

Afwijkingsregels hogere waarden beleid geluid juni 2017

1. Samenvatting Zoetermeerse hogere waarden beleid 2009

In het hogere waarden beleid van 2009 is benadrukt dat er de wettelijke plicht is om eerst te overwegen of maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld soort asfalt) of in de overdracht (geluidsscherm) mogelijk zijn. Als die mogelijkheden er redelijkerwijze niet zijn, dan dient de ontwikkelaar de plattegrond van de woning te gebruiken om het woongenot te behouden. De ervaring landelijk en lokaal leert dat bewoners een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte van groot belang vinden. Ook het RIVM adviseert om een geluidluwe gevel te verlangen bij hoge geluidbelastingen.

Een goede stedenbouwkundige aanpak of een uitgekiend gebouwoontwerp kunnen die mogelijkheden scheppen. Dat kan dan door de situering van geluidsgevoelige ruimten, in het bijzonder de slaapkamer(s), aan de geluidluwe zijde en de realisatie van een geluidsluwe buitenruimte. Met dat laatste wordt een tuin of een balkon (minimaal 6 m²) aan de rustige zijde van de woning bedoeld. Alleen als aan deze twee voorwaarden is voldaan dan kan een hogere waarde worden verleend: zo is dat in het Zoetermeerse beleid van 2009 vastgelegd. In dat beleid is er daarnaast onderscheid gemaakt tussen rustige woonwijken (lager ontheffingsniveau) en hoofdwegen (hoger ontheffingsniveau).

2. Transformaties van (kantoor)gebouwen naar woningen



Het Zoetermeerse beleid is tot stand gekomen voor de wijziging van het Bouwbesluit 2012, waarmee kantoren veel makkelijker konden worden getransformeerd naar woningen. In plaats van de nieuwbouweis geldt bij transformaties van kantoorgebouwen of vergelijkbare vanaf 2012 voor bijna alle onderdelen van het Bouwbesluit het “rechtens verkregen niveau”. Dat betekent dat voor deze woningen:

- geen maximale binnenwaarde voor geluid of een veel hogere binnenwaarde is bepaald;
- geen eisen bestaan voor de geluidwering tussen woningen;
- er wel eisen bestaan voor de geluidbelasting op de gevel.

Om te beginnen het binnenniveau: bij nieuwbouwwoningen geldt een maximale binnenwaarde van 33 dB maar bij getransformeerde woningen bestaat er, afhankelijk van het bouwjaar, een veel hogere eis of geen wettelijke eis. In de concept Aanvullingswet geluid (Omgevingswet) wordt voor alle woningen (dus ook getransformeerde woningen) een maximale binnenwaarde geformuleerd van 41 dB. Als de geluidbelasting daarboven is dan wordt de woning als saneringswoning aangemerkt. In de huidige context dient de woning dan op kosten van de overheid te worden aangepakt (terugsaneren tot maximaal 38 dB). De VNG heeft in haar reactie op de Aanvullingswet geluid over deze situatie al kritische opmerkingen gemaakt. Woningen die nu worden getransformeerd kunnen dus in 2019 na inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Aanvullingswet geluid worden aangemerkt als saneringswoning: de saneringsplicht komt dan bij de overheid c.q. de gemeente te liggen.

Daarom zal in Zoetermeer een maximaal binnenniveau van 38 dB als bovengrens worden gehanteerd voor woningen in te transformeren (kantoor)gebouwen.

Daarnaast zijn er in het Bouwbesluit voor nieuwbouwwoningen eisen gesteld voor de geluidsisolatie (contactgeluid en luchtgeluid) tussen woningen. Ook deze eisen gelden niet voor woningen na transformaties: de woningscheidende wanden en vloeren kunnen de kwaliteit hebben die in kantoren gebruikelijk zijn en hoeven bij transformatie wettelijk gezien niet verbeterd te worden. Het is wenselijk dat ontwikkelaars extra geluidwerende maatregelen tussen woningen overwegen.

De wettelijke bepalingen voor de geluidbelasting op de gevel blijven wel van toepassing en daarmee ook de verplichting om eventueel hogere waarden te verlenen. Er zijn inmiddels enkele transformatieprojecten gerealiseerd waarbij het inderdaad lastig was om strikt vast te houden aan het huidige hogere waardenbeleid. Kantoren zijn veelal aan hoofdwegen gelegen waardoor overschrijding van de voorkeursgrenswaarde regelmatig aan de orde is. Bestaande kantoren hebben meestal geen balkon of tuin en na transformatie kan bijna nooit voor elke woning een eigen buitenruimte worden gerealiseerd. Daarnaast resulteren transformatieprojecten nogal eens in kleinere woningen met maar één buitengevel. Als dat een geluidbelaste zijde is, dan vervallen alle mogelijkheden om de woonplaattegrond anders in te richten en kan ook geen (eigen) geluidluwe buitenruimte worden gerealiseerd. Er kan dan dus niet aan het hogere waarden beleid van 2009 worden voldaan.

Om deze projecten toch mogelijk te maken wordt daarom voorgesteld om transformaties het volgende aanvullende beleid vast te stellen:

- overweeg of het mogelijk is om het bestaande hogere waardenbeleid te hanteren en geef een duidelijke motivering indien dit niet mogelijk is;
- streef naar een binnenniveau gelijk dat aan de eis voor nieuwbouwwoningen (33 dB) en houd een maximaal binnenniveau van 38 dB aan in verband met mogelijke claims na invoering van de Omgevingswet en de Aanvullingswet geluid;
- adviseer om extra geluidwerende maatregelen tussen woningen te nemen, zodat geluidsisolatie tussen woningen onderling wordt verbeterd, bij voorkeur tot aan de nieuwbouweis;
- indien de voorwaarde van een afzonderlijke buitenruimte voor elke woning redelijkerwijze niet in te vullen is, kan deze eis worden vervangen door een gemeenschappelijke buitenruimte;
- geen geluidluwe zijde te verlangen in uitzonderingssituaties zoals bij hoekwoningen binnen een appartementengebouw dat is gelegen aan twee geluidbelaste wegen waardoor het niet mogelijk is om een geluidluwe zijde te realiseren;
- het gebruik van een zogeheten dove gevel (een gevel zonder te openen ramen of deuren aan de geluidbelaste zijde) toe te staan op locaties waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden om daarmee wel een aanvaardbaar binnenniveau te realiseren; een en ander onder de voorwaarde dat woningen ook een geluidluwe zijde hebben. Voor de duidelijkheid: de toepassing van een dove gevel zonder de realisatie van een geluidluwe zijde wordt niet toegestaan mede vanwege de eisen vanuit het Bouwbesluit.

3. Binnenstedelijke nieuwbouw



De nota uit 2009 is vooral geschreven voor nieuwbouwlocaties “in de wei” zoals Oosterheem. Bij nieuwbouw op krappe binnenstedelijke locaties is toepassing van de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid 2009 zoals een geluidluwe gevel en buitenruimte voor elke woning niet altijd houdbaar.

Voorgesteld wordt om bij binnenstedelijke nieuwbouw meer flexibiliteit te bieden met het volgende aanvullende beleid:

- de mogelijkheid om de eis van een eigen buitenruimte te laten vervangen door een gemeenschappelijke buitenruimte als er redelijkerwijs geen eigen buitenruimte voor elke woning mogelijk is;
- een balkon aan de geluidbelaste zijde met gesloten balkonschermen toe te staan in situaties waar een balkon aan de geluidluwe zijde niet mogelijk is;
- geen geluidluwe zijde te eisen in uitzonderingssituaties zoals bij hoekwoningen binnen een appartementengebouw dat is gelegen aan twee geluidbelaste wegen waardoor het niet mogelijk is om een geluidluwe zijde te realiseren.

4. Verduidelijking railverkeer

De nota uit 2009 maakte onvoldoende duidelijk of het hogere waardenbeleid ook van toepassing was op ontwikkellocaties langs railinfrastructuur (vooral locaties langs de randstadrail). Daarom wordt hier nog eens benadrukt dat het beleid uit 2009 alsmede deze aanvulling ook van toepassing is op locaties langs spoorwegen. Dat betekent dat voor railverkeerslawaai de hogere waarden systematiek wordt vertaald naar de normen die voor railverkeerslawaai gelden. De voorkeursgrenswaarde bij railverkeerslawaai ligt op 55 dB. Dat betekent dat de voorwaarden (met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte) bij railverkeerslawaai gelden vanaf 60 dB.