

NOTITIE

Onderwerp	Onderbouwing hogere waarde akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127
Project	Spoorlaan 125-127
Opdrachtgever	
Projectcode	138455
Status	Concept 01
Datum	10 november 2023
Referentie	138455/23-017.980
Auteur(s)	
Gecontroleerd door	
Goedgekeurd door	
Paraaf	
Bijlage(n)	-
Aan	
Kopie	-

1 INLEIDING

Op de planlocatie Spoorlaan 125-127, ten noorden van Voorhout en aan de rand van de uitbreidingswijk Nieuw Boekhorst, zijn plannen om drie vrijstaande woningen (kavel 1, 2 en 3) te ontwikkelen. Momenteel zijn in het vigerende bestemmingsplan Spoorlaan 125-127 planologisch twee woningen vastgelegd, waarvan een woning bestaand is en de andere woning (kavel 4) nog gerealiseerd dient te worden. Voor de nog te ontwikkelen woning kavel 4 is een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het akoestisch onderzoek en een aanvullende notitie² met de motivering om af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid is een hogere waarde aangevraagd en verleend³ met betrekking tot het doorgaande spoor Haarlem - Leiden.

In 2023 is voor deze planontwikkeling voor de realisatie van een drietal woningen (kavel 1, 2 en 3) een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De geluidsbelastingen zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde vanwege het railverkeer. Voor deze woningen worden hogere waarden aangevraagd. Deze aanvraag moet op basis van het gemeentelijk geluidbeleid te worden onderbouwd. Deze notitie heeft tot doel deze onderbouwing te geven voor kavel 1 t/m 3, waarbij de basis voor de berekende geluidsbelastingen zijn beschreven in het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek (2023).

¹ Akoestisch onderzoek 'Ontwikkeling Spoorlaan 125 -127 te Voorhout' uitgevoerd door Peutz d.d. 30 oktober 2019.

² Notitie 'Motivering afwijken gemeentelijk geluidbeleid' uitgevoerd door Peutz d.d. 28 november 2019.

³ document 'Besluit hogere waarden' van de Omgevingsdienst West-Holland met kenmerk D2021-109891 d.d. 18 mei 2021.

⁴ Akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, Witteveen+Bos, referentie 138455/23-015.167, d.d. 22 september 2023.

Voor deze onderbouwing wordt aangesloten bij de onderbouwing van kavel 4 waarvoor reeds de procedure is doorlopen. Deze onderbouwing is grotendeels ook van toepassing op de andere drie kavels (kavel 1 t/m 3). In hoofdstuk 3 is een afbeelding van de ligging van de woningen weergegeven.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wetgeving in hoofdlijnen en geluidbeleid

Spoorweglawaaai

De vier vrijstaande woningen (kavel 1 t/m 4) zijn gelegen binnen de geluidzone van het spoor zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing voor deze nieuwe woningen voor het geluid ten gevolge van het spoor. Voor spoorweglawaaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Bij een geluidsbelasting tot maximaal de voorkeursgrenswaarde van 55 dB op de gevels van de nieuwe woningen gelden er geen beperkingen / aanvullende voorwaarden uit de Wet geluidhinder.

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het mogelijk om een hogere waarde aan te vragen. Een hogere waarde kan worden aangevraagd tot de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De hogere waarde dient door de initiatiefnemer van het plan te worden aangevraagd. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen is bevoegd tot het verlenen van een hogere waarde. Bij het verlenen van een hogere waarde kunnen aanvullende eisen (op basis van gemeentelijk beleid) door de gemeente worden gesteld.

Bij een geluidsbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde kan er, mits enkele uitzonderingssituaties, geen hogere waarde worden verleend. In dat geval kan de gevel van toetsing aan de Wet geluidhinder worden uitgesloten door de zogenoemde 'dove' gevel. Een dove gevel betreft een gevel waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Wegverkeerslawaaai

In het voorgaande akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, Witteveen+Bos, referentie 138455/23-015.167, d.d. 22 september 2023) is weergegeven dat er voor de beoogde nieuwbouwwoningen geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer. Wegverkeerslawaaai is derhalve geen beperking voor de ontwikkeling van het viertal nieuwe woningen.

2.2 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 railverkeerslawaaai weergegeven.

Specifieke criteria

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 afscherpende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afscherpende functie wordt toegekend - of voor andere geluidsgevoelige objecten.

En onder voorwaarden:

- bij een gevelbelasting hoger dan 58 dB wordt akoestische compensatie¹ 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 ontheffingswaarde van 68 dB voor railverkeerslawaaï. Voor deze situaties zal een uitgebreide motivering noodzakelijk zijn, waaruit moet blijken waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen.

In het geluidbeleid is niet het (volledige) kader opgenomen waaruit de uitgebreide motivering moet bestaan. Er zijn geen vastomlijnde omstandigheden die een afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen. Ervaring op basis van eerder doorlopen procedures kan daarbij een handvat bieden. Daarmee kan mogelijk worden aangesloten bij de motivering van voor het mogelijk maken van het vaststellen van een hogere waarde zoals is opgesteld voor kavel 4, waar de aan te vragen hogere grenswaarde hoger is dan voor de woningen waar nu een hogere waarde voor wordt aangevraagd.

¹ Akoestische compensatie is compensatie van een hoge gevelbelasting in de vorm van bijvoorbeeld extra isolatie naar de burens, creëren extra stille achtergevel/buitenruimte.

3 AAN TE VRAGEN HOGERE WAARDEN

3.1 Situatie Spoorlaan 125-127

Voor de planlocatie Spoorlaan 125-127 is het voornemen om vier (kavel 1 t/m 4) vrijstaande woningen te realiseren, waarvan één (kavel 4) reeds planologisch is toegestaan. De woningen liggen op korte afstand van het spoor dat gelegen is aan de zuidoostzijde van de woningen. Deze woningen worden aan drie zijden omsloten door de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst (initiatief gemeente Teylingen).

In onderstaande afbeelding is de situatie weergegeven. In de afbeelding zijn met k1 t/m k4 de onderzochte woningen weergegeven. Ten zuiden van kavel 4 (k4) is een bestaande woning en vrijstaande schuur gelegen. Deze woning en schuur (wordt wel deels gesloopt) blijven in de toekomstige situatie aanwezig.

Afbeelding 3.1 Situatie Spoorlaan 117-119 (bron: Wissing)



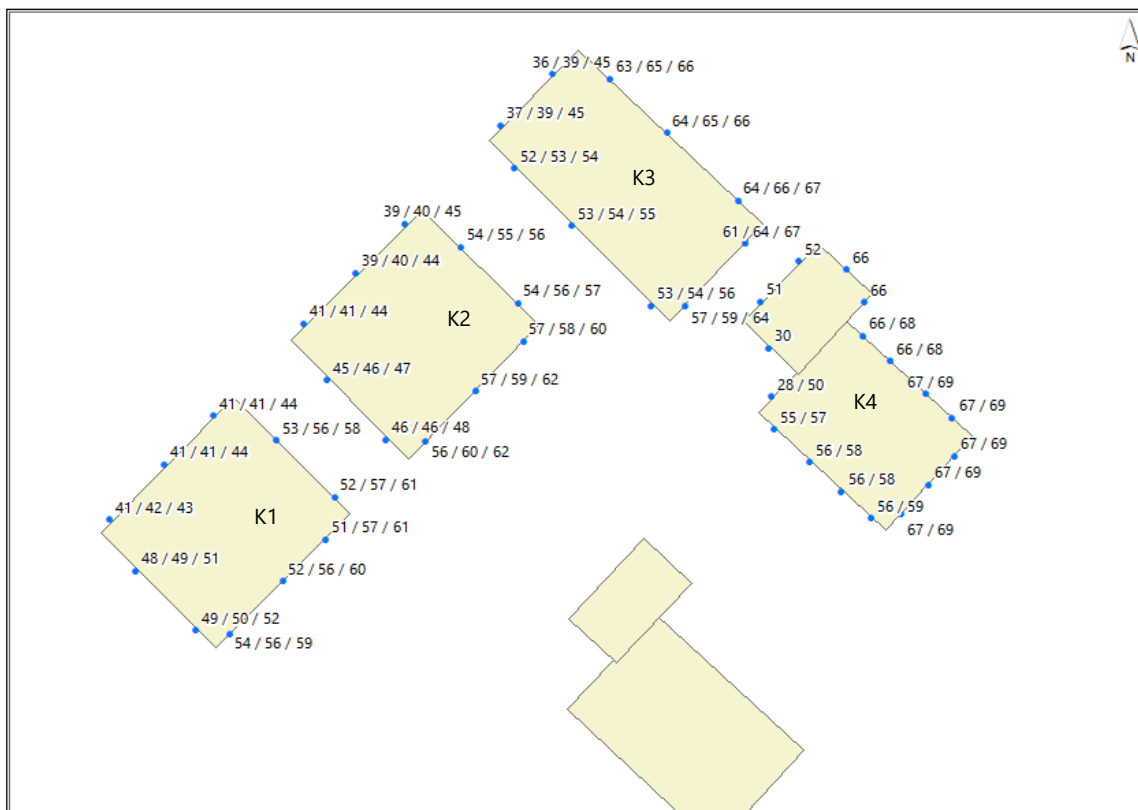
Op basis van het akoestisch onderzoek en aanvullende motivering om af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid uit 2019 zijn er hogere waarden verleend en gelden er aanvullende eisen met betrekking tot de realisatie van de woning (kavel 4). De vastgestelde hogere waarden en aanvullende eisen zijn beschreven in het document 'Besluit hogere waarden' Van de Omgevingsdienst West-Holland met kenmerk D2021-109891 d.d. 18 mei 2021. Hieruit volgt dat voor noordoost en zuidoost gevel voor kavel 4 sprake is van een dove gevel (onder voorwaarden) en er een hogere waarde geldt van 62 dB voor de zuidwestgevel.

4 GELUIDSBELASTING

4.1 Aangevraagde hogere waarde

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten van de berekende geluidsbelasting opgenomen¹. In de labels is de geluidsbelasting in dB opgenomen ten gevolge van het spoor voor de verschillende waarneemhoogten. De waarneemhoogten betreffen 1,5; 4,5 en 7,5 meter. Voor kavel 4 zijn de waarneemhoogten 1,5 en 5,5 meter (indien 5,5 meter aanwezig).

Afbeelding 4.1 Resultaten



Op basis van bovenstaande resultaten volgt voor kavels 1,2 en 3::

- <=55: geluidsbelasting lager of gelijk aan voorkeursgrenswaarde, geldt voor kavel 1, 2 en 3 voor minimaal twee gevels op de begane grond;
- <=58: hogere waarde nodig, maar geen compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid
- <=63: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid, geldt voor kavels 1, 2 en 3
- <=68: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen en verzwaarde motivatie, geldt voor kavel 3;
- >68: hogere waarde is niet mogelijk, gevel dient doof te worden uitgevoerd. Deze situatie is voor kavels 1, 2 en 3 niet aan de orde.

Voor kavel 1 t/m 3 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde (Wgh) wordt voor geen van deze kavels overschreden. Dove gevels zijn niet nodig voor deze woningen (kavel 1, 2 en 3). Voor deze drie woningen kan een hogere waarde worden aangevraagd. Akoestisch compensatie is een vereiste zoals opgenomen in het geluidbeleid. Voor kavel 3 wordt de 63 dB overschreden.

¹ Akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, Witteveen+Bos, referentie 138455/23-015.167, d.d. 22 september.

Voor deze woning zal een uitgebreide motivering¹ noodzakelijk waaruit blijkt dat er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden die een afwijking van het geluidbeleid van de gemeente rechtvaardigen.

4.2 Toetsing hogere waarde beleid ODHW

De voorkeursgrenswaarde (55 dB voor railverkeer) wordt op meerdere posities overschreden (zie afbeelding 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. Deze woningen worden aan drie zijden omsloten door de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst (initiatief gemeente Teylingen).

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.

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 woningen is akoestische compensatie benodigd. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van een hogere geluidwering dan wettelijk wordt vereist. Verder geldt dat voor de drie kavels een geluidluwe zijde aanwezig is op minimaal twee gevels op de begane grond.

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.

4.2.3 Geluidluwe 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 voor kavel 1 en 2 sprake van een tweetal stille gevels. Voor kavel 3 geldt dat ook, met uitzondering van de zolderverdieping (7,5 m) op de zuidwestgevel.

4.3 Maximale geluidbelasting 63 dB

Tot slot geeft het beleid van ODHW aan dat de hogere waarde maximaal 63 dB mag bedragen. In voorliggende situatie zal dat alleen gelden voor kavel 3, waarbij de noordoostgevel van de beoogde woning deze waarde van 63 dB overschrijdt. Voor de noordelijke helft van de zuidoostgevel wordt deze waarde alleen overschreden op de tweede (4,5 m) en derde bouwlaag (7,5 m). Bij uitzondering kan echter een waarde van 68 dB worden verleend, indien dit nader wordt gemotiveerd.

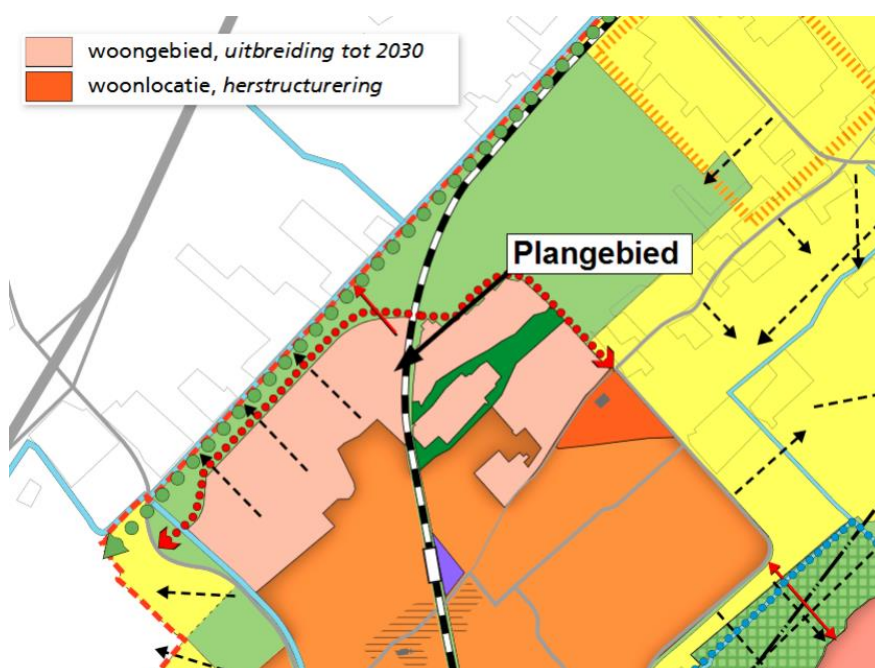
¹ In het geluidbeleid is niet het (volledige) kader opgenomen waaruit de uitgebreide motivering moet bestaan. Er zijn geen vastomlijnde omstandigheden die een afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen. Ervaring op basis van eerder doorlopen procedures kan daarbij een handvat bieden.

5 MOTIVERING AFWIJKEN VAN HOGERE WAARDE BELEID

Resumerend kan gesteld worden dat alleen voor kavel 3 niet volledig voldaan kan worden aan de voorwaarde van een maximale hogere waarde van 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.

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 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 binnen de structuurvisie aangegeven van gemeente Teylingen.

Afbeelding 5.1 Structuurvisie



5.1 Maximale hogere waarde 63 dB

Er dient gemotiveerd te worden dat het in de voorliggende situatie gerechtvaardigd is om af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid waarin de voorwaarde is opgenomen 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 één volledige gevel die kan worden aangemerkt als stille zijde en een stille zijde waar enkel de geluidsbelasting op de zolderverdieping sprake is van een maximale geluidsbelasting van 56 dB. Alsmede betreft het slechts één gevelzijde alwaar de waarde van 63 dB wordt overschreden. Verder zullen geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk 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 goed woon- en leefklimaat gecreëerd.

5.2 Aanvullende motivering structuurvisie Teylingen en plangebied

Direct ten oosten van de beoogde ontwikkeling 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. 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 geluidsschermbaan 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 bestaat om een drietal woningen naast de bestaande woning en reeds planologisch vastgestelde nieuwe woning aan de Spoorlaan 127 te realiseren. Ter plaatse van de gevels van deze woning is echter sprake van 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. In de voorliggende situatie wordt inspanning verricht om een akoestisch prettig woon- en leefklimaat te waarborgen. Zo zal kavel 1 en 2 minimaal twee stille zijden verkrijgen en kavel 3 één zijde (NW) aangevuld met een extra stille zijde (ZW) op de begane grond. Verder zal het binnenniveau moeten voldoen aan de nieuwbouweisen conform het Bouwbesluit 2012. Ook zullen juist niet-geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de hoogst geluidsbelaste zijden worden gerealiseerd. Gezien voorgaande en het feit dat de gemeente reeds akkoord is met woningbouw (kavel 4) op de beoogde locatie en de beoogde ontwikkeling (met geluidsschermbaan) in de toekomst te midden van een woonwijk zal zijn gesitueerd, wordt het afwijken van het hogere waardenbeleid van ODWH acceptabel geacht.