



Lomboklaan – Leersum

Utrechtse Heuvelrug

Stedenbouwkundig Kader

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Ligging en begrenzing.....	3
3	Ruimtelijke analyse	6
4	Toekomstige situatie	7
5	Stedenbouw	9
6	Groen, natuur en openbare ruimte	10
7	Verkeer, parkeren en ontsluiting	13
8	Woonprogramma en duurzaamheidsambities.....	15
9	Duurzaamheid	17
10	Water	18
11	Praktische zaken.....	24
12	Afwijkingsprocedure	24
13	Participatie	25
14	Conclusie	25



1 Inleiding

Het noordelijke deel van het dorp Leersum is ruim van opzet. Hier bevinden zich veel vrijstaande en dubbele woningen in een groene omgeving. Een voorbeeld hiervan is het gebied, dat omsloten wordt door de Lomboklaan, de Burgemeester van den Boschlaan, de Meester Bosweg en Koningin Julianalaan. De bebouwing langs deze straten omsluit een binnenterrein. De initiatiefnemer heeft plannen ontwikkeld voor woningbouw op dit binnenterrein. In totaal voorzien de plannen in de bouw van 14 woningen, bestaande uit een rij van 4 woningen, een rij van 8 woningen (waarvan 4 beneden- en bovenwoningen) en twee vrijstaande woningen.

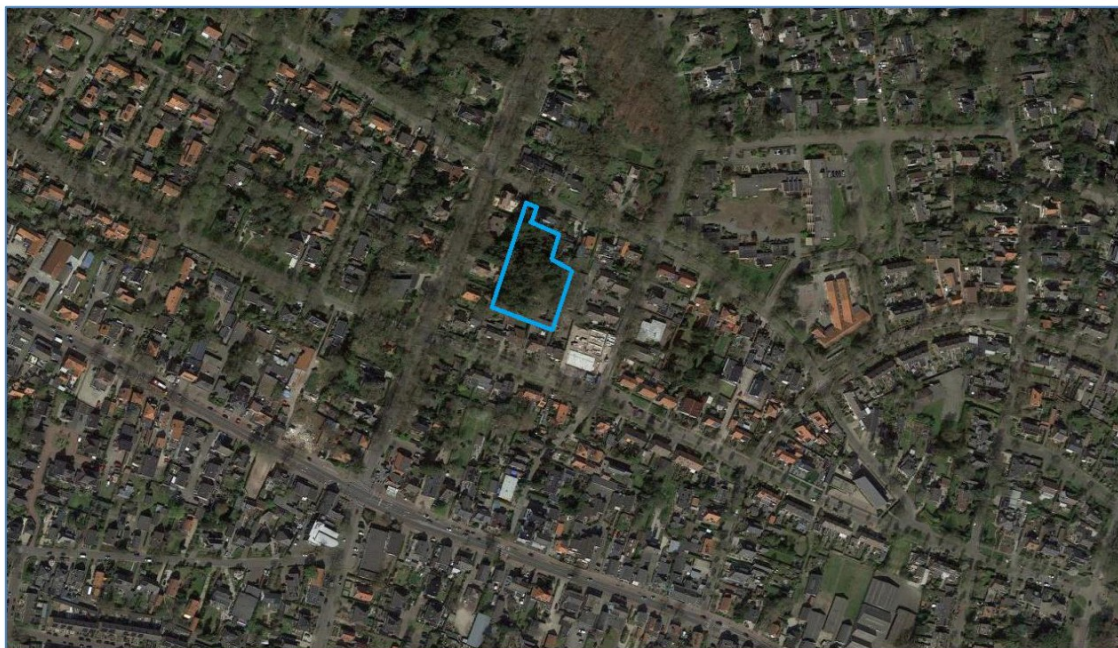
De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit binnenterrein in een inventarisatie van mogelijke inbreidingslocaties aangewezen als potentieel ontwikkelgebied. Hierin wordt de planlocatie aangeduid als locatie 'Lomboklaan'. Hoewel de voorgenomen planlocatie niet meer ontsloten wordt vanaf de Lomboklaan, is deze benaming voor het huidige plan wel aangehouden. Ten behoeve van deze ontwikkeling is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het huidige plan van 13 woningen. Later is het plan gewijzigd naar 14 woningen, omdat een bovenwoning gesplitst in twee woningen.

2 Ligging en begrenzing

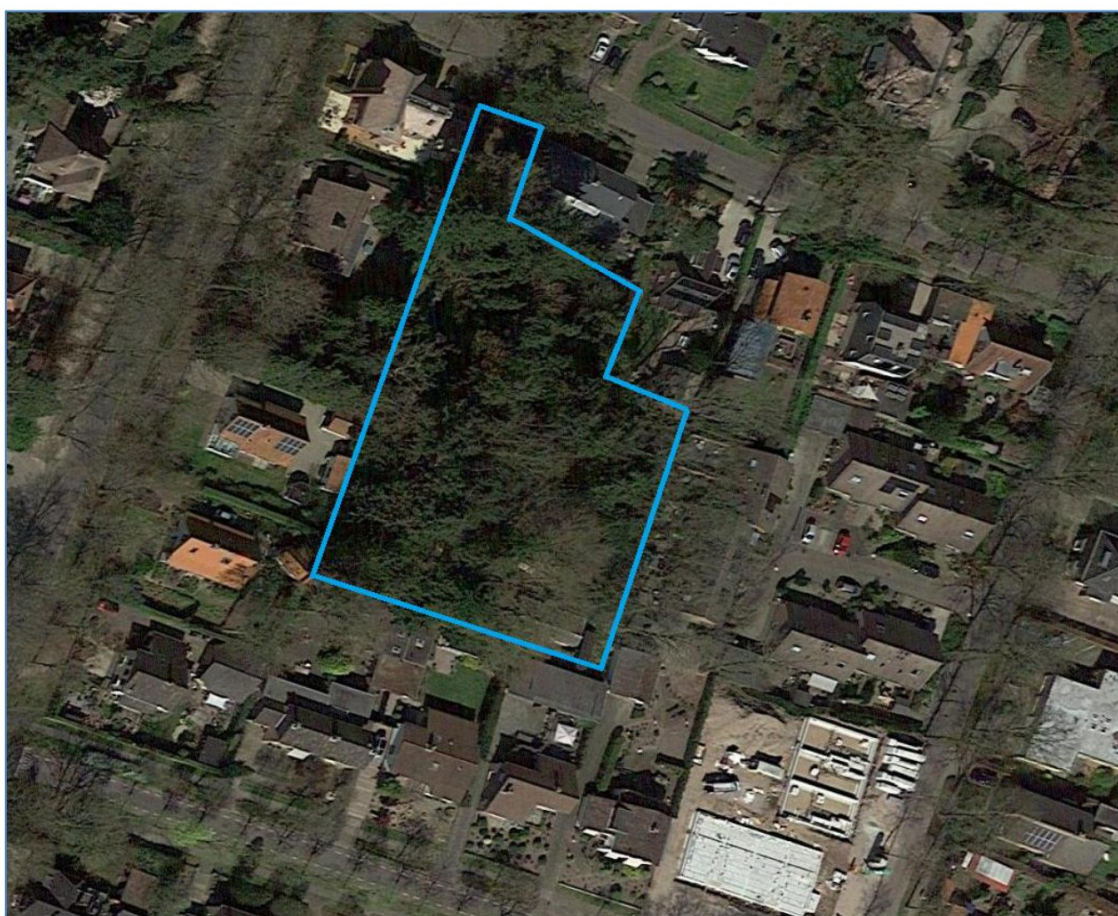
Het plangebied is gelegen nabij de Lomboklaan te Leersum. De planlocatie bevindt zich binnen de bebouwde kom van Leersum en ten noordwesten van het centrum. Het plangebied ligt ten noorden van de Rijksstraatweg (N225), welke de kern van Leersum in tweeën deelt. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich overwegend woningen. Het plangebied wordt omsloten door de woonpercelen aan de Lomboklaan, de Koningin Julianalaan, de Meester Bosweg en de Burgemeester van den Boschlaan liggen.

De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Leersum, sectie C, perceel 3125. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 3.423 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.





Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: Perceelloop)



Bestaande situatie Lomboklaan (bron: initiatiefnemer)

3 Ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Woongebied Leersum 2e herziening'. De beheersverordening is door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug vastgesteld op 8 oktober 2020.

Enkelbestemming – Wonen – S1

Conform de geldende beheersverordening kent het plangebied de enkelbestemming 'Wonen – S1'. Binnen de bestemming Wonen – S1 zijn de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis, met daarbij behorend tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de planlocatie is echter geen bouwvlak, waardoor er geen hoofdgebouwen opgericht mogen worden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Op basis hiervan zijn de gronden mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Ten behoeve van de archeologische dubbelbestemming is momenteel geen nader onderzoek noodzakelijk.

Aanduiding 'Overige zone – afwijkende goot- en bouwhoogte'

Tenslotte kent de planlocatie de aanduiding 'Overige zone – afwijkende goot- en bouwhoogte'. Bij het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatsen van deze aanduiding mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Ondanks dat er op de planlocatie zich nagenoeg geen bebouwing, geldt de aanduiding ook voor de planlocatie.

Conclusie

Het plan voor 14 nieuwbouwwoningen past niet binnen de regels van de geldende beheersverordening. Door het ontbreken van het bouwvlak mogen geen hoofdgebouwen op het perceel worden opgericht. Een omgevingsvergunning is nodig voor het gebruik van de gronden in strijd met de beheersverordening.



Uitsnede verbeelding beheersverordening met aanduiding plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

4 Toekomstige situatie

Om het binnenterrein ten behoeve van woningbouw te kunnen ontwikkelen, is het nodig bestaande bebouwing op het perceel te amoveren. De bestaande schuur in het zuidelijke deel van het plangebied zal gesloopt worden. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten via de bestaande ontsluiting op de Burgemeester van den Boschlaan. Deze ontsluitingsweg komt uit op een pleintje, waar omheen de 14 nieuwe woningen gegroepeerd zullen worden.



Figuur: voorgenomen plan aan de Lomboklaan (Bron: initiatiefnemer)

Aan de noordzijde van het pleintje zal een rij van vier woningen gerealiseerd worden, bestaande uit twee hoekwoningen en twee tussenwoningen. Aan de oostzijde van het pleintje is een rij van acht woningen gepland.

Deze rij zal bestaan uit twee hoekwoningen, twee tussenwoningen en vier beneden-bovenwoningen welke verdeeld zijn over kavels 7 en 8. In het zuiden zijn twee villa's gepland. Vier woningen vallen in categorie duur en zes woningen worden middeldure woningen. De overige vier woningen worden sociale huurwoningen.

De rij van vier woningen en de twee vrijstaande woningen kunnen uitsluitend bereikt worden via de Burgemeester van den Boschlaan. De rij van acht woningen kan ook via de Meester Bosweg bereikt worden. Vanaf de Meester Bosweg wordt een bestaande insteekweg doorgetrokken naar het plangebied. Op die manier wordt het verkeer verspreid over het plangebied. Om deze nieuwe doorgang

mogelijk te maken, moet de garage die ten zuidwesten van de Meester Bosweg 19 staat, verwijderd worden.

Bij het realiseren van deze nieuwe doorgang wordt tevens ruimte voor zes parkeervlakken gecreëerd. Deze kunnen gebruikt worden door de bewoners van de geplande woningen. Daarnaast is er op het pleintje nog voorzien in een zestal parkeerplaatsen.

5 Stedenbouw

In 2017 heeft de gemeente de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid van de gemeente opgesteld in 2008. De nota beschrijft het welstandsbeleid en fungeert als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (voorheen bouwvergunning). Welstandstoezicht wordt vooral gelegitimeerd vanuit het belang dat door de gemeente wordt gehecht aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bijdrage die gebouwen en bouwwerken geacht worden daaraan te leveren. Om dat belang op de juiste wijze te kunnen doorvertalen naar welstandscriteria, is de gemeente onderverdeeld in deelgebieden.

Het plangebied ligt binnen deelgebied 'Wonen in het bos (34)'. In dit gebied staan veel vrijstaande woningen in en tegen het bosgebied aan. De beeldbepalende factoren zijn het groen (privé en openbaar) en het informele stratenpatroon. De aard van de bebouwing is in het straatbeeld pas in tweede instantie van belang. De bebouwing is per kavel verschillend. Dit doet geen afbreuk aan de uitstraling van het gebied. Voor het deelgebied geldt een toets aan basiscriteria. De criteria zijn als volgt:

Algemeen

- De bouwwerken passen bij de hierboven beschreven karakteristiek, wat betreft situering op de kavel, schaal en vormgeving van de bouwmassa, indeling van de gevels en detaillering, kleuren en materiaalgebruik.
- Bij verbouw dienen de oorspronkelijke kenmerken als uitgangspunt.

Situering

- Uitgangspunt is het handhaven zoveel mogelijk onderlinge ruimte tussen woningen, onder meer door het vermijden van grote zij aanbouwen en verdubbeling van woningen.
- Entree aan voor of zijkant realiseren.
- Panden centraal op de kavel plaatsen.
- De woningen worden in de rooilijn gebouwd.
- De hoofdbebouwing is op de straat gericht.

Massa en vorm

- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De bebouwing bestaat uit op zich staande individuele bouwmassa's.



- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Een goede verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte op de kavel en tussen de bebouwing op aanliggende kavels is uitgangspunt.
- Woningen die onderdeel zijn van een ensemble zijn aan de voorzijde afgestemd op het ensemble.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek is uitgangspunt.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen een duidelijk contrast daarmee.
- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik van het gebouw is uitgangspunt.

Bij het ontwerp van de woningen dient rekening gehouden te worden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. De aspecten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit spelen een rol bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan door de welstandscommissie. Impressie van de woningen zijn bijgevoegd als bijlage. Bij verdere uitwerking van de plannen zal aangesloten worden op de genoemde welstandscriteria.

6 Groen, natuur en openbare ruimte

De planlocatie was in het verleden een zeer groene plek die helaas door onvoorziene natuurlijke omstandigheden is komen te vervallen. De valwind van 2021 heeft in Leersum veel teweeg gebracht en zo ook op deze planlocatie. Een eens zo groene oase van rust is er niet meer. Om deze reden is het van essentieel belang dat de karakteristieken van de plek zoals deze eerst was zoveel mogelijk worden geïntegreerd in het nieuwe plan waarbij veel aandacht is voor groen en klimaat adaptieve maatregelen. De initiatiefnemer realiseert zich dit terdege en staat een plan voor waarin de ontwikkeling en eerherstel van deze plek hand in hand gaan. Er wordt met de ontwikkeling beoogd om een woningbouwopgave te realiseren, maar minstens net zo belangrijk is om dit op een manier te doen die recht doet aan de plek.

In de toekomst dient men rekening te houden dat het klimaat verandert. In februari 2022 is de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. De LAS heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe de gemeente Utrechtse Heuvelrug invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptatie Strategie. In de LAS wordt ingegaan op thema's als water, hitte en waterveiligheid. Per thema wordt ook beschreven hoe de gemeente dit wil doen. Tevens zijn in de LAS tien maatregelen opgenomen hoe bij nieuwbouw



omgegaan dient te worden het klimaatadaptatie. Klimaatadaptatie vergt een nieuwe opgave voor de inrichting van het gebied. Zo dient bij nieuwbouw onder andere rekening gehouden worden dat een bui van 70 mm/uur op het eigen terrein worden verwerkt. Daarnaast is het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen niet toegestaan.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft er conform de LAS naar een groenoppervlakte van 50%, dan kan worden gerealiseerd op maaiveldniveau (zoals halfverharding) en daken. De gemeente gaat uit van het 'groen, tenzij ... principe'. Verharding wordt alleen aangelegd waar dit echt noodzakelijk is. Hier is bij voorliggend plan dan ook inrichting aangegeven. Door de invulling van het perceel met groen, tuinen, halfverhardingen en ook sedumdaken heeft het plangebied een groenoppervlakte van 57,5 %. Naast dat dit het plangebied een groene uitstraling geeft, is de groene inrichting tevens van waarde vanuit waterhuishoudkundig oogpunt. Daarnaast beperkt deze groene invulling eventuele hittestress binnen het plangebied.

Het streven is om de verharding en groen zodanig in te richten, dat het (schone) hemelwater waar mogelijk afstroomt naar het groen en hier optimaal wordt verwerkt. Met de inrichting van verhardingen en groen, kan het (schone) hemelwater optimaal verwerkt worden, omdat het waar mogelijk afstroomt naar het groen. Dit is onder andere terug te zien in de parkeeroplossingen in het plangebied. Daarom worden tenminste de openbare parkeerplaatsen halfverhard uitgevoerd en krijgen daarmee een semi-groen karakter.



Figuur: voorgenumen plan aan de Lomboklaan (Bron: initiatiefnemer)

Daarnaast is bij deze halverharde parkeerplaatsen ruimte om twee grotere bomen te plaatsen. Grotere bomen kunnen tevens in de tuinen van de te realiseren woningen geplant worden. Er is voldoende ruimte om grotere bomen in zowel de voor- als achtertuin van de vrijstaande woningen te plaatsen en in de achtertuin van de rij van 4 woningen in het noorden van het plangebied. Aan de achterzijde van de rijwoningen in het oostelijk deel van het plangebied, kunnen kleinere bomen geplaatst worden. Langs de inrit van het terrein is geen ruimte om bomen te planten. Hier kan een keuze worden gemaakt om hagen te planten. Daarmee is het plan om alle randen van het plangebied op een gepaste manier te voorzien van groen. Dit geeft het plan niet enkel een groener karakter, maar zorgt ook voor een fysieke scheiding tussen de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Door het creëren van een fysieke scheiding tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt tevens de privacy van de bewoners gewaarborgd. Een visuele weergave van waar de bomen en hagen geplaatst kunnen worden, is weergegeven in onderstaand figuur.

Tenslotte is bij het ontwerp van de woningen rekening gehouden dat er een hoogwaardige habitat voor tenminste gebouw bewonende soorten wordt gecreëerd, zoals gierzwaluw, vleermuizen en huismussen. Deze soorten dienen zich te kunnen nestelen in muren of onder daken. De precieze invulling hiervan wordt ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen definitief uitgewerkt.

7 Verkeer, parkeren en ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Burgemeester van den Boschlaan en via de Meester Bosweg. Voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan is dat de garage die de toegang in zuidoostelijke hoek van het plangebied blokkeert, wordt weggehaald.

Parkeren

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Hierin zijn de parkeernormen opgenomen welke gelden voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het GVVP hanteert voor nieuwbouw echter de CROW-normen. Om inzicht te krijgen in de parkeersituatie is daarom de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' uit 2018 gehanteerd. Volgens het GVVP geldt voor het plangebied de minimale parkeernorm in weinig stedelijk gebied. De stedelijke zone kan omschreven worden als 'rest bebouwde kom'.

Volgens de kencijfers van de CROW-publicatie geldt voor een vrijstaand koophuis een minimale parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor de tussen-/hoekwoningen geldt een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Tenslotte geldt voor de sociale huurwoningen een minimale parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel is de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Omschrijving woning	Minimale parkeernorm per woning	Aantal woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	1,9	2	3,8
Koop, huis, tussen/hoek	1,6	8	12,8
Huur, huis, sociale huur	1,2	4	4,8
Totaal	n.v.t.	14	21,4

Tabel: parkeerplaatsen per woningtype (bron: CROW)

Op basis van voorgaande geldt er voor de twee vrijstaande koophuizen, de 8 tussen-/hoekwoningen en vier sociale huurwoningen een parkeernorm van afgerond 22 parkeerplaatsen. Conform de parkeerregeling in de beheersverordening 'Woongebied Leersum 2e herziening' dient op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

Op de planlocatie worden in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



Figuur: weergave voorgenomen parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

Conclusie

Op eigen erf kunnen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast is er in het openbare gebied binnen de planlocatie voorzien in 12 parkeerplaatsen. Zes parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het middenterrein van de woningen. Deze zes parkeerplaatsen zijn direct tegen de kavels van de vrijstaande woningen gepositioneerd om zoekverkeer te voorkomen. De zes parkeerplaatsen in het zuidoosten van het plangebied zijn via een voetpad te bereiken voor de toekomstige bewoners.

Dit betekent dat er in totaal voorzien wordt in 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen en vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeer

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van 'CROW 381 toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Hierin is gekeken naar de types vrijstaande koopwoningen, tussen-/hoekwoningen en sociale huurwoningen. Dit geeft de volgende verkeersgeneratie:

Omschrijving woning	Minimale verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	7,8	2	15,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	8	56,0
Huur, huis, sociale huur	5,2	4	20,8
Totaal	n.v.t.	14	92,4

Tabel: verkeersgeneratie per woningtype (bron: CROW)

Op basis van voorgaande berekening neemt het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie met minimaal 92,4 verkeersbewegingen toe als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan op eenvoudige wijze worden opgenomen in het verkeersbeeld van de omringende wegen. De huurwoningen worden verkeerstechnisch via de meester Boschweg ten oosten van het plangebied ontsloten. De koopwoningen worden via de ontsluiting naast de Burgemeester van den Boschlaan 27 ontsloten. Hiermee wordt de ontsluiting van de ontwikkeling verspreid en wordt geconcludeerd dat hiermee een goede verdeling van verkeersbewegingen wordt bewerkstelligd die niet voor problemen zal zorgen met betrekking tot de bestaande verkeersstromen.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 92,4 mvt/etmaal. Deze beperkte toename zal ten opzichte van het huidige verkeersbeeld niet tot een onevenredige toename leiden. Op basis van de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied mag worden aangenomen dat de verkeerstoename op eenvoudige wijze opgenomen kan worden in het bestaande verkeersbeeld, te meer omdat deze over twee ontsluitingsrichtingen wordt gespreid.

8 Woonprogramma en duurzaamheidsambities

Woonvisie 2018-2022

Met de Woonvisie 2018-2022 wordt richting gegeven aan het woonbeleid van de gemeente voor de periode tot en met 2022. Doel is dat de inwoners van de gemeente kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving, in een duurzame woning, die past bij hun huishouden, inkomen en zorgvraag. Om dit te bereiken richt de gemeente zich op de drie thema's.

1. Woningmarkt in beweging. In de gemeente is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, zowel bij huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de

woningmarkt in beweging te krijgen probeert de gemeente nieuwbouwprojecten te stimuleren en faciliteren.

2. Thuis in de wijk. De gemeente wil dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in staat zijn regie te voeren over hun leven. Dat ze kunnen wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deel nemen aan de lokale samenleving. Hiervoor start de gemeente het programma Thuis in de wijk.
3. Duurzaam wonen De gemeente wil dat inwoners kunnen wonen in een duurzame en aardgasvrije woning in een klimaatneutrale gemeente. Dit bereikt de gemeente onder meer door initiatieven uit de samenleving te stimuleren en mogelijk te maken. Bewoners en anderen (zoals Verenigingen van Eigenaren) worden gefaciliteerd om stap voor stap over te schakelen naar energieneutrale en aardgasvrije woningen.

Met het voorgenomen plan worden 14 woningen binnen het plangebied gerealiseerd. Ten aanzien van de kwantitatieve inpassing wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen het woningbouwprogramma van de regio Zuid Oost Utrecht op basis van provinciaal beleid. De woningen passen binnen de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Met betrekking tot de kwalitatieve inpassing is van belang dat de Woonvisie eisen stelt aan projecten van 10-49 woningen. De verdeling tussen de segmenten 'sociaal', 'middelduur' en 'duur' dient respectievelijk minimaal 25%, minimaal 45% en maximaal 30% te zijn. In voorliggend plan is de verdeling als volgt:

- 4 van de 14 woningen worden sociale huurwoningen. Dit is 28,6%.
- 6 van de 14 woningen valt in het middelduur segment. Dat is 42,8%.
- 4 van de 14 woningen valt in het dure segment. Dit is 28,6%

Het plan voldoet nagenoeg geheel aan de percentages uit de Woonvisie. Er wordt namelijk tenminste 70% van de woningen in het middeldure en sociale segment gerealiseerd.

In de visie staat verder aangegeven dat een belangrijk deel van de vraag naar woningen afkomstig is van starters. Specifiek voor senioren beschrijft de visie dat voor deze groep voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn, voornamelijk vanuit het argument om doorstroming op de woningmarkt mogelijk te maken. Het initiatief speelt daarmee in op woningen voor doelgroepen die volgens de visie aandacht vragen op de lokale woningmarkt.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie 2018-2022 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020

In de Woonvisie 2018-2022 is aangegeven dat er een Nota inbreidingslocaties wordt opgesteld. Op 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug de 'Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020' vastgesteld. Het betreft onder meer een lijst met 30 kansrijk geachte inbreidingslocaties met indicatieve woningaantallen.



In de gemeente Utrechtse Heuvelrug zijn meer woningen nodig. In de Woonvisie 2018-2022 is vastgelegd dat er circa 140 nieuwe woningen per jaar nodig zijn om aan de behoefte te kunnen voldoen en hiermee het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden. Rekening houdend met 30% planuitval/vertraging betekent dat voor de periode 2020-2025 een benodigde plancapaciteit van minimaal 1100 woningen ($6 \times 140 + 30\%$). Op basis van de huidige en verwachte bouwplannen worden in de periode 2020 tot en met 2025 naar verwachting ongeveer 600 woningen gerealiseerd. Dit betekent een tekort van 500 woningen.

De Lomboklaan betreft één van de 30 kansrijke locaties. De planlocatie is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug ingedeeld in categorie 'S'. Deze categorie is een indicatie van het aantal nieuwe woningen dat gerealiseerd mag worden op de planlocatie. Voor de planlocatie geldt een indicatie van ongeveer 10 woningen, met een maximum van 15.

De aangewezen locaties met bijbehorende schatting van het aantal woningen zijn een eerste indicatie en behoeven verdere uitwerking. Er kan pas gebouwd worden na het doorlopen van de benodigde ruimtelijke en/of vergunningsprocedure en participatie met de omgeving. Uiteraard moet elk plan voldoen aan de dan geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk beleid. Een eigenaar van particuliere gronden kan, als zijn locatie is aangeduid als kansrijke potentiële woningbouwlocatie, via een principeverzoek zijn plan voorleggen aan de gemeente.

Conclusie

Het plangebied is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangemerkt als kansrijke uitbreidingslocatie. Tevens is bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een principeverzoek ingediend ten behoeve van dit initiatief. Hierin heeft de gemeente aangegeven een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van voorliggend plan met vier dure woningen, zes middeldure woningen en vier woningen in de sociale sector.

9 Duurzaamheid

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. Conform het Bouwbesluit dient een te bouwen bouwwerk bijna energieneutraal te zijn. Daarnaast hebben de wettelijke eisen voor energiezuinigheid uit het Bouwbesluit betrekking op thermische isolatie en milieuprestatie (MPG).

MilieuPrestatie Gebouwen

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m². Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van



afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Beoordeling

De gemeente Utrechtse Heuvelrug streeft naar duurzame ontwikkelingen. De gemeente wil in 2035 klimaatneutraal zijn. Tevens streeft de gemeente naar een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Dit wil de gemeente bereiken door de bestaande milieukwaliteit te behouden en deze waar mogelijk te verbeteren. Daarom wordt er eisen gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Concrete duurzaamheidsmaatregelen zullen te zijner tijd in overeenkomst met tussen de gemeente en de projectontwikkelaar worden vastgesteld. De huizen worden in ieder geval gasloos. In het ontwerp worden de woningen voorzien van zonnepanelen op de daken of van sedumdaken. Verwarming gebeurt door warmtepompen op aardwarmte. Daarnaast worden de woningen voorzien van volledig mechanische ventilatie met warmteterugwinning. Tenslotte worden de woningen geïsoleerd conform de Rc-waarde regelgeving van het Bouwbesluit.

10 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.



Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's. Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016 – 2021

Het Bodem-, Water- en Milieuplan is opgesteld op grond van de verplichting in de Waterwet en de Wet Milieubeheer om respectievelijk een regionaal waterplan en een provinciaal milieubeleidsplan op te stellen. Het Bodem-, Water- en Milieuplan is vastgesteld op 7 december 2015. Met dit plan wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening en de Provinciale Waterverordening. Voor bodem, water en milieu staan de volgende doelen centraal:

- a. Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- b. Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- c. Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.

Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio. Om deze doelen te bereiken worden twee hoofdlijnen in het beleid onderscheiden:

- a. Focussen op vier prioriteiten: (1) waterveiligheid en wateroverlast, (2) schoon en voldoende oppervlaktewater, (3) ondergrond en (4) leefkwaliteit stedelijk gebied. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol kan spelen.
- b. Werken vanuit zes basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 - 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het beleid van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is neergelegd in het Waterbeheerplan. Het plan bestaat uit 3 delen, te weten: Strategie, Beleids- en uitvoeringsplan en een Achtergronddocument. Het deel Strategie betreft een beschrijving over hoe wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen als klimaatverandering en verstedelijking. Het vormt de basis voor de uitvoeringsstrategie. In het Beleids- en uitvoeringsplan zijn de ambities uit het strategisch deel vertaald naar vier beleidsthema's (veiligheid, voldoende water, schoon water en recreatie, landschap en cultuurhistorie) en 7 vernieuwende projecten. Het thema 'veiligheid' heeft met name te maken met het beleid ten aanzien van waterkeringen (primaire waterkeringen, regionale waterkeringen en overige waterkeringen), het voorkomen van overstromingen en het beperken van eventuele gevolgen. Bij de zorg voor het thema 'voldoende water' worden de volgende onderdelen onderscheiden:

- Wateroverlast;
- Watertekort;
- Grond- en stedelijk waterbeheer;
- Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR), watergebiedsplannen en peilbesluiten;
- Verdroging van de natuur.

Het thema 'schoon water' staat gelijk aan ecologisch gezond water. Dit gebeurt door aanpassing van de inrichting, het beheer en het onderhoud van watersystemen. Hierdoor verbetert de leefomgeving van mensen, dieren en planten. De veranderingen worden doorgevoerd via integrale gebiedsgerichte planvorming, in samenhang met maatregelen om andere doelen te halen. Dit wordt gedaan via integrale, gebiedsgerichte planvorming middels het opstellen van watergebiedsplannen.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen, gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

Het waterplan Heuvelrug richt zich vooral op de stedelijke kernen en de directe omgeving ervan. Belangrijke punten uit het waterplan zijn:

- Afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel mogelijkheden voor infiltratie van water van nieuwe bebouwing en bestaande bebouwing in de grond;
- Beleving en cultuur: de landgoederen en Stichtse Lustwarande zijn beeldbepalend, en water vervult daar een eigen functie in;
- Natuur en ecologie: op allerlei plaatsen kan de natuur en ecologie in en om het water verbeterd worden. Eerst moet gekeken worden welk water een belangrijke functie vervult hierin;
- Beheer en onderhoud: het is nodig om het beheer van watergangen en dat van erlangs gelegen wegen goed op elkaar af te stemmen.

Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

Het convenant 'Leidraad afkoppelen en infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug' is op 27 januari 2010 door twaalf overheden en drinkwaterbedrijf Vitens getekend. Het convenant dat gaat over het afkoppelen en infiltreren van afstromend hemelwater op de Utrechtse Heuvelrug, is op 26 november 2015 geactualiseerd. Het streven is om diffuse bronnen terug te dringen, zoals het gebruik van uitlogende materialen. In het convenant is een beslisschema opgenomen waarmee kan worden bepaald of en op welke wijze hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem (geïnfiltreerd).

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In deze waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Beoordeling

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit de Digitale Watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en daarom moet de "normale" watertoetsprocedure doorlopen worden. Dit houdt in dat samen met het waterschap gekeken moet worden hoe in deze situatie het best met het aspect water omgegaan kan worden.

Klimaat

Ten behoeve van het voorgenomen plan worden de bestaande bomen binnen het plangebied gekapt. Daarnaast is het overgrote deel van deze bomen omgevallen ten gevolge van de windhoos in Leersum van 18 juni 2021. Dit kan tot gevolg hebben dat het gebied extra opwarmt tijdens zomerse dagen. Om eventuele hittestress te voorkomen, wordt in het plangebied beplanting aangebracht. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld dat bijgevoegd is als bijlage toegevoegd. Binnen het plangebied worden diverse bomen en hagen aangelegd. Deze beplanting kan helpen bij het tegengaan en/of beperken van de hittestress.



Bodem

Zoals is beschreven in paragraaf 4.5 'Bodemkwaliteit' is door Hopman en Peters in augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin worden ook de bodemkenmerken binnen de planlocatie beschreven.

Uit het onderzoek blijkt dat het maaiveld van de onderzoekslocatie zich circa 14,5 meter boven N.A.P. bevindt. De stromingsrichting van het grondwater in het 1e watervoerend pakket is, in het gebied waarin de onderzoekslocatie is gelegen, globaal zuidwestelijk gericht. Het plangebied is gelegen in hellend gebied. Afstromend water van buiten het plangebied kan door het gebied stromen of zich in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied verzamelen.

De bodemopbouw is als volgt:

Bodemlaan	Traject (meter minus maaiveld)	Grondsoorten
Deklaag	0-7	Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus; klei, siltig of zandig; veen, kleiig.
1 ^e watervoerend pakket	7-31	Heterogeen (afhankelijk van de lithologische samenstelling van de lokale ondergrond)
Scheidende laag	31-111	Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal kleiig tot grindig; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus; veen, lokaal kleiig

De bodemopbouw bestaat hoofdzakelijk uit zand, variërend van zeer fijn tot zeer grof. Daarnaast is de bodem lokaal kleiig en humeus. Dat de grond hoofdzakelijk bestaat uit zand komt de doorlatendheid van de bodem ten goede. Dit maakt de grond ook geschikt voor halfverharding en infiltratiekragen.

Grondwater

Het grondwater bevindt zich op circa 6,0 meter minus maaiveld. Er is daarmee sprake van een diepe grondwaterstand. Dit heeft als gevolg dat er op basis van de grondwaterstand, ruimte is om water te infiltreren in de bodem. Dit is belangrijk om grondwateroverlast te voorkomen. als gevolg dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied oppervlakte water aanwezig. Op de planlocatie bevindt zich een kleine vijver. In de omgeving van het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Als gevolg van het te realiseren plan wordt de aanwezige vijver gedempt. Hierdoor is in de gewenste situatie geen oppervlakte meer aanwezig binnen de planlocatie.

Afvalwater

In de huidige situatie is er nog geen sprake van afvalwater. In de toekomstige situatie wordt het plangebied aangesloten op het riool dat zich reeds in de omgeving bevindt. De huizen worden aangesloten op het riool om het afvalwater te verwerken. Uitgangspunt is een gescheiden stelsel waarbij vuil water en (schoon) hemelwater gescheiden worden.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het plan zorgt voor een toename van verhard oppervlak. Dit zal gecompenseerd moeten worden om versnelde afvoer te voorkomen en de kans op wateroverlast te verminderen. Het Hoogheemraadschap adviseert een bergingsvoorziening aan te leggen waar dit water in opgevangen kan worden en kan infiltreren in de bodem. Als bergingseis hanteert het Hoogheemraadschap 45 mm per vierkante meter toename van het verharde oppervlak. Uit onderstaande tabel blijkt dat er een toename is van 1.920,4 m² verhard oppervlakte. Conform de bergingseis van het hoogheemraadschap dient voor elke 10.000 m² toename van verhard oppervlakte, 450 m³ water gecompenseerd te worden. Dit komt neer op een watercompensatie van 86,4 m³.

Bestaande situatie	Oppervlakte	Verhard	Nieuwe situatie	Oppervlakte	Verhard
Bebouwd oppervlakte	82,00 m ²	82,00 m ²	Bebouwd	823,00 m ²	823,00 m ²
Verhardingen	644,00 m ²	644,00 m ²	Verhardingen	990,00 m ²	990,00 m ²
Onverhard	2.704,00 m ²		Onverhard	60,00 m ²	
			Halfverhardingen 0% parkeerplaatsen	165,00 m ²	
			Tuinen kavels 1 tot en met 11 (verhard) 70%	687,00 m ²	480,9 m ²
			Tuinen kavels 12 en 13 (verhard) 50%	705,00 m ²	352,5 m ²
Oppervlakte totaal	3.340,00 m²	726,00 m²		3.430,00 m²	2.646,40 m²

Tabel 4.2: verhard oppervlakte huidige en toekomstige situatie

Om te voldoen aan de waterbergingseis worden diverse maatregelen genomen in het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het plan gelegen is in hellend gebied.

Er dient in totaal 86,4 m³ water gecompenseerd te worden. Om deze mate van watercompensatie te bereiken dienen binnen het plangebied 173 infiltratiekratten van 500 liter (1x1x0,5 meter) aangelegd te worden. Het voornemen is om deze infiltratiekratten onder de parkeerhavens te realiseren. Onder de parkeerhavens kunnen in totaal 190 infiltratiekratten aangelegd worden. De verharding ter plaatse parkeerhavens wordt de halfverharding. Navolgend figuur toont hoe waar de infiltratiekratten gesitueerd worden. Met het aanleggen van 190 infiltratiekratten wordt ruim voldaan aan de waterbergingseis van HDSR. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning worden tussen initiatiefnemer en de gemeente duidelijke afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van de infiltratievoorzieningen, zodat deze in de toekomst goed blijven functioneren.

Conclusie

Het voorgenomen plan voorziet in een toename van verhard oppervlak. Er worden diverse maatregelen genomen om te voldoen aan de waterbergingseis van HDSR. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.



Figuur: watercompensatie binnen het plangebied (bron: van Es architecten)

11 Praktische zaken

Er zijn als gevolg van deze ontwikkeling ook een aantal praktische zaken die van belang zijn. Zoals de plek van afvalinzameling en de plek van de openbare verlichting. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een voorstel gedaan in de tekeningen van het planvoornemen. Het advies op dit voorstel vanuit de gemeentelijke afdelingen is om enkel aanbiedplaatsen voor huishoudelijk afval op te nemen in het westelijk deel van het plangebied. Dit voorstel is overgenomen.

12 Afwijkingsprocedure

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

13 Participatie

Om een goed plan te ontwikkelen is draagvlak van de omgeving nodig. Daarnaast is het van belang dat de belangen en wensen uit de omgeving in kaart worden gebracht zodat hier op een zo goed mogelijke manier mee kan worden omgegaan in de verdere uitwerking van de plannen. Hiertoe heeft voor het project aan de Lomboklaan een inspraakavond plaatsgevonden medio oktober 2021. Op deze avond zijn directe aanwonenden en andere geïnteresseerden samengekomen om de plannen voor de Lomboklaan te bespreken. De insteek hierbij was met name het informeren en consulteren van de belanghebbenden. Hierbij is ten eerste een presentatie gehouden over het proces tot nu toe en de inhoudelijke plannen met de voorgestelde uitwerking daarvan. Hierop is voor de aanwezigen de mogelijkheid geweest te reageren en daarnaast schriftelijk vragen/aandachtspunten aan te dragen die zouden worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Hier zijn een aantal punten, met name met betrekking tot privacy en groen, uit naar voren gekomen die verder zijn vormgegeven. Omdat het indertijd onder de coronamaatregelen niet was toegestaan bijeenkomsten te organiseren, zijn de aanpassingen aan het plan a.d.h.v. de input van de participatieavond aan de deelnemers middels een memo verstrekt. Dit bleek in het kader van de voortgang van het project het meest logische alternatief waarbij de belanghebbenden op een duidelijke en eenduidige manier zijn geïnformeerd over de aangedragen punten. In het verlengde van deze beantwoording is vanuit de initiatiefnemer nog ten aanzien van een aantal direct aanwonenden de mogelijkheid geboden om een persoonlijk gesprek te voeren toen de maatregelen dit weer toestonden. Hier is door een aantal belanghebbenden gebruik van gemaakt.

14 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling aan de Lomboklaan de afgelopen tijd een intensief proces heeft gevolgd dat niet altijd even makkelijk is geweest vanwege de externe factoren die hierop invloed hebben gehad de afgelopen maanden. Desalniettemin voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid en is de omgeving betrokken en geconsulteerd in de planvorming. Er wordt gestreefd naar een passende invulling voor deze plek in Leersum die door natuurgeweld iets is kwijtgeraakt.

De volgende stap is om de vergunningaanvraag in te dienen en deze te voorzien van de daarvoor benodigde documentatie. Daarna wordt uiteraard de publiekrechtelijke procedure doorlopen waarbij het voor eenieder mogelijk is zijn of haar zienswijze op het project kenbaar te maken.