**Onderbouwing**

# Afwijken van het gemeentelijk geluidsbeleid t.b.v. project Almeloseweg 3-5, Vriezenveen

**September 2022** **Status: Definitief**

# 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 “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almeloseweg 3-5”.

## 2. Aanleiding

Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen waaronder een winkel-/bedrijfspand, een vrijstaande woning en een voormalige joodse synagoge.

De bebouwing is veelal gedateerd waarbij wordt opgemerkt dat de voormalige joodse synagoge aan de Almeloseweg 5 aangemerkt is als gemeentelijk monument. De staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is.

Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen met woningbouw. Concreet gaat het om de sloop van het winkel-/bedrijfspand en de vrijstaande woning, en de realisatie van een nieuw appartementengebouw dat ruimte bied aan maximaal twaalf appartementen. Belangrijk onderdeel van het plan is het behoud en de restauratie van de voormalige joodse synagoge.

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 wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) (zie bijlage 1 bij de plantoelichting van het bestemmingsplan).

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. Het gemeentelijke geluidbeleid biedt de mogelijkheid af te wijken.

## 3. Beoogd effect

Afwijking van het gemeentelijke geluidbeleid ten behoeve van het (bestemmings)plan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almeloseweg 3-5” heeft een aantal positieve effecten.

1. Het zorgt voor de gewenste verbetering van de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
2. Het plan komt tegemoet aan de woningbouwopgave voor verschillende doelgroepen;
3. Het biedt de mogelijkheid tot renovatie en inpassing van de monumentale synagoge binnen een kwalitatief passend nieuwbouwplan.

## 4. Achtergrond

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Almeloseweg, Oosteinde, Koningsweg en de Bouwmeesterstraat. Het plangebied bevindt zich daarnaast nabij de Beukenhof en Begherstraat. 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 ontwerptekeningen zoals weergegeven in de bijlage bij deze onderbouwing.

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 geluidbeleid.

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. Bij wegen met een 'verkeersfunctie' kan een bovengrenswaarde van 58 dB (zeer onrustig) worden gehanteerd. In voorliggend geval ligt het projectgebied aan de Almeloseweg. Deze weg is op basis van het gemeentelijk Mobiliteitsplan 2015-2025 aangeduid als gebiedsontsluitingsweg en heeft daarmee een 'verkeersfunctie'.

Voor wegverkeerslawaai geldt dat voor de Almeloseweg een hogere grenswaarde benodigd is. De bovengrenswaarde van 63 dB wordt echter in geen geval overschreden aangezien de hoogste geluidsbelasting als gevolg van de Almeloseweg 60 dB bedraagt (60 dB, Almeloseweg). De vaststelling van de hogere grenswaarde 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 war 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 geluidbeleid. Geconcludeerd wordt dat het plan niet voldoet aan enkele van de gemeentelijke locatie specifieke ontheffingscriteria. Het beleid heeft echter de mogelijkheid tot afwijken van onder andere deze criteria.

# 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 bouwaanvraag 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;
- <u>In ieder geval dient bij woningen/ appartementen de buitenruimte (tuin/ balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied;</u>
- 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 'lawaaiig'***

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

- in de geluidsklassen 'lawaaiig' 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) 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/niet voldaan aan dit criterium*

Op basis van het onderzoek blijkt dat ter plaatse van geen van de appartementen aan dit criterium kan worden voldaan omdat ook ter plaatse van de achtergevels van de appartementen sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde door de gecumuleerde geluidsbelasting. Daarom is er bewust voor gekozen om in aanvulling op de balkons tevens een gezamenlijke buitenruimte te realiseren op de begane grond aan de meest geluidsluwe zijde van het woongebouw (achterzijde). Hiermee wordt de bewoners de gelegenheid geboden om, ondanks de relatief hoge geluidsbelasting als gevolg van met name de Almeloseweg, gebruik te maken van een buitenruimte op de meest geluidsluwe locatie binnen het projectgebied. De realisatie van deze geluidsluwe buitenruimte is gewaarborgd in het bestemmingsplan.

**Bij appartementen en seniorenwoningen dient minimaal 1 verblijfsruimte in de woning[1] 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, 5, 8, 9 en 12 wordt voldaan aan dit criterium.

*Waar wordt niet voldaan aan dit criterium*

Op basis van het onderzoek wordt er ter plaatse van woningen 2, 3, 6, 7, 10 en 11 niet voldaan aan dit criterium. Dit betreft de appartementen die zich direct aan de voorzijde (zijde aan de Almeloseweg) bevinden.

<u>Woningen 2, 3, 6, 7, 10 en 11</u>

Voor deze appartementen 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 ook deels aan de minder belaste zijden van het gebouw.

### 5.3 Conclusie toetsing locatie specifieke criteria

Het plan voldoet niet volledig aan twee van de in totaal elf locatie specifieke criteria die van toepassing zijn. Waar mogelijk is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met het kunnen bieden van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Wel voldoen aan alle locatie specifieke criteria is in dit geval niet mogelijk binnen de huidige en tevens wenselijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

## Argumenten voor afwijking van het geluidbeleid

*1. Herontwikkeling van de planlocatie is wenselijk*

De staat van de bebouwing en de huidige inrichting van de percelen maken dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ondermaats is.

De kans op invulling van de bestaande gebouwen voor nieuwe (bedrijfs)functies wordt in de huidige tijd tevens als klein ingeschat. Om te voorkomen dat de panden leeg komen te staan/blijven staan en verder verpauperen is het daarom noodzakelijk deze locatie als geheel te herontwikkelen.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de Joodse synagoge als gemeentelijk monument een bijzondere rol heeft binnen het geheel. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het belangrijk dat dit pand wordt gerenoveerd en wordt ingepast in dit plan.

*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. Daarnaast staat in het geluidbeleid dat stedenbouwkundige en cultuurhistorische aspecten in bepaalde gevallen zwaar meewegen in de beoordeling voor een hogere grenswaarde.

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

*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 twaalf appartementen van uiteenlopende prijsklassen. Kwalitatief gezien wordt er hiermee voor diverse doelgroepen gebouwd, zowel voor senioren als doorstromers. Dit draagt bij aan de doorstromingsmogelijkheden op de lokale woningmarkt.

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

Hoewel het plan als geheel niet volledig voldoet aan alle criteria ui het gemeentelijke geluidbeleid voor de verlening van een hogere grenswaarde, is binnen de uitgangspunten van het beoogde stedenbouwkundige plan wel gezocht naar de meest gunstigste situatie in relatie tot wegverkeerslawaai, rekening houdend met alle overige factoren zoals financiële haalbaarheid, stedenbouwkundig beeld, privacy etc.

Dit heeft onder andere geleidt tot wijzigingen van de raampartijen in de voorgevels (te openen ramen zijn verplaatst naar de minder geluidsbelaste zijgevels) en in relatie tot de locatie en plaatsing (draaizijde) van ramen in het algemeen. Zo zijn de appartementen die zijn gesitueerd aan de zijde van de Almeloseweg voorzien van minimaal een te openen raam aan de zijgevel ten behoeve van spuiventilatie. De draairichting van deze ramen is zodanig gekozen dat deze tegen het geluid in opendraaien, waarmee het raam een afschermende werking heeft ten opzichte van de geluidinval. Hiermee is gekozen voor te openen ramen in de minst geluidsbelaste zijde.

Omdat een deel van de balkons zich bevinden aan de geluidsbelaste zijden (het realiseren van een buitenruimte is een verplichting vanuit het Bouwbesluit 2012) is er bewust voor gekozen om in aanvulling op de balkons tevens een gezamenlijke buitenruimte te realiseren op de begane grond aan de geluidsluwe zijde van het woongebouw (achterzijde). Hiermee wordt de bewoners de gelegenheid geboden om, ondanks de relatief hoge geluidsbelasting als gevolg van de Almeloseweg, gebruik te maken van een buitenruimte op de meest geluidsluwe locatie binnen het projectgebied. De toe te passen maatregelen zijn waar mogelijk juridisch geborgd in het bestemmingsplan.

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).

Geconcludeerd wordt dat met het verlenen van een hogere waarde als gevolg van de Almeloseweg, en het realiseren van gevelmaatregelen met een maximale gevelwering van 32 dB sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

## Alternatieven

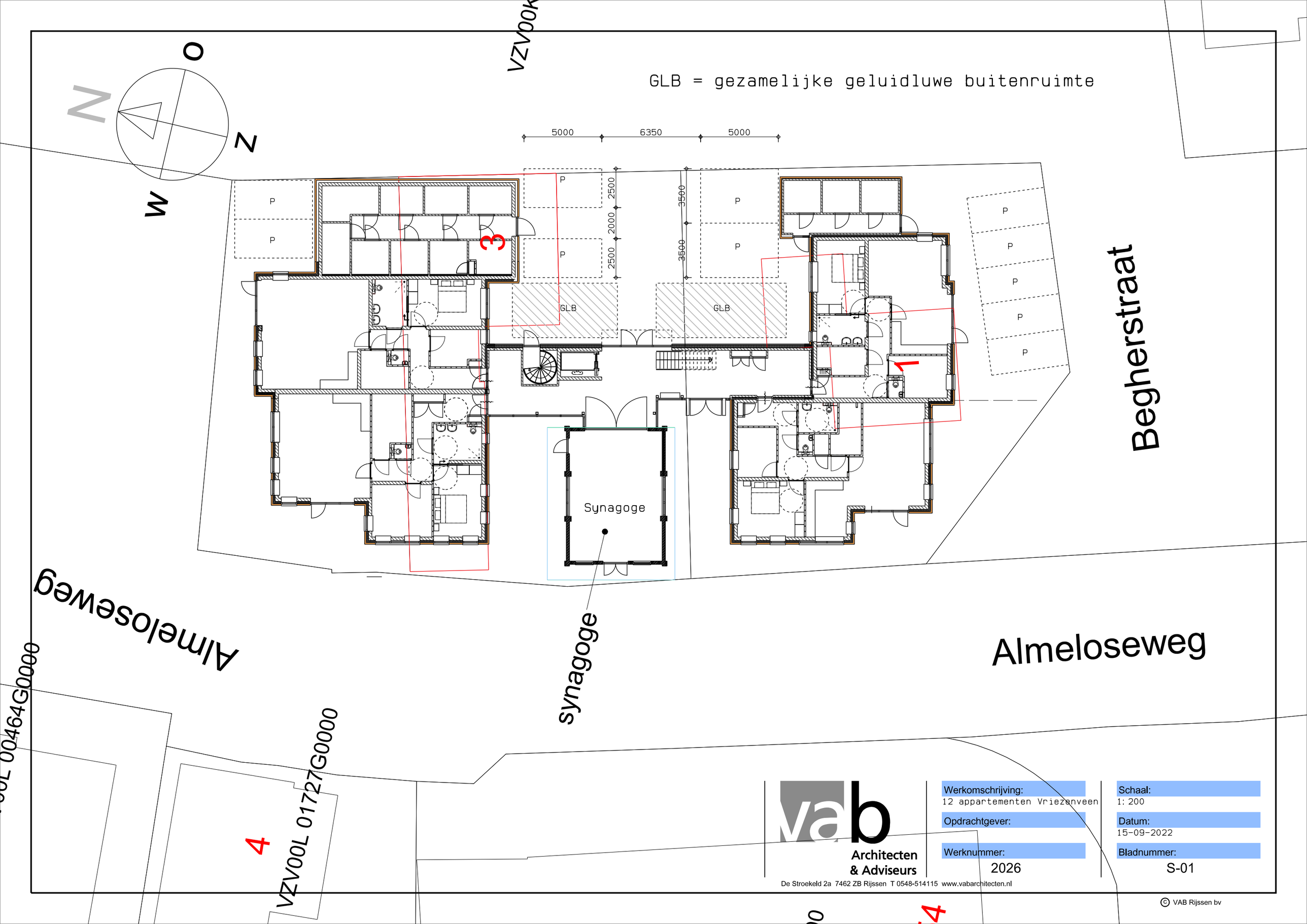
Het alternatief is dat of de locatie in de huidige vorm en invulling blijft bestaan (leegstand/verpaupering) of dat er een nieuwe stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. In verband met de relatief hoge geluidsbelasting aan alle zijden van het plan wordt dit echter niet zinvol geacht omdat een plan waarbij aan alle criteria kan worden voldaan, en tegelijkertijd stedenbouwkundig gezien passend en wenselijk is, op deze locatie niet financieel haalbaar is uitgaande van de verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet.

## Vertrouwelijk

Niet vertrouwelijk.

## Bijlagen

**Bijlage 1** **Ontwerptekeningen**

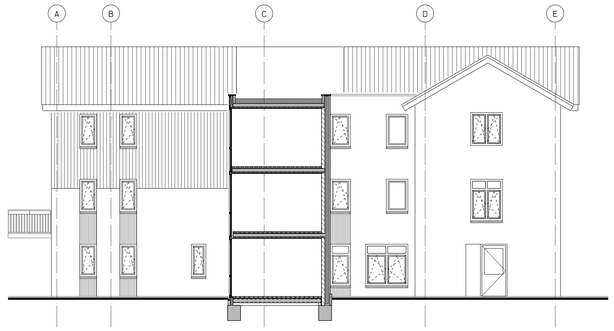



vab Architecten & Adviseurs

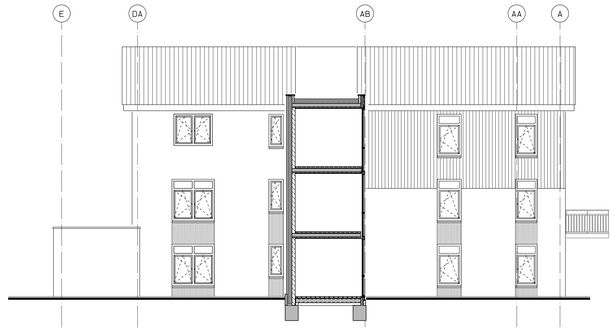
De Stroekeld 2a 7462 ZB Rijssen T 0548-514115 www.vabarchitecten.nl

| | |
|---|---|
| Werkomschrijving: 12 appartementen Vriezenveen | Schaal: 1: 200 |
| Opdrachtgever: | Datum: 15-09-2022 |
| Werknummer: 2026 | Bladnummer: S-01 |

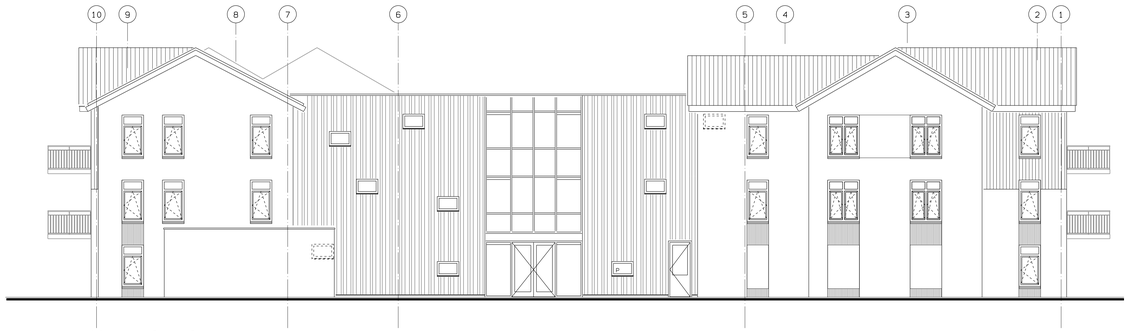
© VAB Rijssen bv



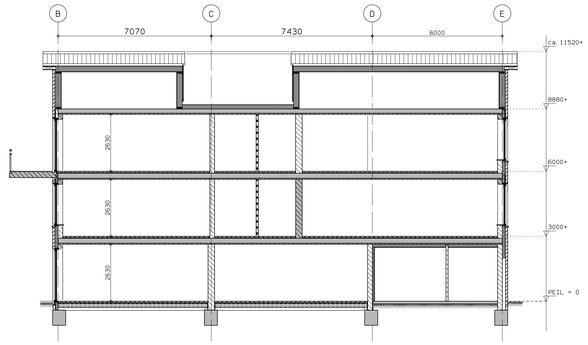

gevel as 5



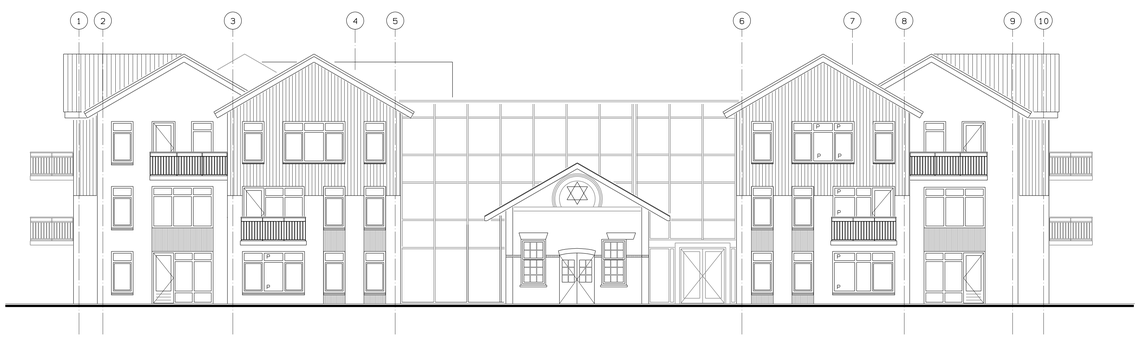

gevel as 6



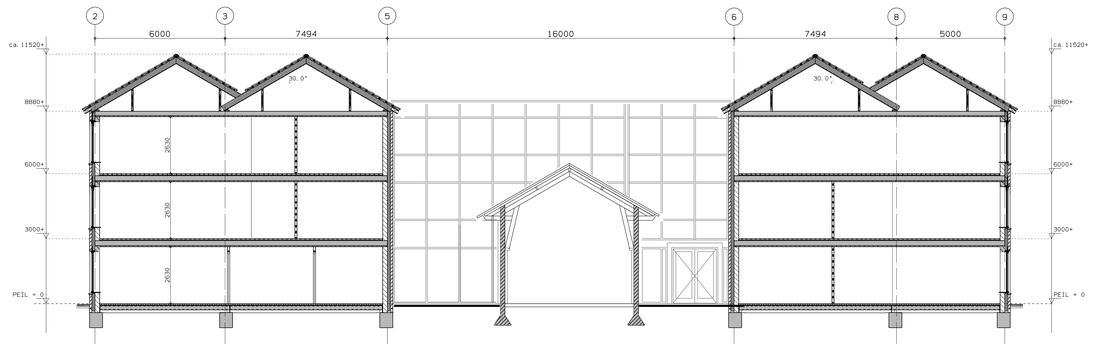

achtergevelgevel




doorsnede B-B




voorgevel




doorsnede A-A

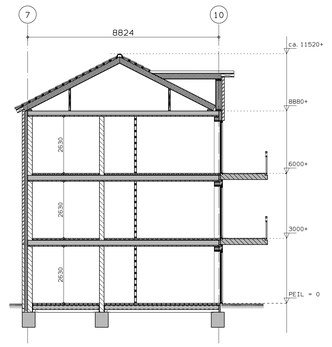
doorsnede A-A




linker zijgevel




rechter zijgevel




doorsnede C-C

= kalkzandsteenwand.
= bakksteenwand.
= gewap. beton
= 100mm ytong
= isolatieplaat.

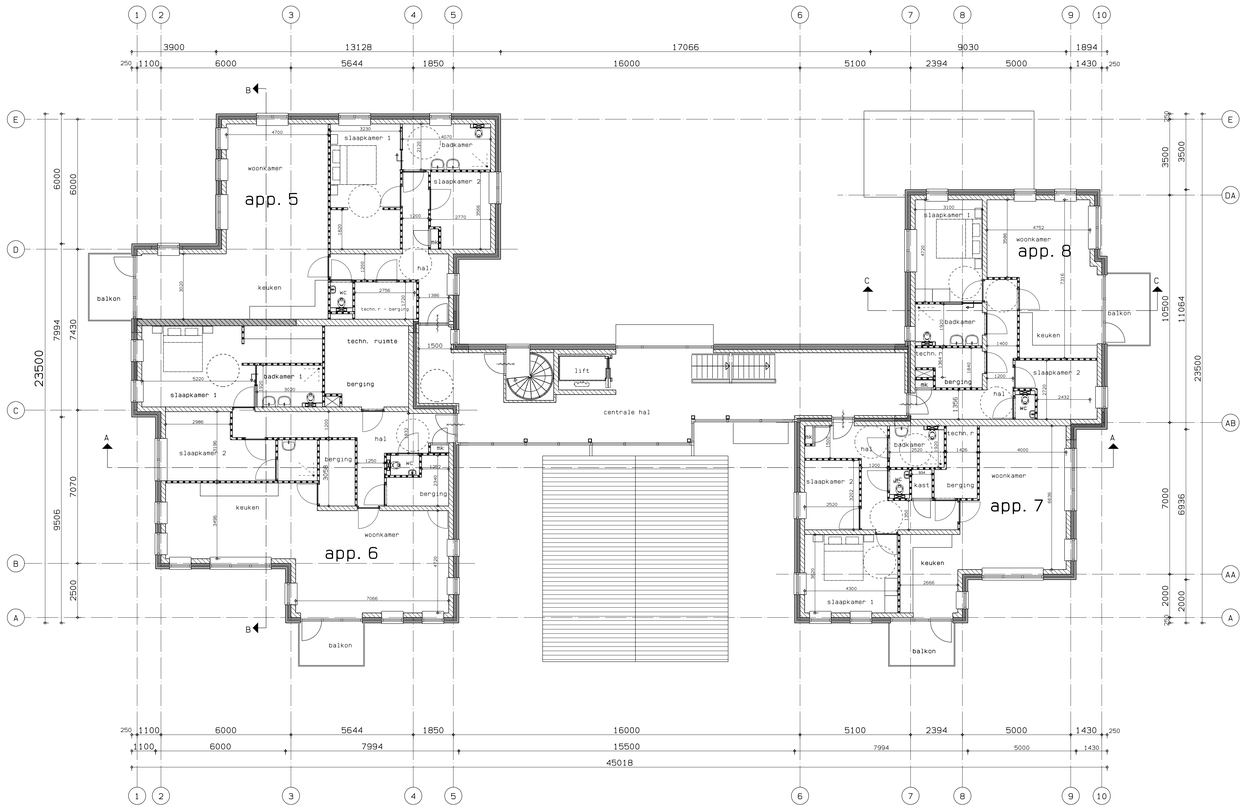
beglazing tot 850+ vloer in gelaagde uitvoering
P = colorbel glas

VOORLOPIG

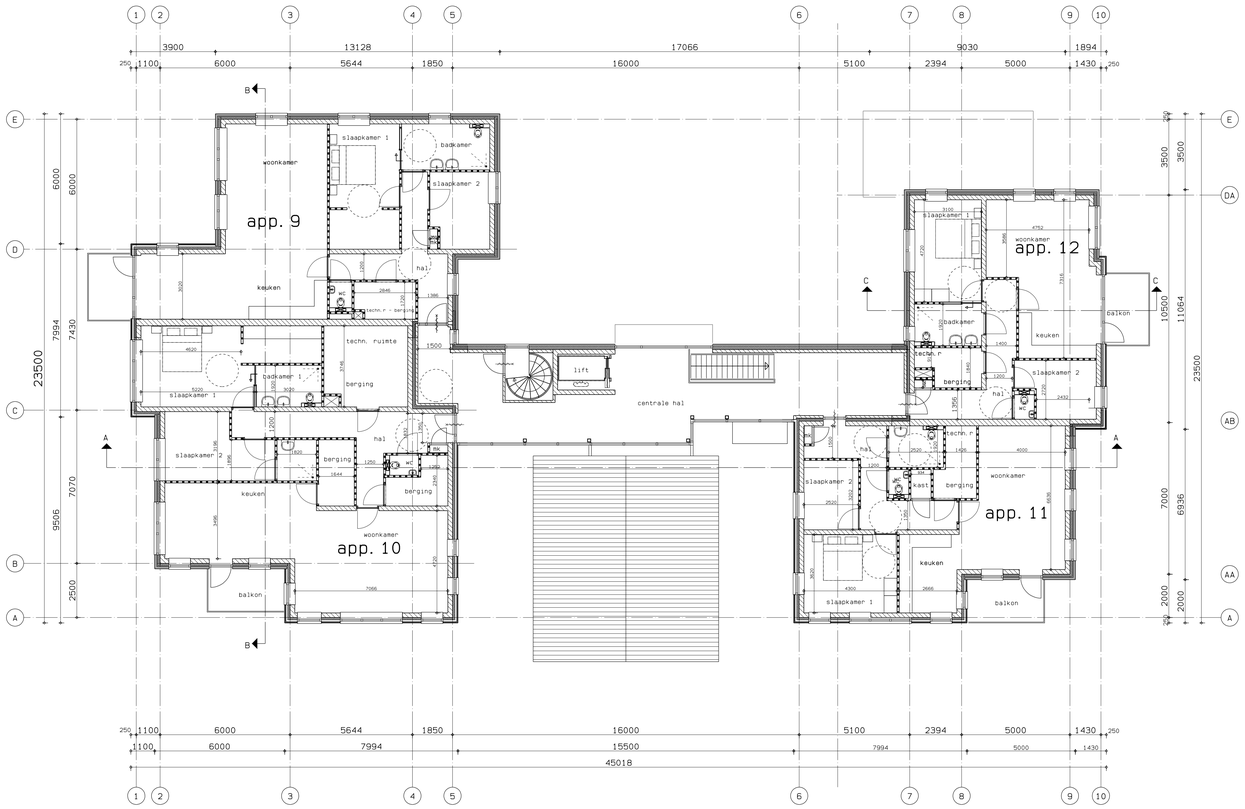
Architecten & Adviseurs

| | |
|---|---|
| Werkomschrijving: appartementen Vriezenveen | Projectarchitect: |
| Opdrachtgever: | Gekeurd: H. t. W. |
| | Schaal: 1: 100 |
| Werknummer: 2026 | Datum: 27-05-2021 |
| Bladnummer: B-02 | Laatste wijzigingsdatum: 28-06-2022 |
| | gevels en doorsnedes |

VAB Architecten & Adviseurs De Smeekald 2a 7462 ZB Rijssen K.v.K. 06085436
T 0548-541416 E info@vabarchitecten.nl www.vabarchitecten.nl
© VAB Rijssen bv



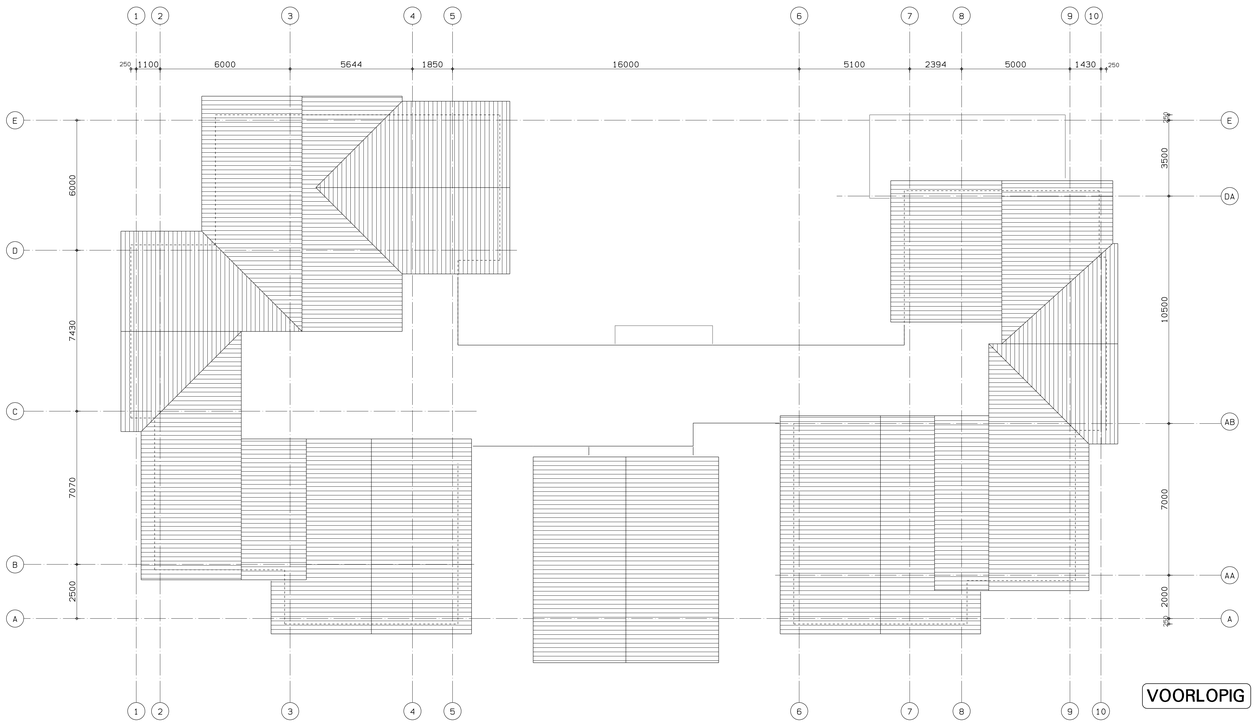

1e verdieping




2e verdieping




begane grond



dak-overzicht

= kalkzandsteenwand.
= baksteenwand.
= gewap. beton
= 100mm ytong
= isolatieplaat.

VOORLOPIG

VAB Architecten & Adviseurs

Werkomschrijving: appartementen Vriezenveen
Opdrachtgever:
Werknummer: 2026
Bladnummer: B-01
Projectarchitect: H. t. W.
Schaal: 1: 100
Datum: 27-05-2021
Laatste wijzigingsdatum: 28-06-2022
plattegronden

VAB Architecten & Adviseurs De Smeekelt 2a 7462 ZB Rijssen K.v.K. 06085436
T 0548-541415 E info@vabarchitecten.nl www.vabarchitecten.nl
© VAB Rijssen bv