

Notitie

Aan Jan van der Meer (Gemeente Sliedrecht)
Van Roy Kunkels (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)
Dossier
Datum 7 augustus 2013
Onderwerp Nader bouwkundig gevelonderzoek 11 meest kritische woningen Molendijk te Sliedrecht

Zaaknummer 0120669

Kenmerk

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Parapluherziening Molendijk-Industrieweg' heeft ter inzage gelegen van 8 februari 2013 tot 21 maart 2013. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan zijn door Degenaar | Hoogendam | Colombijn Advocaten, namens Van den Herik Sliedrecht, op 19 maart 2013 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen omvatten onder andere een zienswijze waarin wordt gesteld dat het voor (een aantal van) de woningen waarvoor hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld, niet waarschijnlijk is dat deze woningen een geluidswering (gevelwering) bezitten die voldoet aan de minimaal vereiste isolatiewaarde teneinde de wettelijk te garanderen binnenwaarde van 35 dB(A) te waarborgen.

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente Sliedrecht in een eerder stadium aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna: OZHZ) verzocht om een eerste verkennend onderzoek te verrichten om te kunnen beoordelen of de zienswijze al dan niet gegrond is. Dit 'verkennd onderzoek' is in onze notitie van 21 mei 2013 vastgelegd. Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat van de 42 woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld:

- voor 11 woningen ingeschat werd dat deze waarschijnlijk gevelmaatregelen nodig zullen hebben;
- het voor 12 woningen twijfelachtig is of er gevelmaatregelen nodig zijn;
- voor 19 woningen verwacht wordt dat reeds met de bestaande gevelopbouw voldaan wordt aan de toegestane binnenwaarde van 35 dB(A).

Op grond van de resultaten uit het verkennend onderzoek is aanbevolen een nader bouwkundig onderzoek in te stellen naar de geluidwering van de 11 meest kritische (maatgevende) woningen, te weten: Molendijk 85, 87, 93, 95, 97, 117, 127, 131, 179, 181 en 187. Afhankelijk van de uitkomsten uit het nader bouwkundig onderzoek voor deze 11 'maatgevende' woningen moet blijken of ook de overige woningen nog nader moeten worden onderzocht.

Gezien de resultaten en aanbevelingen uit het verkennend onderzoek heeft de gemeente Sliedrecht aan de OZHZ opdracht verleend om een nader bouwkundig gevelonderzoek te verrichten voor de 11 maatgevende woningen.

Uitgangspunten nader bouwkundig gevelonderzoek 11 maatgevende woningen

Bij het nader bouwkundig gevelonderzoek is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

1. In eerste instantie dient, uitgaande van de voor industrielawaai vast te stellen hogere waarden (Gevelbelastingen) zoals opgenomen in de 'Parapluherziening Molendijk-Industrieweg', getoetst te worden of in de woningen voldaan wordt aan de voor industrielawaai maximaal toegestane binnenwaarde van 35 dB(A);
2. Indien deze waarde wordt overschreden komt de woning in aanmerking voor gevelmaatregelen;
3. Bij de dimensionering van de gevelmaatregelen dient rekening te worden gehouden met eventuele andere aanwezige geluidsbronnen, in dit geval wegverkeerslawaaï afkomstig van met name de Molendijk;
4. Voor de gecumuleerde geluidbelastingen (industrialawaai en wegverkeerslawaaï gesommeerd) is uitgegaan van de waarden zoals opgenomen in het rapport "Akoestisch onderzoek hogere grenswaarden Sliedrecht - Verruiming zone IT Molendijk-Industrieweg" d.d. 18 januari 2013 van de OZHZ. Deze waarden zijn overgenomen in de resultatentabel in de bij deze notitie gevoegde bijlage.
5. Gegevens met betrekking tot de bouwkundige staat van de woningen en de aanwezige gevel- en dakopbouw zijn ontleend aan ter plaatse verrichte woningopnames.

Resultaten

Het nader bouwkundig gevelonderzoek is beperkt tot de 11 meest kritische (maatgevende) woningen.

Een overzicht van deze woningen met de gehanteerde geluidbelastingen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en de gecumuleerde bronnen staan in de aan deze notitie gevoegde bijlage vermeld.

De resultaten van het gevelonderzoek zijn eveneens in deze bijlage opgenomen.

Uit deze bijlage blijkt dat van de 11 maatgevende woningen voor 3 woningen (nog) geen onderzoek verricht is, te weten:

- Molendijk 95: hiervoor heeft de eigenaar (zijnde de gemeente Sliedrecht) te kennen gegeven geen interesse in deelname te hebben. Deze woning is dus niet verder onderzocht;
- Molendijk 97: hiervoor is de bouwkundige opname van de woning op verzoek van de eigenaar/bewoner uitgesteld tot na de vakantie van de bewoner;
- Molendijk 131: hiervoor heeft de eigenaar/bewoner niet gereageerd op onze 1^e aanschrijving voor deelname aan het onderzoek. Een 2^e aanschrijving (herinneringsbrief) is onderweg. Indien op deze 2^e aanschrijving wederom niet wordt gereageerd, mag ervan worden uitgegaan dat men geen interesse heeft.

Voor de 8 woningen die wel onderzocht zijn blijkt het volgende:

- Voor 6 van de 8 onderzochte woningen (te weten Molendijk 87, 93, 117, 127, 179 en 181) wordt, uitgaande van de voor industrielawaai vast te stellen hogere waarden, met de bestaande gevel-/dakopbouw voldaan aan de voor industrielawaai maximaal toegestane binnenwaarde van 35 dB(A). Er zijn dus géén maatregelen vereist;
- Voor de 2 woningen Molendijk 85 en 187 wordt in minimaal één van de geluidsgevoelige ruimten de binnenwaarde van 35 dB(A) vanwege industrielawaai overschreden. Deze twee woningen komen dus in aanmerking voor gevelmaatregelen;
- De kosten voor deze gevelmaatregelen worden (op basis van genormeerde toetsbedragen) voor beide woningen samen geraamd op circa **€ 16.000,-** inclusief BTW. De gevelmaatregelen zijn hierbij gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelastingen vanwege industrielawaai en wegverkeerslawaaï gesommeerd.

Conclusies en aanbevelingen

11 meest kritische (maatgevende) woningen:

Van de 11 meest kritische woningen moeten voor 2 woningen (Molendijk 85 en 187) gevelmaatregelen worden aangebracht. De kosten hiervoor worden geraamd op **€ 16.000,-** incl. BTW.

Voor 2 woningen is nog geen onderzoek verricht (Molendijk 97 en 131). De kans is dus aanwezig dat hiervoor wellicht ook maatregelen nodig zullen zijn. De eventuele kosten hiervoor worden voorzichtig geraamd op maximaal € 15.000,-. Het is echter ook reëel te verwachten dat ook deze woningen afvallen. Met name geldt dit voor Molendijk 131.

Voor de overige 7 van de 11 maatgevende woningen hoeven géén maatregelen te worden aangebracht.

Overige 31 woningen waarvoor hogere waarden vereist zijn:

Naast de 11 meest kritische woningen werd in het eerdere 'verkenkend onderzoek' voor een 12-tal woningen gesproken over 'twijfelachtig'. Deze status werd met name bepaald door het feit dat de woningen een pannendak met één of meerdere dakkapellen en/of dakramen bezitten.

Een belangrijk verschil met de 'meest kritische' woningen is echter dat voor deze meest kritische woningen, naast de aanwezigheid van een pannendak met dakkapel(len) en/of dakramen, tevens sprake is van de aanwezigheid van ongedempte ventilatieroosters, schuiframen, stolpramen, zeer verouderde kozijnen en/of een rieten kap. De praktijk wijst uit dat met name deze gevelelementen vaak voor een onvoldoende geluidwering zorgen.

Gezien het bovenstaande en gelet op het feit dat voor de 'meest kritische' woningen gebleken is dat voor het overgrote deel géén gevelmaatregelen vereist zijn, mag worden verwacht dat ditzelfde ook voor de 'twijfelachtige' woningen geldt. Wij achten het derhalve niet noodzakelijk om voor deze woningen ook een nader bouwkundig onderzoek uit te voeren.

Voor 19 woningen was reeds in de verkennende fase geconcludeerd dat géén nader onderzoek noodzakelijk is.

Bijlage: Resultaten gevelonderzoek 11 maatgevende woningen Molendijk

Woning	Huisnr.	Geluidbelasting (industrie) = vastgestelde hogere waarde [dB(A)]	Geluidbelasting (wegverkeer) [dB]	Geluidbelasting (gecumuleerd) = uitgangspunt voorzieningen [dB]	Verdieping	Ruimte	Binnenniveau bestaand [dB(A)]	Binnenniveau ≤ 35 dB(A) Voldoet?	Komt de woning in aanmerking voor voorzieningen	Binnenniveau voorzieningen [dB]	Binnenniveau ≤ 35 dB met voorzieningen Voldoet?	Kostenraming/ toetsbedrag (incl. BTW)
Molendijk	85	51	57	58	beg. grond 1e verd 1e verd	Woonkamer Slaapkamer 1 Slaapkamer 2	26,7 33,5 36,5	ja ja nee	ja	34,7 31,9 34,7	ja ja ja	€ 7.497,27
Molendijk	87	51	57	58	beg. grond 1e verd 1e verd	Woonkamer Slaapkamer 1 Slaapkamer 2	22,2 33,7 22,3	ja ja ja	nee			
Molendijk	93	52	57	58	beg. grond beg. grond beg. grond 1e verd 1e verd 1e verd 1e verd	woonkamer 1 woonkamer 2 woonkeuken slaapkamer 1 slaapkamer 2 slaapkamer 3 slaapkamer 4	25,4 27,3 22,7 30,9 32,1 26,8 29,0	ja ja ja ja ja ja ja	nee			
Molendijk	95	51	57	58	Geen opnames verricht		Reden: Eigenaar (gemeente) heeft aangegeven dat woning niet behoeft te worden onderzocht.					
Molendijk	97	52	57	58	Geen opnames verricht		Reden: Op verzoek van bewoners is de bouwkundige opname verzet tot na vakantie bewoners.					
Molendijk	117	51	59	60	beg. grond beg. grond 1e verd 1e verd	eetkamer woonkamer slaapkamer 1 slaapkamer 2	24,6 22,3 35,1 33,6	ja ja ja ja	nee			
Molendijk	127	54	57	59	beg. grond 1e verd 1e verd	woonkamer kantoor hobbyruimte	27,2 34,0 32,0	ja ja ja	nee			
Molendijk	131	53	57	59	Geen opnames verricht		Reden: Bewoner heeft niet gereageerd op 1e aanschrijving. De 2e aanschrijving is/wordt verstuurd.					
Molendijk	179	53	56	58	beg. grond 1e verd	Woonkamer Slaapkamer	28,9 28,6	ja ja	nee			
Molendijk	181	55	57	60	beg. grond beg. grond 1e verd 1e verd 1e verd	woonkamer werkkamer slaapkamer 1 slaapkamer 2 slaapkamer 3	28,5 28,8 29,7 28,8 30,4	ja ja ja ja ja	nee			
Molendijk	187	55	58	60	1e verd	Slaapkamer	36,5	nee	ja	34,9	ja	€ 8.558,27
Totaal toetsbedragen												€ 16.055,54