

OMWB000000

Aan:
OMWB
Roel Peters

NOTITIE functiewijziging voormalige LTS aan de Laan van Henegouwen

zaaknummer
17022121

onderwerp
functiewijziging
voormalige LTS aan de
Laan van Henegouwen

behandeld door
de heer W.H. van Empel
013-20 60 363
w.vanempel@omwb.nl

plaats / datum
Tilburg,
19 mei 2017

bijlage(n)
-

kopie aan
-

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Roosendaal is het akoestisch onderzoek, wat hoort bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan Binnenstad Oost, beoordeeld. Het monumentale gebouw van de voormalige LTS aan de Laan van Henegouwen wordt verbouwd tot 53 wooneenheden. De overige gebouwen van de LTS worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen woningen en appartementen. Voor de ontwikkelingen wordt het bestemmingsplan herzien. In verband met de snelheid van het proces wordt het monumentale schoolgebouw omgezet tot een woonbestemming als "kruimelgeval" ([art. 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo](#)). Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een rapportage van een akoestisch onderzoek opgesteld. Deze rapportage, opgesteld door Kraaij Akoestisch Adviesbureau met kenmerk VL.1602.R01 versie 4 d.d. 8 mei 2017, is nu alleen beoordeeld ten behoeve van de functiewijziging van het schoolgebouw.

Normstelling

In de rapportage wordt, voor het bestaande hoofdgebouw, uitgegaan van vervangende nieuwbouw. Op grond van het zesde lid van artikel 83 van de Wet geluidhinder is voor vervangende nieuwbouw binnen de bebouwde kom en binnen de zone van een rijksweg een maximale ontheffingswaarde van 63 dB van toepassing. Hieraan worden wel twee voorwaarden gesteld. De vervanging mag niet leiden tot:

- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Zover kan worden beoordeeld wordt ten aanzien van het transformeren van het oude schoolgebouw aan deze voorwaarden voldaan.

Rekenresultaten

De geluidbelasting vanwege de overige wegen nabij het te ontwikkelen gebied overschrijden de voorkeursgrenswaarde niet op de het oude schoolgebouw.

Uit de rekenresultaten blijkt dat als gevolg van de rijksweg A58 er een hoge geluidbelasting op het gebouw optreedt. Berekend is een geluidbelasting van

ten hoogste 69 dB. Voor een aantal geveldelen zal de gevel doof moeten worden uitgevoerd.

Het doof uitvoeren van een geveldeel is een reële optie, maar hier dient wel te worden opgemerkt dat een dove gevel vaak op gespannen voet staat met de ventilatie-eisen in een woning. Het is belangrijk dat een woning voldoende spuicapaciteit heeft .

In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat men in de voormalige LTS 53 wooneenheden wil creëren, waaronder zorgwoningen, appartementen, maisonnettes, penthouses en eengezinswoningen. Wanneer deze wooneenheden aan ten minste twee zijden grenzen aan de buitengevel van het schoolgebouw dan zou je ervoor kunnen kiezen om 1 geveldeel doof uit voeren. Uit de figuur 3.1 in de rapportage zou je kunnen opmaken dat echter niet alle wooneenheden aan twee zijden grenzen aan de buitengevel. Dat zou betekenen dat verschillende wooneenheden, wanneer de enige buitengevel doof wordt gemaakt, geen enkele mogelijkheid hebben om een raam open te zetten. De OMWB acht dit geen gewenste situatie, maar het is aan de gemeente om hier een uitspraak over te doen.

Geadviseerd om na te gaan waar welke soort woonfuncties komen en op welke wijze kan worden gewaarborgd dat bij alle woningen een raam geopend kan worden om te spuien.

Hogere waarde beleid

De gemeente heeft een hogere waarde beleid vastgesteld. Een belangrijke aanbeveling in het beleid is het realiseren van een geluidluwe gevel voor woningen met een hoge geluidbelaste zijde. Uit het beleid blijkt dat op deze geveldelen aan de voorkeurgrenswaarde zou moeten worden voldaan. Het betreffen echter aanbevelingen die nagestreefd moeten worden. Hieruit wordt opgemaakt dat van de aanbevelingen, gemotiveerd, kan worden afgeweken.

Een argument om af te wijken van beleid zou kunnen zijn dat het in deze situatie gaat om vervangende nieuwbouw, waarbij het niet mogelijk is om de situering van de bouwblokken zodanig uit te voeren dat een geluidluwe gevel mogelijk is in alle gevallen.

Conclusie en advies

Voor het transformeren van de oude LTS aan de Laan van Hengouwen naar appartementen is een akoestisch onderzoek beoordeeld. De rapportage geeft inhoudelijk geen reden tot maken van opmerkingen.

Uit de rapportage blijkt dat het niet mogelijk is om voor alle wooneenheden een geluidluwe gevel te realiseren, wat moet worden nagestreefd volgens het beleid van de gemeente. Hier zal gemotiveerd moeten worden afgeweken van het beleid.

Uit de rapportage blijkt voorts dat verschillende geveldelen doof zullen moeten worden uitgevoerd. **De dove gevels zullen op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.**

Naar aanleiding van het onderzoek wordt wel de vraag gesteld of alle woningen een gevel krijgen waarin een raam of deur geopend kan worden. Figuur 3.1

van de rapportage geeft namelijk de indruk dat dit niet voor alle wooneenheden het geval is. De OMWB acht dit ongewenst. Daarnaast wordt geadviseerd hierover een standpunt in te nemen en om na te gaan of dit volgens het Bouwbesluit is toegestaan.

Met vriendelijke groet,


de heer W. van Empel
adviseur


W.M.A. van Loon
adviseur geluid