

BESLUIT HOGERE WAARDEN

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

Gemeente	Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Locatie	Hoflaan 4-4a / Middelweg 2 Leersum
Verzoeknummer	DSO 20260626 00511
Kadastrale aanduiding	Leersum D 4407
Rijkscoördinaten	x: 157577 y: 447142
Kenmerk	Z-2025-123071 / D2026-1308868
Datum	13 augustus 2026
Behandeld door	
Telefoon	
Aantal pagina's	7 (inclusief bijlagen)
Aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren

Achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Aanleiding

Bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herontwikkelen van het voormalige kantoorpand van de Rabobank aan de Hoflaan 4-4a / Middelweg 2 in Leersum tot acht appartementen. Het verzoek betreft enkel de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan). De voorgenumen activiteit is in strijd met het omgevingsplan en moet aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden getoetst.

De Rijksstraatweg (N225) is in beheer van de provincie. Voor provinciale wegen zijn nog niet de wettelijke verplichte geluidproductieplafonds als omgevingswaarden (gpp's) vastgesteld. Hierdoor geldt bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in de geluidzone Wet geluidhinder van een provinciale weg, voor het geluid vanwege deze weg, nog de Wet geluidhinder.

De locatie ligt in de geluidzone Wet geluidhinder van de N225. Om de geluidssituatie inzichtelijk te maken is door SPA WNP ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluidniveau op de gevels van vijf appartementen, vanwege het wegverkeer op de N225, 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 appartementen. Het college van burgemeester en wethouders heeft het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om voor de Rijksstraatweg (N225) een procedure hogere waarden op te starten.

Voor de overige geluidbronsoorten is, bij meer geluid dan de standaardwaarde op een gevel van de appartementen, het gezamenlijke geluid op die gevel vastgelegd in de omgevingsvergunning.

Besluit

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

appartement	gevel	ontvangerpunt	ontvangerhoogte	geluidbelasting N225
Appartement 1	N	4.2	2,67 m	54 dB
	O1	4.3	2,67 m	55 dB
	O2	4.4	2,67 m	52 dB
Appartement 3	O	4.5	2,67 m	52 dB
	NO	1.1	2,67 m	53 dB
Appartement 6	W	3.2, 3.3	6,00 m	50 dB
Appartement 7	N1	8.1	6,00 m	51 dB
	N2	8.2	6,00 m	54 dB
	O	4.4, 4.5	6,00 m	53 dB
Appartement 8	NO	1.1	6,00 m	54 dB
Opmerkingen				
1. Het bestaande kantoorpand aan de Hoflaan 4-4a / Middelweg 2 in Leersum wordt getransformeerd tot acht appartementen. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1 van BIJLAGE 1. 2. De nieuwe indeling van het pand is weergegeven op de bouwkundige tekeningen van A&R10 met projectnummer 2024-637 en datum 7 april 2026. De nieuwe indeling is opgenomen in figuur 2 en 3 van BIJLAGE 1. 3. De naamgeving van de appartementen (1^e kolom) en de ontvangerpunten (3^e kolom) zijn overgenomen uit het akoestisch onderzoek geluid door wegen van SPA WNP ingenieurs met rapportnummer 2400355.3401.r01 en datum 11 juni 2025. Zie figuur 2 t/m 4 van BIJLAGE 1. 4. Bij de appartementen 2, 4 en 5 wordt de voorkeurswaarde vanwege de Rijksstraatweg (N225) niet overschreden; voor deze appartementen zijn geen hogere waarden benodigd. 5. De hogere waarden zijn onder voorwaarden verleend.				

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 appartementen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vastgestelde binnenwaarde. Het akoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels moet bij de aanvraag voor de technische bouwactiviteit worden gevoegd.
- Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden aan maatregelen van akoestische aard bij de ontvanger, opgenomen in bijlage 4 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (datum 25 juni 2008).
De appartementen dienen minimaal één geluidluwe gevel en indien aanwezig een geluidluwe buitenruimte te hebben. Minimaal één verblijfsruimte dient aan de geluidluwe zijde te zijn gesitueerd. In het akoestisch onderzoek geluid door wegen van SPA WNP ingenieurs is de indeling van de appartementen getoetst aan deze voorwaarden. Uit deze toetsing blijkt dat, na het treffen van maatregelen, aan deze voorwaarden wordt voldaan. Ook moet bij de aanwezigheid van balkons/loggia's etc. onder de balkons weerbestendige geluidabsorptie worden geplaatst ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels.

De volgende maatregelen moeten worden getroffen en in stand worden gehouden:

- De buitenruimte van appartement 6 (in pandig balkon 6.09) voorzien van een gesloten doorvalbeveiliging tot 1,2 meter boven vloerpeil en een sterk geluidabsorberend plafond;
- De buitenruimten van appartement 6 (balkon 6.10) en appartement 7 (balkon 7.09) voorzien van een glazen vouwwand tot 2600+ vloer;
- De buitenruimten van appartement 2 (in pandig balkon 2.09), appartement 3 (gelegen ter plaatse van woonkamer 3.03) en appartement 4 (gelegen ter plaatse van woonkamer 4.06) voorzien van een sterk geluidabsorberend plafond.

Daarnaast wordt geadviseerd de entree van appartement 3 (gelegen in nis), ter voorkoming van ongewenste reflecties op de gevels, te voorzien van een sterk geluidabsorberend plafond.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z-2025-123071 / D2026-1308851 en datum 13 augustus 2026;
- 'Akoestisch onderzoek omgevingsplan, Geluid door wegen, Transformatie Hoflaan 4-4a / Middelweg 2 in Leersum' van SPA WNP ingenieurs met rapportnummer 2400355.3401.r01 en datum 11 juni 2025;
- Bijlage wegverkeerslawaaï met kenmerk Z-2025-123071 / D2026-1308864 en datum 13 augustus 2026.

Overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek geluid door wegen van SPA WNP ingenieurs is gebleken dat, op de gevels van vijf appartementen, de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Het toepassen van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting 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 geluidbelasting vast te stellen.

Het vaststellen van de hogere waarden voor de omgevingsvergunning is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder (datum 25 juni 2008). Het plan kan bij een goede invulling en na het treffen van geluidmaatregelen voldoen aan de eisen en inspanningsverplichtingen die worden gesteld in de beleidsregel.

Conform bijlage 2 van de beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder kan de situatie als '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 geluidniveau (gedeeltelijk) gecompenseerd zullen worden door akoestische maatregelen bij de ontvanger. Door deze maatregelen zal het hogere geluidniveau als minder hinderlijk worden ervaren.

Bezwaar

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het bezwaarschrift dient in ieder geval te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener en de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- de gronden van het bezwaar.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekendgemaakt. Het bezwaarschrift moet voor het einde van deze termijn op de post zijn gedaan en binnen een week door de gemeente zijn ontvangen. Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.

Voorlopige voorziening

Het besluit hogere waarden treedt in werking één dag na bekendmaking. Om de werking van het besluit op te schorten kunnen belanghebbenden die een bezwaarschrift indienen, een voorlopige voorziening aanvragen. Een dergelijk - gemotiveerd - verzoek kan schriftelijk worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag of digitaal via <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket>. Voor het instellen van een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening zijn griffiekosten verschuldigd. Op de genoemde site van de Raad van State staan de exacte voorwaarden vermeld.

Afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Utrechtse Heuvelrug, Team Omgevingsverzoeken;
2. Provincie Utrecht;
3. Initiatiefnemer omgevingsvergunning;
4. Gemachtigde omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
namens hen,

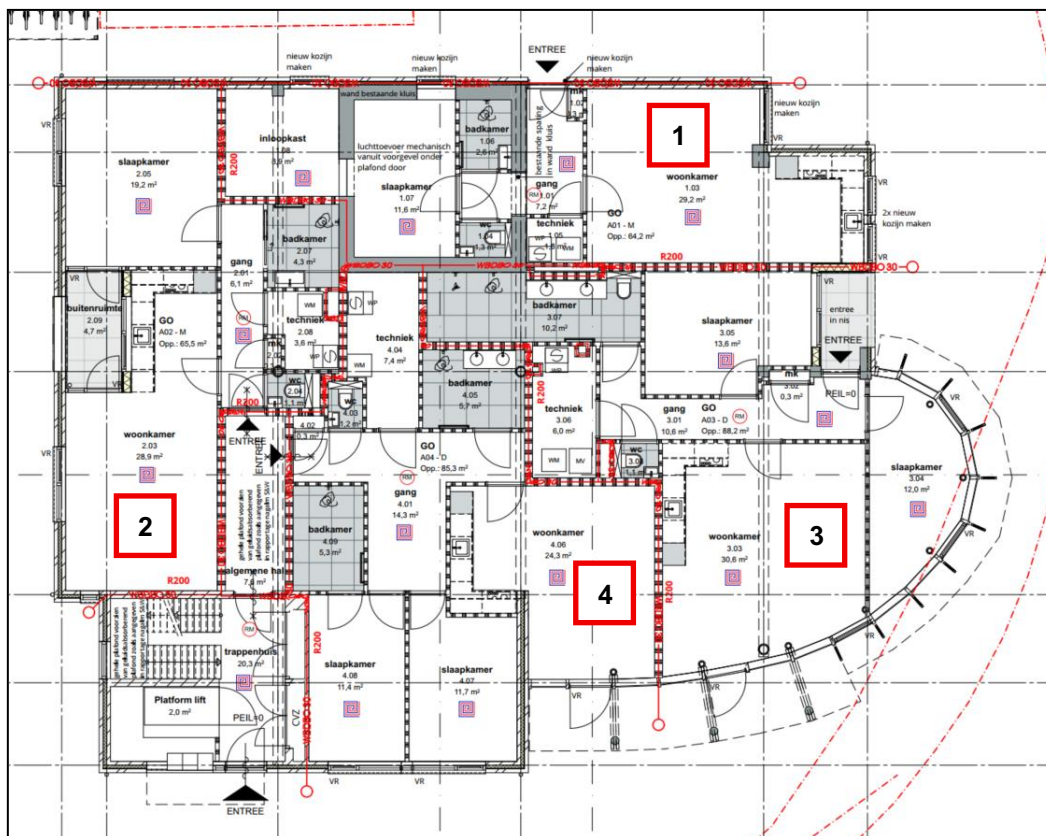


*Strategisch manager Advies en Expertise
Omgevingsdienst Utrecht*

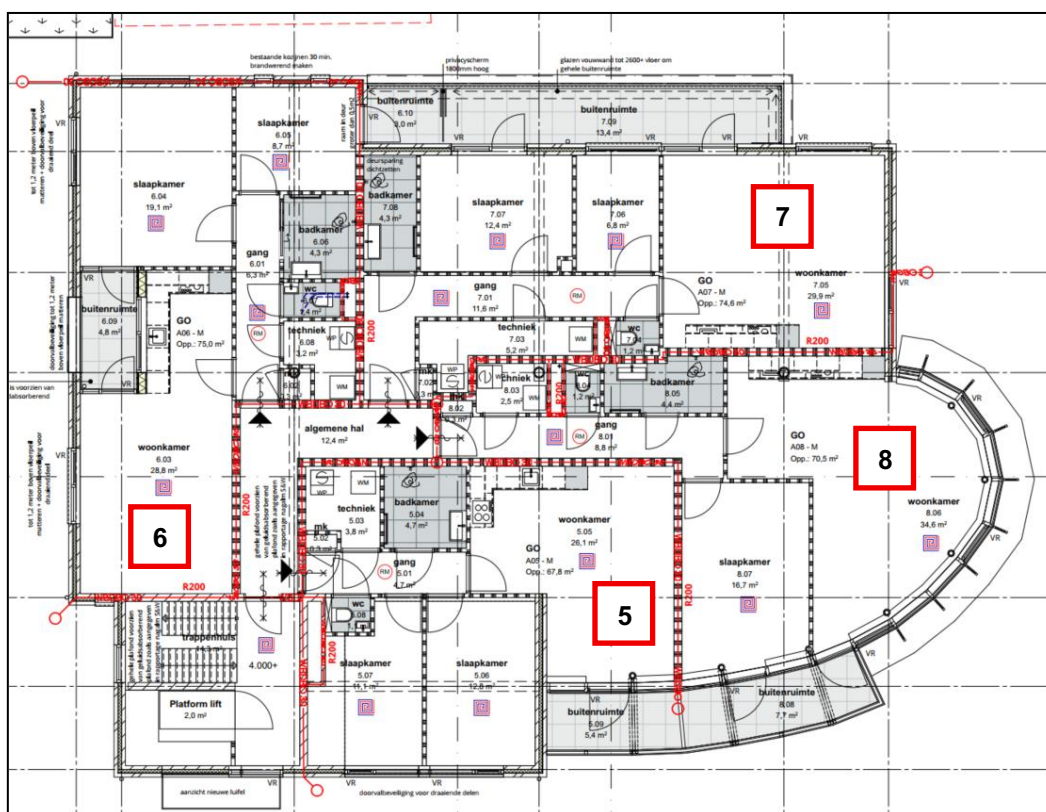
BIJLAGE 1 – Figuren



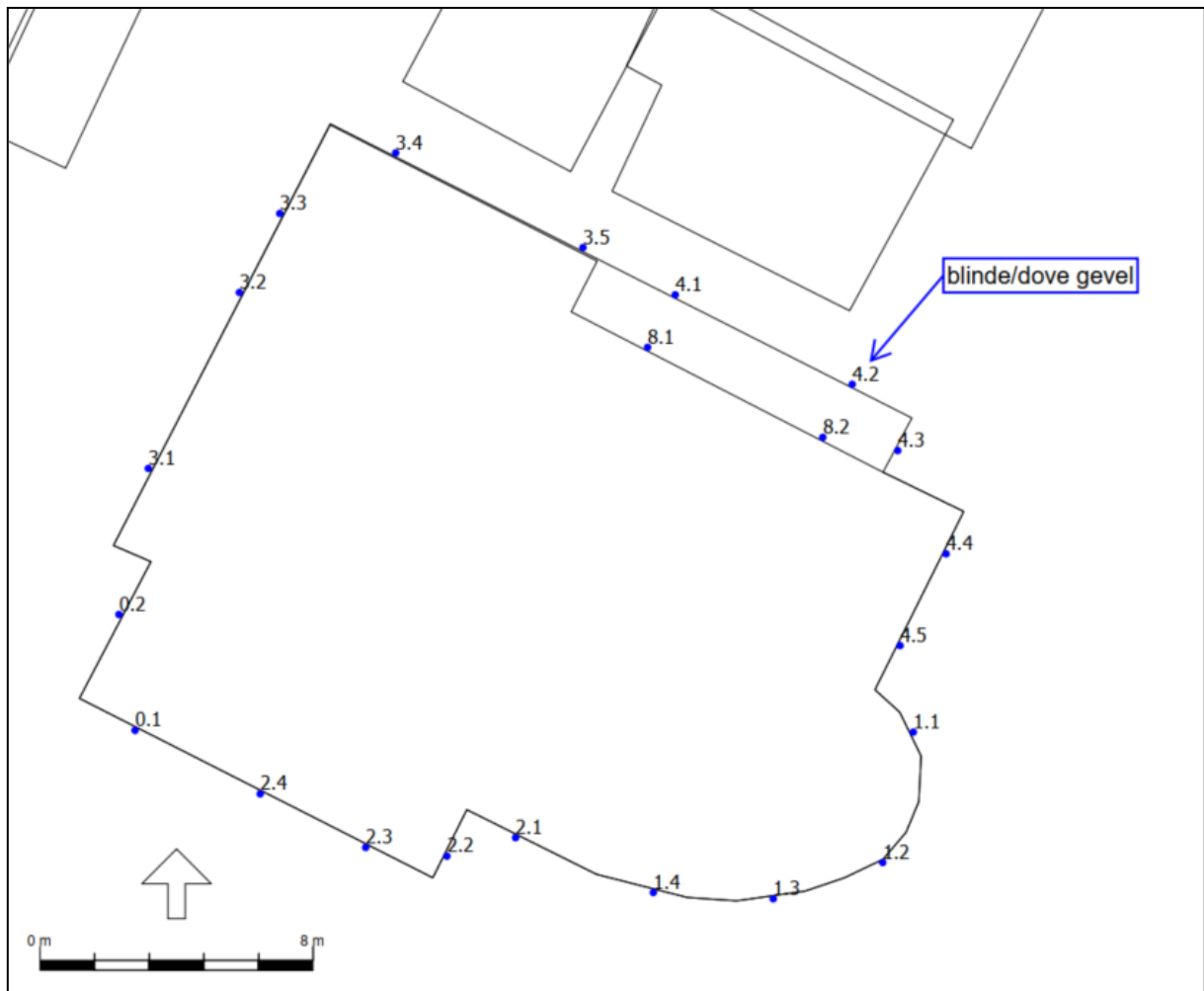
Figuur 1: Situatietekening (bron: akoestisch onderzoek geluid door wegen)



Figuur 2: Begane grond met naamgeving appartementen
(bron: aanvraag om omgevingsvergunning, blad DO-03, d.d. 07-04-2026)



Figuur 3: Eerste verdieping met naamgeving appartementen
(bron: aanvraag om omgevingsvergunning, blad DO-03, d.d. 07-04-2026)



Figuur 4: Naamgeving ontvangerpunten (bron: akoestisch onderzoek geluid door wegen)