (op woningniveau), zoals woningisolatie

Om de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk te behouden wordt eerst gekeken naar bron- en overdrachtsmaatregelen en daarna naar maatregelen op woningniveau. Maatregelen op woningniveau hebben uitsluitend betrekking op het geluidniveau binnen een woning en niet ter plaatse van de gevels. Deze maatregelen komen pas ter sprake nadat een hogere geluidbelasting dan 48 dB ter plaatse van de gevels van woningen is vastgesteld.

3.2 Beschrijving bouwplan

Het bouwplan omvat de transformatie van een kantoorgebouw naar maximaal 420 huurappartementen met in de plint ruimte voor maximaal 600 m² aan ondersteunende, commerciële voorzieningen. Binnen die bandbreedte voor voorzieningen geldt specifiek voor de functie ondersteunende daghoreca een maximum van 400 m². Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, worden enkele delen van het gebouw verhoogd. De doelgroepen voor deze appartementen zijn heel divers (starters, alleenstaanden, modale gezinnen, maar ook senioren en expats) voor alle inkomensgroepen.

Met de functiewijziging en de aanpassingen aan het gebouw, wordt het pand omgevormd in een eigentijds gebouw passend in de omgeving. Met een stedelijke gevel aan de zijde van de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg, en met een afbouw naar een volume passend bij de achtergelegen woonwijk de Bockhorst met een luwer karakter (zie bijlage 1, figuur 2b van dit besluit). De entree van het gebouw is gelegen aan de Verbeekstraat en komt uit op een binnentuin. Deze centrale geluidsluwe buitenruimte van het complex zal worden ingericht als collectieve buitenruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting.

3.3 Toetsing

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï

In het akoestisch rapport is de geluidbelasting vanwege de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg, de Dr. Lelylaan en Rijksweg A44, met aftrek van de wettelijke correctiefactor, ter plaatse van de gevels van de appartementen inzichtelijk gemaakt. Tevens is een kaart bijgevoegd, die duidelijk inzicht geeft in de lokale situatie, overeenkomstig de voorschriften uit artikel 3.8 lid 4 en artikel 5.4 lid 2 van het Besluit geluidhinder (Bgh).

Uit het akoestisch rapport blijkt dat, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh, de voorkeurswaarde van 48 dB ter plaatse van de appartementen wordt overschreden.

De maximale geluidbelasting, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh, ten gevolge van het wegverkeer op de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg, bedraagt 61 dB respectievelijk 59 dB. De geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 63 dB. De voorkeurswaarde Wgh vanwege de Dr. Lelylaan wordt niet overschreden.

De maximale geluidbelasting, incl. aftrek ex artikel 110g Wgh, ten gevolge van het wegverkeer op Rijksweg A44, bedraagt 50 dB. De geluidbelasting voldoet aan de maximale ontheffingswaarde van de Wgh van 53 dB (voor buiten stedelijke situaties).

3.4 Beoordeling

A. Toetsing Wet geluidhinder

Bronmaatregelen

Verkeerskundige maatregelen met betrekking tot het verder verlagen van de toegestane rijsnelheid, kunnen negatieve gevolgen hebben voor de doorstroomsnelheid van het verkeer en de verkeerscirculatie. Dit stuit op bezwaren van verkeerskundige aard, de wegen hebben een stroomfunctie.

Op de Plesmanlaan is onlangs het nieuwe wegdek SMA-NL8 aangelegd ten behoeve van de kruising en onderdoorgang Bio Science Park. De onderzochte toepassing van SMA-NL8 op de Haagse Schouwweg heeft een beperkt (slechts 1 dB) geluidsreducerend effect, en ook dan zijn hogere waarden noodzakelijk. Op Rijksweg A44 is het wegdek 2-laags ZOAB aanwezig. Een stiller wegdek op deze wegen toepassen is niet (kosten)effectief.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande bronmaatregelen geen reële optie is.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidsschermen stuiten in deze binnenstedelijke situatie op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Bovendien zullen schermen langs de wegen niet voor een lagere geluidsbelasting zorgen op de hogere verdiepingen van het gebouw. Een grotere afstand tussen het gebouw en de doorgaande wegen is ook niet mogelijk: het gaat om de transformatie van een bestaand gebouw.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande overdrachtsmaatregelen geen reële optie is.

Ontvangermaatregelen

Bij het ontwerp van het appartementengebouw zal rekening worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai. De appartementen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Het hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB wordt gegarandeerd. Er zullen zodanige maatregelen aan het bouwwerk getroffen worden dat deze aan een binnenniveau van ten hoogste 33 dB voldoen.

Cumulatie

Bij het vaststellen of aan een maximaal binnenniveau van 33 dB wordt voldaan, is de gecumuleerde gevelbelasting bepalend. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de in de omgeving van de planlocatie aanwezige wegen bedraagt ten hoogste 67 dB, excl. correctie ex. artikel 110g Wgh. Het gecumuleerde niveau wordt acceptabel geacht.

B. Toetsing beleid van de Omgevingsdienst West-Holland (de 'Richtlijnen', zie ook Beoordelingskader, Hoofdstuk 2)

In de Richtlijnen is een aantal criteria opgenomen. Indien het verzoek aan een van deze criteria voldoet, dan is er geen bezwaar tegen het verlenen van de hogere waarde. Daarnaast is in de Richtlijnen een aantal voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Toetsing criteria

Een van de specifieke criteria voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing. Het bestaande kantoorgebouw van negen lagen wordt herbestemd tot een woongebouw met appartementen, waarbij het gebouw tevens wordt uitgebreid tot twaalf lagen. Er wordt aan dit criterium voldaan.

Toetsing voorwaarden

Aan de voorwaarden van de Richtlijnen van ten hoogste 58 dB wordt niet voldaan voor enkele appartementen aan de Plesmanlaan. In het onderhavige geval wijken wij af van de richtlijnen, maar door het toepassen van akoestische compensatie wordt een acceptabel woon- en leefklimaat in deze en overige appartementen gerealiseerd. Hierbij hebben wij het volgende overwogen.

- de nieuwe appartementen bij de 'optopping' van het bestaande gebouw krijgen akoestische compensatie: van +5 dB ten opzichte van de eisen van het Bouwbesluit 2012 voor lucht- en contactgeluidisolatie en voor de geluidwering van de gevel.
- de appartementen in het bestaande deel zullen voldoen aan de nieuwbouweisen voor geluid van het Bouwbesluit 2012 en zijn daarmee ook duidelijk beter qua geluidsisolatie ten opzichte van de eis voor bestaande bouw.
- voor de kleine appartementen, die voornamelijk onder in het gebouw zitten, is een buitenruimte niet verplicht vanuit het Bouwbesluit. De bewoners hiervan kunnen gebruik maken van de collectieve geluidluwe buitenruimte aan de binnenzijde van het gebouw.
- de grotere appartementen krijgen een geluidluw balkon. De balkons hebben een borstwering van 1,8 meter en absorptie aan de onderzijde van de balkons
- bij de indeling van de appartementen zal rekening worden gehouden met een zo gunstig mogelijke ligging van de slaapkamers.

Geconcludeerd kan worden dat op ontvangerniveau weliswaar niet volledig aan de Richtlijnen wordt voldaan, maar dat door het toepassen van akoestische compensatie een acceptabel woon- en leefklimaat in de appartementen wordt gerealiseerd.

3.5 Conclusie.

Gelet op bovenstaande toetsing aan de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland, zoals vastgelegd in de eerder genoemde Richtlijnen, is gebleken dat een acceptabel leefklimaat in de appartementen kan worden bereikt.

4. PROCEDURE

4.1 Algemeen

De gemeente is het bevoegd gezag voor het vaststellen van voorliggend hogere waardebesluit. De Omgevingsdienst West-Holland voert de milieutaken (zoals het vaststellen van hogere waardebesluiten) uit namens de gemeente Leiden. De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

Rechtsbescherming

In artikel 110c lid 1 van de Wgh is bepaald dat bij de totstandkoming van deze beschikking afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is. Deze procedure bevat bepalingen over onder meer het bekend maken van het ontwerp van de beschikking, het ter inzage

leggen en inzien van stukken, het naar voren brengen van zienswijzen en de beslistermijn.

Het ontwerpbesluit hogere waarde wordt voorafgaand aan, of tegelijkertijd met, het bijbehorende ontwerp ruimtelijk plan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

4.2 Zienswijzen

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen zowel mondeling als schriftelijk worden ingediend. Dat doet u schriftelijk of mondeling binnen zes weken na het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken. U stuurt uw zienswijze naar: burgemeesters en wethouders van de gemeente Leiden, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden.

5. CONCLUSIE

Voor het appartementencomplex Plesmanlaan 100 te Leiden zijn hogere waarden noodzakelijk. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van de Wgh van 63 dB.

Bij 104 van de 221 appartementen wordt vanwege de Plesmanlaan, en bij 48 van de 188 appartementen vanwege de Haagsche schouwweg, weliswaar niet voldaan aan de maximale hogere waarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai als bedoeld in de Richtlijnen, maar er wordt voldoende akoestische compensatie toegepast. Bij de overige appartementen wordt hieraan wel voldaan. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard. Het voorgaande geeft ons aanleiding om een hogere waarde vast te stellen.

BESLUIT

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, besluiten wij een hogere waarde vast te stellen voor het bouwplan Plesmanlaan 100 te Leiden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt:

Bron wegverkeer	Aantal appartementen	Waarde L _{den} in dB*
Plesmanlaan	45	49-53
	72	54-58
	104	59-61
Totaal:	221	
Haagsche Schouwweg (N206)	85	49-53
	55	54-58
	48	59
Totaal:	188	
Rijksweg A44	51	49-50

* de geluidwaarde L_{den} is de geluidbelasting, incl. aftrek ex art. 110g Wgh.

In de bovenstaande tabel wordt het aantal appartementen met te verlenen hogere waarden weergegeven in stappen van 5 dB per bron. De onderverdeling van de verzochte benodigde hogere waarden is opgenomen in bijlage 3 van dit Besluit. De exacte rekenresultaten per waarneempunt zijn opgenomen in Bijlage 2 van het rapport van DGMR met als Titel 'Resultaten geluidmodel'.

Voor dit besluit gelden de volgende aandachtspunten:

1. er worden zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de appartementen een maximaal (cumulatief) geluidniveau vanwege wegverkeerslawaaï van maximaal 33 dB wordt bereikt
2. de appartementen langs de weg krijgen akoestische compensatie in de volgende vorm (zie toetsing voorwaarden van dit besluit):
 - 2.1 deel bestaande bouw:
 - a. geluidwering gevel op nieuwbouwniveau
 - b. luchtgeluidsisolatie tussen woningen op nieuwbouwniveau
 - c. contactgeluidsisolatie tussen woningen op nieuwbouwniveau
 - d. kleinere appartementen (zonder buitenruimte) Deze hebben toegang tot de collectieve geluidluwe buitenruimte op het binnenterrein
 - 2.2 de nieuwe appartementen bij de 'optopping' van het bestaande gebouw van nieuwbouwniveau +5 dB dan vereist volgens het Bouwbesluit 2012:
 - a. geluidwering gevel bij minimaal 1 ruimte (bij voorkeur slaapkamer)
 - b. luchtgeluidsisolatie tussen woningen
 - c. contactgeluidsisolatie tussen woningen
 - d. bij woningen naast liften
 - e. de buitenruimte bij deze appartementen krijgt een zodanige afscherming dat de achterliggende gevel geluidluw is

De hierboven vermelde aandachtspunten dienen als voorwaarden in de regels van het ruimtelijk plan te worden opgenomen.

Aandachtspunten overige regelgeving:

- de planregels en/of de planverbeelding van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan of de omgevingsvergunning dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) waarden en het voldoen aan de aandachtspunten, behorende bij dit besluit
- wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de behandeling van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder; aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden,



de heer R.P.C. Heemskerk
Portefeuillemanager Omgevingsadvies Omgevingsdienst West-Holland

Bijlagen:

1. Kaart met situatieschets.
2. Rekenresultaten vanwege diverse wegen.
3. Overzicht benodigde hogere waarden.
4. Akoestisch onderzoek "Herbestemming van Plesmanlaan 100 te Leiden van kantoren naar woningen". Status definitief. Versie 004. Rapport B.2019.0113.13.R001. Datum 7 februari 2023 van adviesbureau DGMR.

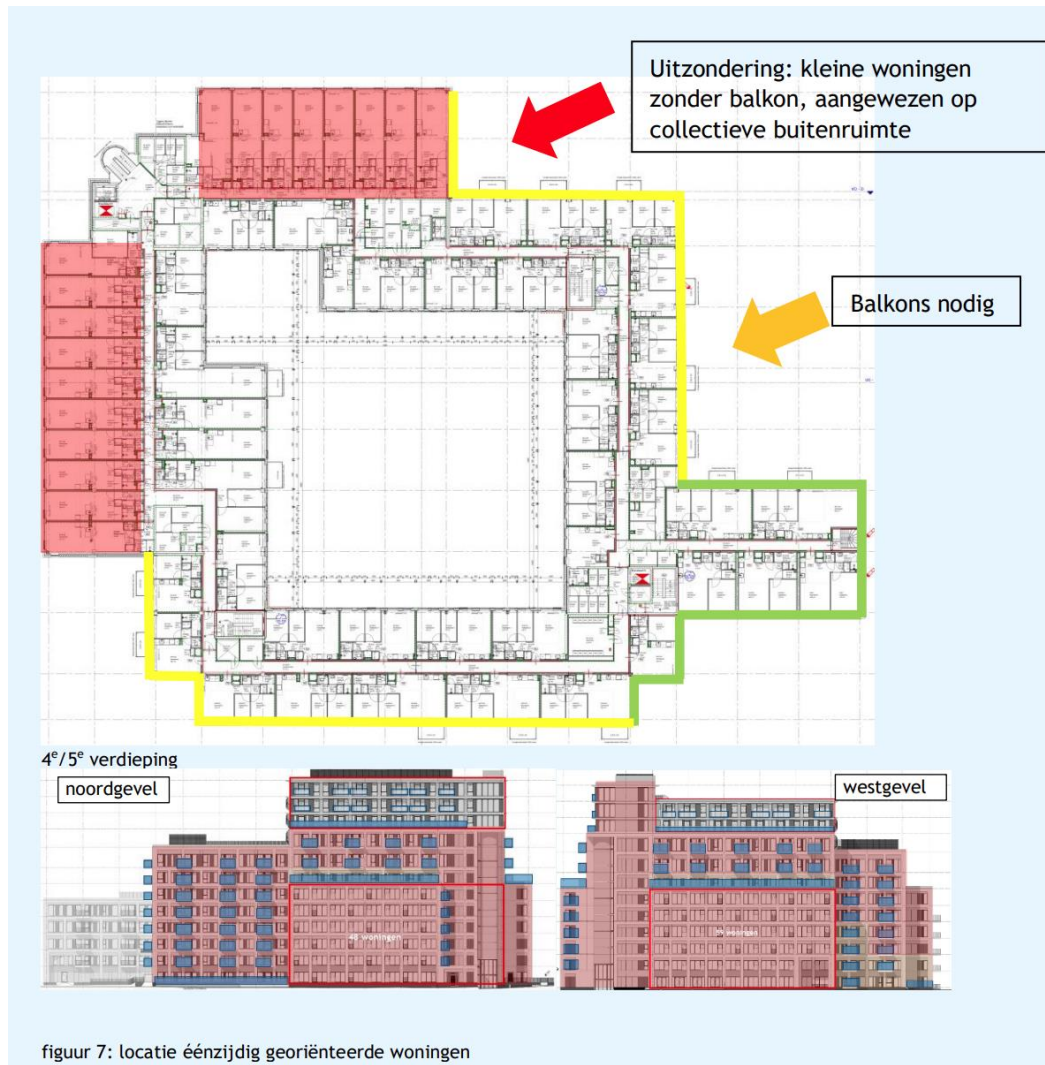
Bijlage 1
Kaart met situatieschets



Figuur 2a: Indicatieve inrichting nieuwe situatie

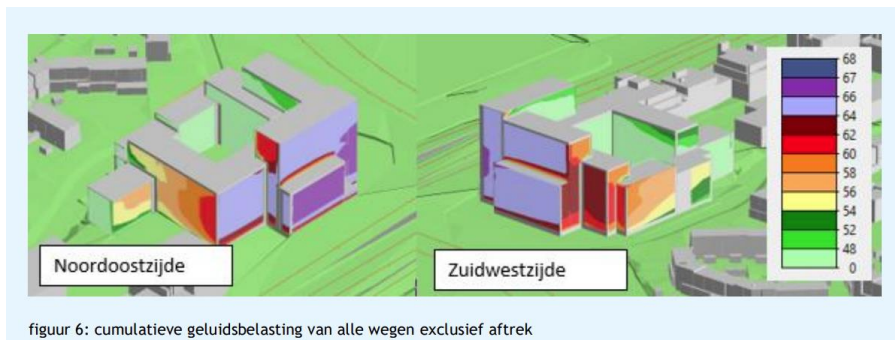
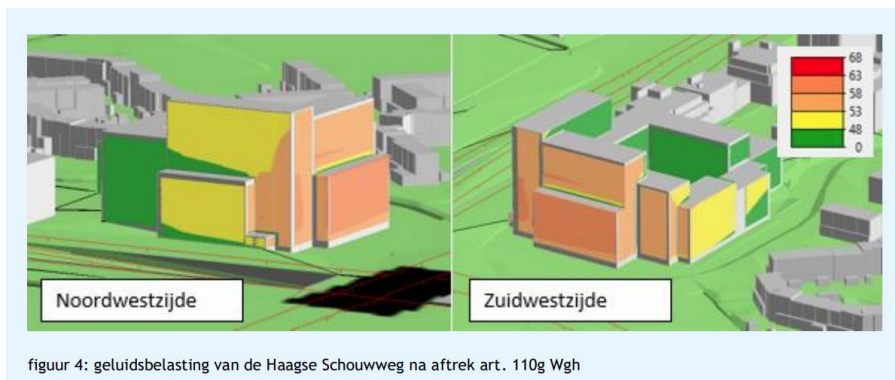
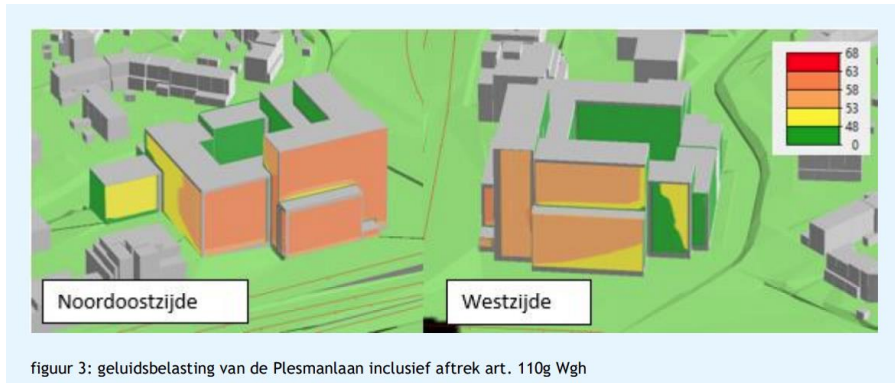


Figuur 2b: Impressie bouwplan Plesmanlaan 100



Figuur 3: Buitenruimten en ligging eenzijdig georiënteerde woningen

Bijlage 2: Rekenresultaten vanwege diverse wegen



Bijlage 3: Overzicht verzochte benodigde hogere waarden per weg

tabel 1: aan te vragen hogere waarde ten gevolge van de Haagse Schouwweg

Hogere waarde	Aantal woningen
49	17
50	27
51	25
52	13
53	3
54	3
55	14
56	5
57	17
58	16
59	48
Totaal aan te vragen HW	188

tabel 2: aan te vragen hogere waarde ten gevolge van de Plesmanlaan

Hogere waarde	Aantal woningen
49	3
50	7
51	8
52	10
53	17
54	28
55	23
56	16
57	3
58	2
59	31
60	33
61	40
Totaal aan te vragen HW	221

tabel 3: aan te vragen hogere waarde ten gevolge van de rijksweg

Hogere waarde	Aantal woningen
49	31
50	20
Totaal aan te vragen HW	51

Bijlage 4

Akoestisch onderzoek “Herbestemming van Plesmanlaan 100 te Leiden van kantoren naar woningen”. Status definitief. Versie 004. Rapport B.2019.0113.13.R001. Datum 7 februari 2023 van adviesbureau DGMR.