

Notitie

Concept

betreft: Woningbouw Spoorlaan 127 te Voorhout
Motivering afwijken gemeentelijk geluidbeleid
datum: 28 november 2019
referentie: KvdN/IKa/DP/O 16235-3-NO
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de bestemming van de percelen aan de Spoorlaan 125 (gedeeltelijk) en 127 te Voorhout van Agrarisch naar Wonen te wijzigen. Hierbij zal één woning naast de bestaande woning aan de Spoorlaan 127 worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Teylingen', dat op 15 december 2016 door gemeente Teylingen is vastgesteld. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de beoogde nieuwe woning in de geluidzone van het nabijgelegen spoortraject Haarlem – Leiden is gelegen vraagt het aspect railverkeerslawaai hierbij om aandacht.

Door Peutz is hiertoe akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd naar de optredende geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai ter plaatse van de gevels van de beoogde woning aan de Spoorlaan 125-127 te Voorhout. Uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van hoge geluidbelastingen ter plaatse van de gevels van deze beoogde woning. Zowel de voorkeursgrenswaarde (55 dB) als maximale ontheffingswaarde (68 dB) voor railverkeer wordt overschreden. Hiertoe dienen hogere waarden aangevraagd te worden en dient de geluidbelasting, alwaar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, teruggebracht te worden tot ten hoogste 68 dB of zal een dove gevel toegepast worden. Er wordt echter niet voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid van ODWH. Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken vraagt dit om de zekere aandacht. In voorliggende notitie wordt hiertoe nader gemotiveerd waarom het in deze situatie acceptabel wordt geacht om af te wijken van het hogere waardenbeleid van ODWH.

1 Met kenmerk O 16235-2-RA-002 d.d. 30 oktober 2019

2 De beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de bestemming van de percelen aan de Spoorlaan 125 (gedeeltelijk) en 127 te Voorhout van Agrarisch naar Wonen te wijzigen. De bestaande agrarische woning aan de Spoorlaan 127 zal hiermee een niet-agrarische woonbestemming verkrijgen. Daarnaast bestaat het voornemen één woning naast de bestaande woning aan de Spoorlaan 127 te realiseren (zie figuur 2.1). Deze woning bestaat uit één laag met kap en zal maximaal 8 meter hoog worden. De goothoogte van de woning zal hierbij maximaal 4 meter bedragen. Alsmede zal bij de nieuwe woning een bijgebouw worden gerealiseerd. Dit bijgebouw kent een maximale hoogte van 4,5 meter en zal ten noordwesten van de bestaande woning worden gesitueerd.

f2.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



3 Hogere waarden beleid ODWH

Voor het verlenen van hogere waarden kan het bevoegd gezag aanvullend beleid hebben opgesteld waarin voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden zijn opgenomen. De gemeente Teylingen heeft zich aangesloten bij de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) en hanteert het door hen opgestelde hogere waarden beleid. Het hogere waarde beleid van de ODWH is verwoord in de (in 2013 herziene) 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder' vastgesteld op 4 maart 2013. Hierna worden de relevante richtlijnen voor railverkeerslawaaï weergegeven.

Specifieke criteria voor vaststellen hogere waarden railverkeerslawaaï

Een hogere waarde kan slechts worden verleend als:

- de woningen ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
- de woningen in een gemeentelijke structuurvisie worden opgenomen, of;
- de woningen door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of;
- de woningen ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing, of;
- het geprojecteerde of niet geprojecteerde woningen betreft die:
 - a. in de directe nabijheid van een station worden gesitueerd;
 - b. verspreid gesitueerd worden buiten de bebouwde kom;
 - c. door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend - of voor andere geluidsgevoelige objecten.

en onder voorwaarden:

- bij een gevelbelasting hoger dan 58 dB wordt akoestische compensatie² toegepast;
- ten aanzien van nog niet geprojecteerde woningen kan alleen een hogere waarde dan 58 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld, als voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd;
- bij een waarde vanaf 58 dB wordt gestreefd naar ten minste een stille gevel (< 55 dB);
- dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast; indien toch noodzakelijk dan maximaal één dove gevel, bij voorkeur niet als voor- of achtergevel;
- de hogere waarde bedraagt niet meer dan 63 dB.

Omgevingsdienst West-Holland hanteert een maximum grenswaarde van 63 dB voor railverkeerslawaaï, hiermee ligt deze grenswaarde 5 dB lager dan landelijk wettelijk is vastgelegd. Bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van hogere dan deze waarden tot de, in de Wet geluidhinder vastgelegde, maximale hogere waarden van 68 dB voor railverkeerslawaaï. Voor deze situaties zal een aparte uitgebreide motivering noodzakelijk zijn, waaruit moet blijken waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen.

4 Inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling binnen het beleid

4.1 Resultaten akoestisch onderzoek

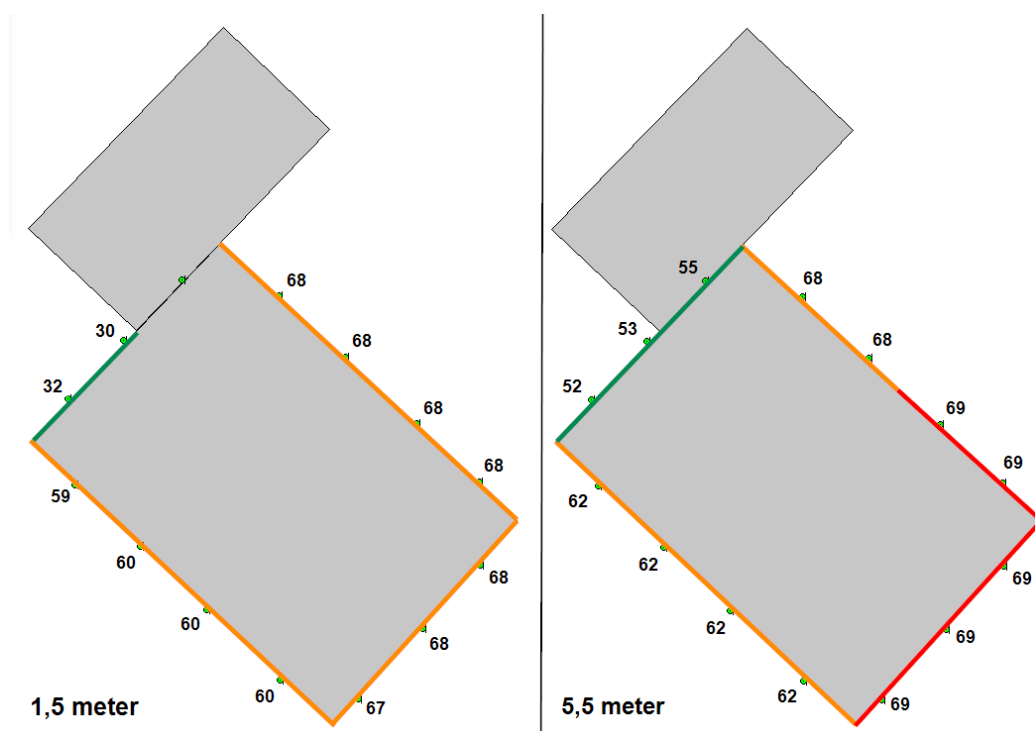
Uit akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ter plaatse van de beoogde woning ten gevolge van railverkeerslawaaï wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt bovendien ter plaatse van de noordoost- en zuidoostgevel overschreden.

2 Akoestische compensatie is compensatie van een hoge gevelbelasting in de vorm van bijvoorbeeld extra isolatie naar de burens, creëren extra stille achtergevel/buitenruimte.

Ten gevolge van railverkeerslawaai treden ter plaatse van de gevels van de beoogde woning geluidbelastingen op tot ten hoogste 69 dB. Indien sprake is van een bijgebouw ter plaatse van het plangebied bedraagt de maximale geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde woning eveneens maximaal 69 dB. De maximale geluidbelasting treedt op op een hoogte van 5,5 meter ter plaatse van de zuidoostgevel van de beoogde woning.

In figuur 4.1 worden de geveldelen weergegeven alwaar de voorkeursgrenswaarde (oranje) en maximale ontheffingswaarde (rood) ten gevolge van railverkeer wordt overschreden. Alsmede wordt de maximaal optredende geluidbelasting per positie weergegeven.

f4.1 Optredende geluidbelasting inclusief bijgebouw



4.2 Toetsing aan hogere waarden beleid ODWH

De voorkeursgrenswaarde (55 dB voor railverkeer) wordt op meerdere posities overschreden (zie figuur 4.1). Voor deze posities dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Een hogere waarde kan volgens het hogere waarden beleid van ODWH worden verleend voor woningen die een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen. De beoogde woning wordt gesitueerd buiten de bebouwde kom tussen aanwezige bebouwing. Hiermee wordt de woning aldus op een open plaats gesitueerd en kan een hogere waarde worden verleend voor de beoogde ontwikkeling.

Hogere waarden kunnen op grond van het hogere waarden beleid van Omgevingsdienst West-Holland slechts worden vastgesteld indien aan de ontheffingsvoorwaarden, zoals omschreven in paragraaf 3, wordt voldaan. Onderstaand wordt per voorwaarde aangegeven of wordt voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waarden beleid. Met groen, oranje en rood wordt aangegeven of respectievelijk wordt voldaan, deels wordt voldaan of niet wordt voldaan aan de desbetreffende voorwaarde.

4.2.1 Akoestische compensatie

Omdat de geluidbelasting in de voorliggende situatie hoger is dan 58 dB ter plaatse van de gevels van de beoogde woning is akoestische compensatie benodigd. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van een hogere geluidwering dan wettelijk wordt vereist. Tevens zal de stille zijde aan de noordwestzijde extra stil zijn door de afschermende werking van het bijgebouw. In voorliggende situatie zal akoestische compensatie worden toegepast, waarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde uit het geluidbeleid.

4.2.2 Ligging verblijfsruimten

Een hogere waarde hoger dan 58 dB kan in eerste aanleg alleen worden vastgesteld indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de gevel worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt. Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Bij de situering van de verblijfsruimten en buitenruimte zal hier rekening mee gehouden worden. Het is aan te raden geluidgevoelige functies, zoals een slaapkamer, aan deze zijde te realiseren. Zo zal de buitenruimte van de woning aan de westzijde van de beoogde woning worden gesitueerd en is hiermee niet aan de zijde gesitueerd waar sprake is van de hoogste geluidbelasting. Het te realiseren bijgebouw zorgt hierbij voor een extra afschermende werking, waardoor de geluidbelasting ter plaatse van de buitenruimte wordt gereduceerd.

4.2.3 Stille gevel

Bij een waarde vanaf 58 dB dient volgens het beleid van de ODWH bovendien gestreefd te worden naar ten minste een stille gevel (< 55 dB). In voorliggende situatie is sprake van een stille gevel. De noordwestzijde kan als stille gevel aangemerkt worden, zie figuur 4.1. Het bijgebouw heeft eveneens een afschermende werking, wat het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning ten goede komt. Het hogere waarden beleid van ODWH schrijft voor dat gestreefd dient te worden naar een stille gevel, dit is echter geen vereiste. In voorliggende situatie wordt wel aan deze voorwaarde voldaan.

4.2.4 Dove gevel

In het hogere waarden beleid van ODWH wordt opgemerkt dat maximaal sprake mag zijn van één dove gevel. De maximale ontheffingswaarde wordt overschreden ter plaatse van de zuidoostgevel van de beoogde woning. Alsmede wordt de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van een gedeelte van de noordoostgevel op de 1^e bouwlaag overschreden, ter plaatse van de begane grond wordt hier wel aan de maximale ontheffingswaarde voldaan. De zuidoostgevel van de beoogde woning zal als dove gevel worden uitgevoerd. Sprake is van een klein gedeelte van de noordoostgevel waar de maximale ontheffingswaarde eveneens wordt overschreden. Alwaar de maximale ontheffingswaarde tevens wordt overschreden zullen geen geluidgevoelige functies (maar bijvoorbeeld de badkamer, keuken of toilet) worden gesitueerd of

zal deze gevel gedeeltelijk doof uitgevoerd worden. Hiermee is geen sprake van twee gevels die in zijn geheel als dove gevels worden uitgevoerd.

4.2.5 Maximaal 63 dB

Tot slot geeft het beleid van ODWH aan dat de hogere waarde maximaal 63 dB mag bedragen. In voorliggende situatie zal de noordoostgevel van de beoogde woning deze waarde overschrijden. Aan deze voorwaarde zal hiermee niet worden voldaan. Bij uitzondering kan echter een waarde van 68 dB worden verleend, indien dit nader wordt gemotiveerd.

5 Motivering afwijken hogere waarden beleid

Resumerend kan gesteld worden dat enkel niet geheel aan de volgende twee voorwaarden uit het hogere waarden beleid van ODWH wordt voldaan:

- dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast; indien toch noodzakelijk dan maximaal één dove gevel, bij voorkeur niet als voor- of achtergevel;
- de hogere waarde bedraagt niet meer dan 63 dB.

Afwijken van het beleid is mogelijk wanneer uit een uitgebreide motivering blijkt waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen. Onderstaand wordt nader gemotiveerd waarom het afwijken van het geluidbeleid in voorliggende situatie acceptabel wordt geacht.

Dove gevels

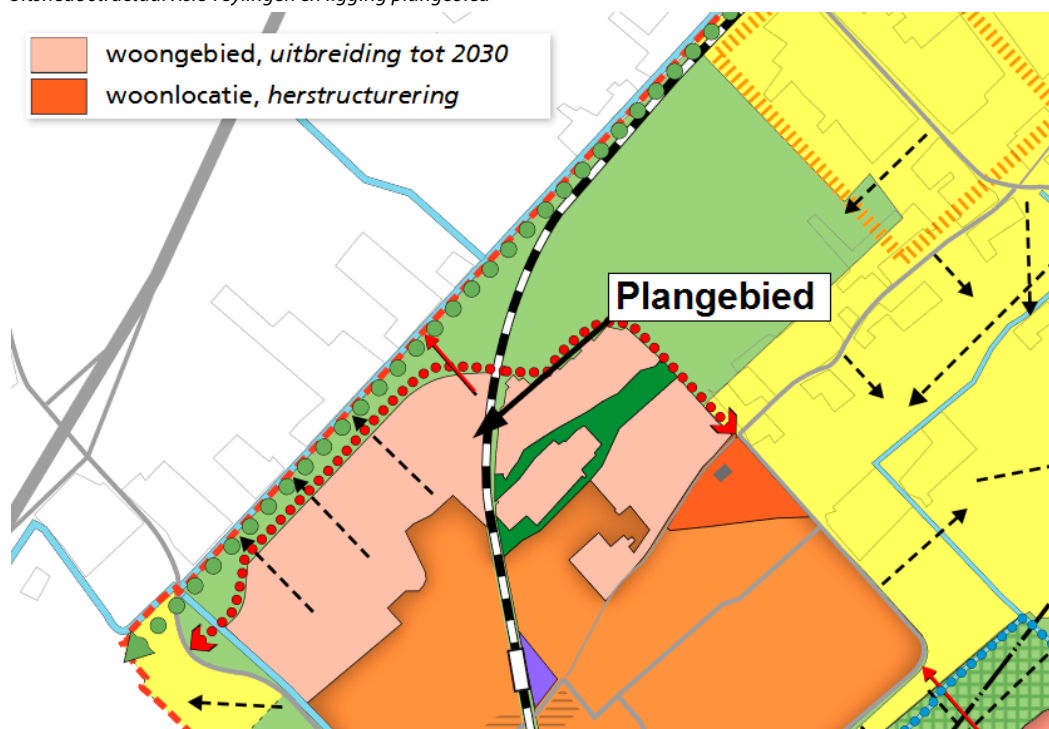
Wat betreft het maximum van één dove gevel zal in de voorliggende situatie slechts sprake zijn van één geheel doof uitgevoerde gevel, te weten de zuidoostgevel. De maximale ontheffingswaarde wordt tevens op een beperkt deel van de 1^e bouwlaag van de noordoostgevel overschreden. Dit deel zal doof uitgevoerd worden of er zullen geen geluidgevoelige functies op deze positie worden gesitueerd. Uiteindelijk zal hiermee geen sprake zijn van twee geheel dove gevels.

Maximale hogere waarde van 63 dB

Er dient gemotiveerd te worden dat het in de voorliggende situatie gerechtvaardigd is om af te wijken van de voorwaarde dat de te verlenen hogere waarde maximaal 63 dB mag bedragen. De nodige inspanning zal verricht worden om te waarborgen dat sprake is van een akoestisch aangenaam woon- en leefklimaat. De beoogde woning zal voorzien in een gevel die kan worden aangemerkt als stille zijde. Dit is conform het hogere waarden beleid van ODWH niet noodzakelijk, maar wordt enkel naar gestreefd. Alsmede betreft het slechts één gevelzijde alwaar de waarde van 63 dB (uiteraard met uitzondering van de dove gevel) wordt overschreden. Geluidgevoelige ruimten zullen zoveel mogelijk juist aan de minder geluidbelaste zijden gesitueerd worden, en niet-geluidgevoelige ruimten (zoals een badkamer, keuken, technische ruimte of trappenhuis) zullen juist gesitueerd worden aan de meest geluidbelaste zijde. Wat betreft het akoestisch binnenniveau zal bovendien worden voldaan aan de nieuwbouweisen conform het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt een prettig woon- en leefklimaat gecreëerd.

Bovendien zal de beoogde ontwikkeling in de toekomst te midden van een nieuwe woonwijk zijn gelegen. Conform de Structuurvisie van gemeente Teylingen is het ruimtelijk beleid van Voorhout onder andere gericht op de verdere groei van de woningvoorraad. Deze nieuwe wijk zal hierop aansluiten en is reeds in de Structuurvisie aangegeven. In figuur 5.1 wordt het plangebied aangegeven op de visiekaart van gemeente Teylingen.

f5.1 Uitsnede structuurvisie Teylingen en ligging plangebied



Hoewel de nieuwbouwwijk Hooghkamer, welke ten oosten van de beoogde ontwikkeling is gelegen, thans nog niet geheel gereed is zijn reeds woningbouwgronden aangekocht voor de ontwikkeling deze nieuwe wijk, te weten Nieuw Boekhorst. In het gebied tussen de nieuwe wijk Hooghkamer en de gemeentegrens met Noordwijk zal deze nieuwbouwwijk worden gerealiseerd, zoals ook reeds te zien is in figuur 5.1. Door de opdrachtgever is aangegeven dat in ruil voor een deel van de betreffende woningbouwgronden met de gemeente is overeengekomen dat de beoogde ontwikkeling een woonbestemming mag verkrijgen. Dit omdat de beoogde ontwikkeling in de toekomst toch te midden van een woongebied zal zijn gelegen. De gemeente is aldus reeds akkoord met woningbouw ter plaatse van het plangebied.

Naar verwachting zullen de beoogde woningen die worden gesitueerd in deze nieuwe wijk tevens te maken krijgen met hoge geluidbelastingen ten gevolge van railverkeer. Het is dan ook te verwachten indien hier een geheel nieuwe wijk wordt gerealiseerd, maatregelen in de vorm van geluidschermen zullen worden getroffen. Voor een enkele woning is een dergelijke maatregel te omvangrijk. Ingeval meerdere woningen geconfronteerd worden met hoge geluidbelastingen is dit echter een realistische maatregel. De situatie waarin sprake zal zijn van een hogere geluidbelasting dan 63 dB zal hiermee wellicht slechts van tijdelijke aard zijn,

aangezien naar verwachting en volgens opgave van opdrachtgever, net zoals voor de woningen in de wijk Hooghkamer, een geluidscherm gerealiseerd gaat worden.

Gezien voorgaande en onder andere het feit dat de beoogde woning voorziet in een stille zijde, zal sprake zijn van een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning. De overschrijding van de waarde van 63 dB ter plaatse van één gevelzijde wordt hiermee als acceptabel geacht.

6 Conclusie

Het voornemen bestaan om één woning naast de bestaande woning aan de Spoorlaan 127 te realiseren. Ter plaatse van de gevels van deze woning is echter sprake van hoge geluidbelastingen ten gevolge van railverkeer waardoor het niet mogelijk is om aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid van ODWH te voldoen.

Een hogere waarde van meer dan 63 dB wordt conform het hogere waardenbeleid van ODWH niet toegestaan. In de voorliggende notitie is hiertoe nader gemotiveerd waarom het in deze situatie acceptabel wordt geacht om af te wijken van het hogere waardenbeleid van ODWH. Sprake is slechts van één gevelzijde waarvoor een hogere waarde dan meer dan 63 dB aangevraagd wordt. In de voorliggende situatie wordt inspanning verricht om een akoestisch prettig woon- en leefklimaat te waarborgen. Zo zal de woning een stille zijde verkrijgen en zal het binnenniveau voldoen aan de nieuwbouweisen conform het Bouwbesluit 2012. Ook zullen juist niet-geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan deze geluidbelaste zijde worden gerealiseerd. Gezien voorgaande en het feit dat de gemeente reeds akkoord is met woningbouw op de beoogde locatie en de beoogde ontwikkeling in de toekomst te midden van een woonwijk zal zijn gesitueerd, wordt het afwijken van het hogere waarden beleid van ODWH acceptabel geacht.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 8 pagina's.