

Onderbouwing

Afwijken van het gemeentelijk geluidsbeleid t.b.v. project Zandwijk e.o., Vriezenveen

TOELICHTING BIJ DE ONDERBOUWING

1. Voorstel

Mee te werken aan een afwijking van het gemeentelijke geluidbeleid, ten behoeve van het in procedure kunnen brengen van het bestemmingsplan “Zandwijk e.o.”.

2. Aanleiding

Binnen het bestemmingsplangebied staan momenteel diverse gebouwen, waaronder horecapanden en een winkelpand.. De matige tot slechte bouwkundige staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is en geen recht doet aan de locatie (prominente zichtlocatie, entree Vriezenveen).

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen met woningbouw. In totaal gaat het om twintig woningen met de bijbehorende voorzieningen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Twenterand heeft middels een principebesluit reeds, onder voorwaarden, medewerking toegezegd aan dit planvoornemen uitgaande van het huidige stedenbouwkundige plan.

Ten behoeve van de noodzakelijke planologische procedure heeft initiatiefnemer reeds een concept bestemmingsplan inclusief de bijbehorende onderzoeken bij de gemeente ingediend. Een van de aangeleverde onderzoeken betreft een akoestisch onderzoek spoor- en wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) (zie bijlage 1).

Op basis van dit onderzoek, en de beoordeling van de ODT, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de wettelijke kaders zoals gesteld in de Wgh. Middels een combinatie van (gevel)maatregelen kan ook ter plaatse van alle woningen worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit 2012.

Het plan voldoet echter niet volledig aan het gemeentelijke geluidbeleid. Om het bestemmingsplan in de huidige vorm in procedure te kunnen brengen is afwijking van dit beleid noodzakelijk.

In deze onderbouwing wordt onderbouwd waarom afwijking van het gemeentelijke geluidbeleid ten behoeve van dit specifieke plan wenselijk en aanvaardbaar is, en past binnen een goede ruimtelijke ordening.

3. Beoogd effect

Afwijking van het gemeentelijke geluidbeleid ten behoeve van het (bestemmings)plan “Zandwijk e.o.” heeft een aantal positieve effecten.

1. Het zorgt voor de gewenste verbetering van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van de westelijke entree van Vriezenveen.
2. Leegstand en daarmee verpaupering wordt op deze prominente zichtlocatie voorkomen.
3. Het plan komt tegemoet aan de woningbouwopgave voor verschillende doelgroepen.

4. Achtergrond

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Westeinde, Hammerweg, Wierdenseweg, Kanaalweg Noord en de Verzetstraat. Het plangebied bevindt zich daarnaast nabij de Kanaalweg Zuid en de Daarlerveenseweg. Hoewel deze twee wegen geen wettelijke geluidszone kennen zijn deze wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het akoestisch onderzoek is gebaseerd op de stedenbouwkundige invulling zoals weergegeven in bijlage 2.

Zoals aangegeven voldoet het plan volgens het onderzoek aan de Wgh. Ook wordt niet in twijfel getrokken dat een aanvaardbaar binnenklimaat realiseerbaar is. De gemeente Twenterand beschikt echter ook over eigen

geluidsbeleid. Dit beleid is verwoord in de 'Nota geluidsbeleid' en de 'Nota hogere grenswaarden'. De gemeente hanteert een gebiedsgericht geluidsbeleid.

Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Gemengd gebied'. Binnen dit gebiedstype wordt voor wegverkeers- en spoorweglawaai een ambitiewaarde (redelijk rustig) van respectievelijk 48 dB en 55 dB gehanteerd. Voor geluidsgevoelige objecten gelegen langs de wegen Oosteinde en Westeinde geldt een bovengrenswaarde van 63 dB (lawaaig). In voorliggend geval ligt het plangebied aan de Westeinde. Hiermee geldt de bovengrenswaarde van 63 dB.

Voor spoorweglawaai geldt dat de geluidsbelasting ruimschoots voldoet aan de gemeentelijke ambitiewaarde van 55 dB. Spoorweglawaai vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling.

Voor wegverkeerslawaai geldt dat voor meerdere wegen hogere grenswaarden benodigd zijn. De bovengrenswaarde van 63 dB wordt echter in geen geval overschreden aangezien de hoogste geluidsbelasting van een van de onderzochte wegen 62 dB bedraagt (62 dB, Westeinde). De vaststelling van hogere grenswaarden is in voorliggend geval een voorwaarde voor de bestemmingsplanherziening.

In de 'Nota hogere grenswaarden' staan criteria beschreven, waaraan een hogere grenswaarde afweging wordt getoetst en waar de overwegingen zijn om een verzoek al dan niet toe te kennen.

In het akoestisch onderzoek is reeds getoetst aan de ontheffingsvoorwaarden vanuit de Wgh en het gemeentelijke geluidsbeleid. Geconcludeerd wordt dat het plan niet voldoet aan enkele van de gemeentelijke locatie specifieke ontheffingscriteria.

5. Ontheffingscriteria

Hierna zijn de specifieke ontheffingscriteria uit de 'Nota hogere grenswaarden' weergegeven. De onderstreepte criteria betreffen de criteria waaraan het plan (nog) niet volledig voldoet. Het plan voldoet wel al aan de overige criteria (reeds getoetst in het akoestisch onderzoek) en/of aan deze criteria kan (naar verwachting) wel volledig worden voldaan. Voor een aantal van de criteria geldt namelijk dat deze pas getoetst kunnen worden op basis van een bouwakoestisch onderzoek dat te zijner tijd bij de bouw aanvraag wordt bijgevoegd. Deze criteria zijn cursief weergegeven. Enkele criteria zijn overigens niet dwingend van aard. Deze zijn dan ook niet als zodanig getoetst.

5.1 Weergave ontheffingscriteria

Criteria voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse 'onrustig'

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere waarde voor geluidsgevoelige objecten in een gebied met een geluidsklasse tot en met de geluidsklasse 'onrustig' worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- Indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen;
- Indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning vergroten;
- In ieder geval dient bij woningen/ appartementen de buitenruimte (tuin/ balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;
- Het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat;
- *Vanaf de geluidsklasse 'onrustig' dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen en scholen een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.*

Criteria voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse 'zeer onrustig'

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere waarde voor geluidsgevoelige objecten in een gebied met een geluidsklasse tot en met de geluidsklasse 'zeer onrustig' worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- Bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd; bij eengezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten in de woning aan de geluidsluwe zijde;
- Wanneer de woning een balkon heeft dan moet deze afsluitbaar zijn, zodat men zelf kan kiezen of men zich wil afzonderen van de hoge geluidsbelasting of niet;
- *Bij een aanvraag behorend bij een bouwvergunning voor een woning en scholen dient een bouwakoestisch onderzoek te worden gevoegd en wordt getoetst of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit;*
- De buitenruimtes (tuin of balkon) worden bij voorkeur aan de geluidsluwe zijde gesitueerd.

Criteria voor het toekennen van een hogere waarde tot en met de geluidsklasse 'lawaaig'

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere waarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse 'lawaaig' worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- in de geluidsklassen 'lawaaig' wordt slechts in het geval van het opvullen van een open plek tussen bestaande bebouwing en/ of ter plaatse van vervangende nieuwbouw een nieuwe geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd;
- *de lucht en contactgeluidsisolatie tussen woningen/appartementen wordt met één geluidsklasse aangescherpt.*

5.2 Nadere toetsing en onderbouwing

Hierna wordt per onderstreept criterium, waar het plan dus (nog) niet aan voldoet, aangegeven ter plaatse van welke bouwnummers (zie bijlage 2) er niet wordt voldaan aan het betreffende criterium en welke oplossingen realistisch gezien voorhanden zijn.

In ieder geval dient bij woningen/ appartementen de buitenruimte (tuin/ balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied.

De ambitiewaarde bedraagt in dit geval 48 dB (gelijk aan de wettelijke voorkeurswaarde uit de Wgh).

Waar wordt voldaan aan dit criterium

Op basis van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen 1-4, 11-12 en 17-18 wordt voldaan aan dit criterium.

Waar wordt niet voldaan aan dit criterium

Op basis van het onderzoek wordt er ter plaatse van woningen 5-10, 13-16 en 19-20 niet voldaan aan dit criterium. Hierbij is reeds rekening gehouden met een twee meter hoog afschermend object (geluidsscherm, muur etc.) aan de zuidoostzijde van woning nr. 13.

Woningen 13-16 en 19-20

Door de bedoelde afscherming aan de zuidoostzijde van nr. 13 te verhogen tot maximaal 2,70 meter ontstaat er ter plaatse van de achtergevels van woningen 13-16 een geluidsluwe buitenruimte (achtertuin) op maaiveldniveau. Ook ter plaatse van de achtergevels van de appartementen 19-20 ontstaat middels deze maatregel een geluidsluwe achterzijde. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse van de achtergevels van deze appartementen middels openslaande 'tuindeuren' (die ook worden toegepast bij 17-18) afsluitbare buitenruimtes te creëren. De bewoners kunnen hiermee een stukje buiten naar binnen halen. Achter dit appartementengebouw is overigens onvoldoende ruimte om te kunnen voorzien in bijvoorbeeld een gezamenlijke buitenruimte c.q. tuinruimte op maaiveldniveau.

De bedoelde afscherming van minimaal 2,70 meter is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Woningen 5-10

Voor de locatie Zandwijk (nrs. 5-10) geldt dat, vanwege de hoge geluidsbelasting aan alle zijden van het gebouw, geen sprake is van een geluidsluwe gevel/zijde. Daarmee is het tevens niet mogelijk om een balkon/buitenruimte te realiseren aan een zijde waar wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB. Er is daarom gekozen voor met glas afsluitbare balkons. Hiermee is het mogelijk om toch 'buiten' te ervaren met behoudt van een aanvaardbare geluidskwaliteit.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn in dit kader enkele voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarmee bovengenoemde maatregelen juridisch zijn geborgd.

Bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning¹ aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd, bij eengezinswoningen minimaal 3 verblijfsruimten in de woning aan de geluidsluwe zijde.

Waar wordt voldaan aan dit criterium

Op basis van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen 1-4, 11-20 wordt voldaan aan dit criterium.

Waar wordt niet voldaan aan dit criterium

Op basis van het onderzoek wordt er ter plaatse van woningen 5-10 niet voldaan aan dit criterium.

Woningen 5-10

Voor de locatie Zandwijk (nrs. 5-10) geldt dat, vanwege de hoge geluidsbelasting aan alle zijden van het gebouw, geen sprake is van een geluidsluwe gevel/zijde. Daarmee is het, uitgaande van een efficiënt en wenselijk inpandig ruimtegebruik, niet mogelijk om een verblijfsruimte te realiseren aan een zijde waar wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 48 dB. De slaapkamers van deze appartementen bevinden zich daarom bewust in alle gevallen aan de oostgevel. Dit betreft voor alle appartementen de minst geluidsbelaste gevel.

In de bestemmingsplanregels is gewaarborgd dat ten minste één verblijfsruimte zich bevindt uitsluitend aangrenzend aan de oostgevel.

In de geluidsklassen 'lawaaig' wordt slechts in het geval van het opvullen van een open plek tussen bestaande bebouwing en/ of ter plaatse van vervangende nieuwbouw een nieuwe geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd.

Er is in het gemeentelijke geluidbeleid geen begripsdefinitie opgenomen van 'vervangende nieuwbouw'. In relatie tot de Wgh wordt doorgaans uitgegaan van vervangende nieuwbouw als zijnde:

"nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen" V

Waar wordt voldaan aan dit criterium

Ter plaatse van de woningen 1-16 is in de huidige situatie reeds grotendeels sprake van bebouwing.

Het appartementengebouw met bouwnummers 17-20 is geprojecteerd op gronden die in de huidige situatie onbebouwd zijn. Dit is zichtbaar in de onderstaande afbeelding waar het stedenbouwkundige plan over een uitsnede uit het BGT is gelegd. In dit kader wordt opgemerkt dat de realisatie van dit appartementengebouw noodzakelijk is om te komen tot het gewenste stedenbouwkundige beeld voor deze locatie, de planlocatie als

¹ Ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaats vinden.

geheel en de omgeving waarin het plangebied zich bevindt. Hier wordt verderop in deze onderbouwing nog nader op ingegaan.



5.3 Conclusie toetsing locatie specifieke criteria

Het plan voldoet niet volledig aan één van de in totaal elf locatie specifieke criteria die van toepassing zijn.

Met de inpassing van een minimaal 2,70 meter hoge afscherming aan de zuidoostzijde van bouwnummer 13 en de realisatie van afsluitbare balkons voor Zandwijk 2.0, kan voor alle woningen in een geluidsluwe/afsluitbare buitenruimte worden voorzien.

Uitgaande van een ruimte interpretatie van het begrip 'vervangende nieuwbouw' is ook in alle gevallen sprake van vervangende nieuwbouw en/of bouwen op een open plek tussen bestaande bebouwing. Hiermee blijft er sprake van de volgende concrete strijdigheid met het geluidbeleid:

- Voor de appartementen Zandwijk 2.0 kan niet worden voorzien in minimaal één verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde. Hier is immers geen sprake van een geluidsluwe zijde. Dit is binnen de huidige en tevens wenselijke stedenbouwkundige uitgangspunten ook niet realiseerbaar.

Argumenten voor afwijking van het geluidbeleid

1. *Herontwikkeling van de planlocatie is noodzakelijk*

De planlocatie vormt ter plaatse van de westelijke entree van Vriezenveen. Het betreft een prominente zichtlocatie waarvan het in ieders belang is dat deze vanuit functioneel, stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt deze entreefunctie blijft vertolken.

De bestaande bebouwing is echter verouderd en aan vervanging toe. De kans op invulling van de bestaande horecalocaties wordt in de huidige tijd tevens als klein ingeschat. Om te voorkomen dat de panden leeg komen te staan en verder verpauperen is het daarom noodzakelijk deze locatie als geheel te herontwikkelen.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de locatie Zandwijk als gemeentelijk monument een bijzondere rol heeft binnen het geheel. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk dat de cultuurhistorische waardevolle elementen van dit gebouw zoveel mogelijk terugkomen in Zandwijk 2.0.

2. *Het plan draagt bij aan de noodzakelijke verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld*

De bouwkundige staat van de huidige gebouwen doet ter plaatse afbreuk aan het wenselijke straat- en bebouwingsbeeld van de locatie. Het beoogde plan draagt in dit verband bij aan een duidelijke kwaliteitsslag. De gemeente Twenterand heeft dit plan in een eerder stadium al als zodanig beoordeeld en staat vanuit dit oogpunt achter het huidige plan.

Ten aanzien van Zandwijk 2.0 wordt in het bijzonder opgemerkt dat met een andere stedenbouwkundige opzet voor deze locatie mogelijk wel aan alle locatie specifieke criteria zou kunnen worden voldaan. Geconstateerd is echter dat dit gemeentelijke monument in beginsel behoudenswaardig is. De bouwkundige staat van het pand is echter als (zeer) slecht beoordeelt. Het behouden en verbouwen van het pand zou een zodanig onevenredige hoge investering vergen dat dit vanuit financieel oogpunt niet realistisch is. Dit standpunt is reeds bevestigd door onafhankelijk bouwkundig onderzoek dat in opdracht van de gemeente Twenterand is uitgevoerd. Besloten is uit te gaan van sloop en nieuwbouw, waarbij de cultuurhistorische waardevolle elementen van dit monument terugkomen in de nieuwbouw. Hiermee wordt als het ware een Zandwijk 2.0 gerealiseerd waarbij de oorspronkelijke opbouw wordt gebruikt en de raamverdeling, steen- en voegkleur etc. worden gerespecteerd. Dit gebouw betreft de belangrijkste stedenbouwkundige drager van het gehele plan. Voor deze locatie is dan ook een afweging gemaakt waarbij de stedenbouwkundige/cultuurhistorische invulling van deze locatie waardevoller wordt geacht dan enkele specifieke criteria uit het geluidbeleid. Nota bene staat in het geluidbeleid in relatie tot onder andere de Westeinde dat stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten in bepaalde gevallen zwaard meewegen in de beoordeling voor een hogere grenswaarde.

3. *Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder (Wgh)*

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek wordt geconcludeerd dat het plan reeds past binnen de kaders van de Wgh. Op basis van (uitsluitend) de Wgh moet worden geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realiseerbaar is en dat de benodigde hogere waarden kunnen worden verleend.

4. *Het plan past binnen de uitgangspunten van de 'Visie op Wonen 2015-2025'*

Demografische cijfers laten zien dat Vriezenveen ook de komende jaren in bevolkingsaantal nog zal groeien. Het is daarom van groot belang om zowel kwalitatief als kwantitatief over een passend woningaanbod voor de lokale behoefte te beschikken. Voorliggende herontwikkeling van een inbreidingslocatie in de kern Vriezenveen draagt bij aan deze behoefte door de realisatie van twintig woningen van uiteenlopende woningtypen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor jongeren en senioren als doorstromers. Dit bevordert de invulling van de woonvraag van onder andere jongere huishoudens.

5. Meest optimale situatie binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundige plan

Hoewel het plan als geheel niet volledig voldoet aan alle criteria voor de verlening van een hogere grenswaarde, is binnen de uitgangspunten van het beoogde stedenbouwkundige plan wel gezocht naar de akoestisch meest gunstige invulling. Dit betekent concreet dat:

- Er ten zuiden van bouwnummer 13 een 2,70 meter hoog afschermende constructie wordt gerealiseerd. dit wordt geborgd in het bestemmingsplan. Hiermee wordt, mede in relatie tot de criteria, een gunstiger akoestisch klimaat gerealiseerd. Omdat de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen normaliter 2,50 meter betreft zal in overleg met welstand moeten worden bepaald hoe deze constructie wordt vormgegeven.
- Op de noordelijke grens van het achterterrein van bouwnummer 4 wordt tevens een soortgelijke voorziening van minimaal 2 meter hoog gerealiseerd. Hiermee wordt geborgd dat ter plaatse van de achtertuinen van nrs. 1-4 sprake is van een geluidsluwe buitenruimte.
- De appartementen in Zandwijk 2.0 een met glas afsluitbaar balkon krijgen. Hiermee kunnen de bewoners zelf kiezen voor een meer of minder akoestisch belaste buitenruimte.
- Tot slot zal conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke criteria te zijner tijd een bouwakoestisch onderzoek bij de bouwaanvraag worden bijgevoegd. Hieruit zal blijken dat ter plaatse van alle woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau (max. 33 dB). Dit is in voorliggend geval voor alle woningen goed realiseerbaar middels een combinatie van akoestische maatregelen (bv. akoestisch glas, isolatiemateriaal en waar nodig suskasten).

In dit kader wordt nog opgemerkt dat bij het bepalen van de van mogelijke maatregelen ook nadrukkelijk rekening is gehouden met de uitkomsten van het participatietraject met de omwonenden, bijvoorbeeld in relatie tot privacy, inijk etc. Tevens zijn de toe te passen maatregelen waar mogelijk juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

Alternatieven

Het alternatief is dat het huidige stedenbouwkundige plan slechts deels onderdeel kan uitmaken van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Daar waar niet aan het beleid wordt voldaan zal gewacht moeten worden op eventueel nieuw vast te stellen geluidbeleid. Dit betekent dat het plan wordt moeten opgesplitst wat niet ten goede komt aan het stedenbouwkundige wensbeeld voor deze locatie als geheel.

Vertrouwelijk

Voor intern gebruik.

Bijlagen

Bijlage 1 **Akoestisch onderzoek**

Bijlage 2 **Stedenbouwkundige invulling**