

NOTITIE

Betreft	Afwijking voorwaarden uit de 'Beleidsnota Hogere Waarden' voor nieuwbouw binnen plan 'Meerpolder - Klapwijkse Pier'
Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Datum	30 augustus 2012
Werknummer	124.425.11

1. Situatieschets

Binnen het bestemmingsplan 'Meerpolder - Klapwijkse Pier' wordt voorzien in de bouw van vijf zogenoemde pieren waarbinnen voornamelijk nieuwbouw van woningen wordt toegestaan. In totaal wordt voorzien in de bouw van maximaal 165 woningen. In het kader van de voorbereiding van dat plan is op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderzoek is uitgevoerd naar het verkeer op de Klapwijkseweg, de Oudelandselaan en de Klapwijkse Zoom. De bevindingen van het onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Milieuonderzoek; Bestemmingsplan Meerpolder - Klapwijkse Pier', van 25 juni 2012.

De conclusie van het onderzoek is dat het verkeer op de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan een overschrijding geeft van de voorkeurswaarde. Omdat geluidreducerende maatregelen niet doelmatig zijn is een Hogere Waarden procedure aan de orde. Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Klapwijkse Pier is de prijsvraag die in 2007 is uitgeschreven door de gemeente. Hieruit vloeit de opzet voort met de vijf gebouwen. Met name de stedenbouwkundige opzet van hoge bebouwing nabij de Oudelandselaan en een aflopend volume als overgang naar het bestaande dorp is een belangrijk element. De gebouwen zijn in het landschap geplaatst, wat mee ontworpen is. Zie verder punt 4.

2. Beschrijving Hogere waarden beleid

Voor een Hogere Waarden procedure is door de gemeente het document 'Beleidsnota Hogere Waarden; beleidsregels voor het beoordelen en vaststellen van een verzochte hogere grenswaarde voor geluid' van mei 2009 vastgesteld. Kortgezegd zijn in die beleidsregel voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente een hogere waarde wil vaststellen. In het beleid is beschreven dat bij een overschrijding van de voorkeurswaarde eerst moet worden onderzocht of deze waarde door het treffen van maatregelen alsnog kan worden bereikt. In de onderzoeksfase dienen in eerste instantie bronmaatregelen te worden beschouwd (bijvoorbeeld stiller wegdek, beperking rijsnelheid). Daarna moet de doeltreffendheid van maatregelen in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld schermen/wallen, afstandsvergroting) worden beschouwd. Als laatste zijn maatregelen bij de ontvanger (gevelisolatie) aan de orde.

In het geval dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet gewenst of mogelijk zijn kan alleen een Hogere Waarde procedure worden gestart in de situaties die zijn genoemd in het hogere waarde beleid, de zogenoemde ontheffingsgronden. Daarnaast stelt de gemeente eisen aan de aanwezigheid van geluidluwe gevels en buitenruimten. Voor wegverkeer zijn deze eisen als volgt.

Vanaf een geluidbelasting van 53 dB dient tenminste één geluidluwe gevel te worden gecreëerd. Dit betekent dat op deze gevel de cumulatieve geluidbelasting door het verkeer op alle van belang zijnde wegen in principe niet hoger mag zijn dan 53 dB. Daarnaast dienen de verblijfsruimten zo min mogelijk te worden gesitueerd aan de hoogst belaste zijde. Van deze laatste voorwaarde mag worden afgeweken in het geval overwegingen vanuit stedenbouw en volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

In het Hogere Waarden beleid is eveneens aangegeven dat compensatie kan worden toegepast om de leefbaarheid te verbeteren. Deze compensatie kan van akoestische maar ook van niet-akoestische aard zijn.

3. Hogere Waardenbeleid toegepast op de woningbouw in het plan 'Meerpolder - Klapwijkse Pier'

Uit het eerdergenoemde akoestisch onderzoek van 25 juni 2012 blijkt dat de voorkeurswaarde door het verkeer op de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan wordt overschreden tot maximaal 58 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de toepassing van maatregelen niet gewenst dan wel niet mogelijk is. Verder blijkt uit dat onderzoek dat voor de woningen de ontheffingsgrond 'opvullen van een open plaats' van toepassing is. Deze ontheffingsgrond is van toepassing omdat het gebied waar de nieuwe woningen worden gebouwd aan minimaal twee zijden wordt begrensd door bestaande woningen. Daarnaast geldt eveneens dat de dichtheid van de nieuwe bebouwing groter is dan de dichtheid van de bestaande bebouwing. Het betreft het invullen van een (laatste) open plek in de VINEX-wijk Meerpolder.

Verder blijkt uit het onderzoek dat op circa 1/3 deel van de woningen een hogere waarde noodzakelijk is van 53 dB of hoger. Vanaf 53 dB en hoger zijn de aanvullende voorwaarden uit het Hogere Waarden beleid van toepassing. Uit het onderzoek en de thans bekende bouwtekeningen blijkt dat niet voor alle woningen kan worden voldaan aan de voorwaarden van een geluidluwe gevel en dito buitenruimte. De hoekappartementen in alle pieren hebben niet in alle gevallen een geluidluwe gevel. Dit betreft in pier 2, 3, 4 en 5 alleen de woningen aan de zijde van de Klapwijkseweg. Voor Pier 1 betreft dit ook de hoekwoningen langs de Oudelandselaan. Alhoewel nog geen definitieve bouwplannen beschikbaar zijn, zal in diverse gevallen ook de buitenruimte worden gesitueerd aan de hoogstbelaste zijde. Dit betekent dat wordt afgeweken van de voorwaarden uit het Hogere Waarden beleid. In het onderstaande gedeelte is de motivering opgenomen waarom een afwijking mogelijk is.

4. Motivering afwijking voorwaarden uit het hogere waarde beleid

Bron- en overdrachtsmaatregelen

In het onderzoek is aandacht besteed aan het toepassen van een 'stiller' wegdek. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting kan worden gereduceerd met circa 3 dB. Omdat ook in deze situatie de geluidbelasting op de woningen nog 53 dB of hoger is, blijft een afwijking van het Hogere Waarden beleid aan de orde. Daarnaast kunnen 'stille' wegdekken niet worden toegepast op rotondes. Ter hoogte van Pier 1 is het effect van een 'stiller' wegdek om deze reden beperkt.

Daarnaast ligt op dit moment het beheer van de Klapwijkseweg nog in handen van de provincie. Het overdragen van de weg en (financiële) afspraken over het beheer en onderhoud moeten nog worden gemaakt. Deze situatie laat het minder makkelijk toe op dit moment afspraken te maken over het toepassen van stil wegdek op een gedeelte van de Klapwijkseweg.

Mocht de Klapwijkseweg in de toekomst worden gereconstrueerd dan wordt de wens voor 'stil asfalt' meegenomen. Op dit moment kan alleen geen indicatie gegeven worden wanneer dit plaats gaat vinden.

In het kader van deze motivering is eveneens onderzocht of een wal/scherm met een beperkte hoogte (1,5 m boven het wegdek) voldoende geluidreductie oplevert. Uit de resultaten blijkt dat dit alleen effect oplevert op de begane grond en de eerste verdieping. Vanaf de tweede verdieping wordt nauwelijks een geluidreductie bereikt.

Daarnaast is een stedenbouwkundig uitgangspunt voor de wijk Meerpolder dat vanaf de Klapwijkseweg een doorzicht moet bestaan naar het achterliggende gebied. Dit uitgangspunt is ook toegepast in het deelplan Klapwijkse Eilanden gelegen ten westen van de Klapwijkse Pier. Op die eilanden zijn om die reden bebouwingsstroken gerealiseerd haaks op de Klapwijkseweg. Deze open bebouwingsstructuur wordt binnen dit plan doorgezet. Het realiseren van schermen, die het doorzicht beperken, is om deze reden dan ook niet gewenst.

De Klapwijkse weg is een bebouwingslint dat hoger dan de omgeving ligt. Daarnaast is het een belangrijke verbindende route die vanwege haar ligging een duidelijk overzicht over de omgeving biedt. Het plaatsen van schermen zou de kwaliteiten van deze route teniet doen en zorgen voor een ongewenste scheiding tussen de verschillende wijken binnen Berkel en Rodenrijs.

Het realiseren van aaneengesloten bebouwing evenwijdig aan de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan is vanwege de gewenste transparantie naar het achterland niet gewenst. In dat geval zou door de bouwvorm wel kunnen worden voldaan aan de voorwaarde dat de woningen dienen te beschikken over een geluidluwe zijde.

Een beperking van de bouwhoogte is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet gewenst. Om de doorzichten te realiseren zijn smallere maar wel hogere gebouwen noodzakelijk. De hoogte van de bebouwing is gekozen als markering van de entree van de wijk Meerpolder en als aansluiting op de hogere bebouwing in het centrum van Berkel en Rodenrijs. Door deze hoge bebouwing zijn zeer hoge schermen noodzakelijk (circa 4 m) om te kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde.

Het beperken van de verkeersintensiteit is een methode om de geluidbelasting te beperken. Omdat de Klapwijkseweg en de Oudelandselaan deel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente is het gezien de verkeersfunctie van deze wegen niet mogelijk de verkeersintensiteit en of het aandeel vrachtverkeer te beperken. Dit betekent dat er vanuit verkeerskundige en vervoerskundige overwegende bezwaren zijn, waardoor het gerechtvaardigd is af te wijken van het beleid.

Akoestische compensatie

Omdat niet in alle situaties kan worden voldaan aan de voorwaarden uit het Hogere Waarden beleid is waar mogelijk akoestische compensatie toegepast. Dit betreft bijvoorbeeld de collectieve buitenruimte die in Pier 1 wordt gecreëerd in de binnenhof. Deze ruimte is bereikbaar voor alle woningen. Daarnaast worden de plafonds van de balkons voorzien van een absorberend materiaal om hinderlijke reflecties tegen te gaan op de onder dit plafond gelegen balkon. Ook is er sprake van grote balkons (van 10 m² tot circa 40 m²) die goed bezond zijn, zodat het buitenruimten zijn met veel kwaliteit. Voorts worden zwevende dekvloeren toegepast waardoor het contactgeluid tot een minimum wordt beperkt. Met betrekking tot niet-akoestische compensatie kan worden gedacht aan de positieve omgevingskwaliteiten als veel groen, het landschap dat zich uitstrekt over de parkeergarage, het water, het gezondheidscentrum in Pier 1 en de centrumvoorzieningen in Berkel en Rodenrijs op loopafstand.

5. Conclusie

Gezien het voorgaande bestaat er voldoende reden om af te wijken van het Hogere Waarden beleid. Hierbij kan in aanmerking worden genomen dat de verwachting is dat het beleid wordt herzien.