

Besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (Wet geluidhinder)

Afwijking van het bestemmingsplan 'Binnenstad'

Het college van burgemeester en wethouders van Breda verleent ontheffing van de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bij de omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een wooncomplex aan de Markendaalseweg / Concordiastraat te Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie BDAOOA nummers 8470, 8471, 9208, 8850 en 8851.

Datum: **10 APR. 2018**

1. Aanleiding

Ter plaatse van de Markendaalseweg/Concordiastraat te Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie BDAOOA, nummers 8470, 8471, 9208, 8850 en 8851 (hierna 'Markendaalseweg/Concordiastraat') is HCM Ontwikkeling voornemens een kantoor te transformeren naar appartementen. De appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen. Het gebouw aan de Markendaalseweg (hierna: gebouw M) en het gebouw aan de Concordiastraat (hierna: gebouw C).

Het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' laat het realiseren van woningen op deze locatie niet toe. Om de transformatie van kantoorruimte naar starterswoningen planologisch juridisch mogelijk te maken is dan ook een afwijkingsbesluit op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in procedure gebracht.

Woningen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder en liggen in stedelijk gebied, binnen de geluidzone van de volgende wegen:

- Markendaalseweg;
- Fellenoordstraat.

Verder is de locatie gelegen binnen de invloedssfeer van Concordiastraat en van Coothplein (beiden 30 km/h, maar niet gezoneerd conform Wgh).

2. Onderzoek

In opdracht van Quadrant Architecten is door Greten Raadgevende Ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het akoestisch onderzoek heeft kenmerk Rakb531aaA1.fa en dateert van 10 november 2017. De rapportage van Greten bevat voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoen aan de wettelijke vereisten op basis van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. De rapportage maakt als **bijlage 1** deel uit van het besluit.

3. Beoordelingskader

Het wettelijke en beleidsmatige beoordelingskader is opgenomen als **bijlage 2** bij dit besluit en maakt onderdeel uit van het besluit.

4. Bevindingen akoestisch onderzoek

Wegverkeerslawaaï

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn, behoudens de cumulatieve geluidbelastingen, inclusief de aftrek conform artikel 110g Wgh jo artikel 3.6 Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 berekend.

Resultaten

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het wegverkeer op de Markendaalseweg bepalend is voor de optredende geluidbelastingen.

De geluidbelasting bedraagt op gebouw M maximaal:

- **63 dB** vanwege de Markendaalseweg;
- **46 dB** vanwege de Fellenoordstraat;
- **62 dB** vanwege de 30 km/uur wegen Concordiastraat en Van Coothplein;
- **68 dB** vanwege de cumulatieve geluidbelasting.

De geluidbelasting bedraagt op gebouw C maximaal:

- **51 dB** vanwege de Markendaalseweg;
- **29 dB** vanwege de Fellenoordstraat;
- **65 dB** vanwege de 30 km/uur wegen Concordiastraat en Van Coothplein;
- **65 dB** vanwege de cumulatieve geluidbelasting.

5. Afwegingen en beoordelingen

Hoofdcriteria

Bronmaatregelen

- Stijl asfalt: De Markendaalseweg wordt voorzien van geluidreducerend asfalt (SMA-NL5) als maatregel. Een deklaag met een grotere reductie leidt niet tot het behalen van de voorkeursgrenswaarde. Bovendien staan de kosten hiervan niet in verhouding tot de omvang van het project.
- De Markendaalseweg heeft een belangrijke functie als ontsluiting van de gehele westelijke binnenstad met al zijn woningen, parkeergarages en werkgelegenheid. Om te voorkomen dat dit verkeer door de woonwijken

gaat rijden blijft de Markendaalseweg een belangrijke functie behouden zolang deze functies in de binnenstad aanwezig blijven.

- Daarnaast is er op korte termijn geen goed alternatief aanwezig om deze verkeersstromen op te vangen. Maatregelen in de omgeving kunnen wel leiden tot een geringe afname van het autoverkeer. Anderzijds is de Markendaalseweg een belangrijke schakel voor het (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer in de route tussen Breda Zuid en West en de binnenstad en station. Een bepaalde mate van comfort en snelheid is hierbij van belang. Het nemen van verkeersbeperkende maatregelen is hierdoor niet mogelijk;
- Het verlagen van de snelheid naar 30 km/uur betekent voor elke bus een kleine vertraging, hetgeen niet is voorzien binnen de huidige concessie. Het huidige gebruik en de huidige inrichting maken dat het verlagen van de maximumsnelheid op dit moment niet realistisch is.

Het toepassen van bronmaatregelen stuit op bezwaren vanuit verkeerskundige, vervoerskundige en financiële overwegingen.

Overdrachtsmaatregelen

- Geluidwal of geluidscherm: Het realiseren van een afscherming waarmee voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren vanuit stedenbouwkundige en financiële overwegingen.
- Vergroten afstand geluidbron en ontvanger: in de onderhavige situatie is er sprake van benutting van een bestaand pand, waardoor vergroten van deze afstand niet aan de orde is.
- Het toevoegen van absorptie in het overdrachtsgebied heeft een positief effect op de geluidniveaus ter plaatse van de appartementen. Hiervoor is een forse impuls nodig in het profiel (gras, groenblijvende struiken etc). Parallel aan de omgevingsvergunning is onderzocht of voor deze maatregelen ruimte aanwezig is. Dat blijkt niet afdoende te zijn om de hoofdfuncties van het profiel te kunnen waarborgen (autoverkeer, fietsverkeer en trottoir voor voetgangers). Hierdoor komt een absorptiemaatregel niet in beeld.

Maatregelen bij ontvanger

Het toepassen van maatregelen als een dove gevel of glazen (voorzet) wanden zodat de voorkeursgrenswaarde op de gevels behaald wordt, of dat de gevel uitgezonderd wordt van toetsing aan de Wgh zijn van invloed op luchtkwaliteit en binnentemperatuur. Dergelijke maatregelen dragen in dit geval niet bij aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder bestaat de mogelijkheid om de gevel of dak te voorzien van blijvend groen. Een dergelijke investering heeft een positief effect op de leefbaarheid, maar is dermate kostbaar dat deze niet doelmatig is. Deze wordt verder niet als randvoorwaarde meegenomen in de besluitvorming.

Subcriteria

Bij het onderhavige bouwplan is sprake van transformatie, een voormalig kantoorpand zal geschikt worden gemaakt voor bewoning. Met het vervangen van een functie in hetzelfde gebouw op hetzelfde kavel wordt aangesloten bij het subcriterium 'vervangen bestaande bebouwing'.

Uitvoeringseis – Geluidluwe gevel

De voorkeursgrenswaarde wordt door de Markendaalseweg op gebouw M met meer dan 5 dB overschreden. Het Ontheffingenbeleid stelt in dat geval de aanvullende eis dat de betreffende geluidsgevoelige objecten moeten beschikken over een geluidsluwe gevel. Bewoners van een geluidgevoelig object met een hoge geluidbelasting moeten in hun eigen woning namelijk een (verblijfs)ruimte hebben waar het akoestisch klimaat goed is.

Bij de appartementen van gebouw M aan de voorzijde (Westgevel) kan bij geen enkele woning voldaan worden aan de geluidluwe gevel eis. De mogelijkheden om te kunnen voorzien in een geluidluwe gevel zijn in dit geval beperkt omdat het gaat om een bestaand pand dat getransformeerd wordt. Bij omvorming van een bestaand gebouw is de invloed op positionering beperkt. Om toch een ontheffing te kunnen verlenen moet het college afwijken van het Ontheffingenbeleid waarin de uitvoeringseis is opgenomen.

Het college kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van het beleid mits er voor de nieuwe bewoners sprake kan zijn van een goede woon- en leefkwaliteit. Dit

vereist echter wel een goede motivering waarom er voor de bewoners toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ondanks de hoge geluidbelasting in combinatie met de afwezigheid van een geluidluwe gevel.

Teneinde een kwaliteit te garanderen die prettig verblijf mogelijk maakt, hebben de gemeente en de ontwikkelaar nadere afspraken gemaakt over de bevordering van de algehele leefkwaliteit en de optimalisering van de geluidwering in het bijzonder. Deze afspraken worden hierna onder 'Afspraken bevordering leefkwaliteit en geluidwering' toegelicht.

Cumulatie

De samenloop van de wegverkeersbronnen heeft een relevant effect op de geluidsbelasting van de appartementen. De gecumuleerde geluidbelasting is maximaal 68 dB (ref wegverkeerslawaai). Nabij een drukke verkeersweg is dit een acceptabel niveau.

Door middel van aanvullende afspraken ter optimalisering van de geluidwering is het mogelijk om in de woningen een acceptabel leefklimaat te garanderen. Op basis hiervan is sprake van 'goede ruimtelijke ordening'. Deze afspraken worden hierna onder 'Afspraken bevordering leefkwaliteit en geluidwering' toegelicht.

Binnenwaarde

Omdat de bebouwing al bestaand is, is er sprake van 'rechtens verkregen niveaus'. Dat betekent dat er geen wettelijke eisen worden gesteld aan de binnenniveaus, maar dat de bestaande schil het uitgangspunt is. Bij het ontbreken van een wettelijke normering wordt veelal aansluiting gezocht bij de nieuwbouweis uit het Bouwbesluit 2012, te weten 33 dB.

Bepaling geluidwering van de gevel

De geluidwering van de gevel mag niet minder zijn dan het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de norm uit het Bouwbesluit 2012. De geluidbelasting mag de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting nergens overschrijden maar het kan zijn dat de geluidbelasting op bepaalde gevels lager uitvalt dan de verleende hoogte toelaatbare geluidsbelasting uit onderhavig besluit. Dit kan worden veroorzaakt door de ligging of de hoogte. Ter illustratie wordt hierbij verwezen naar figuur 5.1, 5.2, 5.3 en 5.4 uit het akoestisch rapport, welke integraal deel uitmaken van onderhavig besluit. Bij een ongelijke geluidbelasting kan een differentiatie in geluidwering aan de orde zijn. Indien de feitelijke geluidbelasting leidt tot een lagere geluidwering van de gevel dan het verschil tussen de hoogst toelaatbare geluidsbelasting en de norm uit het Bouwbesluit mag dit bij de aanvraag om omgevingsvergunning nader worden bepaald.

Afspraken bevordering leefkwaliteit en geluidwering

Omdat er geen mogelijkheden zijn om overal een geluidluwe gevel te realiseren, worden er zwaardere eisen gesteld aan de motivering waarom er toch sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is het creëren van een gunstige leefkwaliteit in ruime zin belangrijk. De ontwikkelaar heeft hierbij diverse mogelijkheden verkend, zie het schrijven van 23 november 2017, ref. 'Transformatie 123 appartementen Markendaalseweg Breda' welke als **bijlage 3** bij dit besluit is opgenomen. Deze verkenning heeft geresulteerd in de volgende maatregelen:

1. Duurzaamheid: De ontwikkelaar wil gebruik van de Regeling groenprojecten. De Regeling groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de ministeries van Infrastructuur en Waterstaat en Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst namens de minister van Economische Zaken en Klimaat de projecten. Na beoordeling geeft de rijksdienst een Groenverklaring af. De ontwikkelaar heeft voor de herontwikkeling van het kantoorcomplex naar wooncomplex aan de Markendaalseweg / Concordiastraat een Groenverklaring aangevraagd bij RVO, categorie 9b 'Herbestemming tot woningen'. Herbestemmingsprojecten komen in aanmerking voor een groenverklaring als het gebouw voldoet aan de volgende technische randvoorwaarden:
 - a. De energieprestatiecoëfficiënt van de woningen moet gelijk zijn of beter dan het niveau dat voor nieuwbouwwoningen werd voorgeschreven.

- b. Al het hout dat wordt gebruikt moet voldoen aan de criteria van de overheid (TPAC).
 - c. De geluidswering tussen de woningen onderling moet ten minste gelijk zijn aan het niveau dat voor nieuwbouwwoningen wordt geëist. Deze technische randvoorwaarden komen ook tegemoet aan het streven naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
2. Ventilatiesysteem: Het toepassen van een goed ventilatiesysteem draagt bij aan een gunstig binnenklimaat. Het ventilatiesysteem zorgt voor verluchting van de woning zonder dat de ramen geopend hoeven worden. Het ventilatiesysteem bij gebouw M wordt uitgevoerd als een luchtbehandelingskast (LBK). Dit ventilatiesysteem is comfort verhogend ten opzichte van natuurlijke ventilatie en voorkomt tevens een extra geluidlek in de gevel doordat het raam minder snel geopend hoeft te worden.

Transformatie

Transformatie van leegstaande panden is een uitdrukkelijke bestuurlijke wens. Met transformatie wordt leegstand van gebouwen voorkomen. (Structurele) leegstand leidt tot kwaliteitsverslechtering in het gebied. Ook uit overwegingen van duurzaamheid is er veel te zeggen voor transformatie. Transformatie leidt tot minder sloopafval en bestaande bouwmaterialen worden langer gebruikt. Met de transformatie van onderhavig pand naar woonunits wordt daarnaast voorzien in de behoefte aan woningbouw binnen Breda.

6. Conclusie

Gelet op hetgeen onder 4. en 5. is opgenomen en het volgende in overweging nemende:

- De Markendaalseweg heeft een belangrijke functie als ontsluiting van de gehele westelijke binnenstad met al zijn woningen, parkeergarages en werkgelegenheid. Om te voorkomen dat dit verkeer door de woonwijken gaat rijden blijft de Markendaalseweg een belangrijke functie behouden zolang deze functies in de binnenstad aanwezig blijven.
- Daarnaast is er op korte termijn geen goed alternatief aanwezig om deze verkeersstromen op te vangen. Maatregelen in de omgeving kunnen wel leiden tot een geringe afname van het autoverkeer. Anderzijds is de Markendaalseweg een belangrijke schakel voor het (Hoogwaardig) Openbaar Vervoer in de route tussen Breda Zuid en West en de binnenstad en station. Een bepaalde mate van comfort en snelheid is hierbij van belang. Het nemen van verkeersbeperkende maatregelen is hierdoor niet mogelijk;
- Het verlagen van de snelheid naar 30 km/uur betekent voor elke bus een kleine vertraging, hetgeen niet is voorzien binnen de huidige concessie. Het huidige gebruik en de huidige inrichting maken dat het verlagen van de maximumsnelheid op dit moment niet realistisch is.
- Het toevoegen van absorptie in het overdrachtsgebied heeft een positief effect op de geluidsniveaus ter plaatse van de appartementen. Hiervoor is een forse impuls nodig in het profiel (gras, groenblijvende struiken etc). Parallel aan de omgevingsvergunning is onderzocht of voor deze maatregelen ruimte aanwezig is. Dat blijkt niet afdoende te zijn om de hoofdfuncties van het profiel te kunnen waarborgen (autoverkeer, fietsverkeer en trottoir voor voetgangers). Hierdoor komt een absorptiemaatregel niet in beeld.
- Verder bestaat de mogelijkheid om de gevel of dak te voorzien van blijvend groen. Een dergelijke investering heeft een positief effect op de leefbaarheid, maar is dermate kostbaar dat deze niet doelmatig is. Deze wordt verder niet als randvoorwaarde meegenomen in de besluitvorming.
- De toekomstige bewoners zijn op de hoogte van de nabijheid van de geluidsbronnen en de hoge(re) geluidbelasting en kunnen een zorgvuldige afweging maken bij de keuze voor het bewonen van een woning op deze locatie

komt het college tot de conclusie dat de geluidsbelasting ter plaatse van het gebouw aan de Markendaalseweg/Concordiastraat geen afbreuk doet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarom is het college voornemens een ontheffing te verlenen van de voorkeursgrenswaarde ten behoeve van de afwijking van het bestemmingsplan.

7. Rechtsbescherming

Bekendmaking van het besluit hogere waarden geschiedt door toezending of uitreiking, overeenkomstig art. 3:41 Awb. Tevens zal het besluit worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Na bekendmaking vangt de beroepstermijn aan. Belanghebbenden kunnen gedurende 6 weken hiertegen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8. BESLUIT

Al het bovenstaande in overweging nemende en gelet op de bepalingen uit de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Algemene wet bestuursrecht en het Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder gemeente Breda, besluit het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° Wabo betreffende het realiseren van wooneenheden aan de Markendaalseweg/Concordiastraat te Breda, kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie BDAOOA, nummers 8470, 8471, 9208, 8850 en 8851, dat:

- a. de geluidsbelasting vanwege de Markendaalseweg maximaal 63 dB bedraagt;
- b. bijlage 1, het akoestisch onderzoek, bijlage 2, de omgevingsvergunning, en bijlage 3, het schrijven van 23 november 2017, ref. 'Transformatie 123 appartementen Markendaalseweg Breda' eveneens deel uitmaken van dit besluit.

Breda, 10 APR. 2018

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.