

Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Kavelpaspoorten en beeldkwaliteitsregels	4
Bijlage 2 Hogere waardenbesluit geluid	13

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Kavelpaspoorten en beeldkwaliteitsregels

15 mei 2025

Kavelpaspoorten Spoorlaan 125-127, Voorhout

Inleiding

Voor u ligt het schetsontwerp voor het woonerf aan de Spoorlaan 125 - 127, de kavelpaspoorten voor 3 extra kavels op het achtererf en de bijbehorende beeldkwaliteitsregels. Dit document vormt tevens de basis voor een nieuw bestemmingsplan, die de ontwikkeling mogelijk moet maken.

Aan de Spoorlaan 125 - 127 is het initiatief om 4 vrijstaande woningen op het achtererf te realiseren, ter plaatse van een kas. Op 8 juli 2021 is het bestemmingsplan "Spoorlaan 125-127, Voorhout" vastgesteld waarin reeds één van de 4 woningen mogelijk is gemaakt. Het woonerf wordt onafhankelijk van de nieuwbouwlocatie Nieuw Boekhorst ontwikkeld en richt zich op de Spoorlaan. De Spoorlaan wordt tevens verbreed als fietsstraat, waarvoor op het voorerf een hekwerk is geplaatst.

Al deze ontwikkelingen dienen meegenomen te worden in de ontwikkeling van het woonerf, alsmede het waarborgen van de landschappelijke waarde en straatbeeld aan de Spoorlaan. Hier is in het schetsontwerp, de kavelpaspoorten en de beeldkwaliteitsregels invulling aan gegeven.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Toekomstige situatie	3
Beeldkwaliteitsregels	4
Algemeen	4
Oriëntatie	4
Woning	4
Bijgebouw, garages, aanbouwen	4
Duurzaamheid en energie	4
Kleur en materiaalgebruik	4
Erfafscheiding	4
Opstelplaatsen en inritten	4
Kavelpaspoort kavel 1	5
Kavelpaspoort kavel 2	6
Kavelpaspoort kavel 3	7



Toekomstige situatie

Het perceel aan de Spoorlaan 125-127 Voorhout wordt verkaveld om de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen mogelijk te maken aan de achterzijde van het perceel. De ontwikkeling van de Spoorlaan 125 tot 127 wordt onafhankelijk van Nieuw-Boekhorst ontwikkeld, met een eigen uitstraling ten opzichte van de nieuwbouwwijk. In het schetsontwerp is het landelijke en groene karakter van de Spoorlaan versterkt en een nette entree naar de vrijstaande woningen toegevoegd. Ook is er nagedacht over de inpassing van planologisch reeds toegestane woning (kavel 4 in de tekening). En de inpassing van de bestaande schuur (die deels wordt gesloopt)

Zo vindt de ontsluiting (1 ontsluiting vanaf de Spoorlaan) plaats via een verhard karrespoor, dat uitkomt op een centrale hoeve. Het karrespoor heeft een lichte knik als gevolg van de specifieke situatie, maar met een duidelijke zichtlijn naar de woning op kavel 1. Deze hoofd woning vormt, samen met de bomenrij, een statige inleiding naar de hoeve. De overige woningen aan de hoeve zijn als schuurwoning vormgegeven. Bij kavel 3 is ook de berging en/of garage onderdeel van het schuurvolume.

Het voorterrein heeft met het bestaande groen en schuur een informele en landelijke uitstraling. De blinde gevels van de schuur worden met klimplanten, heesters en kleine bomen omzoomd, terwijl naast de schuur ruimte is voor een grasweide. Hiermee wordt ook de bestaande ruimtelijke kwaliteit aan de Spoorlaan bewaard en dient de bestaande haag als mooie achtergrond.

Er wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van halfverharding en waterdoorlatende bestrating. Zo zijn de hoeve en de inrit naar de schuur halfverhard en is de middenberm van het karrespoor met grastegels uitgevoerd. Indien nodig kan de grasweide ook een waterbergende functie vervullen.

* De verkaveling ging nog uit van een situatie met demping van de sloot. Daar is niet langer sprake van. Kavel 1 is daarom anders ingedeeld (aansluitend op de sloot) en de ontsluitingsweg is iets verschoven (evenwijdig aan de sloot). Echter blijven de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten van toepassing. De kavelpaspoorten zijn aangepast op de situatie met behoud van de sloot.

Beeldkwaliteitsregels

Algemeen

Het algehele woonerf, inclusief de bestaande woning en schuur, heeft vanaf de Spoorlaan een groene en nette uitstraling. Het erf voegt zich aan het karakter van de Spoorlaan, met afwisseling van woningen en open grasvelden, omringd door hagen, en doorzichten. Dit wordt bereikt met de bestaande hoge haag, het voorliggende grasveld, het omzomen van de schuur en evt. tuinmuur of vergelijkbaar (k4). De oprijlaan wordt aan de buitenrand geflankeerd door het bestaande groen aangevuld met een formele bomenrij en hoge haag, als statige entree en afscherming tot Nieuw Boekhorst. Deze beeldbepalende elementen dienen in stand gehouden te worden.

Achter het groene voorerf ligt de hoeve met de woningen. Dit heeft een landelijk karakter met halfverharding en groene voortuinen. Het nieuwe woonerf dient in zijn geheel ruimtelijk te worden omkaderd door een groene rand waardoor dit erf zich positioneert aan de Spoorlaan.

Oriëntatie

- De richting van de woningen op kavels 1 t/m 3 is evenwijdig of haaks aan de hoofdrichting van de kavel;
- De woningen op kavels 1 t/m 3 zijn met de voorgevel georiënteerd op de voorerfsgrens;
- In het verlengde van de oprijlaan vormt de woning op kavel 1 een representatief aanzicht vanuit de Spoorlaan. Dit wordt o.a. bereikt met een architectonisch accent, zoals bijvoorbeeld een erker of dwarskap in de zichtlijn vanaf de Spoorlaan.
- De woning op kavel 4 is met de voorgevel richting de Spoorlaan georiënteerd. De garage bevindt zich aan de achterzijde van de woning (conform planologisch toegestane situatie).

Woning

- De woningen zijn klassieke of moderne interpretaties van landelijke woningen en schuurvolumes.
- De woning en garage op kavel 3 worden als zijnde 1 hoofdvolume gerealiseerd, de garage bevindt zich aan de zijde van kavel 4.
- Aandacht voor architectonische uitwerking van de gevel(s) die gericht zijn op de Spoorlaan.
- Zadeldak of mansardekap verplicht;
- De dakhelling is tussen de 40 en 80 graden
- Ondergeschikte dwarskappen, wolfseinden en dakkapellen toegestaan;
- Geen afgeknotte kappen of platte daken.
- Op kavels 1 t/m 3 zijn woningen tot 3 bouwlagen mogelijk, maar het volume oogt bescheiden met een lage kap: 1,5 bouwlaag plus kap.
 - De totale inhoudsmaat inclusief bijgebouwen bedraagt 750 m3 per woning
 - De goothoogte is maximaal 5 meter;
 - De bouwhoogte is maximaal 10 meter;

- Goot- en bouwhoogte woning kavel 4 blijft 4 meter (goothoogte) en 8 meter (bouwhoogte).

Bijgebouwen en aanbouwen

- Bijgebouwen en aanbouwen zijn maximaal 1 laag met kap.
- Kap verplicht (geen platte daken).
- Op kavels 1 en 2 zijn bijgebouwen en aanbouwen toegestaan vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel.
- Op kavel 3 is de garage onderdeel van het hoofdgebouw. Bijgebouwen en aanbouwen zijn verder niet toegestaan binnen het bouwvlak;
- De locatie van de planologisch toegestane garage op kavel 4 wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- De locatie van de bestaande schuur (na sloop van een gedeelte van de schuur) wordt ook vastgelegd.

Duurzaamheid en energie

- PV-cellen in regelmatige, rechthoekige vlakken, geïntegreerd in het dakvlak;
- Installaties als warmtewisselaars en klimaatunits zijn mee-ontworpen in de woning, geen losse units in de voortuin of tegen de voorgevel.

Kleur en materiaalgebruik

- PV-cellen zijn in zwarte/antraciete kleur uitgevoerd;
- Dakvlakken met zonnepanelen hebben een vergelijkbare zwarte/antraciete kleur als de PV-cellen;
- Gehele materialisatie en kleurstelling is in balans met elkaar en de omgeving vormgegeven; geen extreme, gebiedsvreemde kleuren. Dit geldt zowel voor het hoofdgebouw als de bijgebouwen.

Erfafscheiding

- Geen bouwwerken toegestaan in het talud of boven het water.
- Taluds mogen beplant worden, met uitzondering van hagen. Hagen worden op bovenkant talud aangelegd, achter de insteek.
- Geen gebouwen en bouwwerken toegestaan aan de voorzijde van het plangebied (zijde Spoorlaan), behoudens de bestaande schuur.
- Alle erfafscheidingen dienen als natuurlijke en wintergroene, bladhoudende haag van 50cm breed (aangeplant in 2 rijen) uitgevoerd te worden;
- De erfafscheiding is aan de voorkant, tot 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel, maximaal 1 m hoog. Na 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel is de erfafscheiding maximaal 1,8 m hoog.

- Op kavel 3 mag, waar aangegeven, een hoge haag (1,8 m hoog) geplaatst worden vóór de voorgevel.

Parkeerplaatsen en inritten

- Er worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- Parkeerplaatsen zijn minimaal 2,5 m breed en 5 m lang;
- Op kavels 1 en 2 staan de parkeerplaatsen volledig achter (het verlengde van) de voorgevel;
- Parkeerplaatsen staan minimaal 1 m uit de zijdelingse erfsgrens;
- Parkeerplaatsen mogen de toegang tot de voordeur of garagedeur niet belemmeren: indien de voordeur of garagedeur zich achter, of naast de parkeerplaats(en) bevindt wordt minimaal 1 afstand gehouden tot de zijgevel alsmede de betreffende deur;
- De inrit voor voertuigen (= opening in erfafscheiding) bevindt zich op de voorerfsgrens, binnen de zone 'inrit toegestaan';
- De inrit (opening in de erfafscheiding) is maximaal 5,5 meter breed.

Eventuele afwijking op deze beeldregels is mogelijk, mits het leidt tot een vergelijkbare kwaliteit en identiteit. Dit wordt getoetst door de supervisor.

Kavelpaspoort kavel 1

Kveloppervlak: 379 m²

Opp. bouwvlak: 169 m²

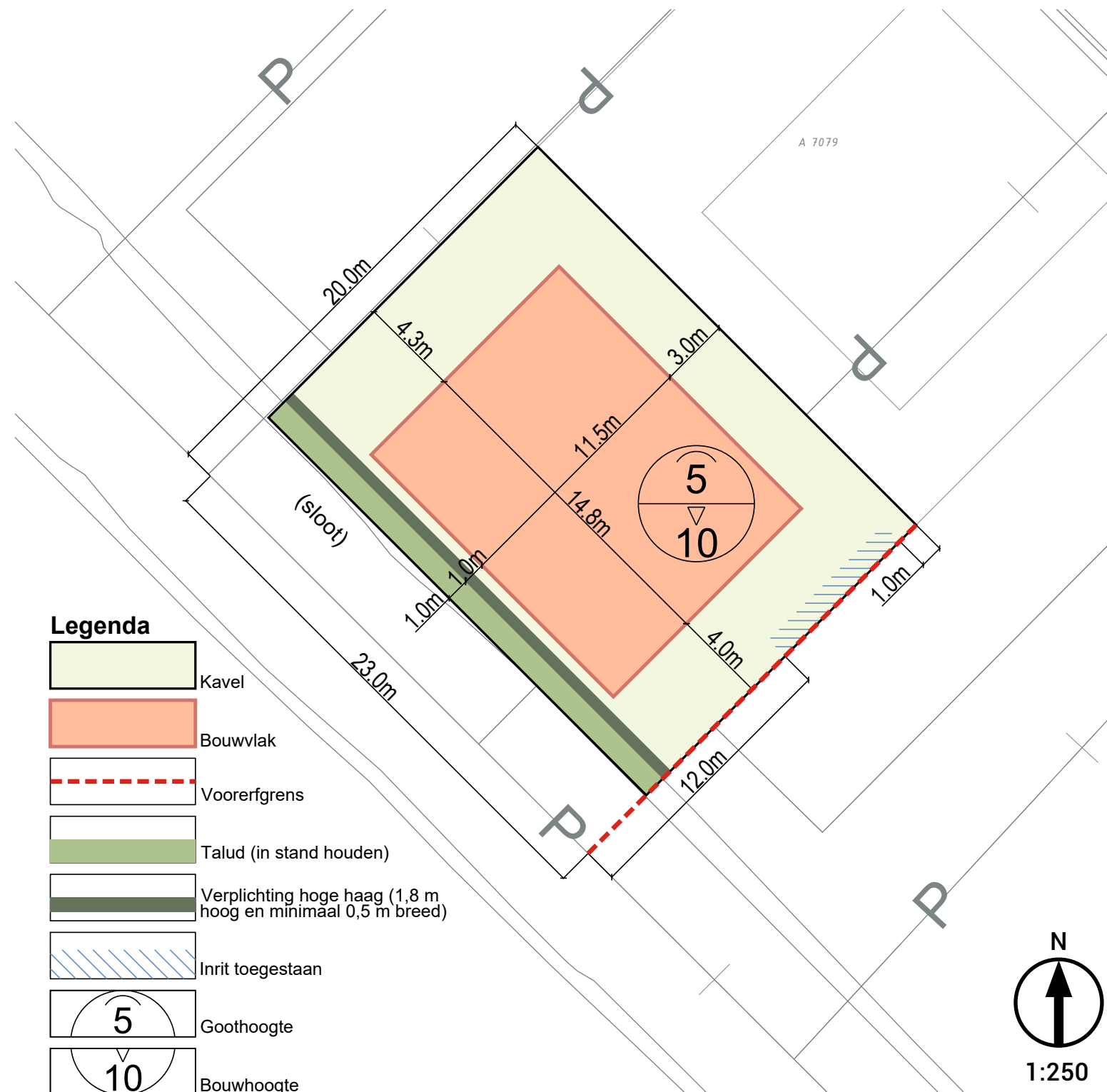
Bijzonderheden

Kavel 1 ligt in het verlengde van de oprijlaan en vormt daarmee de ruimtelijke beëindiging van de zichtlijn vanuit de Spoorlaan. Deze woning moet dus gezien worden als de hoofdwoning van het erf en heeft in het verlengde van de zichtas een representatieve voorgevel met architectonisch accent, waarmee het erf op een aantrekkelijke manier wordt geïntroduceerd. Om deze reden is in de zichtas geen inrit mogelijk en komt de inrit met evt. garage aan de oostzijde van de kavel.

In het verlengde van de oprijlaan wordt ook de groene afscherming richting Nieuw Boekhorst doorgezet. Parallel aan deze erfgrans wordt in de nieuwbouwwijk een woonstraat gerealiseerd. Aan de zuidwestzijde is het, daarom verplicht over de gehele erfgrans een hoge haag (1,8 m) te plaatsen. Hiermee zet het kleinschalige woonerf zich af tegen de projectmatige nieuwbouwwijk.

Aan de achterzijde grenst de kavel ook aan het toekomstige Nieuw Boekhorst, mogelijk aan andere achtertuinten. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.

Aan de zuidwestzijde grenst de kavel aan een bestaande watergang. De koper zal zorg dragen voor het in stand houden van het talud. Zie ook beeldkwaliteitsregels omtrent waterkanten.



Kavelpaspoort kavel 2

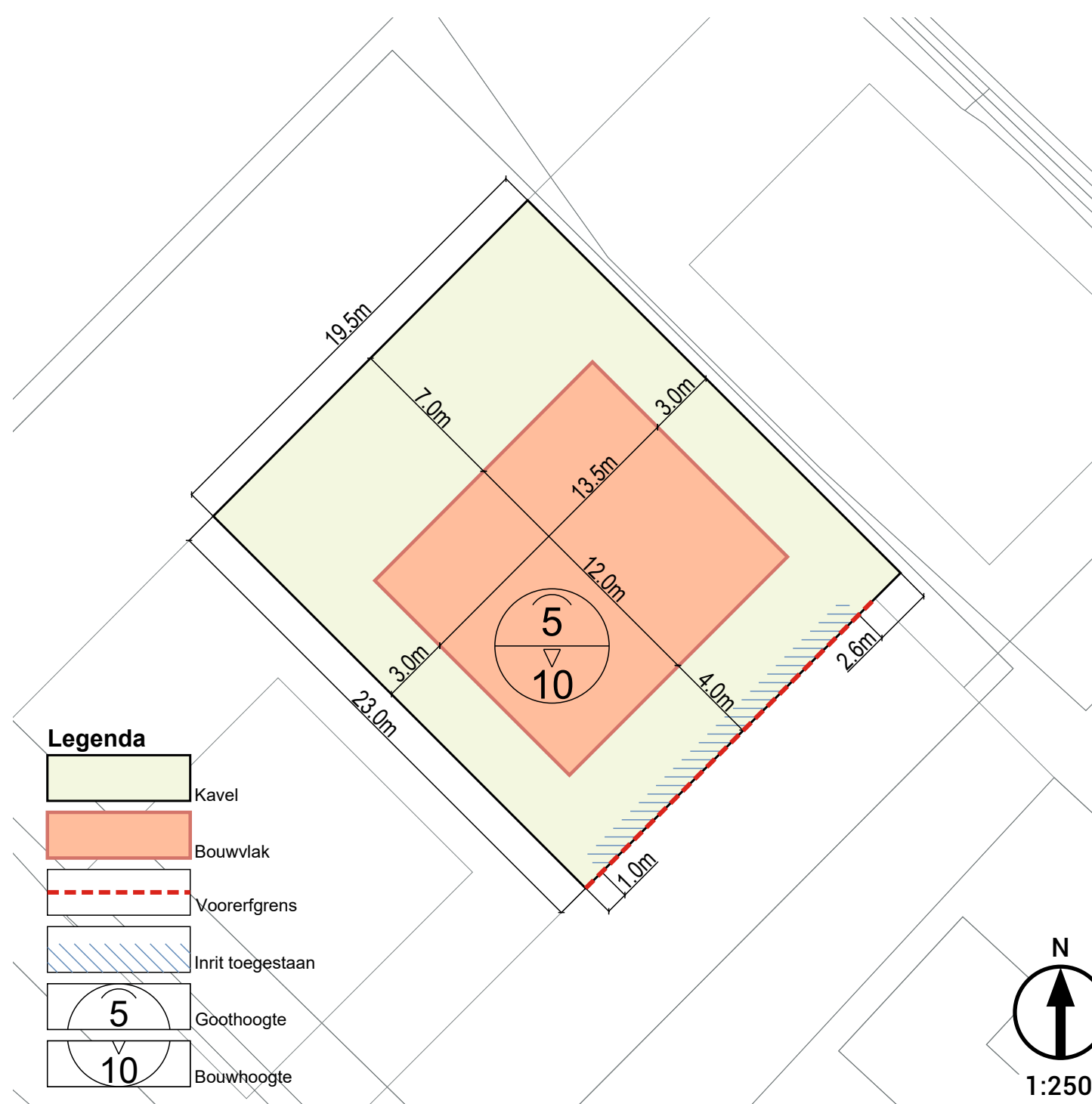
Kaveloppervlak: 450 m²

Opp. bouwvlak: 163 m²

Bijzonderheden:

Kavel 2 ligt tussen kavel 1 en kavel 3 en voor een groot deel verscholen achter de bestaande woning. De indeling van de kavel is daarmee iets vrijer. De inrit, met evt. bijbehorende garage kan aan de zuidwestzijde of de noordoostzijde liggen, met inachtneming van de afstand tot de zijdelingse erfgrenzen. De woning en voortuin dragen bij aan de kwaliteit van het erf.

Aan de achterzijde grenst de kavel aan een bestaande weide, waar het toekomstige Nieuw Boekhorst wordt ontwikkeld. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.



Kavelpaspoort kavel 3

Kaveloppervlak: 507 m²

Opp. bouwvlak: 180 m²

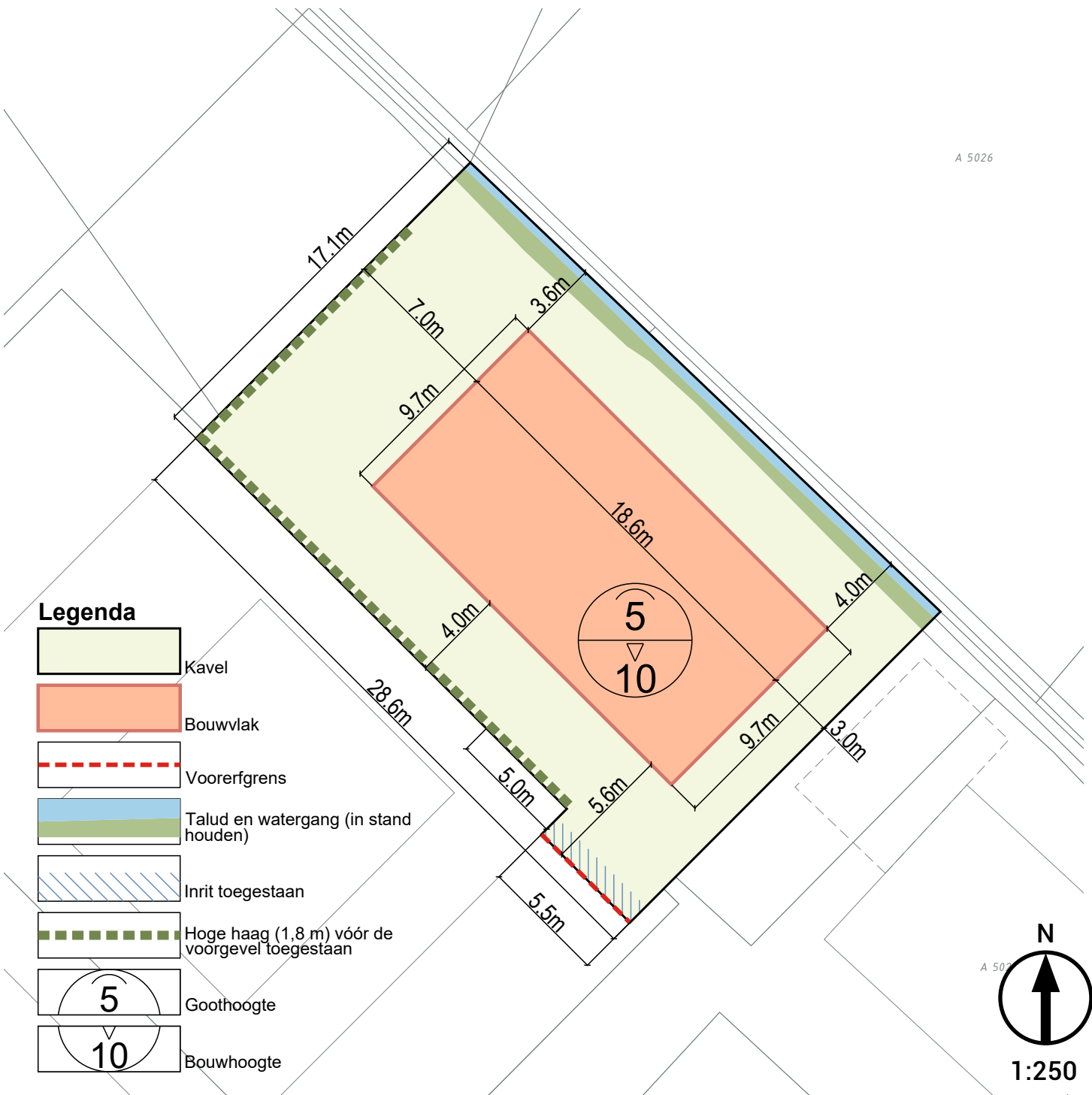
Bijzonderheden:

Kavel 3 ligt in de buitenhoek van het erf, met een klein deel van de erfgrens aan de hoeve. Dit is tevens de voorerfgrens, met inrit, waar de woning zich met de voorgevel op richt. Het hoofdvolume bestaat uit de woning en garage (gesitueerd aan de zijde van kavel 4). Het zijerf tussen het bouwvlak en kavel 2 ligt dus voor de voorgevel en dient vrij te zijn van bebouwing. Hierdoor komt de woning in één lijn te liggen met de woning op kavel 4 en wordt het transparante straatbeeld tussen de bestaande woning en kavel 4 in stand gehouden.

Wel is het mogelijk, waar aangegeven, een hoge haag (1,8 m) voor de voorgevel te plaatsen. Dit is in samenspraak vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van kavel 2.

Op de achtererfgrens van de kavel ligt een bestaande watergang, deze dient vooralsnog in stand gehouden te worden. Zie ook beeldkwaliteitsregels van erfafscheidingen omtrent waterkanten.

Aan de noordwestzijde grenst de kavel aan een bestaande weide, waar het toekomstige Nieuw Boekhorst wordt ontwikkeld. Het woonerf onderscheidt zich hiervan met een groene rand en positioneert zich aan de Spoorlaan. De kavel draagt hier zo mogelijk aan bij.





Bijlage 2 Hogere waardenbesluit geluid



Wet geluidhinder

Besluit hogere waarden

Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout

Besluit namens

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■

1. ONDERWERP

In verband met de voorgenomen aanleg van de Noordelijke Randweg is een gedeelte van het perceel Spoorlaan 127 aangekocht. Onderdeel van de koopovereenkomst was een principemedewerking van de gemeente om een bouwka­vel voor een woning te realiseren naast de woning Spoorlaan 127 en om de agrarische bestemming van de bestaande woning Spoorlaan 127 om te zetten naar een woonbestemming. De nieuwe woonbestemming is mogelijk gemaakt in het vigerende bestemmingsplan 'Spoorlaan 125 - 127, Voorhout'.

Bij de ontwikkeling van Nieuw Boekhorst zijn daarnaast afspraken gemaakt over de verdeling van verscheidene eigendommen. Daarbij is overeengekomen dat een gedeelte van de achterzijde van het perceel in eigendom blijft bij de Spoorlaan 125 - 127. Met deze overeenkomst is ook een principemedewerking verleend om drie vrijstaande woningen aan de achterzijde van Spoorlaan 125 - 127 te realiseren.

Om de ontwikkelingen op het perceel planologisch mogelijk te maken is de gemeente voornemens het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125-127, Voorhout' vast te stellen. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel met de beoogde drie nieuwe woningen, de reeds bestemde woningen en de schuur aan de voorzijde van het perceel. De bestaande kassen achter de bestaande woning worden gesloopt. Voor de ontwikkeling zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld die vertaald worden in het bestemmingsplan.

Deze nieuwe ontwikkeling is strijdig met de vigerende bestemmingsplannen (deels 'Buitengebied Teylingen' en deels 'Spoorlaan 125 - 127, Voorhout'). In het bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout' worden de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Deze vervangt ook het vigerende bestemmingsplan 'Spoorlaan 125 - 127, Voorhout'.

Nieuwe ontwikkeling

In het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125 - 127, Voorhout' is reeds een extra woning binnen het perceel mogelijk gemaakt. Voor deze woning is ook een procedure hogere waarde gevolgd. Deze woning is echter nog niet gerealiseerd en wordt overgenomen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan 'Uitbreiding Spoorlaan 125 - 127, Voorhout'. Omdat de planologische mogelijkheden bij deze woning enigszins wijzigen wordt deze woning opnieuw meegenomen in dit besluit hoger waarde.

De overige drie nieuwe woningen komen ook in de geluidzone van de spoorlijn Leiden - Haarlem te liggen, op relatief korte afstand tot het spoor. De voorkeurswaarde voor railverkeer zal hierbij overschreden worden. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Witteveen+Bos, Akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, kenmerk 138455/23-015.167, d.d. 22 september 2023.

Ten behoeve van de vaststelling van bestemmingsplan 'Nieuw Boekhorst' is de geluidbelasting vanwege wegverkeer op onder meer de Noordelijke Randweg onderzocht. Uit dit akoestisch onderzoek¹ blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB

¹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Witteveen+Bos, kenmerk 129862/23-010.440, d.d. 21 juni 2023

voor wegverkeerslawaai vanwege de aan te leggen Noordelijke Randweg niet zal worden overschreden op de vier ontwikkelende woningen. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaai kan achterwege blijven.

Hieronder is beoordeeld of voor de bestemming 'Wonen - 1' een hogere waarde voor de geluidbelasting vanwege het railverkeerslawaai kan worden vastgesteld. Als blijkt dat een hogere waarde kan worden vastgesteld binnen het kader van de Wgh, dan volgt hieruit dat er voor wat betreft het aspect railverkeerslawaai een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

2. BEOORDELINGSKADER

In de Wgh zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege onder meer (toekomstig) weg- en railverkeerslawaai ter plaatse van gevels van geluidgevoelige bestemmingen. In de Wgh wordt daarbij uitgegaan van een voorkeurswaarde (hoogste toelaatbare geluidbelasting zoals bedoeld in artikel 82 van de Wgh en artikel 4.9 lid 1 van het Besluit geluidhinder (Bgh)) en een maximaal toelaatbare geluidbelasting (hogere geluidbelasting dan de genoemde voorkeurswaarde, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wgh en artikel 4.10 Bgh).

Een geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is zonder meer toelaatbaar. De effecten van geluid worden dan aanvaardbaar geacht.

Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting is niet toelaatbaar.

In het gebied tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting is de geluidbelasting alleen toelaatbaar na een afwegingsproces (procedure hogere waarde).

Als blijkt dat bij geluidgevoelige bestemmingen de geluidbelasting de voorkeurswaarde overschrijdt, moet overwogen worden of een hogere waarde kan worden vastgesteld. De voorkeurswaarde ter plaatse van de gevels van woningen voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting bedraagt 68 dB.

Naast de eisen die de Wgh stelt aan de gevelbelasting, stelt het Bouwbesluit 2012 eisen aan het toelaatbare binnenniveau in een woning of een andere geluidgevoelige bestemming. In deze situatie bedraagt het maximaal toelaatbare binnenniveau 33 dB.

Artikel 110a, lid 5 van de Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Het Algemeen Bestuur van de Omgevingsdienst West-Holland heeft een hogere-waardenbeleid vastgelegd in de 'Richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden Wet geluidhinder, 4 maart 2013'. In deze Richtlijnen is een aantal specifieke

voorwaarden en criteria vastgelegd waaraan een hogere waarde wordt getoetst. De Richtlijnen zijn te downloaden via de website www.odwh.nl.

3. OVERWEGINGEN

3.1 Algemeen

Bij de keuze van maatregelen om de geluidbelasting te verminderen moet rekening worden gehouden met diverse aspecten. Verschillende opties worden beoordeeld op hun effect. De mogelijkheden om de geluidbelasting vanwege het spoor te verminderen zijn onder te verdelen in:

1. bronmaatregelen, zoals beperking van (een deel van) het treinverkeer, het verlagen van de snelheid en het toepassen van raildempers;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen of -wallen of afstandsvergroting;
3. ontvangermaatregelen (op woningniveau), zoals woningisolatie.

Om de leefomgevingskwaliteit zoveel mogelijk te behouden wordt eerst gekeken naar bron- en overdrachtsmaatregelen en daarna naar maatregelen op woningniveau. Maatregelen op woningniveau hebben uitsluitend betrekking op het geluidniveau binnen een woning en niet ter plaatse van de gevels. Deze maatregelen komen pas ter sprake nadat een hogere geluidbelasting dan 48 dB voor weg- en/of 55 dB voor railverkeerslawaaï ter plaatse van de gevels van woningen is vastgesteld.

3.2 Beschrijving bouwplan

De gemeente Teylingen heeft grond verworven voor de aanleg van de Noordelijke Randweg. Bij deze verwerving heeft de voormalige grondeigenaar verzocht om naast zijn woning Spoorlaan 127 een nieuwe woning te bouwen en de bestemming van zijn huidige woning (agrarisch) te wijzigen naar burgerwoning (wonen). De grote kas achter zijn woning zal dan worden gesloopt.

Naast de nieuwe woning, waarvoor inmiddels een procedure hogere waarde is doorlopen en een bestemmingsplan is vastgesteld, bestaat de wens om nog eens drie woningen achter de bestaande en bestemde woning te realiseren. De ontwikkelaar heeft grond verkocht aan de gemeente ten behoeve van het nieuwbouwplan Nieuw Boekhorst. Bij de verkoop is overeengekomen dat de drie extra woningen gerealiseerd mogen worden.

Voor de realisatie is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Omdat de woningen een hoge geluidbelasting vanwege railverkeer zullen ontvangen is ook een procedure hogere waarde nodig. Ten behoeve van deze procedure is eerder genoemd akoestisch onderzoek van 22 september 2023 opgesteld.

De nieuw te bestemmen woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap (maximale bouwhoogte is 10m).

Hieronder een uitsnede uit het akoestisch rekenmodel met de ligging van de nieuwe woningen en de bestaande woningen in de omgeving.



Figuur 1

Bestemde woning Spoorlaan 125-127

In dit nieuwe bestemmingsplan is de woning meegenomen die reeds bestemd is in bestemmingsplan 'Spoorlaan 125-127 Voorhout'. In principe is de situatie onveranderd ten aanzien van dit bestemmingsplan met uitzondering van het volgende. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen te realiseren. Een dergelijk bijgebouw kan zowel een negatieve als positieve invloed hebben op de geluidbelasting op de gevels vanwege de spoorlijn. Omdat er een voorwaardelijke verplichting gaat gelden om te voldoen aan het verleende / te verlenen besluit hogere waarde, zal uit een akoestisch onderzoek moeten blijken dat aan de gestelde hogere waarde kan worden voldaan. Een rapport van dit onderzoek moet bij aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen (of diens rechtsopvolger) van het bijgebouw worden ingediend.

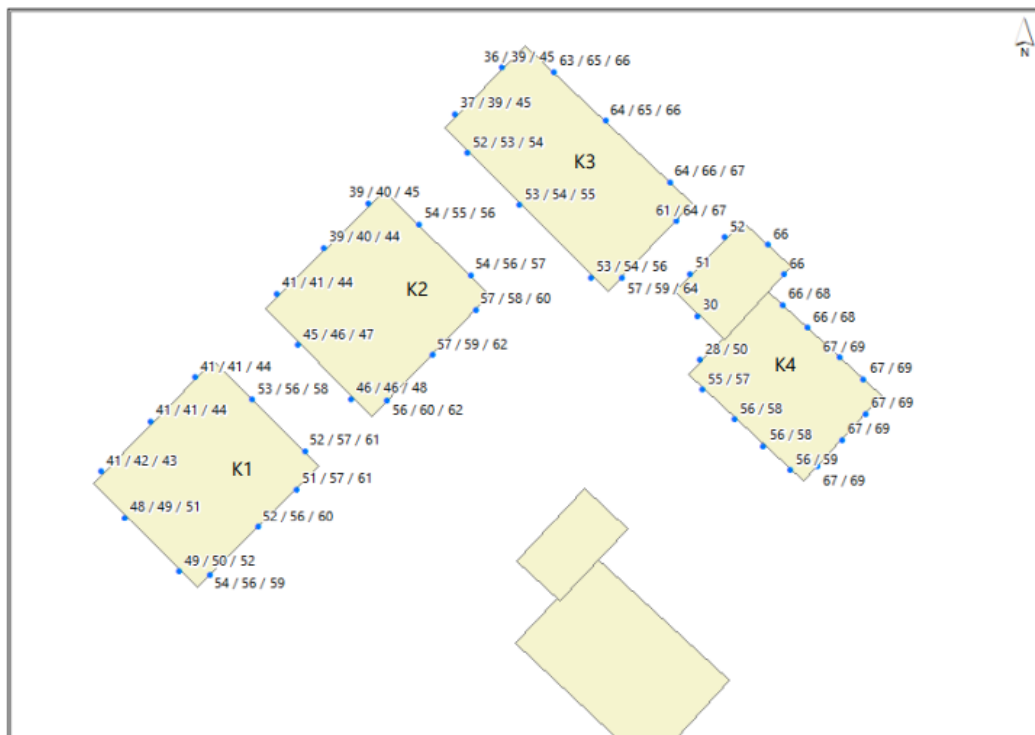
Omdat het bestemmingsplan 'Spoorlaan 125-127, Voorhout' wordt vervangen door het nieuwe bestemmingsplan, wordt de reeds bestemde woning ook opnieuw meegenomen in dit (ontwerp) besluit hogere waarde.

3.3 Toetsing

Geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï

In het akoestisch rapport is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt vanwege de spoorlijn Haarlem - Leiden ter plaatse van de gevels van de nieuwe en reeds bestemde woningen in het plangebied.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB ter plaatse van de drie nieuwe woningen en de bestemde woning (K4, zie figuur 2) wordt overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt 67 dB op de nieuw te bestemmen woningen. Deze geluidbelasting blijft juist onder de maximale ontheffingswaarde van de Wet geluidhinder van 68 dB. In figuur 2 is de berekende geluidbelasting per toetspunt en toetshoogte weergegeven. Gebouw K1, K2 en K3 betreffen de nieuw te bestemmen woningen. K4 is reeds bestemd maar nog niet gerealiseerd. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 69 dB op de reeds bestemde woning K4.



Figuur 2: geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï

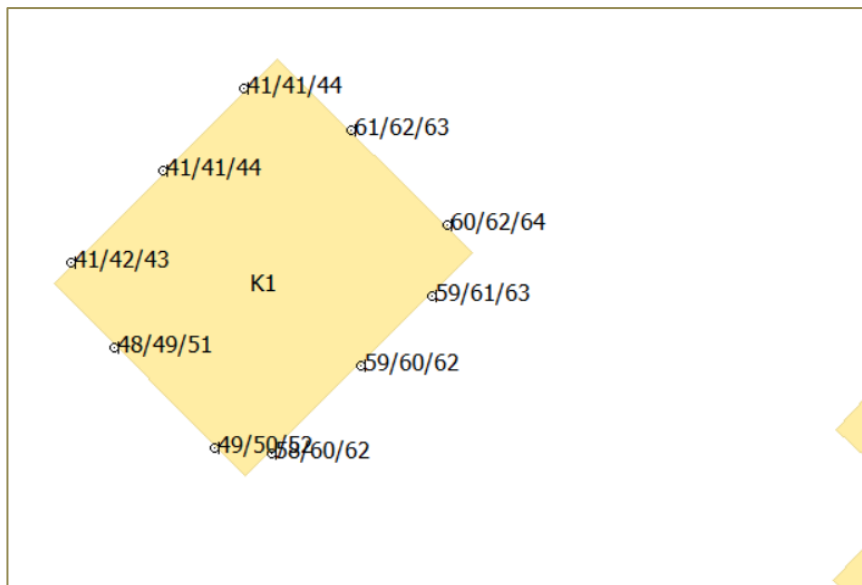
De hoogst berekende geluidbelasting van de vier bouwkavels is in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Geluidbelasting vanwege de spoorlijn Leiden - Haarlem

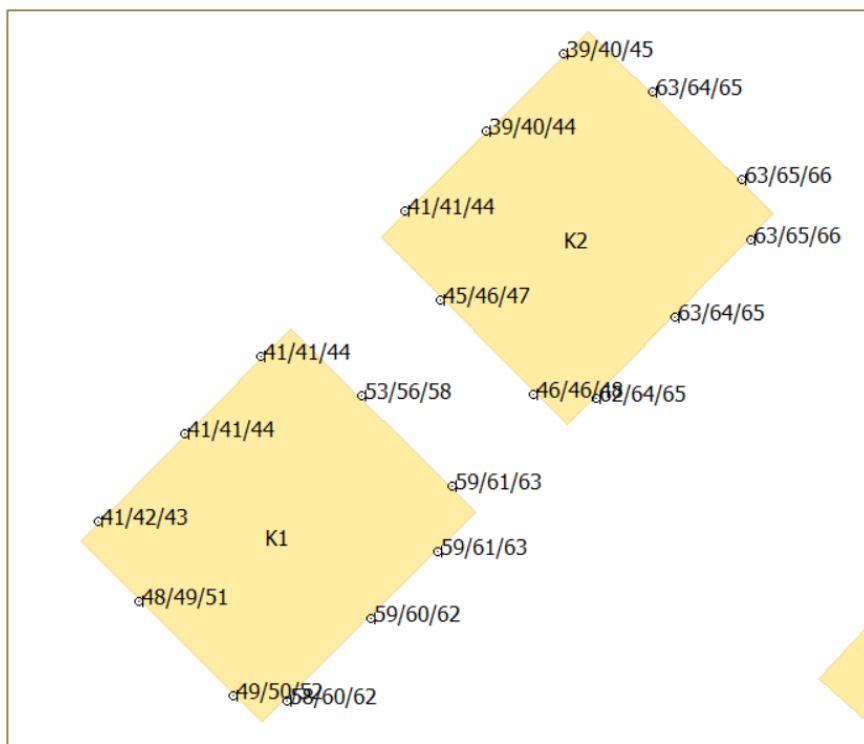
Woning	Geluidbelasting in dB	Voldoet aan voorkeurswaarde?	Hogere waarde mogelijk?
K1	61	nee	ja
K2	62	nee	ja
K3	67	nee	ja
K4	69	nee	ja, max 68 dB

Echter, het akoestisch onderzoek is van de situatie uitgegaan dat alle vier de kavels min of meer tegelijk worden bebouwd en dat K2, K3 en K4 dus een zeker afschermend effect hebben ten opzichte van de (deels) achtergelegen te realiseren woning(en). Het is echter aannemelijk dat voor met name K4, maar ook K3 en in mindere mate K2, pas een bouwaanvraag wordt ingediend op het moment dat het geluidscherm vanwege Nieuw Boekhorst is gerealiseerd. De aanmerkelijk lagere geluidbelasting die ten gevolge van de plaatsing van het scherm aan de orde zal zijn, zal de bouwkosten van de woningen aanzienlijk drukken.

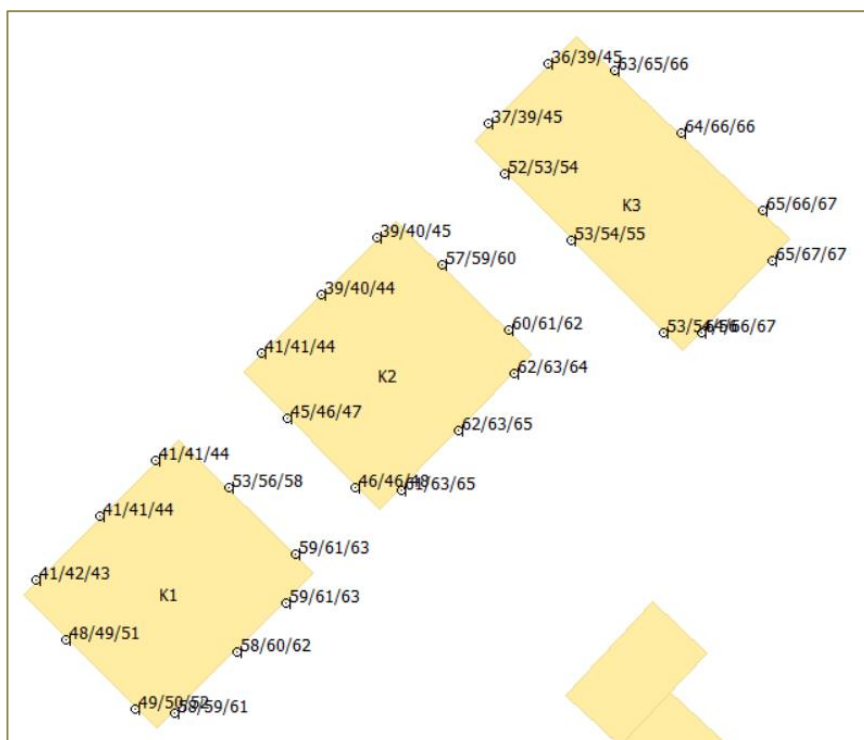
Ten einde rekening te houden met deze gefaseerde bouw van K1 t/m K4, zonder een voorwaardelijke verplichting op te leggen dat K1 pas bebouwd mag worden als K2 t/m K4 is bebouwd, is aansluitend getoetst welke geluidbelasting op K1, K2 en K3 wordt berekend als de andere kavels voorsnog onbebouwd blijven. In de volgende figuren is deze geluidbelasting inzichtelijk gemaakt.



Figuur 3: Geluidbelasting spoor bij ontwikkeling van alleen K1



Figuur 4: Geluidbelasting spoor bij ontwikkeling van alleen K1 en K2



Figuur 5: Geluidbelasting spoor bij ontwikkeling van alleen K1, K2 en K3

De op deze wijze vastgestelde hoogst optredende geluidbelasting van de woonbestemmingen is in de volgende tabel opgenomen.

Tabel 2: Geluidbelasting vanwege de spoorlijn Leiden – Haarlem zonder realisatie K4

Woning	Geluidbelasting in dB	Voldoet aan voorkeurswaarde?	Hogere waarde mogelijk?
K1	64	nee	ja
K2	66	nee	ja
K3	67	nee	ja

Uit vergelijking van tabel 1 met tabel 2 blijkt dat met name K1 en K2 een aanmerkelijk hogere geluidbelasting vanwege het spoor zullen ondervinden als de (deels) voorliggende kavels niet bebouwd zijn.

3.4 Beoordeling

Aangezien de voorkeurswaarde van 55 dB op alle vier de woonkavels wordt overschreden moet worden onderzocht of de geluidbelasting door maatregelen is te verlagen. Als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard, dan kan een hogere waarde worden vastgesteld.

A. Toetsing Wet geluidhinder

Bronmaatregelen

Bronmaatregelen bij railverkeer kunnen bestaan uit het aanbrengen van raildempers of verlaging van de spoorintensiteit. Het aanbrengen van raildempers is financieel gezien niet realistisch voor de realisatie van vier woningen. Verlaging van de spoorintensiteit is geen maatregel die in het kader van realisatie van bouwplannen genomen kan worden. Daarvoor is het algemeen belang te groot, naast het gegeven dat noch de ontwikkelaar noch de gemeente de bevoegdheid heeft om hier wijzigingen in aan te (laten) brengen. Voor deze locatie zijn in het kader van het Meerjarenprogramma geluidsanering (MJP-g-spoor) raildempers wel als doelmatige maatregel opgenomen ten behoeve van bestaande saneringswoningen. Het is echter nog onzeker of deze maatregel ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.

Er is verder geen ruimte om nog verder van het spoor af te schuiven met de woning.

Ten behoeve van dit bouwplan is het niet realistisch om bronmaatregelen te treffen.

Overdrachtsmaatregelen

Door het realiseren van een geluidscherm of -wal kan een aanzienlijke reductie worden bereikt. Ten behoeve van dit bouwplan is het realiseren van een geluidscherm of -wal niet doelmatig. Bij het onderzoek naar de geluidbelasting ten behoeve van de realisatie van de woonwijk 'Nieuw Boekhorst' (tussen de aan te leggen Noordelijke Randweg en het spoor) is een geluidscherm wél als doelmatige maatregel bevonden. Omdat het bestemmingsplan 'Nieuw Boekhorst' nog niet is vastgesteld, kan daar nu echter nog niet van worden uitgegaan. Verder volgt uit het akoestisch onderzoek dat een scherm

van 2m hoogte op eigen terrein vrijwel geen geluidreducerend effect heeft en dus ook geen geschikte maatregel is.

De conclusie is dat het treffen van verdergaande overdrachtsmaatregelen geen reële optie is.

Ontvangermaatregelen

Bij het ontwerp van de nieuwbouwwoningen moet rekening worden gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer. Nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels van de woningen zal moeten worden uitgevoerd. De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit. Het hoogst toelaatbare binnenniveau van 33 dB moet worden gegarandeerd. Er zullen zodanige maatregelen aan de bouwwerken getroffen worden dat deze aan een binnenniveau van 33 dB voldoen. De geveldelen die een hogere geluidbelasting dan 68 dB gaan ontvangen (op K4), zullen doof moeten worden uitgevoerd. Een dove gevel wordt niet als een gevel gezien in de zin van de Wgh. Wel moet de gevelwering voldoende hoog zijn, om het vereiste maximale binnenniveau te bereiken.

Cumulatie

Het railverkeer op de spoorlijn Leiden - Haarlem is de enige relevante geluidbron in het kader van de Wgh. Cumulatie is dan ook niet aan de orde.

B. Toetsing beleid van de Omgevingsdienst West-Holland (de 'Richtlijnen', zie ook Beoordelingskader, Hoofdstuk 2)

In de Richtlijnen is een aantal criteria opgenomen. Indien het verzoek aan een van deze criteria voldoet, is er geen bezwaar tegen het verlenen van de hogere waarde. Daarnaast is in de Richtlijnen een aantal voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen.

Toetsing criteria

Een van de criteria voor het verlenen van een hogere waarde is dat de woning dient ter vervanging van een bestaand gebouw. De woningen worden gebouwd ter vervanging van een kas. Hiermee wordt voldaan aan dit criterium. Ook zullen de woningen een open plek opvullen tussen bestaande bebouwing.

Toetsing voorwaarden

Met de indeling van de woningen moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de hoge geluidniveaus vanwege het railverkeer.

De achterzijde van de woningen zal geheel worden afgeschermd van de spoorlijn. De geluidbelasting van deze gevels is vanwege de spoorlijn (ruim) lager dan of gelijk aan 55 dB. Hiermee is sprake van ten minste één stille gevel voor elke woning.

Ook is door de bouw van de woningen geen sprake van een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur.

Wel is de voorwaarde van toepassing dat bij een hogere gevelbelasting dan 58 dB akoestische compensatie wordt toegepast. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit de

realisatie van een extra stille buitenruimte, of een betere gevelisolatie dan de minimale eis uit het Bouwbesluit.

Aangezien er hogere waarden dan 63 dB nodig zijn, kan niet worden voldaan aan de voorwaarde dat er maximaal een hogere waarde van 63 dB kan worden vastgesteld conform het beleid.

Maximale grenswaarde op basis van het beleid

Het vastgestelde beleid is erop gericht om niet tot de maximale grenswaarden van de Wgh te gaan, maar tot maximaal 5 dB lagere waarden, ten einde een betere leefomgeving te garanderen.

Bij hoge uitzondering, indien de specifieke omstandigheden daarom vragen, kan echter een hogere waarde tot maximaal 68 dB worden vastgesteld.

Wij achten het gerechtvaardigd gezien de specifieke omstandigheden ten aanzien van dit bouwplan om af te wijken van het vastgestelde hogere waardebeleid en een hogere waarde van 68 dB vast te stellen.

Hiervoor is een uitgebreidere motivatie (onderbouwing) opgesteld door Witteveen+Bos².

Motivatie hogere waarde dan 63 dB, tot maximaal 68 dB

Algemeen

Het plan voor deze extra woningen is ontstaan bij de verwerving van gronden ten behoeve van het bouwplan 'Nieuw Boekhorst'. Het betrof hier onder meer grond van de perceeleigenaren van Spoorlaan 125 en 127. De gemeente hechtte er grote waarde aan deze grond te verwerven. Dit is uiteindelijk ook gelukt. Hierbij heeft de grondeigenaar echter bedongen dat er op het perceel Spoorlaan 125-127 nog drie extra, nieuwe burgerwoningen mogen worden gerealiseerd.

Vanwege de hoge geluidbelasting van het doorgaande treinverkeer wordt een uiterste inspanning geleverd om alsnog een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te realiseren. Om een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te kunnen garanderen worden er verschillende maatregelen genomen. De maatregelen worden hierna benoemd.

Uit tabel 2 blijkt dat op alle woonkavels een hogere geluidbelasting dan 63 dB kan optreden (afhankelijk van de realisatie van afschermende bebouwing). Om deze reden geldt dat compensatiemaatregelen en een verzwaarde motivatieplicht geldt voor alle kavels. Indien de afschermende bebouwing wel gelijktijdig gerealiseerd wordt geldt de verzwaarde motivatie niet voor alle kavels. In § 5.1 en 5.2 van voornoemde onderbouwing² is de benodigde aanvullende motivatie gegeven die de bouw van deze woningen op deze geluidbelaste locatie rechtvaardigt.

Maatregelen

Aan het begin van deze paragraaf is de mogelijkheid tot het nemen van de reguliere maatregelen (bron-, overdrachts- en ontvangermaatregelen) reeds besproken. Hierbij

² Onderbouwing hogere waarde akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, met kenmerk 138455/23-017.980, d.d. 10 november 2023 van adviesbureau Witteveen+Bos

is aangegeven dat bron- en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet zijn te nemen. Wel zullen de volgende maatregelen moeten worden genomen ten einde aan het beleid te kunnen voldoen en ten einde te rechtvaardigen dat wordt afgeweken van het beleid.

Akoestische compensatie

- Ter compensatie van de erg hoge geluidbelasting is het nodig de gevelwering met enkele dB's te vergroten ten opzichte van de gevelwering welke op basis van het Bouwbesluit is vereist.
Deze 'ontvangermaatregelen' moeten er toe leiden dat het binnenniveau in de woningen ca. 30 in plaats van 33 dB zal bedragen. Indien een niveau van 30 dB niet haalbaar is, moet de onhaalbaarheid ontegenzeggelijk worden aangetoond.
- De verblijfsruimten in de woning worden niet aan de hoogstbelaste gevels, zijnde de noordoost- en zuidoostgevels, gesitueerd. Dit geldt in ieder geval voor een slaapvertrek.
- De vier woningen kennen al een geluidluwe gevel die ruim onder de voorkeurswaarde ligt. Bij het ontwerp van de woningen dient er voldoende aandacht te zijn dat deze situatie wordt gegarandeerd.

3.5 Conclusie

Na toetsing aan de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en het beleid van de Omgevingsdienst West-Holland, zoals vastgelegd in de eerder genoemde Richtlijnen, is gebleken dat in beginsel niet voldaan kan worden aan het vastgestelde hogere waardebeleid. Er is een nadere motivatie gegeven welke het afwijken van het beleid rechtvaardigt. Indien alle benodigde maatregelen in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning wordt geborgd, kan een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen worden bereikt en een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving.

4. PROCEDURE

4.1 Algemeen

De gemeente Teylingen is bevoegd gezag voor het vaststellen van voorliggend hogere waardebesluit. De Omgevingsdienst West-Holland voert de milieutaken (zoals het vaststellen van hogere waardebesluiten) uit namens de gemeente Teylingen. De taken en bevoegdheden van de Omgevingsdienst zijn vastgelegd in de Regeling Omgevingsdienst West-Holland en het daarbij behorend mandaat. Deze regeling is op te vragen bij de Omgevingsdienst.

4.2 Rechtsbescherming

In de Wgh is bepaald dat bij de totstandkoming van deze beschikking afdeling 3.4 van de Awb (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is.

Daarnaast bepaalt de Wgh dat de procedure voor een besluit hogere waarde gekoppeld is aan het bijbehorende ruimtelijk besluit.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingebracht. Het definitieve besluit hogere waarde is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.

Beroep instellen

Als u het niet eens bent met ons besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, dan kunt u op grond van artikel 145 van de Wgh juncto hoofdstuk 20 van de Wet milieubeheer beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. U kunt beroep instellen tegen deze definitieve beschikking en de bestuursrechter beoordeelt of u belanghebbende bent.

Voorlopige voorziening

Als u een beroepschrift heeft ingediend kan, in spoedeisende gevallen, ook een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan. Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar: de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit verzoekschrift kunt u ook digitaal indienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op deze website voor de precieze voorwaarden. Wij verzoeken u een kopie van dit verzoek om voorlopige voorziening te zenden aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen, per adres Omgevingsdienst West-Holland, Postbus 159, 2300 AD Leiden

5. CONCLUSIE

Voor de bouw van drie extra woningen op het perceel Spoorlaan 125-127 in Voorhout zijn hogere waarden noodzakelijk. Uit het akoestisch rapport blijkt dat de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï wordt overschreden. Ook wordt de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB op basis van het hogere waardebeleid op enkele gevels overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 68 dB op basis van de Wgh wordt niet overschreden op de drie extra te ontwikkelen woningen, maar wel ter plaatse van het reeds bestemde Kavel 4 (K4).

Er is een motivatie aangereikt welke een hogere waarde boven de maximale beleidsgrens van 63 dB rechtvaardigt tot maximaal 68 dB. Hierbij worden een aantal voorwaarden en maatregelen geborgd.

Er zal sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat in de woningen en een zo goed mogelijke leefomgeving in de directe woonomgeving.

Maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeurswaarde terug te dringen zijn onvoldoende doeltreffend dan wel ontmoeten overwegende bezwaren van verkeerskundige, landschappelijke en/of financiële aard.

Het voorgaande geeft ons aanleiding om hogere waarden vast te stellen.

BESLUIT

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht, de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, besluiten wij hogere waarden vast te stellen voor vier woningen op het perceel Spoorlaan 125-127 te Voorhout ten gevolge van het railverkeerslawaaï van de spoorlijn Leiden - Haarlem. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de onderstaande woonkavels bedraagt:

Woning*	Waarde L_{den} in dB
	Spoorlijn Leiden - Haarlem
K1	64
K2	66
K3	67
K4	68

*situering/nummering woonkavels conform figuur in bijlage 1

Voor dit besluit gelden de volgende aandachtspunten.

1. Er worden zodanige bouwkundige maatregelen getroffen dat binnen de woningen een geluidniveau vanwege railverkeerslawaaï van maximaal 30 dB wordt bereikt.
2. Bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen wordt aangetoond dat aan onder 1. genoemde voorwaarde wordt voldaan. Hiertoe wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te treffen maatregelen. Indien ontegenzeggelijk is aangetoond dat voornoemde waarde van 30 dB niet haalbaar is dan worden de maatregelen uitgevoerd die het hoogst haalbaar zijn. De onder 1. bedoelde waarde mag hierbij in ieder geval niet meer dan 33 dB bedragen.
3. Bij een gevelbelasting van meer dan 58 dB moet ten minste een van de tot de woningen behorende buitenruimten gelegen zijn aan een geluidluwe zijde met een geluidbelasting van maximaal 55 dB.
4. Garages wordt zo optimaal mogelijk geplaatst, waardoor een extra stille noord- of zuidwestgevel gecreëerd wordt; indien dit niet haalbaar is wordt een aan de woning grenzende schutting gerealiseerd welke tot een aantoonbaar lagere gevelbelasting dan 55 dB op de noord- of zuidwestgevel leidt; de buitenruimte ter plaatse van deze gevel moet duidelijk als buitenruimte gebruikt kunnen worden.
5. De verblijfsruimten in de woning worden niet aan de hoogstbelaste gevels, zijnde de noordoost- en zuidoostgevel, gesitueerd. Dit geldt in ieder geval voor een slaapvertrek.
6. De realisatie van bovengenoemde maatregelen dient geborgd te worden door opname in het bestemmingsplan/omgevingsvergunning.

Aandachtspunten en overige regelgeving:

- De planregels en/of de planverbeelding van het eventueel hiermee samenhangende bestemmingsplan of de omgevingsvergunning dienen voldoende waarborgen te bevatten tegen het overschrijden van de (hogere) waarden. en het voldoen aan de voorwaarden, behorende bij dit besluit.

- Wellicht ten overvloede merken wij op dat wij bij de behandeling van dit besluit alleen aspecten hebben mogen betrekken die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van de Wet geluidhinder. Aan dit besluit kunnen dan ook geen rechten worden ontleend met betrekking tot eventuele andere door de gemeente te nemen besluiten over bijvoorbeeld bouw- en bestemmingsplannen.

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen,



[Redacted text]

[Redacted text]

Bijlagen:

1. Kaart met situatieschets
2. Akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, kenmerk 138455/23-015.167, d.d. 22 september 2023 van adviesbureau Witteveen+Bos
3. Onderbouwing hogere waarde akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, met kenmerk 138455/23-017.980, d.d. 10 november 2023 van adviesbureau Witteveen+Bos

Bijlage 1

Kaart en situatieschets



Ligging nieuwe woningen K1, K2, K3 en K4 in omgeving

Bijlage 2

Akoestisch onderzoeksrapport opgesteld door adviesbureau Witteveen+Bos d.d. 22 september 2023, kenmerk 138455/23-015.167

NOTITIE

Onderwerp	Akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127
Project	Spoorlaan 125-127
Opdrachtgever	
Projectcode	138455
Status	Concept 01
Datum	22 september 2023
Referentie	138455/23-015.167
Auteur(s)	

Gecontroleerd door	
Goedgekeurd door	
Paraaf	

Bijlage(n)	Invoermodel Contouren wegverkeerslawaaï
------------	--

Aan	Wissing	
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 te ontwikkelen. Momenteel zijn in het vigerende bestemmingsplan Spoorlaan 125-127 planologisch twee woningen vastgelegd, waarvan een woning bestaand is en de andere woning nog gerealiseerd dient te worden. De planlocatie is gelegen langs het doorgaande spoor Haarlem - Leiden. In 2019 is voor deze planlocatie akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd voor de bouw van één woning. Voor deze woning is een hogere waarden besluit² genomen. De locatie van de woning waarvoor reeds een hogere waarden besluit is genomen wijzigt niet. In hoofdstuk 3 is een afbeelding van de ligging van de woningen weergegeven.

De planlocatie grenst in de toekomst aan 3 zijden aan de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst. Voor deze nieuwe woonwijk met circa 1300 woningen wordt een scherm geplaatst langs het spoor. De planlocatie is geheel gelegen achter dit toekomstige scherm. De realisatie van de nieuwe woonwijk en het scherm is nog niet onherroepelijk. Voor de planlocatie is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij 3 varianten zijn onderzocht:

- variant 1: geen schermen;
- variant 2: scherm van 2 meter hoog op eigen terrein van de planlocatie;

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

² Document 'Besluit hogere waarden' van de Omgevingsdienst West-Holland met kenmerk D2021-109891 d.d. 18 mei 2021.

- variant 3: scherm langs spoor op basis van planontwikkeling Nieuw Boekhorst.

In het onderzoek zijn de resultaten opgenomen van de 3 varianten. Daarbij is ook de woning waarvoor reeds een hogere waarde is verleend beschouwd. Er is een doorkijk gegeven naar het vervolg met betrekking tot aan te vragen hogere waarden en gevolgen voor de woningen. Hierdoor wordt in het vervolg van het onderzoek gesproken over 4 vrijstaande woningen.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wetgeving in hoofdlijnen

Spoorweglawaaai

De 4 vrijstaande woningen 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 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

De 4 vrijstaande woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Bollendreef. Deze binnenstedelijke weg heeft een zonebreedte van 200 meter. De woningen zijn op circa 180 meter afstand van de weg gelegen. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing voor deze nieuwe woningen ten gevolge van de Bollendreef. Voor wegverkeerslawaaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij een geluidsbelasting tot maximaal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woningen gelden er geen beperkingen / aanvullende voorwaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek bestemmingsplan Nieuw Boekhorst¹ volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting (met de Bollendreef en 30 km/uur wegen Nieuw Boekhorst) van het wegverkeer, inclusief aftrek art. 110g Wgh, ter plaats van de 4 nieuwe woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde. In bijlage II zijn de geluidscontouren weergegeven vanwege het wegverkeer op een waarneemhoogte van 10,5 meter. Omdat de gecumuleerde geluidsbelasting, inclusief aftrek, ruim lager is dan de voorkeursgrenswaarde zijn er geen berekeningen vanwege het wegverkeer op de Bollendreef uitgevoerd.

De 4 woningen zijn daarnaast gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben geen wettelijke zone. De Wet geluidhinder is daarom ook niet van toepassing op deze wegen. Deze wegen zijn kwalitatief beschouwd. Hieruit volgt dat de 30 km/uur wegen rondom de woningen akoestisch niet relevant zijn. In paragraaf 3.1. is dit nader toegelicht.

¹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Witteveen+Bos, referentie 129862/23-010.440, d.d. 21 juni 2023.

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 railverkeerslawaaï 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 afschermdende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermdende 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.

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 UITGANGSPUNTEN

3.1 Situatie Spoorlaan 125-127

Voor de planlocatie Spoorlaan 125-127 is het voornemen om 4 vrijstaande woningen te realiseren, waarvan 1 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 3 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)



In 2019 is voor de locatie Spoorlaan 125-127 akoestisch onderzoek uitgevoerd. Destijds was het voornemen om 1 vrijstaande woning te realiseren (betreft kavel 4, ligging en bouw ongewijzigd). Op basis van het onderzoek zijn er hogere waarden verleend en gelden er aanvullende eisen met betrekking tot de realisatie van de woning. 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.

De planlocatie wordt ontsloten door de Spoorlaan. Deze weg eindigt circa 100 meter ten noorden van de planlocatie (en gaat over in een langzaam verkeersverbinding). De geluidbelasting van deze weg is niet relevant op de nieuwe woningen.

De toekomstige wegen voor de woonwijk Nieuw Boekhorst worden 30 km/uur wegen. De meest nabij gelegen 30 km/uur weg komt op circa 60 meter afstand aan de noordwestzijde van de planlocatie Spoorlaan 125-127. Een 30 km/uur weg heeft geen wettelijke zone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarnaast kan gezien de afstand van deze weg en de toekomstige bebouwing tussen deze weg en de planlocatie de weg als akoestisch niet relevant worden aangemerkt. In bijlage II zijn de geluidscontouren weergegeven vanwege het wegverkeer (Bollendreef en 30 km/uur wegen Nieuw Boekhorst) op een waarneemhoogte van 10,5 meter. Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidsbelasting, inclusief aftrek, minder bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het wegverkeer zijn daarom geen berekeningen uitgevoerd.

3.2 Rekenmodel

De berekeningen zijn uitgevoerd in Geomilieu versie 2022.41. De berekeningen zijn conform Standaardrekenmethode 2 (SRMII) zoals genoemd in het RMG2012

Basismodel

Voor de modellering van de rekenmodellen gebruiken wij als basis de opgestelde rekenmodellen voor het akoestisch onderzoek naar het weg- en railverkeerlawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst¹. Deze modellen bevatten alle benodigde (omgevings)gegevens als bebouwing, railverkeersintensiteiten en maaiveldhoogten.

Bebouwing

De planlocatie wordt omsloten door de voorgenomen woningbouw Nieuw Boekhorst. De voorgenomen bebouwing Nieuw Boekhorst is niet opgenomen in het model. In het rekenmodel is de te amoveren bebouwing ten gevolge van de ontwikkeling Nieuw Boekhorst eveneens niet opgenomen in het model. De aanwezige bebouwing in het rekenmodel is daarmee rondom de planlocatie de worst-case situatie en robuust voor eventuele planwijzigingen Nieuw Boekhorst. In bijlage I zijn de gebouwen en hoogten zoals opgenomen in het model weergegeven.

¹ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, Witteveen+Bos, referentie 129862/23-010.440, d.d. 21 juni 2023.

Afbeelding 3.2 Bebouwing model en spoorlijn



Bodemgebieden

De voorgenomen nieuwbouwwijk Nieuw Boekhorst rondom de planlocatie Spoorlaan 125-127 heeft een bodemfactor van 0 (akoestisch hard). Voor de planlocatie zijn de verharde delen als hard ingevoerd. De standaardbodemfactor in het model bedraagt 0,5 (half hard / half zacht).

Scherf Nieuw Boekhorst

Bij de ontwikkeling van de woningbouw Nieuw Boekhorst is het voornemen een scherm langs het spoor te plaatsen. Dit scherm heeft een hoogte van 3 meter ten opzichte van het lokale maaiveld. De planlocatie Spoorlaan 125-127 is geheel gelegen achter dit scherm (zie paragraaf 3.3, variant 3).

Toetspunten

De toetspunten zijn gelegen op de randen van de bouwvlakken. Voor kavel 1 t/m 3 hebben de toetspunten een waarneemhoogte van 1,5; 4,5 en 7,5 meter. Voor kavel 4 zijn de waarneemhoogten overeenkomstig eerder uitgevoerd akoestisch onderzoek 'Ontwikkeling Spoorlaan 125 -127 te Voorhout' uitgevoerd door Peutz d.d. 30 oktober 2019.

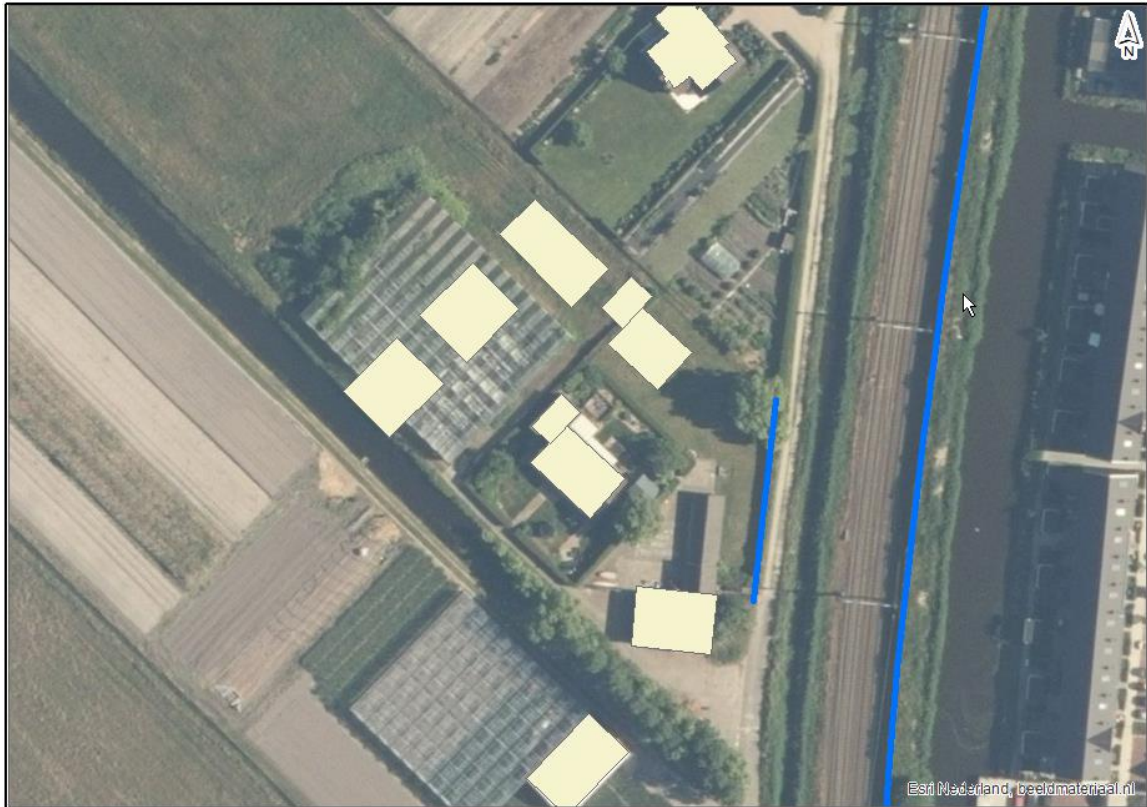
3.3 Varianten

Voor de planlocatie zijn 3 varianten beoordeeld:

- variant 1: geen schermen;
- variant 2: scherm van 2 meter hoog op eigen terrein;
- variant 3: scherm langs spoor op basis van planontwikkeling Nieuw Boekhorst.

In onderstaande afbeelding is het scherm (blauwe lijn ten westen van het spoor) op eigen terrein (variant 2 weergegeven). Aan de oostzijde van het spoor is het bestaande scherm met een blauwe lijn weergegeven.

Afbeelding 3.3 Situering scherm variant 2 en het bestaande scherm aan de oostzijde van het spoor

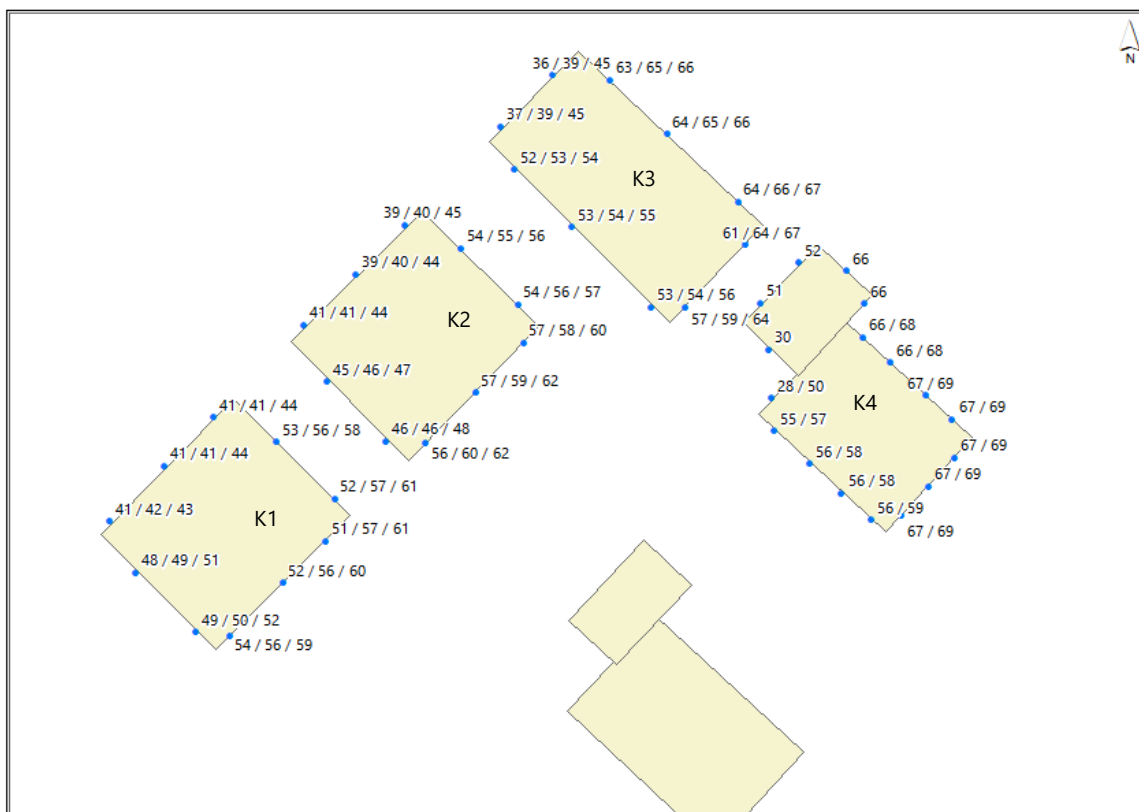


4 RESULTATEN

4.1 Variant 1 (geen schermen)

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten van variant 1 opgenomen. 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 variant 1 - geen scherm



De resultaten variant 1 zijn samengevat in onderstaande tabel. In de tabel zijn 5 categorieën opgenomen:

- ≤55: geluidsbelasting lager of gelijk aan voorkeursgrenswaarde
- ≤58: hogere waarde nodig, maar geen compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid
- ≤63: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen cf. geluidbeleid
- ≤68: hogere waarde nodig en compensatiemaatregelen en verzwaarde motivatie
- >68: hogere waarde is niet mogelijk, gevel dient doof te worden uitgevoerd

Tabel 4.1 Resultaten variant 1 - geen scherm

Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	≤55	≤58	≤63	≤68
	4,5	≤58	≤63	≤68	>68*
	7,5	≤63	≤63	≤68	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	≤55	≤55	≤55	≤58
	4,5	≤55	≤55	≤55	≤63*
	7,5	≤55	≤55	≤58	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	≤55	≤55	≤55	≤55
	4,5	≤55	≤55	≤55	≤55*
	7,5	≤55	≤55	≤55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	≤55	≤55	≤68	≤68
	4,5	≤58	≤58	≤68	>68*
	7,5	≤63	≤58	≤68	n.v.t.

* Voor kavel 4 betreft de waarneemhoogte 5,5 meter in plaats van 4,5 meter.

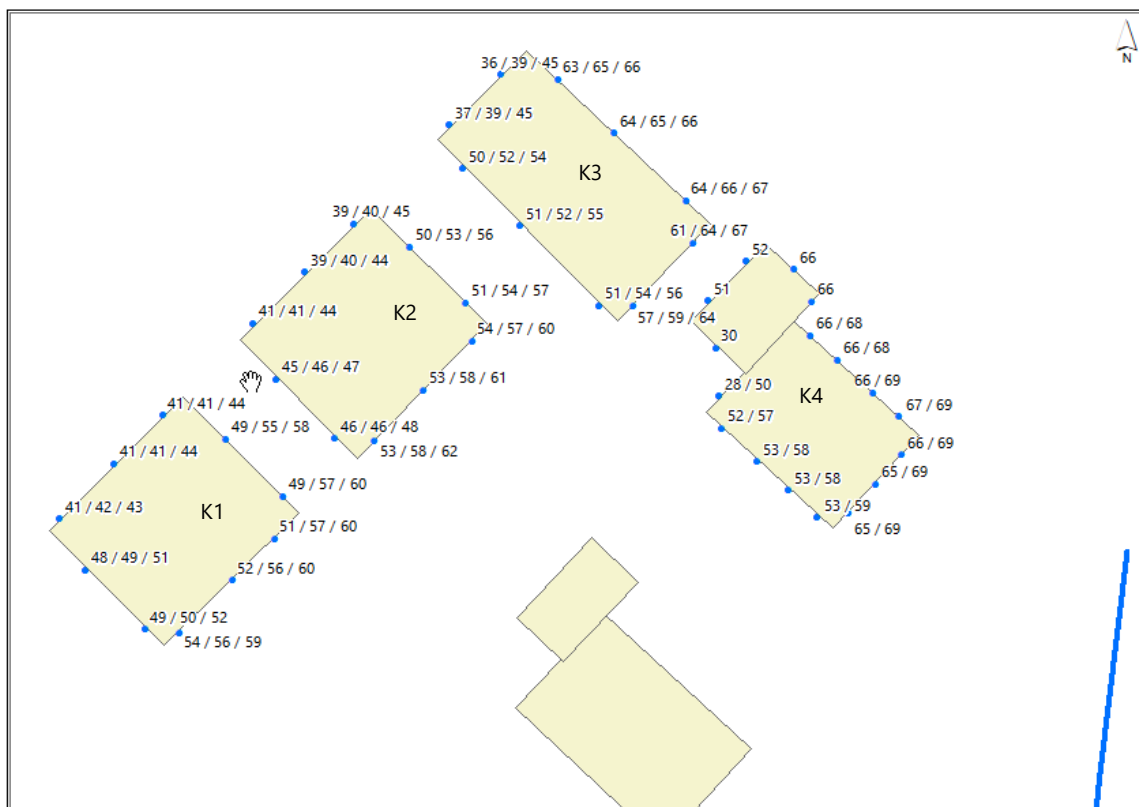
Zonder maatregelen wordt voor kavel 1 t/m 3 de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt voor deze kavels niet overschreden. Voor deze 3 woningen kan een hogere waarde worden aangevraagd. Akoestisch compensatie is een vereiste zoals opgenomen in het geluidbeleid. Voor kavel 3 wordt de 63 dB overschreden. 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. Dove gevels zijn niet nodig voor deze woningen.

Voor kavel 4 wordt op 2 gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. De maximaal berekende waarde op de noordoostgevel en de zuidoostgevel van 69 dB is gelijk aan het onderzoek van Peutz uitgevoerd in 2019. Voor de zuidwestgevel bedraagt de geluidsbelasting maximaal 59 dB. Dat is lager dan de eerder vastgestelde hogere waarde van 62 dB. De eisen met betrekking tot realisatie van deze woning zoals opgenomen in het hogere waarden besluit blijven van toepassing.

4.2 Variant 2 (scherm van 2 meter hoog op eigen terrein)

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten van variant 2 opgenomen. Het scherm op eigen terrein is gedeeltelijk zichtbaar op de afbeelding. Het scherm heeft een hoogte van 2 meter en een lengte van circa 37 meter. Voor de absorptie is uitgegaan van een standaard absorberend scherm (ter voorkoming van reflecties van het geluid) aan beide zijden.

Afbeelding 4.2 Resultaten variant 2 - scherm op eigen kavel



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.

Het effect van het scherm met een hoogte van 2 meter is zeer beperkt. Het afschermend effect is beperkt doordat het spoor ter hoogte van de woningen wat hoger is gelegen. Het scherm van 2 meter is daardoor te laag om effect te hebben op de bovenste bouwlagen. De lengte van het scherm is ook (te) beperkt voor kavels 1 t/m 3. De uitkomst is daarmee niet / nauwelijks onderscheidend in vergelijking met variant 1 (geen scherm).

De resultaten variant 2 zijn samengevat in onderstaande tabel. Voor kavel 1 t/m 3 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt voor deze kavels niet overschreden. Voor deze 3 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. Voor deze woning zal een uitgebreide motivering noodzakelijk waaruit blijkt dat er sprake is van uitzonderlijke omstandigheden die een afwijking van het geluidbeleid van de gemeente rechtvaardigen. Dove gevels zijn niet nodig voor deze woningen.

Voor kavel 4 wordt op 2 gevels de maximale ontheffingswaarde overschreden. De maximaal berekende waarde neemt op geen enkele gevel af ten opzichte van variant 1. Het hogere waarden besluit uit 2021 blijft van toepassing.

Tabel 4.2 Resultaten variant 2 - scherm op eigen kavel

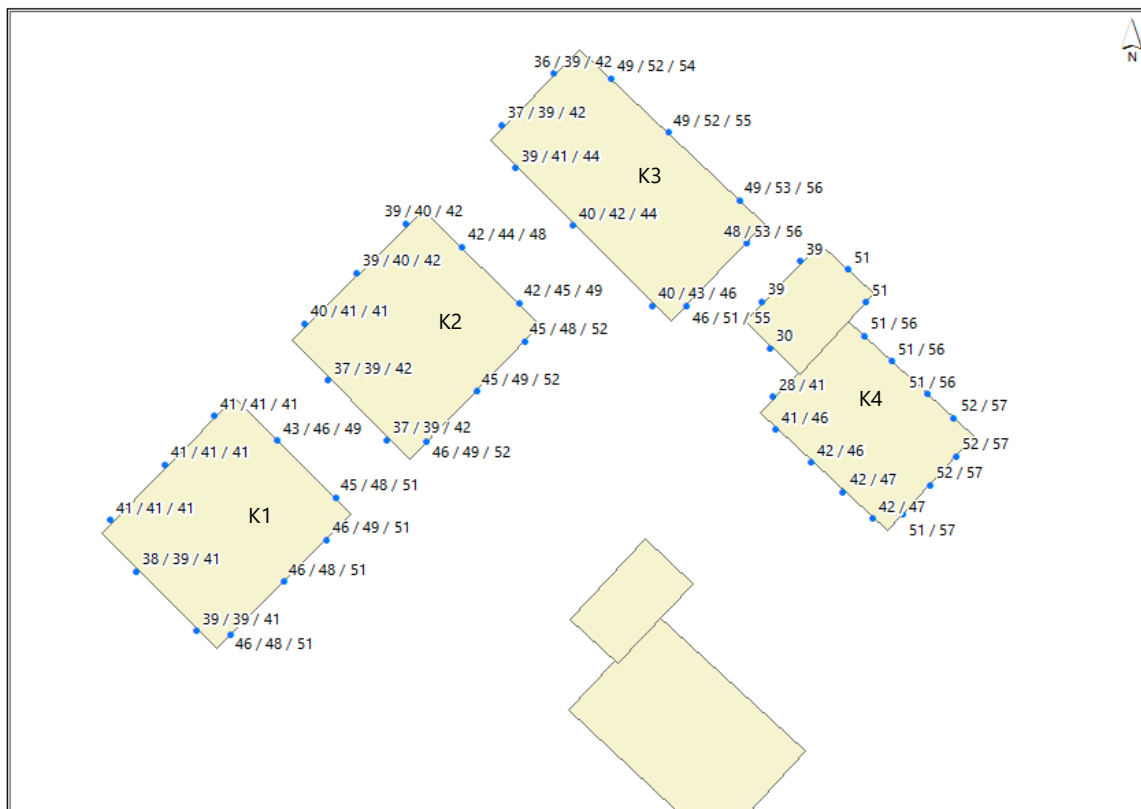
Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=63	<=68
	4,5	<=58	<=58	<=68	>68
	7,5	<=63	<=63	<=68	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=63
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=68	<=68
	4,5	<=58	<=55	<=68	>68
	7,5	<=63	<=58	<=68	n.v.t.

* Voor kavel 4 betreft de waarneemhoogte 5,5 meter in plaats van 4,5 meter.

4.3 Variant 3 (scherm langs spoor op basis van planontwikkeling Nieuw Boekhorst)

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten van variant 3 opgenomen.

Afbeelding 4.3 Resultaten variant 3 - scherm Nieuw Boekhorst



De resultaten variant 3 zijn samengevat in onderstaande tabel. Voor kavel 1 en 2 wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Voor deze kavels is het aan vragen van een hogere waarde daarom niet aan de orde. Voor kavel 3 wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De berekende waarde bedraagt maximaal 56 dB. Voor deze woning kan een hogere waarde worden aangevraagd er is geen sprake van akoestische compensatie zoals bedoeld in het geluidbeleid van de ODWH.

De voorkeursgrenswaarde wordt voor kavel 4 overschreden op de zuidoostgevel en de noordoostgevel. Omdat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden bekend dat er geen dove gevels noodzakelijk zijn.

Voor de zuidoostgevel en de noordoostgevel is niet eerder een hogere waarde vastgesteld. In het hogere waarde besluit betreffen dit dove gevels. Bij de realisatie van het scherm in het kader van bestemmingsplan Nieuw Boekhorst is dit niet langer noodzakelijk.

Voor deze gevels is het dan alsnog nodig om een hogere waarde aan te vragen. De berekende waarde bedraagt maximaal 57 dB. Er geldt akoestische compensatie zoals bedoeld in het geluidbeleid van de ODWH.

Tabel 4.3 Resultaten variant 3 - scherm Nieuw Boekhorst

Gevel	Waarneemhoogte in meter*	Kavel 1	Kavel 2	Kavel 3	Kavel 4
zuidoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=58
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.
zuidwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
Noordwestgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	7,5	<=55	<=55	<=55	n.v.t.
noordoostgevel	1,5	<=55	<=55	<=55	<=55
	4,5	<=55	<=55	<=55	<=58
	7,5	<=55	<=55	<=58	n.v.t.

* Voor kavel 4 betreft de waarneemhoogte 5,5 meter in plaats van 4,5 meter.

5 SAMENVATTING

In onderstaande tabel zijn per kavel de aspecten voor geluid samengevat.

Tabel 5.1 Samevatting

	Variant 1 - geen scherm	Variant 2 - scherm op eigen perceel	Variant 3 - scherm Nieuw Boekhorst
kavel 1	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	
kavel 2	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen	
kavel 3	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde
kavel 4	- dove gevels noodzakelijk - aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- dove gevels noodzakelijk - aanvragen hogere waarde - compenserende maatregelen - uitgebreide motiveringsplicht* t.b.v. uitzondering op beleid	- aanvragen hogere waarde

* 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.

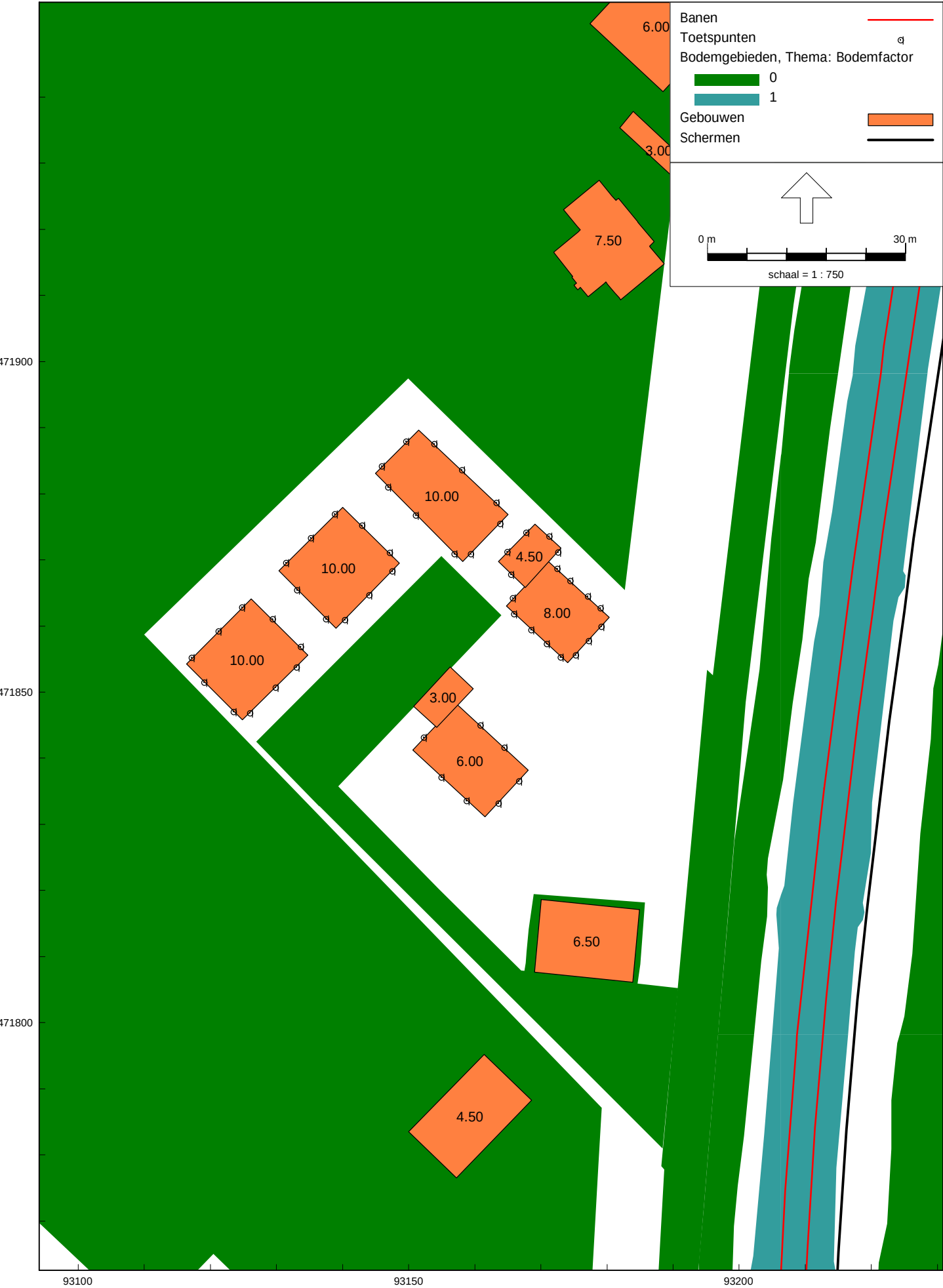
Voor kavel 4 is reeds een hogere waarden besluit (met diverse voorwaarden) vastgesteld. De uitkomsten van variant 1 en 2 sluiten daarbij aan. In het geval van variant 3 is het zinvol een nieuwe aanvraag te doen voor kavel 4.

De dove gevels kunnen in dat geval vervallen indien voor deze gevels een hogere waarde wordt vastgesteld. Ook de voorwaarden waaronder de woning mag worden gerealiseerd zijn (veel) minder ingrijpend en biedt meer mogelijkheden voor de indeling van de woning.

Vanuit akoestiek bezien is variant 3 de meest optimale variant met het oog op een goed woon-en leefklimaat en te realiseren geluidmaatregelen.



BIJLAGE: INVOERMODEL



Bijlage 3

**Aanvullende notitie, motivering afwijken gemeentelijk geluidbeleid:
Onderbouwing hogere waarde akoestisch onderzoek Spoorlaan 125-127, met
kenmerk 138455/23-017.980, d.d. 10 november 2023 van adviesbureau
Witteveen+Bos**

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	Wissing
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)



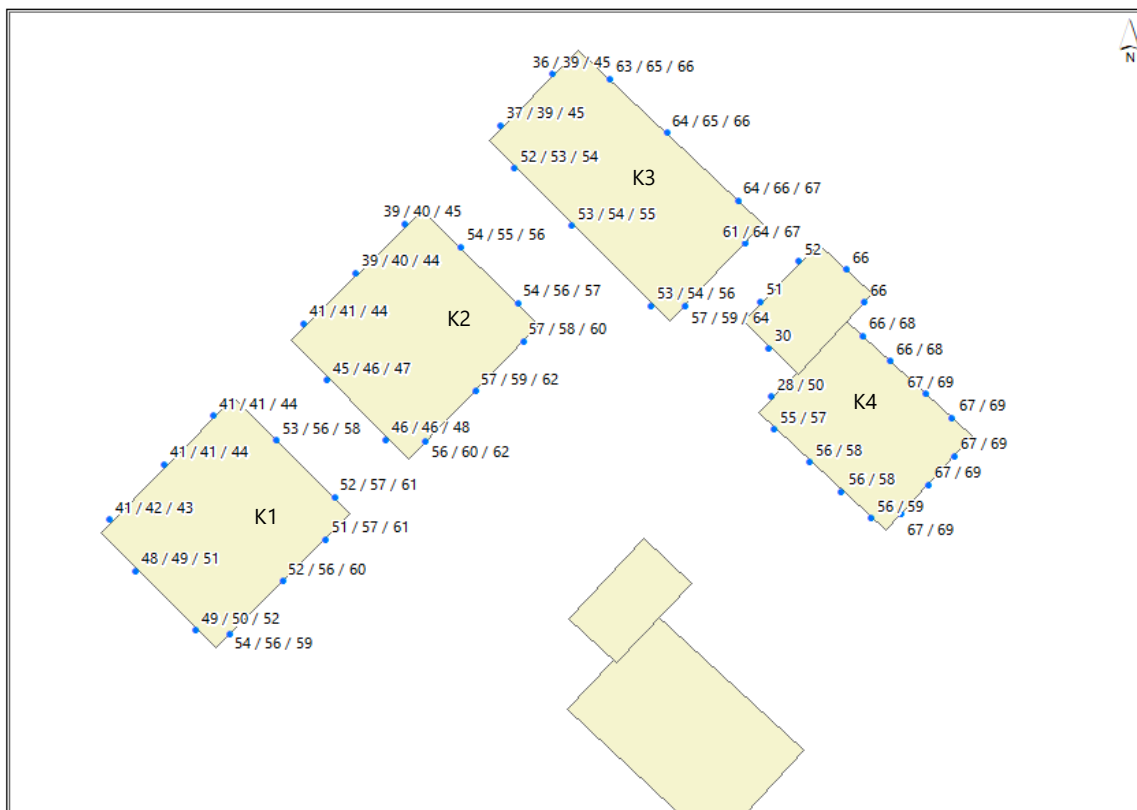
Op basis van het akoestisch onderzoek en aanvullende motivering om af te wijken van het gemeentelijk geluidbeleid uit 2019 zijn er hogere waarden verleend en gelden er aanvullende eisen met betrekking tot de realisatie van de woning (kavel 4). De vastgestelde hogere waarden en aanvullende eisen zijn 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.

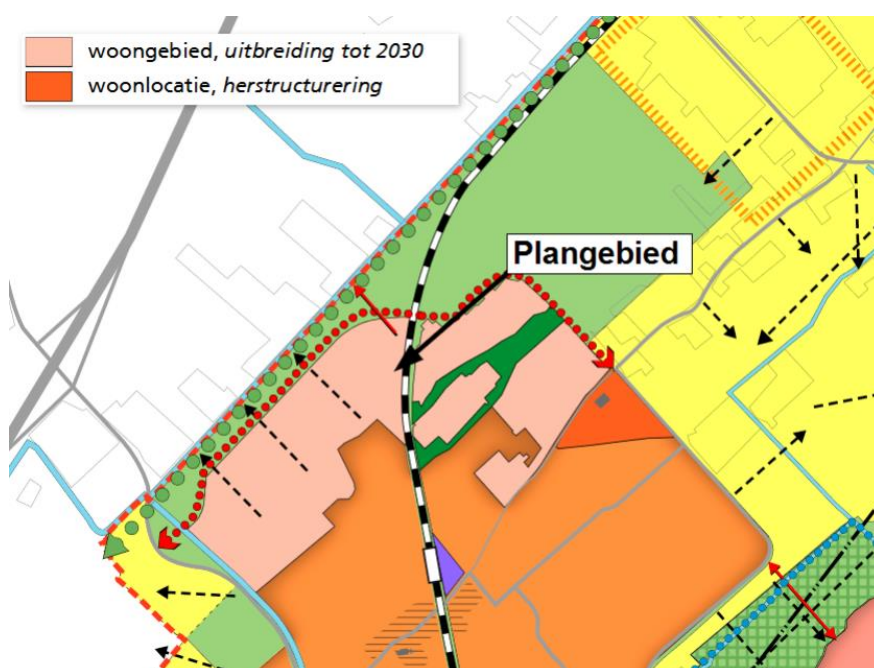
¹ In het geluidbeleid is niet het (volledige) kader opgenomen waaruit de uitgebreide motivering moet bestaan. Er zijn geen vastomlijnde omstandigheden die een afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen. Ervaring op basis van eerder doorlopen procedures kan daarbij een handvat bieden.

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 geluidsschermbreedte 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 geluidsschermbreedte) in de toekomst te midden van een woonwijk zal zijn gesitueerd, wordt het afwijken van het hogere waardenbeleid van ODWH acceptabel geacht.