

Notitie 04738-58108-03

**'t Seghe Waert, deelplan 2 + 3 (transformatie en nieuwbouw);
oplegnotitie wijzigingen akoestisch onderzoek wegverkeer
(i.r.t. geluidbeleid en HW besluit)**

Bezoekadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam
Postadres:
Hoofdweg 76
3067 GH Rotterdam

T +31 (0)88-5152505
E info@cauberg Huygen.nl
W <http://www.cauberg Huygen.nl>

K.V.K. 58792562
IBAN NL71RABO0112075584

Datum	Referentie	Behandeld door
24 april 2024	04738-58108-03	

1 Inleiding

Eind 2023 hebben Vidomes en de architect, voorafgaand aan het vaststellen van het ontwerp wijzigingsplan, de deelprojecten 2 en 3 gepresenteerd in de CRK (Commissie Ruimtelijke kwaliteit). Daar zijn opmerkingen gekomen over de overgang van DP2 naar DP3 en de "saaie" gevel van DP3 zonder balkons. De architect heeft met Vidomes gepuzzeld om een mooier compositie te maken voor de gevels van de nieuwbouw en de overgang tussen DP 2 en DP3. Om antwoord te geven op de opmerkingen van de CRK en later bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de motivatie naar Welstand worden nu twee belangrijke afwijkingen ten opzichte van de eerdere projectuitgangspunten beoogd:

1. Toepassing van minder geluidafschermende voorzieningen op de bovenste verdieping van deelproject 3 om DP3.
2. Het realiseren van dakopbouw met 4 nieuwe woningen op het lage deel van deelproject 2, mede t.b.v. een mooiere overgang van DP2 naar DP3.

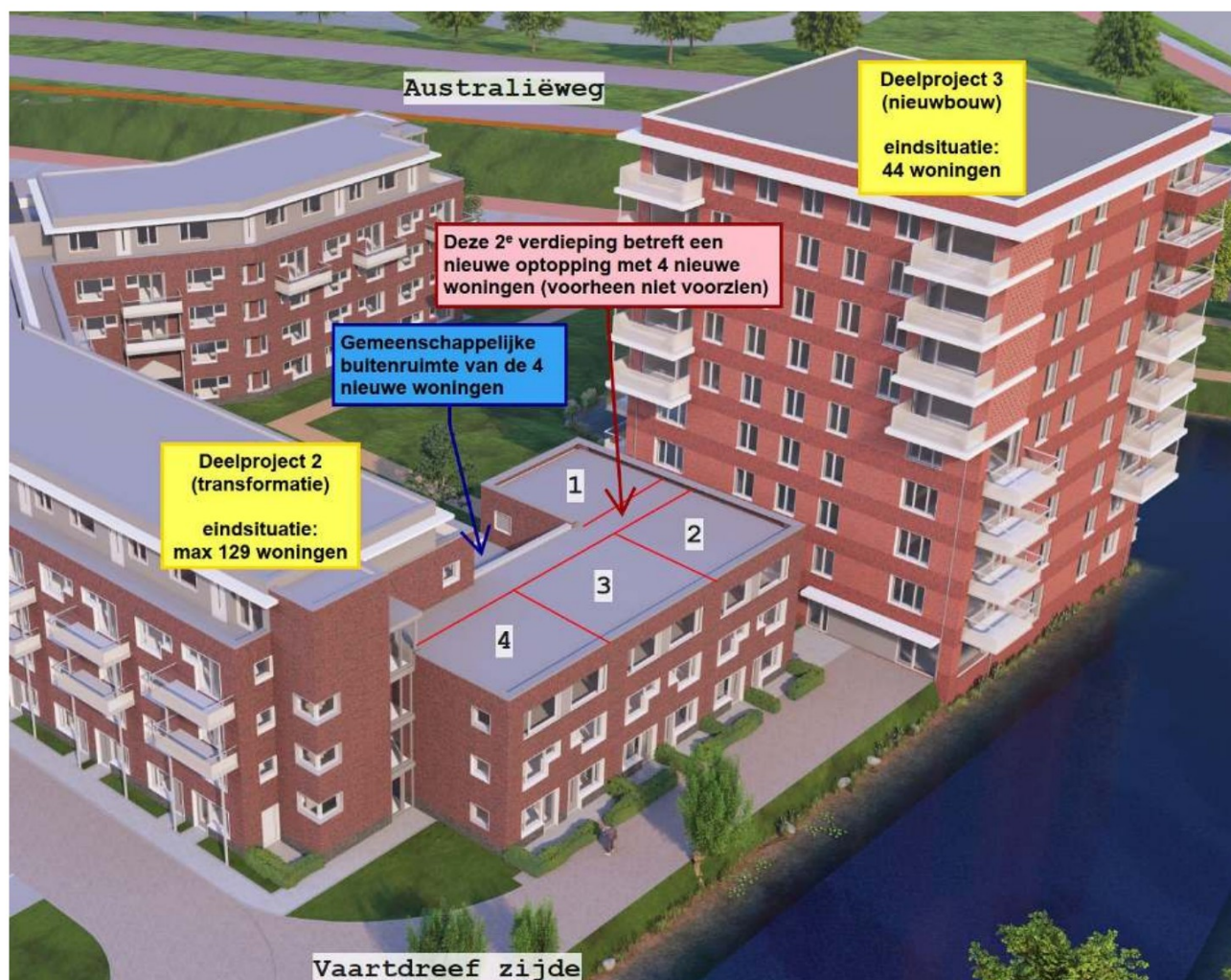
Hierbij wordt opgemerkt dat met de dakopbouw met 4 woningen op de 2^e verdieping het maximale woningaantal niet toeneemt ten opzichte van eerdere uitgangspunten. De 4 extra optopwoningen worden in de plaats van 4 mogelijke omzettingen in de toekomst gerealiseerd. In eerdere onderzoeken is steeds rekening gehouden met het omzetten van aan aantal niet-woningen naar maximaal 5 woningen in de toekomst (na oplevering). Door voortschrijdend inzicht is inmiddels duidelijk geworden dat een dergelijke omzetting in 4 van de 5 situaties geen realistisch toekomstscenario betreft. Slechts voor 1 van de 5 situaties is een omzetting tot een woning in de toekomst nog wel denkbaar. Er blijft dus sprake van maximaal 129 woningen binnen deelproject 2.

Deze oplegnotitie beschrijft, t.b.v. de formele vastlegging, de beoogde wijzigingen c.q. afwijkingen van het project ten opzichte van de uitgangspunten in ons eerdere uitgebreide akoestisch onderzoek wegverkeer met kenmerk 04738-58108-02v2 d.d. 20 november 2023. Op basis van het laatstgenoemde akoestisch onderzoek is door de gemeente reeds een ontwerpbesluit hogere waarden met voorwaarden opgesteld.

De wijzigingen en gevolgen worden hieronder nader uiteengezet en beoordeeld in relatie tot het reeds uitgevoerde wegverkeerslawaaionderzoek en het concept ontwerpbesluit hogere waarden.

2 Beschouwing dakopbouw (nieuwe 2^e verdieping) op de laagste vleugel van deelproject 2

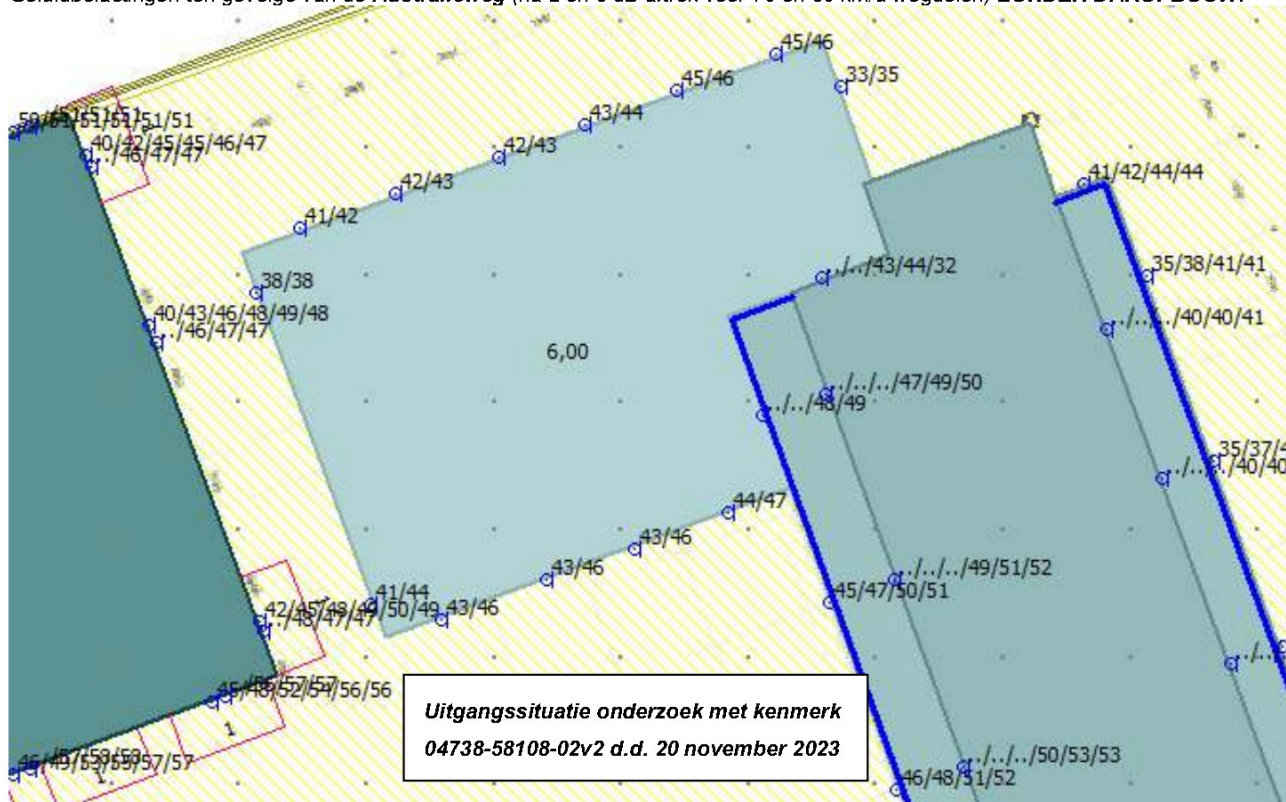
Onderstaand figuur geeft de nieuwe beoogde situatie weer.



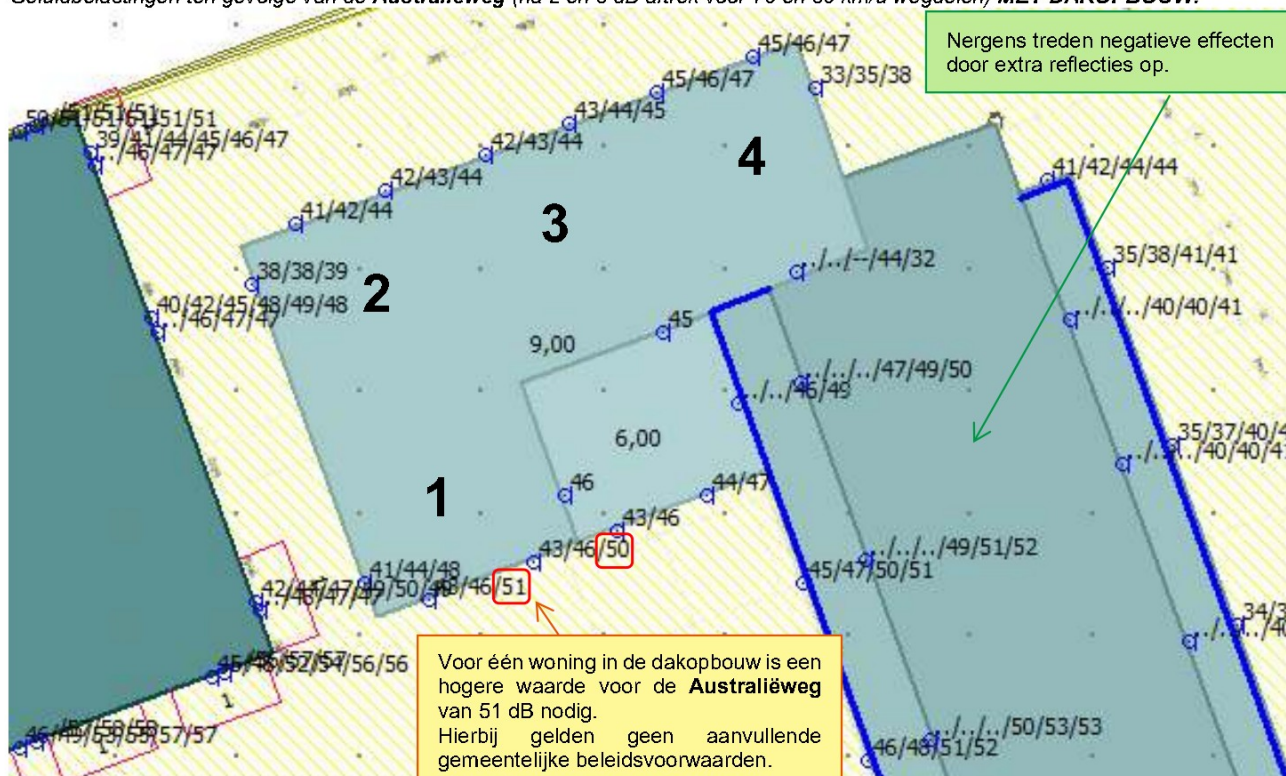
Deze dakopbouw is niet in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogte hier niet wordt overschreden. Maar omdat deze extra bouwlaag op de 2^e verdieping nog niet meegenomen was in eerdere akoestische onderzoeken hebben wij deze nu wel verwerkt in het akoestische rekenmodel van het project. Hiertoe is een extra bouwlaag met rekenpunten voor de gevels gemodelleerd. Alle overige rekenparameters en gebouwen in de omgeving zijn ongewijzigd ten opzichte van eerdere berekeningsmodellen.

Hieronder zijn de figuren met de berekende geluidbelastingen opgenomen (mét en zonder de dakopbouw) waarbij inzichtelijk gemaakt wordt in hoeverre bij de 4 optopwoningen in deze dakopbouw sprake is van benodigde hogere waarden en eventuele aanvullende beleidsvoorwaarden. Ook is inzichtelijk gemaakt of deze dakopbouw negatieve gevolgen heeft voor andere bestaande bouwdelen als gevolg van bijvoorbeeld een extra geluidreflectie.

Geluidbelastingen ten gevolge van de **Australiëweg** (na 2 en 5 dB aftrek voor 70 en 50 km/u wegdelen) **ZONDER DAKOPBOUW:**



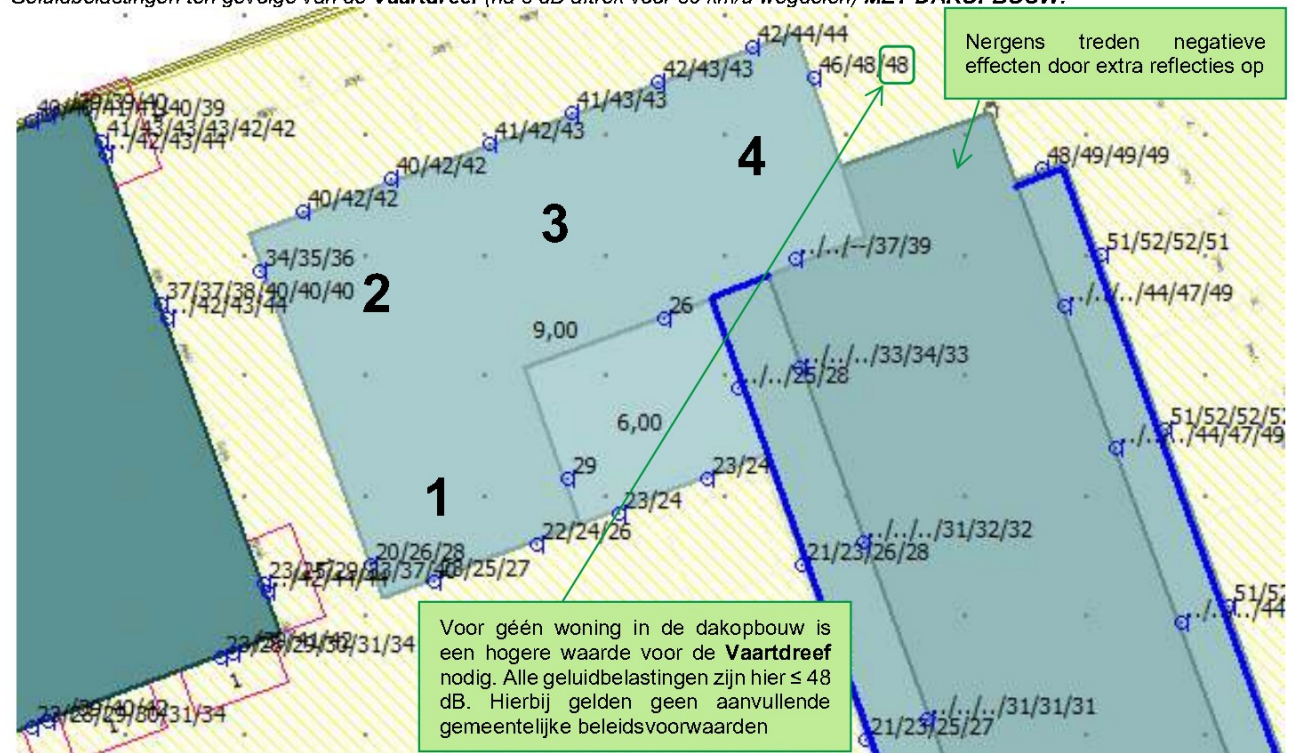
Geluidbelastingen ten gevolge van de **Australiëweg** (na 2 en 5 dB aftrek voor 70 en 50 km/u wegdelen) **MET DAKOPBOUW:**



Geluidbelastingen ten gevolge van de **Vaartdreef** (na 5 dB aftrek voor 50 km/u wegdelen) **ZONDER DAKOPBOUW**:



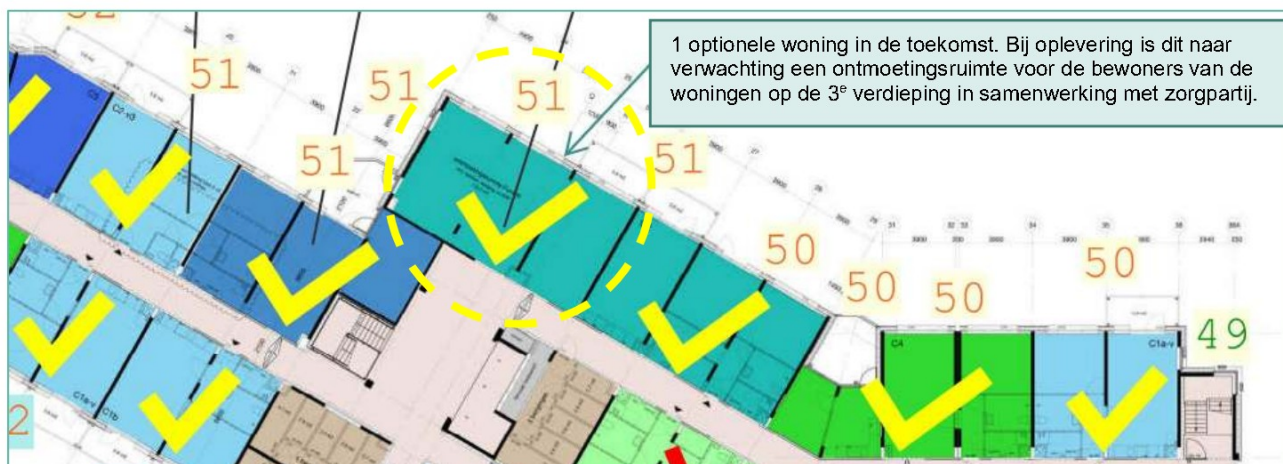
Geluidbelastingen ten gevolge van de **Vaartdreef** (na 5 dB aftrek voor 50 km/u wegdelen) **MET DAKOPBOUW**:



De dakopbouw met 4 woningen op de 2^e verdieping van deelproject 2 resulteert dus:

- Wel in één extra woning met een hogere waarde (HW) van maximaal 51 dB ten gevolge van de Australiëweg.
- Maar niet in extra beleidsvoorwaarden of beleidsafwijkingen (de optopwoningen in de dakopbouw voldoen aan $HW \leq 53$ dB).
- Ook treden er geen negatieve bijkomende reflecties op naar andere bestaande bouwdelen. De dakopbouw heeft dus geen negatief effect op de eerder berekende geluidbelastingen op andere delen van het gebouw. Eerdere onderzoeken hoeven hiermee niet te worden herzien.
- De maximaal benodigde hogere waarden van 61 dB voor de Australiëweg en 52 dB voor de Vaartdreef wijzigen ook niet. De genoemde hogere waarden in het conceptbesluit hogere waarden blijven dus dekkend.

Opgemerkt wordt dat in het eerdere onderzoek binnen deelproject 2 steeds rekening gehouden werd met het mogelijk omzetten van een aantal niet-woningen (kantoren/beheerdersruimten/gemeenschappelijke woonkamers) naar maximaal 5 woningen in de toekomst. Hierdoor was steeds sprake van 124 woningen bij oplevering en maximaal 129 woningen ooit in de toekomst. Nu de plannen verder gevorderd zijn acht Vidomes het omzetten van 4 van die 5 ruimten naar woningen geen realistisch toekomstscenario meer. Alleen de omzetting van de hieronder aangegeven ontmoetingsruimte voor de bewoners van de woningen (verhuurd in samenwerking met een zorgpartij) op de 3^e verdieping tot een woning acht Vidomes nog een realistisch toekomstscenario.



Rekening houdend met de dakopbouw met 4 woningen op de 2^e verdieping en de mogelijke omzetting van de ontmoetingsruimte van voor de bewoners van de woningen op de 3^e verdieping in de toekomst zal dus uiteindelijk sprake zijn van maximaal $124 + 4 + 1 = 129$ woningen binnen deelproject 2. Hiermee wordt het maximale aantal woningen van 129 voor deelproject 2 niet overschreden.

1 van de 4 niet-meer-potentiële toekomstige woningen was akoestisch ongunstig gelegen waarbij rekening gehouden werd met een "afwijking" ten opzichte van het gemeentelijke ontheffingsbeleid door het ontbreken van een geluidluwe gevel/buitenruimte. Dit betreft de ontmoetingsruimte voor de bewoners/cliënten van Fonteynenburg op de 2^e verdieping. Nu definitief besloten is dat dit geen woning meer zal worden in de toekomst zal binnen deelproject 2 niet meer sprake zijn van maximaal 27 afwijkingen maar nog maar van 26 afwijkingen ten opzichte van de in totaal maximaal 129 woningen (een afwijkingspercentage van 20,2%).

3 Beschouwing van minder geluidafscherming op de bovenste verdieping van deelproject 3

Voor de nieuwbouw (DP3) hebben Vidomes, architect als antwoord op de vragen van de CRK een voorkeur voor variant 2 uit de studie van 22 maart 2024. In die variant bestaat het plan om de bovenste 2 balkons aan de zuidgevel niet dicht te maken, en ook op de andere gevels het scherm op de kop van de bovenste balkons weg te laten.

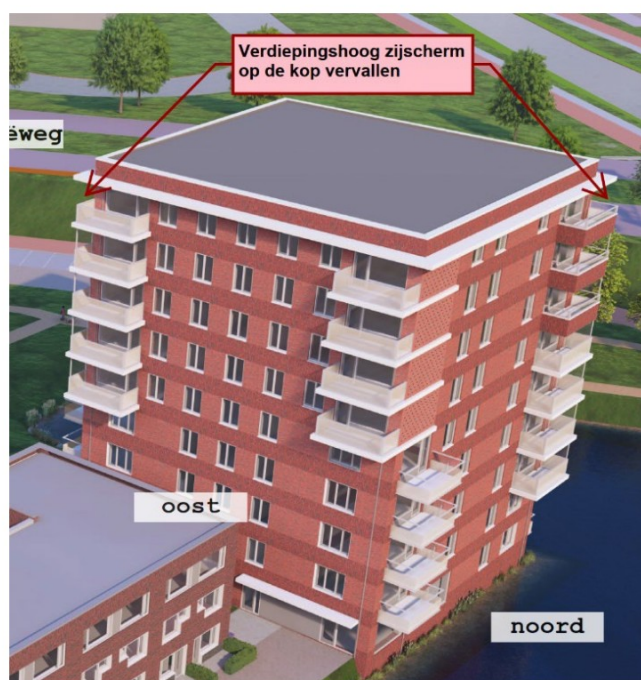
De figuren hiernaast geven de nieuwe beoogde situatie weer.

Het weglaten van afschermende voorzieningen is echter in strijd met het concept opwerpsbesluit hogere waarde van de gemeente. Het hogere waarde besluit stelt namelijk dat de in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai opgenomen gebouwmaatregelen ten aanzien van het verlagen van de geluidniveaus op de buitenruimten en gevels van de hoekwoningen van de nieuwbouw aan de Australiëweg dienen te worden toegepast.

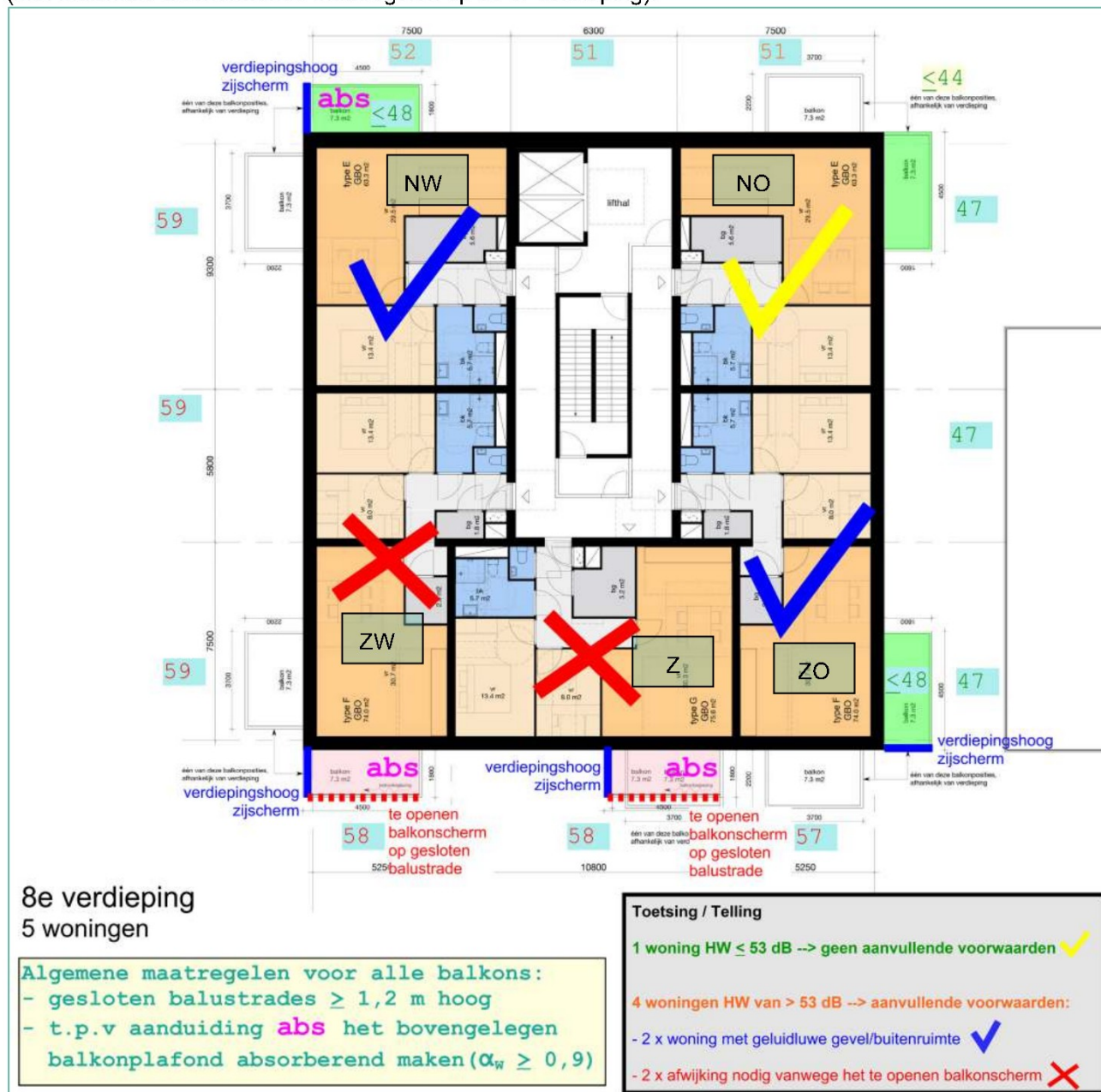
Echter, het afwijken van de hierboven genoemde maatregelen is volgens het ontwerpbesluit hogere waarden wel mogelijk in overleg met en na schriftelijke toestemming van de gemeente Zoetermeer.

Over de beoogde afwijkingen is reeds afstemming geweest met de vakspecialist geluid van de gemeente. In dit overleg is besloten om door middel van deze oplegnotitie de wijzigingen en gevolgen inzichtelijk te maken en formeel vast te leggen.

Op de volgende pagina worden de gevolgen voor het aantal benodigde afwijkingen t.o.v. de geluidbeleidsvoorwaarden inzichtelijk gemaakt.



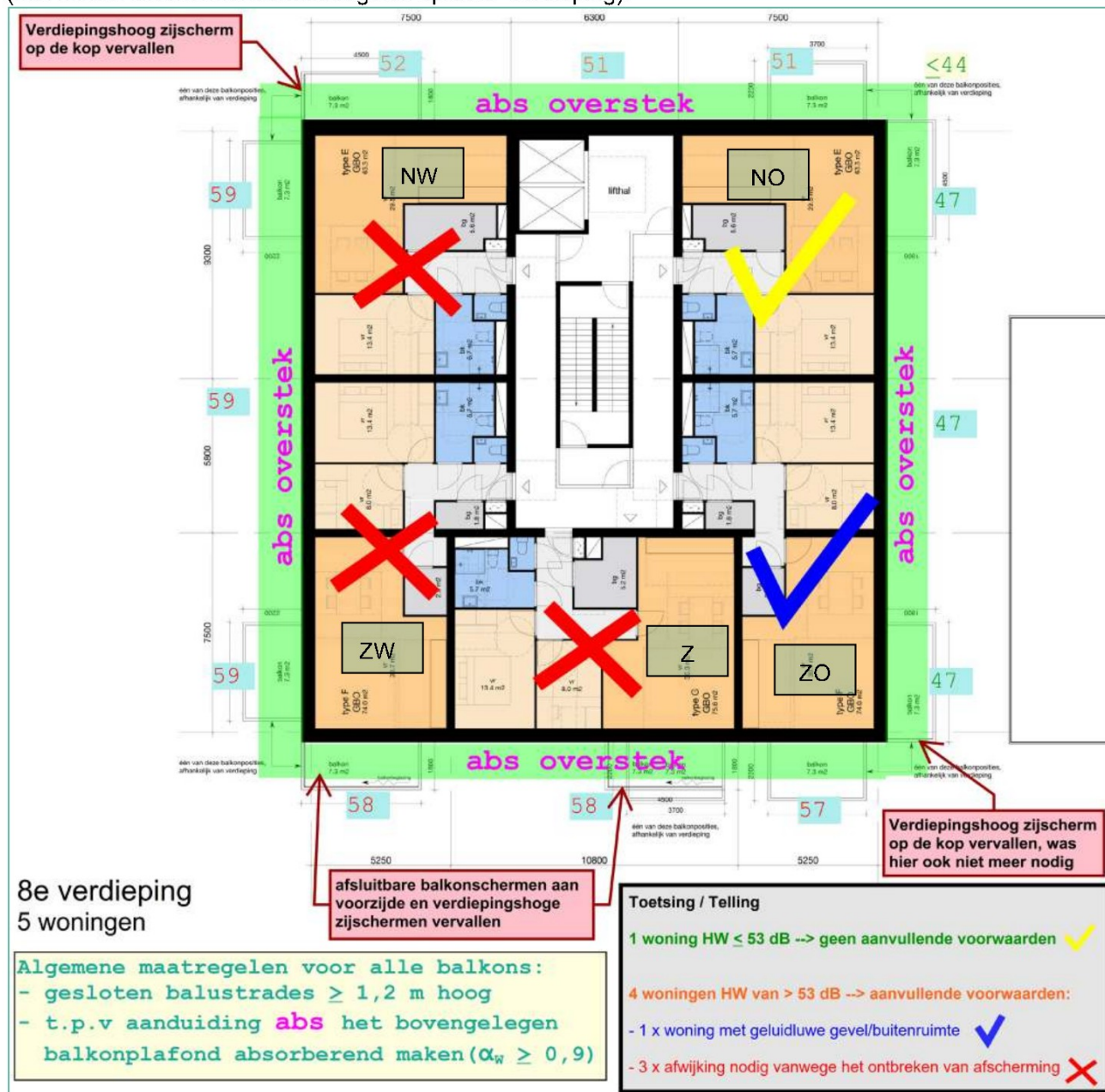
Uitgangssituatie conform akoestisch onderzoek met kenmerk 04738-58108-02v2 d.d. 20 november 2023
(met maximale afscherpende maatregelen op de 8^e verdieping):



Uit bovenstaand figuur blijkt dat met de oorspronkelijke uitgangspunten (maximale afscherming):

- Twee woningen (ZW en Z) met maximale maatregelen werden hier al gerekend als "afwijking" vanwege de te openen balkonschermen. Vanuit de inspanningsverplichting om de akoestische situatie voor de woningen zo goed mogelijk te maken werden deze schermen wel geadviseerd.
- Twee andere woningen (NW en ZO) voldeden met een enkel verdiepingshoog zijscherm op de kop van het balkon.

Op de volgende pagina worden de gevolgen van het weglaten van deze maatregelen op de 8^e verdieping inzichtelijk gemaakt.

De nu beoogde (nieuwe) situatie(Met minder afschermende maatregelen op de 8^e verdieping):

Belangrijke opmerking m.b.t. absorberend overstek: Het is hierbij extra belangrijk dat het volledige overstek van het dak aan de onderzijde hoogwaardig geluidabsorberend bekleed wordt. Anders veroorzaakt deze overstek extra reflecties en dus hogere geluidbelastingen (dan nu berekend) op de onderliggende gevels. Tenzij het overstek beperkt blijft tot een uitkraging maximaal van circa 0,6 meter uit de gevel, in welk geval reflecties via een dergelijk klein overstek in de praktijk geen noemenswaardige reflecties zal geven.

Uit bovenstaand figuur blijkt dat met het reduceren van de beoogde afschermende maatregelen:

- Twee woningen (ZW en Z) nog steeds een "afwijking" van het beleid blijven.
- Eén woning (NW) zal nu (net) niet meer voldoen aan het beleid / door het weg laten van het zijscherm op de kop. Hierdoor komt er dus één extra "afwijking" situatie binnen DP 3 bij.
- De woning (ZO) blijft voldoen aan het beleid zonder het zijscherm (geluidbelasting blijft ≤ 48 dB).

4 Conclusie

De planwijzigingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 (DP2) en hoofdstuk 3 (DP3) resulteren in de onderstaande "nu beoogde eindsituatie" zoals weergegeven in de laatste kolom.

Tabel 4.1: Woningaantallen met aantal beleidsafwijkingen (en percentages) van de verschillende scenario's

Plan	Aantal beleidsafwijkingen (en percentages)		
	Uitgangssituatie 1 04738-58108-02v2 - 20 nov 2023. Exclusief 5 toekomstige woningen (bij oplevering zouden dit nog geen woningen zijn)	Uitgangssituatie 2 04738-58108-02v2 - 20 nov 2023. Inclusief 5 toekomstige woningen (in de toekomst konden dit woningen worden)	Nu beoogde eindsituatie 04738-58108-03 - 24 apr 2024 - inclusief nog 1 mogelijk bijkomende woning in de toekomst op de 3 ^e verdieping van DP2 - met 4 woningen in dakopbouw (nieuw) op de 2e verd. van DP2 - met vervallen geluidafschermende maatregelen op de bovenste 8 ^e verdieping van DP3.
Deelproject 2 (transformatie)	26 van de 124 woningen (21,0%)	27 van de 129 woningen (20,9%)	26 van de 129 woningen (20,2%)
Deelproject 3 (nieuwbouw)	12 van de 44 woningen (27,2%)	12 van de 44 woningen (27,2%)	13 van de 44 woningen (29,5%)
Totaal plan (deelproject 2 + 3)	38 van de 168 woningen (22,6%)	39 van de 173 woningen (22,5%)	39 van de 173 woningen (22,5%)

Met de "nu beoogde eindsituatie" blijft in totaal dus sprake van maximaal 173 waarvan voor 39 woningen sprake blijft van benodigde afwijkingen ten opzichte van de gemeentelijke geluidbeleidsvoorwaarden. Deze totale aantallen zijn niet gewijzigd ten opzichte van de eerdere "uitgangssituatie 2". Ten opzichte van de eerdere "uitgangssituatie 2" is wel sprake van een verschuiving: DP 2 krijgt één afwijkingssituatie minder, en DP3 krijgt er één afwijkingssituatie bij.

De onderstaande benodigde hogere waarden blijven onveranderd:

Tabel 1: Locatie / deelproject waar ten gevolge van wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Locatiennaam	Geluidbron (weg)	Hoogst berekende geluidsbelasting L_{den} [dB] ¹
't Seghe Waert transformatie deelproject 2	Vaartdreef	52
't Seghe Waert transformatie deelproject 2	Australiëweg	61
't Seghe Waert nieuwbouw deelproject 3	Australiëweg	59

1) Per weg is het hoogst optredende geluidsniveau per locatie opgenomen. In bijlage III (transformatie) en bijlage IV (nieuwbouw) van het akoestisch onderzoek zijn de waarden per woning weergegeven.

Aanvullende opmerking m.b.t. de voetnoot onder bovenstaande tabel:

- Voor de 2^e verdieping van bijlage III (DP2) kunnen nu pagina 3 en 4 van deze oplegnotitie worden geraadpleegd.
- Voor de 8^e verdieping van bijlage IV (DP3) kan nu pagina 8 van deze oplegnotitie worden geraadpleegd.
- Voor de overige verdiepingen blijven bijlagen III en IV van rapportage 04738-58108-02v2 onveranderd.

Bij voorkeur worden deze wijzigingen met de juiste documentreferenties verwerkt in het definitieve hogere waarden besluit.

Cauberg Huygen B.V.

Senior adviseur