

# BESLUIT HOGERE WAARDEN ONTWERP

Besluit tot vaststelling van hogere waarden als bedoeld in artikel 110a Wet geluidhinder

gemeente	Gemeente De Bilt
bestemmingsplan	Bestemmingsplan 'Tolakkerweg 254 te Maartensdijk'
kadastrale aanduiding	Maartensdijk N 2683
rijkscoördinaten	Woning 1: x: 139801 y: 463519 Woning 2: x: 139793 y: 463499 Woning 3: x: 139768 y: 463445 Woning 4: x: 139771 y: 463453 Woning 5: x: 139774 y: 463460 Woning 6: x: 139790 y: 463478
kenmerk	z-20-013920-12 / D2024-00029087
datum	14 maart 2024
behandeld door	Mevrouw B. Jaeqx
telefoon	(088) 022 50 00
aantal pagina's	6 (inclusief bijlagen)
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren

---

## achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Tolakkerweg 254 te Maartensdijk'.

---

## aanleiding

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Tolakkerweg 254 in Maartensdijk wordt grotendeels gesloopt. Enkel de bedrijfswoning, jongveestal en hooiberg blijven behouden. De boerderij zal worden omgebouwd naar drie woningen, in de jongveestal wordt een woning gerealiseerd en de hooiberg zal worden ingericht als berging. Voor de te slopen bebouwing kunnen twee nieuwe woonkavels worden gerealiseerd. Hier zijn twee nieuwe woningen voorzien. Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Tolakkerweg 254 te Maartensdijk' opgesteld.

Omdat binnen het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, moet het plan aan de Wet geluidhinder voldoen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidsniveau op de gevels van de woningen, vanwege het wegverkeer op de Tolakkerweg / Koningin Wilhelminaweg (N417) en de rijksweg A27, hoger is dan de wettelijke voorkeurswaarde die vanuit de Wet geluidhinder moet worden nagestreefd.

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze voorkeurswaarde en hogere waarden toe te staan op de gevels van de woningen. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten mee te werken aan het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om een hogere waarden procedure op te starten.

---

## besluit

Wij hebben besloten om op basis van artikel 110a van de Wet geluidhinder de volgende hoogst toelaatbare waarden vast te stellen:

woning	gevel	ontvangerhoogte	geluidsbelasting N417	geluidsbelasting A27
Woning 1	ZO	1,5 / 4,5 / 7,5 m	55 / 56 / 56 dB	49 / 52 / 53 dB
Woning 2	ZO	1,5 / 4,5 / 7,5 m	56 / 57 / 57 dB	49 / 53 / 53 dB
Woning 4	ZO	1,5 / 4,5 m	56 / 57 dB	49 / 53 dB
Woning 5	ZO	1,5 / 4,5 m	56 / 57 dB	49 / 53 dB
Woning 6	ZO	1,5 / 4,5 m	56 / 57 dB	49 / 53 dB
<b>Opmerkingen:</b>				
<p>1. De plannen voor de invulling van het plangebied zijn redelijk concreet. De bestaande boerderij wordt omgebouwd naar drie woningen (woning 3 t/m 5), in de bestaande jongveestal wordt een woning gerealiseerd (woning 6) en aan de noordkant van het plangebied zijn twee nieuwe woningen gepland (woning 1 en 2). In figuur 2 van BIJLAGE 1 is het beoogde inrichtingsplan opgenomen.</p> <p>2. De naamgeving van de woningen (1<sup>e</sup> kolom) is overeenkomstig het inrichtingsplan.</p> <p>3. In het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau is enkel de geluidsbelasting op de gevels van de woningen op de nieuwe woonkavels (woning 1 en 2) inzichtelijk gemaakt; in het onderzoek is ervan uitgegaan dat voor de bestaande (bedrijfs)woning sprake is van een bestaande, ongewijzigde situatie. In de bestaande boerderij worden echter twee nieuwe woningen toegevoegd (woning 4 en 5) en ook in de jongveestal wordt een nieuwe woning gerealiseerd (woning 6). Het akoestisch onderzoek wordt hier momenteel op aangepast. Voor nu is, gezien de ligging van deze woningen, voor het bepalen van de hogere waarden voor deze woningen uitgegaan van de berekende geluidsbelastingen voor woning 2.</p> <p>4. De reeds aanwezige woning (woning 3) betreft voor de Wet geluidhinder een bestaande situatie en deze hoeft niet aan de grenswaarden te worden getoetst; voor deze woning zijn geen hogere waarden benodigd.</p> <p>5. De woningen liggen ook in de geluidszone van het spoortraject Utrecht - Hilversum. Vanwege de spoorweg wordt de voorkeurswaarde echter niet overschreden en zijn geen hogere waarden benodigd.</p> <p>6. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend.</p>				

Het besluit wordt, zodra dit onherroepelijk is geworden, zo spoedig mogelijk ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

---

## voorwaarden

Aan het vaststellen van dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de waarde binnen de woningen op de nieuwe woonkavels (woning 1 en 2) bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit en diens rechtsopvolgers vastgestelde binnenwaarden. Bij de bepaling van de geluidsisolatie van de gevels moet rekening worden gehouden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (= alle wegen + spoorweg). Het akoestisch

onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen worden gevoegd.

- Er dienen maatregelen te worden getroffen om de waarde binnen de nieuw te realiseren woningen binnen de bestaande bebouwing (woning 4 t/m 6) bij gesloten ramen terug te brengen tot de in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder of het Bouwbesluit en diens rechtsopvolgers vastgestelde binnenwaarden. Voor een goed woon- en leefklimaat is een betere geluidswering echter noodzakelijk en dient bij voorkeur een binnenniveau van ten hoogste 33 dB gehanteerd te worden. Bij de bepaling van de geluidsisolatie van de gevels moet rekening worden gehouden met de cumulatie van alle akoestisch relevante bronnen (= alle wegen + spoorweg). Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels moet bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen worden gevoegd.
- Bij de uitwerking van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke voorwaarden aan maatregelen van akoestische aard bij de ontvanger, opgenomen in bijlage 5 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente De Bilt (vastgesteld op 5 april 2022). De woningen dienen minimaal één geluidsluwe gevel en een geluidsluwe buitenruimte te hebben. Per etage dient minimaal één slaap- of woonkamer aan de geluidsluwe zijde te zijn gesitueerd. Deze toetsing dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning bouwen te worden uitgevoerd.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk z-20-013920-12 / D2024-00029084 en datum 14 maart 2024.
- 'Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, Nieuwbouwplan Landgoed Eyckenstein te Maartensdijk' van Kraaij Akoestisch Adviesbureau met projectnummer VL.1914.R01 en datum 24 november 2020.
- Bijlage wegverkeerslawaaï met kenmerk z-20-013920-12 / D2024-00029086 en datum 14 maart 2024.

---

## overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau is gebleken dat, op de gevels van de beoogde woningen, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde, ontmoet overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard.

De Wet geluidhinder geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen de grenzen van de gemeente een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen.

Het vaststellen van de hogere waarden voor het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (vastgesteld op 5 april 2022). Het plan kan bij een goede invulling voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregel worden gesteld.

Conform bijlage 2 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder kan de situatie als 'woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op' en 'woningen worden gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing' worden beschreven.

Uit het (verzoek)formulier hogere waarden met bijbehorende bijlagen blijkt dat de nadelen van een hoog geluidsniveau (gedeeltelijk) gecompenseerd zullen worden door akoestische maatregelen bij de ontvanger. Door deze maatregelen zal het hogere geluidsniveau als minder hinderlijk worden ervaren.

---

## rechtsbescherming

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op <datum> gepubliceerd in het gemeenteblad van www.overheid.nl en op de gemeentepagina in de Biltsche Courant. Gedurende de inzagetermijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt, p/a Omgevingsdienst regio Utrecht.

### *(van toepassing op het moment dat er een definitief besluit is genomen)*

In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

Het voorgaande leidt wel/niet tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het bestemmingsplan. Het besluit hogere waarden is overeenkomstig het ontwerpbesluit vastgesteld.

---

## beroep *(van toepassing op het moment dat er een definitief besluit is genomen)*

Tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden kan door degene(n), wiens belang rechtstreeks bij dit besluit is betrokken, beroep worden ingesteld bij Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te 's-Gravenhage (artikel 8.6 van de Algemene wet bestuursrecht juncto hoofdstuk 2 van Bijlage 2).

Het beroep moet worden ingesteld binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Voor het instellen van beroep zijn griffierechten verschuldigd. Hierover ontvangt de indiener nader bericht van de Raad van State.

---

## afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente De Bilt, Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Provincie Utrecht;
3. Rijkswaterstaat Midden-Nederland;
4. Landgoed Eyckenstein.

---

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,

drs. A.E. van Vuuren  
directeur



