

BESLUIT HOGERE WAARDEN

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

gemeente	Gemeente Bunnik
omgevingsplan	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid
kadastrale aanduiding	n.t.b.
rijkscoördinaten	Bouwblok A: x: 144168 y: 451190 Bouwblok B: x: 144179 y: 451150 Bouwblok C: x: 144208 y: 451115
kenmerk	Z-2025-112831 / D2026-006971
datum	20 januari 2026
behandeld door	
telefoon	030 702 32 00
aantal pagina's	7 (inclusief bijlagen)
aantal bijlagen	BIJLAGE 1 – Figuren

Achtergrond

Besluit tot vaststelling van hogere waarden dan de voorkeurswaarde in verband met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Odijk-Entree Zuid'.

Aanleiding

Het terrein van het Politie Diensten Centrum (voorheen Kodak-terrein) in Odijk wordt herontwikkeld naar een nieuwe woonwijk met circa 230 woningen. Deze beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Om de herontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk en is het TAM-omgevingsplan 'Odijk-Entree Zuid' opgesteld. Het TAM-omgevingsplan moet aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden getoetst.

De Schoudermantel / Werkhovenseweg (N229) 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 N229. 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 woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de N229, 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 TAM-omgevingsplan. Dit betekent dat ambtshalve is besloten om voor de N229 een procedure hogere waarden op te starten.

Voor de overige wegen is, bij meer geluid dan de standaardwaarde op een gevel van de nieuwe woningen, het gezamenlijke geluid op die gevel vastgelegd in het TAM-omgevingsplan.

Wijzigingen tov het ontwerpbesluit

Na de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden zijn naar aanleiding van het aangenomen amendement van het CDA enkele wijzigingen in het plan doorgevoerd. Bouwblok C is met één bouwlaag verlaagd, van 7 naar 6 lagen, en de zes woningen die in de vervallen bouwlaag waren voorzien zijn op twee plekken binnen het plan gecompenseerd. Naar aanleiding van deze wijzigingen is het akoestisch onderzoek aangepast.

Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat door deze wijzigingen minder hogere waarden voor bouwblok C zijn benodigd. In het aangepaste onderzoek zijn ook een aantal rekenpunten op de noordgevel van bouwblok A toegevoegd. Hierdoor blijken het aantal en de waarde van de hogere waarden voor bouwblok A zoals opgenomen in het ontwerpbesluit hogere waarden niet toereikend voor het plan. In het vastgestelde besluit hogere waarden en de bijbehorende documenten zijn de geluidbelastingen hierop aangepast, en zijn de tekst en de afbeeldingen afgestemd op het gewijzigde onderzoek en de planaanpassingen. Onder het kopje 'rechtsbescherming' is dit verder toegelicht.

Besluit

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

bouwblok	aantal woningen	geluidbelasting N229
Bouwblok A	10	57 dB
	5	53 dB
	5	51 dB
	5	49 dB
Bouwblok B	50	56 dB
Bouwblok C	12	54 dB
	12	50 dB
Opmerkingen		
1. De definitieve invulling van het plangebied is nog niet bekend. In het TAM-omgevingsplan is één woongebied geprojecteerd waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Binnen het woongebied is middels een gebiedsaanduiding de locatie van de gestapelde woningen aangegeven. Een uitsnede van de geometrie is opgenomen in figuur 1 van BIJLAGE 1. 2. De naamgeving van de bouwblokken (1^e kolom) is overgenomen uit het akoestisch onderzoek wegverkeer van SPA WNP ingenieurs met rapportnummer 2400524.3403.r01 en datum 9 januari 2026. De ligging van de bouwblokken A, B en C is weergegeven in figuur 2 van BIJLAGE 1. 3. De bouwblokken A, B en C betreft gestapelde woningbouw. 4. De aantallen woningen (2^e kolom) en de bijbehorende hogere waarden (3^e kolom) zijn gebaseerd op de beoogde verkaveling in de Nota van uitgangspunten (opgenomen als bijlage 20 van het TAM-omgevingsplan), het aangenomen amendement van het CDA betreffende het aanpassen van het aantal bouwlagen en de geluidbelasting op de rand van de gebiedsaanduiding 'gestapeld' (zoals bepaald in het akoestisch onderzoek wegverkeer van SPA WNP ingenieurs). Om de uitwerking van het plangebied niet te belemmeren is op basis hiervan een ruime inschatting gemaakt. 5. De hogere waarden gelden voor alle bouwlagen. 6. Op de gevels van de overige bouwblokken binnen het plangebied wordt, vanwege de N229, de voorkeurswaarde niet overschreden; voor deze woningen zijn geen hogere waarden benodigd. 7. Bij het bepalen van de geluidbelastingen is rekening gehouden met de wijzigingen aan de kruising met de N410/Zeisterweg, het te treffen maatregelenpakket voor en het extra verkeer vanwege het nieuwbouwplan 'Kersenweide'. 8. 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 woningen bij gesloten ramen terug te brengen tot de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) vastgestelde binnenwaarde.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit dient te worden aangetoond dat elke woning beschikt over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Met geluidluw wordt bedoeld dat het geluid vanwege elk te onderscheiden geluidbron(soort) niet hoger is dan de voorkeurswaarde c.q. standaardwaarde.
- Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (definitieve verkaveling) worden de hogere waarden door de gemeente aan de adressen/kavels gekoppeld. Het aantal hogere waarden in dit besluit mag niet overschreden worden, dit wordt door de gemeente bewaakt.

De volgende documenten zijn onderdeel van dit besluit:

- Verzoekformulier hogere waarden met kenmerk Z-2025-112831 / D2026-006961 en datum 20 januari 2026.
- 'Akoestisch onderzoek omgevingsplan, Geluid door wegen, Odijk, Entree-Zuid (PDC locatie)' van SPA WNP ingenieurs met rapportnummer 2400524.3403.r01 en datum 9 januari 2026.
- Bijlage wegverkeerslawaai met kenmerk Z-2025-112831 / D2026-006968 en datum 20 januari 2026.

Overwegingen

Uit het akoestisch onderzoek van SPA WNP ingenieurs is gebleken dat op de gevels van woningen binnen het plangebied, vanwege het wegverkeer op de N229, 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 stedenbouwkundige en financiële 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 hoogst toelaatbare geluidbelasting vast te stellen.

Door het opnemen van de verplichting dat de woningen moeten beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Rechtsbescherming

Ter inzage

Het ontwerp van dit besluit en alle op het besluit betrekking hebbende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 11 juli 2025 tot en met 21 augustus 2025 ter inzage gelegd. De ter inzage legging is op 11 juli 2025 gepubliceerd in het gemeenteblad van www.overheid.nl. 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 Bunnik, p/a Omgevingsdienst regio Utrecht.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden ontvangen. Tegen het ontwerp van het TAM-omgevingsplan zijn wel zienswijzen ingediend en een aantal hebben betrekking op het aspect geluid. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen en wijziging'. Deze is als bijlage 21 bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. De zienswijzen tegen het ontwerp van het TAM-omgevingsplan geven geen aanleiding voor aanpassing van het planvoornemen en het TAM-omgevingsplan.

Wel zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht. De voor geluid relevante aanpassingen zijn doorgevoerd vanwege het aangenomen amendement van het CDA en betreffen:

- Bouwblok C is met één bouwlaag verlaagd, van 7 naar 6 lagen;
- De zes woningen die in de vervallen bouwlaag waren voorzien zijn op twee plekken binnen het plan gecompenseerd.
- Vier woningen worden opgevangen in bouwblok B, per bouwlaag komt er één woning bij in het stramien;
- De overige twee woningen worden elders, op niet geluidbelaste locaties, gecompenseerd.

Naar aanleiding van deze wijzigingen is het akoestisch onderzoek aangepast. Uit het aangepaste onderzoek blijkt dat door deze wijzigingen minder hogere waarden voor bouwblok C zijn benodigd. In het aangepaste onderzoek zijn ook een aantal rekenpunten op de noordgevel van bouwblok A toegevoegd. Hierdoor blijken het aantal en de waarde van de hogere waarden voor bouwblok A zoals opgenomen in het ontwerpbesluit hogere waarden niet toereikend voor het plan. Voor bouwblok B is het aantal hogere waarden zoals opgenomen in het ontwerpbesluit hogere waarden ruim voldoende ingeschat.

Vanwege de gewijzigde planopzet wordt de aard en omvang van het TAM-omgevingsplan in essentie niet veranderd. Ook is de geluidsituatie niet zodanig gewijzigd dat er belangen geschaad zijn. Gelet hierop bestaat voor het opnieuw doorlopen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geen aanleiding.

Gewijzigde vaststelling

Het bovengenoemde leidt tot een gewijzigd inzicht over de vaststelling van hogere waarden voor het TAM-omgevingsplan. Het besluit hogere waarden is daarom gewijzigd vastgesteld; in het besluit zijn de hogere waarden overeenkomstig het aangepaste akoestisch onderzoek verleend. Verder zijn in het besluit hogere waarden en de bijbehorende documenten de tekst en de afbeeldingen afgestemd op het aangepaste akoestisch onderzoek en de ambtshalve wijzigingen.

Beroep

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.

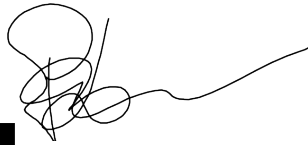
Afschriften

Een afschrift van dit besluit wordt verzonden aan:

1. Gemeente Bunnik, Team Ruimtelijke Ontwikkeling;
2. Provincie Utrecht;
3. Ontwikkelaar.

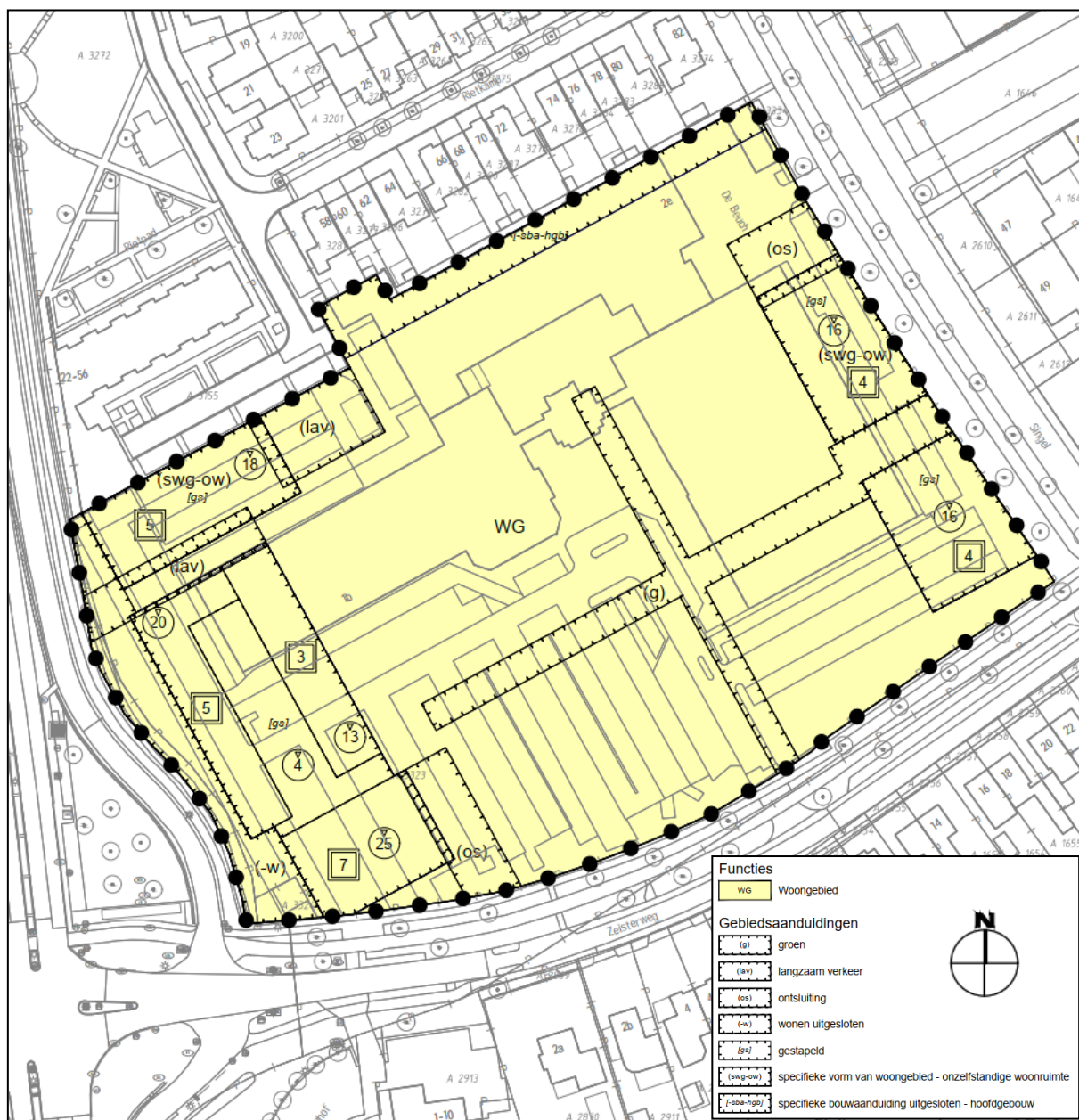
Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.


Strategisch manager Advies en Expertise
Omgevingsdienst Utrecht

BIJLAGE 1 – Figuren



Figuur 1: Uitsnede geometrie met statusdatum oktober 2025; de aanpassingen vanwege het aangenomen amendement van het CDA zijn nog niet in de geometrie verwerkt



Figuur 2: Ligging bouwblokken A, B en C [bron: akoestisch onderzoek]