Technische vragen

Kaderstelling Spoorlaan 19

18 januari 2022

Inleiding:

Naar aanleiding van het agendapunt om de kaders vast te stellen voor de hertontwikkeling van Spoorlaan 19 heeft Ons Etten-Leur de volgende onderstaande vragen.

Vragen:

1. Er wordt in het verslag van de informatieavond gesproken over ‘benodigde afstand tot spoorlijn’. Wat zijn de wettelijk vastgestelde regels voor de afstand van een woning/woningencomplex ten opzichte van het spoor en wat is de afstand die de ontwikkelaar aanhoudt?

2. 2. Er staan al enkele gebouwen en huizen welke vrij dicht op het spoor staan. Hoever komt het complex van het spoor te staan ten opzichte van de bestaande bouw? In de zin, is dit een beetje in dezelfde lijn.

3. 3. Stel dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bijvoorbeeld de weerkaatsing van het geluid voor de bestaande bouw te heftig is, of dat er teveel last is van het spoor voor het te bouwen complex, blijft de doelstelling dat het goedkope koop wordt dan nog steeds van kracht?

4. Wij lezen in de krant dat er inmiddels een compromis zou zijn bereikt tussen de wijkvereniging en de projectontwikkelaar. De bovenste laag zou als setback, meer teruggelegen, gebouwd worden. Klopt dat? Wij kunnen in de stukken niets daarover terugvinden.

Nathan Landman
Burgerlid Ons Etten-Leur

Technische vragen

Antwoorden

20 januari 2022

Antwoorden:

1. **Vraag:** Er wordt in het verslag van de informatieavond gesproken over ‘benodigde afstand tot spoorlijn’. Wat zijn de wettelijk vastgestelde regels voor de afstand van een woning/woningencomplex ten opzichte van het spoor en wat is de afstand die de ontwikkelaar aanhoudt?

Antwoord

De appartementen komen grofweg op dezelfde contouren als het huidige gebouw, circa 20 meter van het spoor. Voor de positie van het gebouw houden we vanuit stedenbouwkundig en milieukundig opzicht de bestaande rooilijn van het huidige gebouw aan. Deze loopt gelijk met de rooilijn van de sportschool en de woningen langs de Spoorlaan 19. Op voldoende afstand tot het spoor. Het gebouw dichter naar het spoor verplaatsen is stedenbouwkundig niet wenselijk en neemt de hinder en overlast in de vorm van trillingen, geluidbelasting en de risico`s ten aanzien van externe veiligheid toe en moeten er meer maatregelen worden getroffen. Ook zou dat gevolgen hebben voor het parkeren, dat moet dan weerszijde van het gebouw worden opgelost.

Wettelijke regels

Er geldt geen directe afstandseis van woningen tot het spoor. Bewoners kunnen wel hinder ondervinden door geluid of trillingen en in de omgeving kan er sprake zijn van een reflectie-effect. Ook moet worden gekeken naar de veiligheid van bewoners die langs het spoor wonen, vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Er wordt geluidsonderzoek, trillingenonderzoek en onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd.

Geluidshinder Er bestaat geen wettelijke afstandseis, maar de Wet geluidshinder bevat voor spoorweglawaai wel geluidsgrenswaarden. Er zal voldaan moeten worden aan de voorkeurgrenswaarde (55 dB) of met ontheffing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsnorm (68 dB). Om hieraan te kunnen voldoen zal een geluidsscherm of een vliesgevel moeten worden toegepast op het gebouw.

Trillingen Voor trillingen door rijdende treinen op bestaande spoorwegen zijn geen wettelijke normen. Er zijn wel richtlijnen opgesteld door Stichting Bouwresearch. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het aspect ‘hinder door spoortrillingen’ worden onderzocht. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Voordat gestart wordt met de bestemmingsplanprocedure zullen de eerste resultaten beschikbaar zijn. In het bestemmingsplan zal in ieder geval worden opgenomen dat de trillingssterkte de streefwaarden uit de richtlijnen van de Stichting Bouwresearch niet mag overschrijden.

Externe veiligheid Het huidige plangebied Spoorlaan 19 valt niet binnen risicocontouren waar niet gebouwd mag worden.

2. **Vraag** Er staan al enkele gebouwen en huizen welke vrij dicht op het spoor staan. Hoever komt het complex van het spoor te staan ten opzichte van de bestaande bouw? In de zin, is dit een beetje in dezelfde lijn.

Antwoord De appartementen komen grofweg op dezelfde contouren als het huidige gebouw, circa 20 meter van het spoor. Dat is in lijn met het straatbeeld. De woningen direct ten westen van het plangebied staan dichter langs het spoor, tot circa 10 meter.

3. Vraag Stel dat uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bijvoorbeeld de weerkaatsing van het geluid voor de bestaande bouw te heftig is, of dat er teveel last is van het spoor voor het te bouwen complex, blijft de doelstelling dat het goedkope koop wordt dan nog steeds van kracht?

Antwoord: ja

4. **Vraag** Wij lezen in de krant dat er inmiddels een compromis zou zijn bereikt tussen de wijkvereniging en de projectontwikkelaar. De bovenste laag zou als setback, meer teruggelegen, gebouwd worden. Klopt dat? Wij kunnen in de stukken niets daarover terugvinden.

Antwoord: Het artikel in de krant is niet correct, daar is kort na publicatie met wijkbelang, ontwikkelaar en gemeente contact over geweest.
Het initiatief en voorliggende raadsvoorstel gaat over het bouwen van vier bouwlagen. Dat is hier stedenbouwkundig passend en dit plan voldoet aan de gestelde eisen waaronder de parkeernormen. We hebben op de informatieavond met bewoners diverse ideeën, wensen en suggesties over het gebouw en de inrichting van het terrein besproken. Zoals u kunt lezen in het verslag van de omgevingsdialoog gaat de ontwikkelaar met veel van de suggesties aan de slag in zijn uiteindelijke ontwerpafwegingen van het gebouw en de inrichting van het terrein. Ook zijn er suggesties gedaan waarop de ontwikkelaar al heeft aangeven daarmee geen rekening mee te kunnen houden, die relevant zijn voor deze kaderstelling. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een variant L-vorm met drie bouwlagen met grotere woningen aan de onderkant en een bouwlaag minder, daarnaar verwijst wijkbelang in de inspreekreactie*. Daarbij is al toegelicht dat te dicht naar het spoor bouwen niet wenselijk is (zie antwoord op vraag 1). Bovendien sluit het bouwen van grotere appartementen aan de onderzijde niet aan op het product ‘goedkope koopwoningen’. Wel is er gesproken over de vormgeving, waaronder de uitstraling van de kopgevel en toepassen van geluidsweringen. Hierover gaat de architect zich buigen nadat de kaders zijn vastgesteld. U kunt dit ook teruglezen in het verslag omgevingsdialoog.

**De voorzitter van Wijkbelang was helaas niet in de mogelijkheid om de raad toe te spreken tijdens de Raad luistert. Daarom hebben wij ervoor gekozen om de inspraakreactie later toe te voegen aan de raadsstukken.*

Stijn Schouwenaars