

Toelichting afwijking hogerewaardenbeleid

Het bouwplan betreft een appartementencomplex met 43 appartementen. Een groot deel van de appartementen betreft eenzijdig georiënteerde 2- en 3- kamerwoningen. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt vanwege wegverkeerslawaai overschreden op alle gevels aan de zijde van de Spoorweglaan en de Hoofdstraat. De maximaal te ontheffen waarde wordt vanwege railverkeerslawaai overschreden op het merendeel van de woningen. Om het bouwplan mogelijk te maken, zullen hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld.

De beleidsnota "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure" die door de gemeente Best gehanteerd wordt, bevat beleidsregels ten aanzien van de uitoefening van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Om in aanmerking te komen voor een hogere grenswaarde schrijft deze beleidsnota voor dat woningen een geluidluwe gevel dienen te hebben en dat de tot de woning behorende buitenruimten niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidsbelasting optreedt. Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat alle woningen van het bouwplan aan de achterzijde over een geluidluwe gevel beschikken.

De realisatie van het bouwplan is zowel bestuurlijk als maatschappelijk relevant. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is een particulier initiatief zoals dit bouwplan van groot belang voor de gemeente Best. De beschikbare bouwgrond in het stedelijk gebied is beperkt en met de nog beschikbare vrije, groene ruimte wordt gezien de stikstofproblematiek het liefst zo zuinig mogelijk mee omgegaan. Uit de hotspot-kaart van de gemeente Best blijkt dat het bouwplan op een hoogbelaste locatie is gelegen. Voor een aantal wegen geldt dat het berekende geluidsniveau hoger is dan 60 dB en voor railverkeer wordt zelfs de maximaal te ontheffen waarde overschreden. Ook voor woningen met een te hoge geluidsbelasting op de gevel kan een goed leefklimaat gecreëerd worden met voldoende geluidsisolatie.

In verband met de bezonning zijn in het gebouwwontwerp de buitenruimten aan de zijde van het spoor (geluidsbelaste zijde) gesitueerd. Aangezien dit niet strookt met het ontheffingenbeleid is een voorwaarde dat maatregelen worden overwogen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Het creëren van een grotere afstand tussen de woningen en de geluidsbronnen en/of het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is in deze specifieke situatie niet mogelijk. De initiatiefnemer zal met een oplossing komen om aan de geluidsbelaste zijde een geluidluwe buitenruimte te creëren. Gezien het geconstateerde geluidsniveau is een voorwaarde dat door middel van het toepassen van een vliesgevel een geluidluwe buitenruimte gecreëerd wordt die aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB voor wegverkeer en 55 dB voor railverkeer voldoet.

Voor de bestemmingsplanprocedure is het niet noodzakelijk om de geluidsbelasting achter de vliesgevel inzichtelijk te maken. Voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van het appartementencomplex wordt middels een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangetoond dat de buitenruimten op basis van het Bouwbesluit voldoen aan de eisen van een geluidluwe buitenruimte.

Het is daarom gewenst dat in dit specifieke geval wordt besloten om voor het bouwplan af te wijken van het "Beleid hogere grenswaarde Wet geluidhinder" zodat hogere waarden voor dit bouwplan kunnen worden vastgesteld. Aan het bestemmingsplan moeten nadere voorwaarden worden verbonden om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te borgen.