



Nota zienswijzen

Ontwerp omgevingsvergunning 'Leersum, Lomboklaan (achter nr. 12)'

Datum Januari 2025
Team Omgevingsverzoeken

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 <i>Inhoud van deze nota</i>	4
1.2 <i>Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet</i>	4
1.3 <i>Procedure</i>	4
1.4 <i>Leeswijzer</i>	5
1.5 <i>Anonimiseringsverplichting</i>	6
2. Zienswijzen	7
2.1 <i>Reclamant 1</i>	7
2.1.1 <i>Zienswijze</i>	7
2.1.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	10
2.2 <i>Reclamant 2</i>	11
2.2.1 <i>Zienswijze</i>	11
2.2.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	17
2.3 <i>Reclamant 3</i>	22
2.3.1 <i>Zienswijze</i>	22
2.3.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	23
2.4 <i>Reclamant 4</i>	24
2.4.1 <i>Zienswijze</i>	24
2.4.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	28
2.5 <i>Reclamant 5</i>	31
2.5.1 <i>Zienswijze</i>	31
2.5.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	31
2.6 <i>Reclamant 6</i>	32
2.6.1 <i>Zienswijze</i>	32
2.6.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	34
2.7 <i>Reclamant 7</i>	36
2.7.1 <i>Zienswijze</i>	36
2.7.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	40
2.8 <i>Reclamant 8</i>	42
2.8.1 <i>Zienswijze</i>	42
2.8.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	48
2.9 <i>Reclamant 9</i>	52
2.9.1 <i>Zienswijze</i>	52
2.9.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	53
2.10 <i>Reclamant 10</i>	55
2.10.1 <i>Zienswijze</i>	55
2.10.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	57
2.11 <i>Reclamant 11</i>	59
2.11.1 <i>Zienswijze</i>	59
2.11.2 <i>Gemeentelijk antwoord op zienswijze</i>	59
2.12 <i>Reclamant 12</i>	61
2.12.1 <i>Zienswijze</i>	61
2.12.2 <i>Gemeentelijk antwoord op de zienswijze</i>	62
3. Nota van wijzigingen.....	63
3.1 <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>	63

3.2	<i>Overige documenten</i>	63
3.3	<i>Ambtshalve wijziging</i>	63
Bijlagen		64

1. Inleiding

Aan de Lomboklaan in het noordelijk deel van het dorp Leersum is het voornemen om 14 woningen te bouwen, bestaande uit een rij van vier woningen, een rij van acht woningen (waarvan vier beneden- en bovenwoningen) en twee vrijstaande woningen. Het gaat om het binnenterrein dat omsloten wordt door de Lomboklaan, de Burgemeester van den Boschlaan, de Meester Bosweg en Koningin Julianalaan.

Om de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure te worden doorlopen. Het project is in strijd met de geldende beheersverordening, waardoor de omgevingsvergunning daarvoor slechts kan worden verleend indien wordt afgeweken van de geldende beheersverordening op het perceel. De beslissing op deze aanvraag is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 2 augustus 2024 gedurende zes weken (tot en met 12 september 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 13 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is op 1 oktober 2024 ingetrokken, waardoor er 12 zienswijzen overblijven.

Deze Nota zienswijzen geeft de beantwoording weer van de zienswijzen op de ontwerpvergunning.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding komen in de Nota achtereenvolgens aan de orde:

- een toetsing aan het overgangsrecht van de Omgevingswet;
- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze reacties;
- de Nota van Wijzigingen waarin alle eventuele veranderingen naar aanleiding van de zienswijzen worden opgesomd.

1.2 Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 8 december 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

1.3 Procedure

Op grond van artikel 3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met afdeling 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbesluit met ingang van 2 augustus 2024 gedurende zes weken (tot en met 12 september 2024) ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid voor eenieder hiertegen een zienswijze in te dienen.

Van de ter inzagelegging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze (bekendmaking via gemeentenuis in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeentebblad).

Zienswijze over het ontwerpbesluit

Gedurende bovengenoemde termijn van inzage van het ontwerpbesluit zijn 13 schriftelijke zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn van de terinzagelegging ingediend en zijn dan ook ontvankelijk. Eén zienswijze is op 1 oktober 2024 ingetrokken, waardoor er 12 zienswijzen overblijven.

De zienswijzen zijn integraal en geanonimiseerd opgenomen in de Nota zienswijzen. Vervolgens is de zienswijze van een gemeentelijke reactie voorzien en is in een gemeentelijke conclusie opgenomen of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor voorliggend project wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. Het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure betekent dat de gemeenteraad een besluit moet nemen over het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. In het besluit van de raad op het stedenbouwkundig kader van 9 februari 2023 is echter opgenomen dat geen verklaring van geen bedenkingen meer nodig is. De raad oordeelt dat de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling voldoende zijn afgewogen bij vaststelling van het stedenbouwkundig kader.

De Nota zienswijzen met gemeentelijke reactie en conclusie stuurt het college van burgemeester en wethouders toe aan alle indieners van zienswijzen op het moment dat het definitieve verzoek om een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad wordt gevraagd. Tijdens de BOB-cyclus van de gemeenteraad (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming) bestaat de mogelijkheid voor eenieder om tijdens beeldvorming in te spreken op de gemeentelijke reactie gegeven in de Nota zienswijzen. De indieners van de zienswijzen krijgen hiertoe van de griffie een uitnodiging.

Als het definitieve besluit wordt verleend dan wordt het bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor zes weken en één dag. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Midden-Nederland, evt. nog gevolgd door hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit is onherroepelijk één dag na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Indien binnen de beroepstermijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.4 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijzen zijn verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het ontwerpbesluit die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze, kan de gemeente het project wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijzen zijn ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In het definitieve besluit is één ambtshalve wijziging doorgevoerd.

1.5 Anonimiseringsverplichting

Indien er sprake is van een geanonimiseerde versie van de Nota zienswijzen:

In de Wet bescherming persoonsgegevens is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Vanwege deze 'anonimiseringsverplichting' zijn in voorliggende nota de NAW-gegevens (Naam, Adres, Woonplaats van de indiener) van de indiener(s) van de zienswijze vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

2. Zienswijzen

2.1 Reclamant 1

2.1.1 Zienswijze

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vragen wij, omwonenden van het perceel achter [REDACTED] 2 te [REDACTED], uw aandacht voor onze zienswijze. Wij hebben kennis genomen van de ontwerp omgevingsvergunning en daarmee het voornemen tot bebouwing van het perceel met 14 wooneenheden. Dit omstreden plan mag wat ons betreft geen doorgang vinden.

Onze zienswijze hiervoor mag geen verrassing zijn, aangezien wij meerdere keren - in samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur - hebben geprotesteerd tegen het huidige bouwplan. Onze belangrijkste persoonlijke bezwaren en ideeën zijn onder andere:

Inleiding

Wij zijn woonachtig op huisnummer x aan de Meester Bosweg, een woning die samen met de ingang van fysiotherapiepraktijk Helix direct tegenover de huidige toegang naar het hofje met seniorenwoningen ligt. Deze toegang is tevens de voor de toekomst geplande ontsluitingsweg naar een deel van de nieuwbouwlocatie Lomboklaan achter 12.

Het deel van de Meester Bosweg, gelegen tussen de Julianalaan en de Burgemeester Van den Boschlaan is een veel gebruikte verbindingsweg om vanaf de Rijkstraatweg via de Lomboklaan en de Julianalaan naar het gebied noordelijk van de Burgemeester Van den Boschlaan te komen.

Alle vormen van verkeer, van voetgangers, fietsers, auto's tot vrachtverkeer benutten deze route. De Meester Bosweg is eveneens een route die door leerlingen van de Basisschool de Hoeksteen hoofzakelijk gebruikt wordt om van en naar o.a. Leersum-Zuid te fietsen.

Verder is door de bouw van een appartementen complex op de hoek van de Julianalaan en Meester Bosweg in 2020 al meer en blijvend verkeersaanbod ontstaan.

1

Bezwaar- Verstening van de omgeving

Sinds de valwind van juni 2021 is de Meester Bosweg ingrijpend in aanzien gewijzigd. In plaats van een lommerrijke laan met grote bomen aan weerszijden van de weg, is er nu sprake van een lange kaarsrechte doorgaande weg, waar in de regel met snelheden hoger dan de toegestane 30 km per uur gereden wordt. De natuurlijke remmende werking van hoge begroeiing langs de weg is verdwenen en om, naar onze mening onduidelijk verwijzing naar beperkingen vanwege aanwezige leidingen en kabels, zal er ook geen herbeplanting met bomen, behoudens de drie reeds geplante bomen plaatsvinden.

2

Met de bouw van het appartementen complex en het permanent verdwijnen van de bomen in de Meester Bosweg, is niet alleen het aanzicht desastreuus veranderd. De verstening leidt nu al tot een duidelijke voelbare opwarming in de straat. De door onszelf genomen maatregelen met het planten van bomen op eigen terrein en aanschaf van zonwering, hebben slechts een beperkt effect. Nog meer huizen in dit gebied zal niet bijdragen tot een verbetering van de situatie. Meer steen zal de hittestress eerder nog duidelijk en blijvend verergeren.

Bezwaar - Intensivering verkeersaanbod en verslechtering verkeersveiligheid

Op de plek waar voorheen het Groene Kruisgebouw gevestigd was, is een complex van 14 appartementen gebouwd. Hierbij bevinden zich 12 parkeerplaatsen aan de Meester Boswegzijde. Een eenvoudige berekening toont aan, dat alleen al hier het wekelijks gemotoriseerd verkeersaanbod met 2 bewegingen per dag x 12 voertuigen x 7 dagen = 168 bewegingen per week toegenomen is. In het plan Lomboklaan achter nummer 12 is sprake van 6 parkeerplaatsen die via de Meester Bosweg ontsloten worden. Eenzelfde berekening als hierboven laat het gemotoriseerd verkeersaanbod met 2 bewegingen per dag x 6 voertuigen x 7 dagen = 84 bewegingen per week toenemen. Bestaande bewoners leveren bij 2 bewegingen per dag x 17 voertuigen x 7 dagen = 238 bewegingen per week.

Het totale aantal verkeersbewegingen op de Meester Bosweg neemt met de conservatieve rekenmethode dus met 252 bewegingen tot 490 per week toe. Nagenoeg een verdubbeling t.o.v. de huidige situatie. Daarbovenop komen dan nog bezoekers van de fysiotherapiepraktijk, bezorgdiensten en andere leveranciers, bezoekers van bewoners etc.

De boven beschreven weginrichting, de smalle, onoverzichtelijke inrit en weg langs de seniorenwoningen richting de nieuwbouwlocatie alsmede het al bestaande verkeersaanbod, verhogen het risico op ongevallen en letsel aanzienlijk. Overigens schatten wij de situatie op de Burgemeester Van den Boschlaan vergelijkbaar in.

Bezwaar - Planning en realisatie

Na een langdurig proces, werd in 2020 voor het appartementen complex hoek Julianalaan/Meester Bosweg uiteindelijk gekozen voor een variant met 14 woningen voor starters en senioren. De appartementen werden door een private vastgoed onderneming verkocht.

Er wonen nu echter nauwelijks senioren, een deel wordt slechts tijdelijk bewoond en in meerderheid worden de appartementen verhuurd door private partijen. De parkeerplaatsen achter het gebouw, die onder meer de oppervlakte van het perceel bepalen, worden niet of nauwelijks gebruikt vanwege additionele huurkosten. Rondom het complex is nauwelijks sprake van groenvoorziening.

Conclusie

Wij begrijpen de noodzaak voor woningbouw in Leersum. Maar wij hebben wel bezwaren tegen het aanzienlijke aantal woningen dat voorzien is op het perceel Lomboklaan achter nummer 12.

Wij wonen ons hele leven resp. 45 jaar in Leersum, daarvan 25 jaar met veel plezier in onze huidige woning aan de Meester Bosweg 16. Natuurlijk veranderen in de tijd zaken en zoiets als een valwind kan niemand voorzien of voorkomen.

De negatieve effecten kunnen echter wel beperkt worden. Inbreiding betekent per definitie verstening, want waar groen was komt steen en beton. De enkele boom of plant die daarvoor in de plaats komt neemt deze effecten niet weg, dat hebben wij aan de lijve in onze straat ervaren.

Meer woningen, betekent meer mensen, betekent meer verkeersbewegingen. Het feit alleen al, dat het perceel Lomboklaan achter nummer 12 aan twee zijden (Meester Bosweg en Burgemeester Van den Boschlaan) ontsloten moet worden, duidt op de (verkeers)beperkingen van het gebied.

In de huidige economische samenleving wordt er ook steeds meer met grotere voertuigen zoals bestelbussen, kleine vrachtwagens, SUV's enz. gereden. Dit verhoogt de veiligheid in krappe verkeersinrichtingen geenszins.

Volgens het plan komt er straks in- en uitrijdend verkeer door een smal hofje, waar bejaarden wonen, uit op een doorgaande weg met vele andere, waaronder fragiele, weggebruikers. Heden zien wij al veel bijna-ongelukken.

Uit voorgaande projecten kan men leren. De benutting van het appartementen complex dat in 2020 gebouwd sluit (in onze optiek) niet aan bij de indertijd door de gemeente geplande doelstellingen. Dat moet in dit geval vermeden worden.

Het woongenot van omwonenden en aanwonenden in het gebied Julianalaan, Meester Bosweg, Lomboklaan en Burgemeester Van den Boschlaan is de afgelopen jaren al danig op de proef gesteld, zo niet duidelijk verminderd. Er is significant bijgebouwd, de verkeersdruk is toegenomen en het groen is vrijwel geheel verdwenen. De omvang van het momenteel bestaande plan, zal dit woongenot nog verder negatief gaan bepalen.

Om de door ons genoemde redenen, vragen wij het college en de raad het aantal geplande woningen te heroverwegen en met de aanwonenden een voor alle partijen acceptabel plan te ontwikkelen. Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid e.e.a. mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groeten,

2.1.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Deze stelling van reclamant betreft louter een constatering. Inhoudelijk kan hier niet op worden gereageerd.
2. Reclamant haalt hier een appartementencomplex aan, gelegen op de hoek Koningin-Julianaan en Meester Bosweg, waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning. Inhoudelijk kan hier niet op worden gereageerd.

In onderhavig project is rekening gehouden met het tegengaan van hittestress. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld die als bijlage 8 is toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Binnen het projectgebied worden diverse bomen en hagen aangelegd. Deze beplanting draagt bij aan het tegengaan en/of beperken van de hittestress. De aanleg in de instandhouding van het beplantingsplan is als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning zodat dit juridisch gewaarborgd is.

3. In paragraaf 4.3 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing is de verkeersgeneratie onderbouwd. De verkeersbewegingen zijn berekend aan de hand van de kencijfers van 'CROW publicatie 744 Parkeerkencijfers' (2024). Deze kencijfers zijn algemeen erkend. Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen wordt ook overwogen in wat voor type gebied het initiatief gerealiseerd wordt en welk type woningen gerealiseerd worden. De berekeningen wijst op een toename van de verkeersbewegingen met 89,2 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 projectgebied mag worden aangenomen dat de verkeerstoeiname op eenvoudige wijze opgenomen kan worden in het bestaande verkeersbeeld.

Wat betreft de stelling van reclamant dat de beschreven weginrichting, de smalle en onoverzichtelijke inrit, de weg langs de seniorenwoningen richting de nieuwbouwlocatie en het reeds bestaande verkeersaanbod het risico op ongevallen en letsel aanzienlijk verhogen, het volgende. In de huidige situatie vraagt het in- en uitrijden van erfpercelen om extra aandacht van verkeersdeelnemers. Dit is ook geen ongebruikelijke situatie in woonwijken. De beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen zal ten opzichte van het huidige verkeersbeeld niet leiden tot een onevenredige toename die de verkeersveiligheid doet afnemen.

4. Reclamant haalt hier een appartementencomplex aan, gelegen op de hoek Koningin-Julianaan en Meester Bosweg, waarvoor reeds een separate omgevingsvergunning is verleend en maakt geen onderdeel uit van onderhavige omgevingsvergunning. Inhoudelijk kan hier niet op worden gereageerd.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.2 Reclamant 2

2.2.1 Zienswijze

Geacht college van B&W en geachte leden van de gemeenteraad,

Bij deze dienen wij onze zienswijze in ten aanzien van het bouwplan zoals voorgesteld in bovenvermelde ontwerp omgevingsvergunning voor het voormalige bosperceel 'Lomboklaan achter 12 Leersum' (ter inzage gelegd op 2 augustus 2024).

ons persoonlijk belang

Als omwonenden van het bewuste perceel, bovendien gesitueerd in de Burgemeester van den Boschlaan tegenover het voormalige bospaadje dat in het huidige ontwerp wordt voorgesteld als één van de twee uitvalswegen, hebben het reeds veroorzaakte verlies van natuur op het perceel en de voorgenomen bouwplannen een significante impact op onze woonsituatie.

inbreiding

Wij ondersteunen de visie van de gemeente om woningen allereerst via inbreiding in de dorpen van onze gemeente te willen realiseren, en wij zijn ook zeker geen tegenstander van de realisatie van sociale woningbouw. Echter, dit dient ten alle tijden te gebeuren middels een bouwplan dat past in de wijk en recht doet aan het bestaande karakter van een geringe bouwdichtheid, behoud van groen, met de dorpse uitstraling die zo kenmerkend is voor Leersum Noord. De kern van onze zienswijze is dat het inproppen van 14 woningen op een perceel van geschat slechts 3.400 m² zonder noemenswaardig groen tot talloze problemen leidt en dat het aantal te bouwen woningen dus drastisch gereduceerd dient te worden. Onze zienswijze mag inmiddels geen verrassing meer voor u zijn, aangezien wij de afgelopen jaren reeds meerdere malen - in samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur - hebben geprotesteerd tegen het bouwplan in zijn huidige vorm.

de zes onderwerpen van onze zienswijze

In onze zienswijze gaan we voor u in op de volgende zes onderwerpen:

De ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing aan beleidskaders inclusief de vaststelling van het maximum aantal woningen.

Afweging van het belang van omwonenden.

Verkeersveiligheid.

Klimaatbestendigheid.

Herstel van natuurwaarden.

Dientengevolge zetten wij onze bezwaren, zienswijzen, én oplossingen als volgt voor u op een rij:

1. onvoldoende ruimtelijke kwaliteit

De bouwdichtheid (het bebouwde oppervlak gedeeld door het totale kadastrale perceeloppervlak) is vele malen hoger dan dat van de omliggende wijk(en). De bouwstijl(en) van de geplande woningen wijken eveneens in grote mate af van de omliggende bebouwing. Het karakter van de voorziene wijk op het bewuste perceel heeft veel overeenkomsten met een VINEX-locatie zoals Leidsche Rijn en nauwelijk met de dorpse uitstraling van Leersum Noord, als

we kijken naar bouwdichtheid, bouwstijl, bouwhoogte, materiaalkeuzen en inrichting van de gemeenschappelijke c.q. openbare oppervlakten. Dit maakt dat de ruimtelijke kwaliteit van het huidige bouwplan onvoldoende is.

onze zienswijze op dit onderwerp:

1 Het ontwerpproces moet opnieuw plaatsvinden met oog voor de hierboven genoemde randvoorwaarden. In onze zienswijze is er maximaal plaats voor 4 woningen op het nu nog resterende perceel. NB: Het is ons om het even of dat vrije sector of sociale woningbouw is. Aan het slot van dit document tonen wij u daarom een bouwplan dat in onze ogen wél passend is.

2. onjuiste toetsing aan beleidskaders en ondoorzichtige vaststelling van het aantal woningen

2.a de toetsing aan de omgevingsvisie wringt

2 Inde omgevingsvisie paragraaf 3.3 staat: " 'Groen groeit mee' betekent voor ons dat de groen- en landschapsopgaven randvoorwaardelijk gekoppeld zijn aan bouwontwikkelingen, zowel lokaal als in de regio. Binnen de bebouwde kom betekent dit een kwaliteitsverbetering van de groen- blauwe structuren". Dit is rechtstreeks in strijd met het huidige plan van 14 woningen op een klein perceel dat bovendien eerst bos was; van 100% groen naar 100% steen.

2.b het bouwplan is niet in lijn met woonzorgvisie en Groen Groeit Mee Pact

3 Ook in de Woonzorgvisie 2024-2029 geeft de gemeente aan dat ze "biodiversiteit en natuurwaarden wil behouden en versterken". In paragraaf 2.2 pagina 18 staat: "Met het oog op de vitaliteit willen we dat in alle dorpen gebouwd gaat worden met behoud of verbetering van ruimtelijke kwaliteit, groen, biodiversiteit en natuur." Behoud of verbetering van groen/natuur vormt dus een randvoorwaarde. Echter, in dit bouwplan is sprake van een overgang van 100% groen naar 100% steen. Ook vanuit het Groen Groeit Mee Pact heeft de gemeente de plicht om de groene opgaven bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal en gelijkwaardig mee te nemen. Het huidige plan voldoet derhalve niet aan de woonzorgvisie en het Groen Groeit Mee Pact.

2.c onduidelijke procesgang naar de huidige perceeldeterminatie

4 In een eerdere fase heeft bureau SVP vastgesteld dat de voormalige bostuin als inbreidingslocatie ruimte zou kunnen bieden aan 10 woningen in totaal, inclusief het reeds gerealiseerde perceel van Lomboklaan 10B. Dit maximum aantal van 10 woningen komt ook terug in de nota 'Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug' (geen datum van publicatie), paragraaf 3.1.3 op pagina 16. Het proces hoe het perceel in het bestemmingsplan zijn huidige determinatie 'Wonen S-1' heeft gekregen waarbij ineens inbreiding tot maximaal 14 huizen is toegestaan, is erg ondoorzichtig; hoe is deze besluitvorming tot stand gekomen, aan welke regelgeving is dit getoetst, op welke manier is hierin zorgvuldigheid en belangenafweging geborgd, had hier inspraak van omwonenden op van toepassing moeten zijn? Dit wordt ook in de ontwerp omgevingsvergunning onduidelijk gehouden. Overigens betekent 14 woningen ook in dat geval dat de reeds gerealiseerde woning aan de Lomboklaan 108 hierin meegeteld moet worden.

2.d anterieure overeenkomst spreekt ontwerp omgevingsvergunning tegen

5 In de anterieure overeenkomst van grondexploitatie staat een maximaal aantal te bouwen woningen van 15 in plaats van 14. Bovendien wordt er een ontsluiting via de Lomboklaan benoemd in plaats van via de Burgemeester van den Boschlaan. Dit doet de vraag rijzen: is de anterieure overeenkomst foutief of is de ontwerp omgevingsvergunning foutief?

6

onze zienswijze op dit onderwerp:

De toetsing aan de omgevingsvisie is onvoldoende en dient opnieuw uitgevoerd te worden. Ook sluit de ontwerp omgevingsvergunning niet aan bij de woonzorgvisie en het Groen Groeit Mee Pact. Ons inziens is de uitkomst van het hanteren van deze uitgangspunten een bouwplan meer groen en natuurwaarden. De procesgang die heeft geleid tot de perceeldeterminatie 'Wonen S-1' moet extern onafhankelijk worden beoordeeld op legitimiteit en correctheid. De ontwerp omgevingsvergunning en de anterieure overeenkomst van grondexploitatie spreken elkaar tegen als het gaat om het maximum aantal te bouwen woningen en de locatie van een van de ontsluitingswegen. Er is voldoende grond om aan te voeren dat de gemeente nog steeds gehouden is aan een maximum van 10 woningen inclusief de reeds gerealiseerde woning aan de Lomboklaan 10B. De concept omgevingsvergunning wijkt af van het onderzoek van bureau SVP en is in strijd met de nota 'Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug' op dat punt. Dit alles maakt duidelijk dat het gehele proces bijzonder onzorgvuldig is geweest en derhalve in zijn geheel opnieuw dient te worden uitgevoerd.

3.ontbreken van een gedegen belangenafweging van omwonenden

7

3.a geen participatie van belanghebbenden

De belangenafweging van (verschillende groepen) omwonenden is onvoldoende onderzocht en staat onvoldoende beschreven in de ontwerp omgevingsvergunning. Er is geen participatie van omwonenden geweest; wij zijn de afgelopen jaren nooit inhoudelijk door projectontwikkelaar [REDACTED] of de gemeente bij de planvorming betrokken. Tijdens de door de gemeente nog steeds veel aangehaalde bijeenkomst van 12 oktober 2021 was er slechts sprake van éénrichtingscommunicatie vanuit [REDACTED] over een plan dat er toen al lag; er was geen open discussie mogelijk over de uitgangspunten voor een bouwplan. Het was een zeer sterk door [REDACTED] en [REDACTED] geregisseerde avond. Bovendien waren niet alle belanghebbenden hiervoor uitgenodigd. Deze bijeenkomst valt daarmee in het gunstigste geval te karakteriseren als een besloten informatieavond, maar zeker niet als een open participatieavond, en voldoet daarmee niet aan algemeen geaccepteerde normen voor een participatieproces. De afgelopen jaren is dit al verschillende malen in woord en schrift door Buurenkring Lombok aan de gemeente duidelijk gemaakt.

8

3.b negatieve impact op omwonenden is niet meegewogen

In de ontwerp omgevingsvergunning is onvoldoende aandacht voor de negatieve impact van dit bouwplan op omwonenden; zoals het verlies van privacy, verlies van groen, hittestress, en overlast van geluid en verkeer wanneer het plan eenmaal is gerealiseerd. Dit alles zal een forse waardedaling van de woningen van omwonenden tot gevolg hebben. Bovendien: een bouwplan met deze omvang (14 woningen) zal een enorme impact hebben op de omwonenden tijdens de bouwperiode. Denk aan bouwverkeer, geluidsoverlast, opslag van materiaal en materieel, etc. Ons gezin telt meerdere hoog-sensitieve personen, en deze periode zal met zekerheid een grote aanslag zijn op onze gezondheid met alle gevolgen van dien.

9

onze zienswijze op dit onderwerp:

Het proces van de planvorming moet opnieuw worden uitgevoerd; ditmaal mét participatie van de omwonenden. Startpunt is dan het gezamenlijk formuleren van uitgangspunten voor een nieuw ontwerp bouwplan, waarbij er ook rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.

10

4. onverantwoord grote risico's voor verkeersveiligheid

4.a parkeeroverlast in de omgeving

Het aantal parkeerplaatsen mag dan voldoen aan een papieren norm, de praktijk is weerbarstiger. Wanneer men rekent met twee auto's per huishouden, plus bezoekers, pakketbezorgers, huishoudelijke hulp, thuiszorgmedewerkers, en ga zo maar door, ontstaat bij een bouwplan van 14 woningen het beeld van straten in de omliggende wijk(en) die vol zullen staan met op onhandige en gevaarlijke plekken geparkeerde auto's bestemd voor de woningen van 'Lomboklaan achter 12 Leersum'.

4.b te veel verkeersbewegingen en een onveilige ontsluiting

Er zijn bij de omwonenden ernstige zorgen over de toekomstige verkeersveiligheid wanneer dit plan tot uitvoering komt. Zorgen die niet zijn weg te nemen met het simpelweg plaatsen van een verkeersdrempel of -spiegel. Het aantal te verwachten verkeersbewegingen van de 14 huishoudens met toebehoren zal significant zijn en daarmee een groot beslag leggen op de straten in de omliggende wijk(en). Het omvormen van het voormalige bospaadje tot een uitvalsweg levert onverantwoorde risico's voor de verkeersveiligheid op. Men rijdt vanuit het perceel omhoog in een soort 'blinde gang' en heeft dus geen zicht op de Burgemeester van den Boschlaan waar men op uitkomt (zie bijgevoegde foto in de bijlage). Terwijl deze laan tijdens de ochtendspits intensief gebruikt wordt door ouders en kinderen op weg naar hun basisschool De Hoeksteen even verderop. De kans op ernstige ongelukken, waarbij jonge kinderen het verkeersslachtoffer zullen zijn, is echt onverantwoord groot.

onze zienswijze op dit onderwerp:

Het voormalige bospaadje dat uitkomt op de Burgemeester van den Boschlaan is nooit bedoeld geweest om als weg voor autoverkeer te gaan gebruiken. De onoverzichtelijke situatie in combinatie met de vele verkeersbewegingen die horen bij een bouwdichtheid van 14 woningen, zal tot onverantwoorde risico's voor de verkeersveiligheid leiden. Gedegen verkeersonderzoek ontbreekt. De normen die hiervoor zijn gehanteerd in de ontwerp omgevingsvergunning zijn te algemeen. Deze normen zullen moeten worden aangepast aan de specifieke situatie die hier van kracht is; een smalle doorgang, met hellingshoek, geen overzicht (men rijdt blind omhoog), uitkomend op een laan met veel jonge kinderen op de fiets op weg naar school. De enige oplossing om het aantal verkeersbewegingen te reduceren en om voldoende parkeerplek te kunnen bieden op het bouwperceel zelf, is het aantal woningen drastisch reduceren.

5.niet klimaatbestendig en in strijd met de LAS

De voormalige bostuin had een grote vijver die dienst deed als biotoop voor verschillende faunasoorten en als waterretentie. De bosbodem fungeerde ook als regenwater infiltratiegebied. De bomen zorgden voor koelte met een uitstraling naar de omliggende wijken. Het perceel is inmiddels door [REDACTED] ontdaan van al het groen en natuurwaarden, inclusief de vijver en de strooisellaag. Met het huidige bouwplan wordt zoals gezegd een overgang van 100% groen naar 100% steen gerealiseerd. De natuurlijke waterinfiltratie en -berging is dan weg. Het wijkje zal een hotspot worden waarin de temperaturen in de tegenwoordig lange zomers behoorlijk zullen oplopen. En deze hotspot straalt die warmte ook uit naar de omliggende percelen. Het huidige bouwplan zal hittestress veroorzaken en vormt een enorme aanslag op het groene karakter van Leersum Noord. Bovendien voldoet het bouwplan niet aan de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

onze zienswijze op dit onderwerp:

Het huidige bouwplan is niet klimaatbestendig. Er moet een nieuw bouwplan komen met: 1) aanzienlijk minder woningen, 2) daardoor ruimte voor herstel van groen dat voorheen aanwezig was, en 3) natuurlijke waterberging- en infiltratie. Er is voldoende hoge beplanting nodig om hittestress te voorkomen. Er moet kwantitatief worden onderbouwd dat het uiteindelijke plan zal voldoen aan de LAS. Daarbij dient ook naar de kwaliteit van het aangebrachte groen gekeken te worden; sedumdaken bijvoorbeeld vormen geen ecologisch

waardevolle biotoop voor faunasoorten en bieden ook geen schaduwwerking en verkoeling.

13

6.meenemen van gedeeltelijk herstel van natuurwaarden is noodzakelijk

De voormalige bostuin was een ecologisch zeer waardevol perceel waarop verschillende (beschermde) faunasoorten voorkwamen. Na de valwind van 21 juni 2021 heeft [REDACTED] alle bomen die nog overeind stonden laten verwijderen, als ook alle struiken en overige ondergroei, de vijver, en zelfs de strooisellaag. Dit had niets van doen met de valwindsituatie, maar alles met het alvast bouwrijp willen maken van de locatie. De grote vijver die op de voormalige bostuin aanwezig was vormde een belangrijke biotoop voor ringslang en verschillende amfibieën. In de ecologische quickscan d.d. 16 mei 2019 van Blom Ecologie is ten onrechte beweerd dat de ringslang er niet voorkwam, ondanks de waarnemingen uit het verleden. Ringslangen worden al vele jaren in onze wijk gezien, ook nu nog. In de tuinen van verschillende percelen zijn kleine vijvers. De grote vijver in de voormalige bostuin vormde de kern van het leefgebied. Met het verwijderen van deze vijver door Verwadon is een belangrijke stepping stone in de migratiebewegingen van deze soort weggenomen.

onze zienswijze op dit onderwerp:

Door het weer terugbrengen van een natuurvijver en door voldoende herstel van het voorheen aanwezige groen op het perceel, wordt aan belangrijke voorwaarden voldaan voor instandhouding van de ringlang in onze omgeving, en worden ook andere natuurwaarden die er voorkwamen weer deels teruggebracht.

14

de oplossing: een passend alternatief plan dat wél voldoet

Burenkring Lombok heeft in mei-juni 2024 aan wethouder Jorg, projectleider Veenstra, en de Raad al een alternatief plan gepresenteerd;

- met een bouwdichtheid en bouwstijl van wél voldoende ruimtelijke kwaliteit,
- inclusief gedeeltelijk herstel van het verloren gegane groen en natuurwaarden,
- met natuurlijke waterberging en -infiltratie,
- en met behoud van de verkeersveiligheid op de aansluitende wegen.

onze zienswijze:

Op dit moment vormt het alternatieve inrichtingsplan van Burenkring Lombok d.d. mei-juni 2024 met vier woningen op het resterende perceel en herstel van groen/natuur nog steeds de beste oplossing voor deze voormalige unieke bostuin.



Het alternatieve inrichtingsplan van Burenkring Lombok zoals gepresenteerd mei-juni 2024.

15

beroep op Vereveningsfonds

Wij zijn niet tegen sociale woningbouw, maar wij zijn tegen het totale aantal van 14 woningen op dit nog resterende perceel van beperkte omvang. Blijkbaar is het de eis van de gemeente om juist nu ineens op dit perceel sociale woningbouw te willen gaan realiseren, die het aantal te bouwen woningen omhoog stuwt tot 14. Maar het perceel en de omliggende infrastructuur kan dat aantal op deze locatie niet op een verantwoorde manier aan. Dan is het dus logisch om de oplossing te zoeken in het elders realiseren van de sociale woningbouw, zodat het totale aantal te bouwen woningen op dit perceel weer omlaag kan. Daarom pleiten wij ervoor om een beroep te doen op het Vereveningsfonds. Als een klein project zoals deze geen sociale huur kan realiseren, volgt er een afdracht aan het fonds, en daarmee zorgt de gemeente dat er op andere plekken - waar de ruimte er wel is - de gewenste sociale woningbouw wordt gerealiseerd.

16

financiële schade

Toen wij hier in 2007 kwamen wonen en werken, hadden wij nooit kunnen bedenken dat het mooie bos recht tegenover ons plaats zou moeten gaan maken voor een wijk van 14 woningen (we hebben toen bij de gemeente zelfs nog navraag gedaan naar mogelijke bouwplannen). Indien dit plan wordt uitgevoerd zal dit een groot negatief effect gaan hebben op ons woongenot. Tevens verwachten wij een aanzienlijke waardedaling van onze woning. Daarbij komt ook nog, dat wij tijdens de bouwperiode significante economische schade verwachten op te gaan lopen in de vorm van inkomstenderving als gevolg van niet-werkbare uren door bouw- en geluidsoverlast, aangezien wij beiden thuiswerkende ZZP-ers zijn. Wij zullen daarom zeker een beroep gaan doen op de schaderegelingen, maar bovendien - in het geval deze ontoereikend zijn (hetgeen waarschijnlijk is) - de overige financiële schade rechtstreeks op de gemeente Utrechtse Heuvelrug gaan verhalen.

conclusie

Het huidige bouwplan heeft tot veel onrust en weerstand in de wijk(en) geleid. Omwonenden zijn niet betrokken geweest bij de planvorming. Het gebrek aan participatie draagt bij aan een verder onbegrip onder de bewoners. Er zijn vele tekortkomingen aan het huidige bouwplan en het proces dat hieraan ten grondslag heeft gelegen. Onze zienswijze heeft slechts een aantal daarvan benoemd, en onze lijst met onderwerpen is zeker niet uitputtend. En dit terwijl het allemaal niet nodig is; er zijn goede alternatieve oplossingen te bedenken, waarvan we er één in deze zienswijze nogmaals onder uw aandacht hebben gebracht. Want: alleen een door de omgeving breed gedragen ontwerp leidt tot een leefbare wijk waar alle bewoners hun woongeluk kunnen ervaren!

de beoordeling van onze zienswijze

Wij hebben bijzonder veel tijd en energie gestoken in het opstellen van deze zienswijze en erg veel moeite genomen om u van bruikbare input te voorzien. Gezien het feit dat zowel de Raad als het college van B&W zich al meerdere malen openlijk (in Raadsvergaderingen, in schriftelijke reacties aan Burenkring Lombok, en in het gesprek van een afvaardiging van Burenkring Lombok met wethouder [REDACTED] en projectleider [REDACTED] heeft uitgesproken als een groot voorstander van dit [REDACTED] in zijn huidige vorm, benadrukken wij dat onze zienswijze ook door een externe, onafhankelijke, derde partij inhoudelijk beoordeeld dient te worden, teneinde iedere schijn van bevooroordeling of belangenverstrengeling door de gemeente te voorkomen.

2.2.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is het stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling voldoende afgewogen bij vaststelling van het stedenbouwkundig kader. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundige opzet voor het project op deze locatie.
2. Voor het project is een beplantingsplan opgesteld die als bijlage 8 is toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de omgevingsvergunning. Binnen het projectgebied worden diverse bomen en hagen aangelegd. Het bestaande groen binnen het projectgebied is door de tragische valwind in 2021 geveld. Met de aanplant van nieuw groen conform het beplantingsplan is er sprake van een kwaliteitsverbetering. De aanleg in de instandhouding van het beplantingsplan is als voorschrift opgenomen in de omgevingsvergunning zodat dit juridisch gewaarborgd is.

In planologische zin was er in het verleden geen bos aanwezig. De gronden op de locatie zijn volgens het vigerend beheersverordening bestemd als 'Wonen – S1'. De voor 'Wonen - S1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep- en of bedrijf aan huis met daarbij behorende tuinen en erven, paden, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeren op eigen terrein. Een bos wordt hier niet genoemd. Bovendien was het aanwezige groen ook geen beschermd groen.

Er is geen sprake van strijdigheid met de Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2. Er is geen sprake van strijdigheid met de Woonzorgvisie 2024-2029 en het Groen Groeit Mee Pact.
4. In paragraaf 3.1.3 staat: 'Daarnaast wordt de planlocatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangewezen als inbreidingslocatie waar tot ongeveer 10 woningen gerealiseerd mogen

worden.' Dit doet vermoeden dat er 10 woningen gerealiseerd mogen worden. Hier wordt echter verwezen naar de aanwijzing in de Nota inbreidingslocaties van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hierin is de locatie achter Lomboklaan (Lomboklaan 8-12) als een kansrijke S-locatie opgenomen. Dit betekent dat het een locatie is waarop circa 10 tot 15 woningen kunnen worden gebouwd. Daarnaast heeft de gemeenteraad in de raadsvergadering van 9 februari 2023 het stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld. Daarin is het aantal woningen vastgelegd.

Voor wat betreft de zienswijze over de vigerende beheersverordening en hoe dit tot stand is gekomen het volgende. Op 27 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de beheersverordening 'Woongebied Leersum 1e herziening' vastgesteld. De beheersverordening is opgesteld om een uniforme ruimtelijke regeling te treffen voor het woongebied en daarbij de bestaande planologische rechten zo min mogelijk aan te tasten. Een beheersverordening legt immers de bestaande situatie vast. Een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:217) gaf aanleiding om een nieuwe beheersverordening vast te stellen. Tegen de vaststelling van een beheersverordening is geen beroep mogelijk.

De reeds gerealiseerde woning aan de Lomboklaan 10B behoort niet tot het projectgebied. Deze woning wordt niet meegeteld voor onderhavig project.

5. In de anterieure overeenkomst staat dat er 14 woningen gerealiseerd worden en dat de ontsluiting dient te geschieden via de Burgemeester van den Boschlaan en deels tevens via de Meester Bosweg. Dit komt overeen met de verleende omgevingsvergunning.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 t/m 5 in paragraaf 2.2.2.
7. Participatie moet volgens gemeentelijk beleid plaatsvinden bij verschillende soorten initiatieven, maar de wijze waarop participatie plaatsvindt is vormvrij. De initiatiefnemer is verplicht om aan te geven hoe derden betrokken zijn, wie dit zijn, wat het resultaat is van het overleg en wat de (mogelijke) vervolgstappen zijn. De initiatiefnemer heeft, in het kader van deze plicht, op 12 oktober 2021 in sport- en cultuurcentrum 'De Binder' te Leersum een participatieavond georganiseerd, waar ongeveer twintig omwonenden aanwezig waren. In het verslag dat als bijlage 12 bij de ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd staat voldoende nauwkeurig omschreven welke vragen of opmerkingen naar voren zijn gekomen en wat de reactie hierop is vanuit de initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande is het participatietraject voldoende zorgvuldige wijze doorlopen door de initiatiefnemer.

8. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat de nieuwe woningen tot enige afname van uitzicht, zonlicht en privacy bij de woning van reclamant zal leiden, maar kan wel worden uitgesloten dat dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden. De woning van reclamant valt binnen een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd.

Voor wat betreft de punten inzake verlies van groen en hittestress wordt voor de beantwoording hiervan verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.

Eventuele geluidsoverlast door het gebruik van de woningen is uit het (ruimtelijk) milieu-hygiënisch oogpunt sprake van een (normale) woonsituatie. Nader onderzoek op de

omgevingseffecten van geluid in het kader van de voorliggende ruimtelijke belangenafweging is dan ook niet noodzakelijk.

Voor het punt over eventuele verkeersoverlast door het gebruik van de woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 van paragraaf 2.1.2.

Reclamant stelt voorts dat het verlies van privacy, groen, de toename van hittestress, de overlast door geluid en verkeer leidt tot een forse waardedaling van de woning. Het staat reclamant vrij een planschadeverzoek in te dienen. Het planschadeverzoek kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit verzoek zal in een aparte procedure worden beoordeeld. Inhoudelijk kan hier niet op worden gereageerd.

Tijdens de bouwfase is er mogelijk sprake van lichte tijdelijke hinder als gevolg van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan reguliere bouwwerkzaamheden. De tijdelijke hinder door bouwwerkzaamheden leidt niet tot een onaanvaardbare situatie.

9. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.
10. In paragraaf 4.3 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing is de parkeerbehoefte onderbouwd. Naar aanleiding van een andere zienswijze wordt de onderbouwing voor de parkeerbehoefte aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.10.2. De conclusie blijft dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
11. Voor wat betreft de zienswijze over de verkeersgeneratie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.

Wat betreft het treffen van verkeersmaatregelen zijn dit uitvoeringsaspecten en kunnen niet worden meegenomen in de ruimtelijke procedure. Daarnaast is er op dit moment geen aanleiding om voor het project verkeersmaatregelen te treffen.

12. In paragraaf 3.3.6 'Lokale adaptatie strategie' van de ruimtelijke onderbouwing wordt getoetst aan de Lokale Adaptatie Strategie (LAS). In de LAS worden verschillende doelen gesteld voor een waterrobuste en klimaatadaptieve gemeente. Het projectvoornemen neemt diverse maatregelen om aan deze doelen bij te dragen. Zo wordt gebouwd volgens de laatste duurzaamheidsnormen, hetgeen wordt toegelicht in paragraaf 4.12 'Duurzaamheid' van de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast worden er maatregelen genomen ten behoeve van infiltratie van water, het tegengaan van eventuele wateroverlast en het voorkomen van schade. Hetgeen is toegelicht in paragraaf 4.10 'Water' van de ruimtelijke onderbouwing. Om deze maatregelen juridisch te waarborgen is een vergunningsvoorschrift opgenomen ten aanzien van dit aspect. Ook wordt aandacht besteed aan een groene omgeving.

Aanvullend wordt wat betreft de punten inzake verlies van groen en hittestress voor de beantwoording hiervan verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.

13. Ter actualisatie van de ecologische QuickScan is op 28 maart 2024 een rapport opgesteld door [REDACTED] en [REDACTED]. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 2 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten zijn binnen het projectgebied. Ten onrechte wordt in de ruimtelijke onderbouwing nog verwezen

naar de QuickScan van Blom Ecologie. Dit is tekstueel aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.

Naar aanleiding van deze zienswijze is aan onderzoeksbureau [REDACTED] en [REDACTED], die de ecologische quickscan heeft uitgevoerd, gevraagd om hierop te reageren. Navolgend wordt de reactie toegelicht.

Het terrein, dat nu uit open grond en lage vegetatie bestaat, biedt momenteel geen geschikte voorwaarden meer voor de ringslang. Tijdens het veldonderzoek zijn ook geen ringslangen of sporen ervan aangetroffen, wat aangeeft dat het perceel niet langer een kerngebied voor de soort vormt. Hoewel de zienswijze vermeldt dat er kleinere vijvers in omliggende tuinen aanwezig zijn, kan het gebrek aan een grote, gecentraliseerde waterbron de aantrekkelijkheid van het terrein voor ringslangen verder verminderen. De habitatconnectiviteit in de directe omgeving blijft echter behouden door de bestaande kleine waterstructuren, waardoor migratie nog steeds mogelijk is. Deze verspreiding sluit niet uit dat ringslangen incidenteel door de buurt bewegen, maar maakt de aanwezigheid van een blijvende populatie in het huidige projectgebied onwaarschijnlijk.

De ecologische quickscan en het veldonderzoek bevestigen dat het plangebied door het verlies van zijn belangrijkste biotoopkenmerken niet langer functioneert als leefgebied voor de ringslang. Deze bevindingen ondersteunen dat verdere beschermingsmaatregelen op de locatie niet noodzakelijk zijn.

Tijdens werkzaamheden op het perceel blijft het raadzaam om de zorgplicht te hanteren, waarmee versterking van de lokale natuurwaarden wordt voorkomen. Het nemen van extra beschermingsmaatregelen op basis van de huidige situatie is niet vereist.

14. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2. Daarbij is op 8 december 2023 is door initiatiefnemer een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 nieuwe woningen. Deze aanvraag is beoordeeld. Met het aangedragen alternatief kan geen gelijkwaardige resultaat kan worden bereid.

15. Voor de beantwoording van de zienswijze inzake de belasting op de infrastructuur wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.

Een beroep op het Vereveningsfonds dient te gebeuren door initiatiefnemer. Door initiatiefnemer is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van 14 nieuwe woningen en is geen beroep gedaan op het Vereveningsfonds. Dit is dan ook de aanvraag die wordt beoordeeld.

16. Het staat reclamant vrij een planschadeverzoek in te dienen. Het planschadeverzoek kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Dit verzoek zal in een aparte procedure worden beoordeeld. Inhoudelijk kan hier niet op worden gereageerd.

17. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 t/m 16 in paragraaf 2.2.2.

18. Het is de taak en de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om schriftelijk te reageren op de ingekomen zienswijzen en dient als motivering van het besluit. Het

college ziet geen aanleiding om een extern adviesbureau in te schakelen om de zienswijzen te behandelen. Van een kennelijke belangenverstrengeling of bevooroordeelning is geen sprake.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project. Wel is in paragraaf 4.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing de tekst aangepast met dien verstande dat verwezen wordt naar de QuickScan d.d. 28 maart 2024 dat opgesteld is door [REDACTED] en [REDACTED].

2.3 Reclamant 3

2.3.1 Zienswijze

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vraag ik, aanwonende van het perceel achter XXX te Leersum, uw aandacht voor mijn persoonlijke zienswijze op het plan. Ik heb kennis genomen van de omgevingsvergunning en daarmee het voornemen tot bebouwing van het perceel met 14 wooneenheden.

Ik heb meerdere keren in samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur protest ingediend tegen het huidige bouwplan

Inleiding:

Mijn naam is XXX Ik woon sinds november 2022 in een seniorenwoning aan de XXX. In het seniorenhofje staan in totaal 13 woningen. Ik woon in het rijtje woningen XXX wat direct grenst aan het te bouwen perceel. Ik wist toen ik hier kwam wonen dat op deze plek gebouwd zou gaan worden. Toch heb ik besloten deze huurwoning te accepteren. Ik heb namelijk 21 jaar bij Woningnet regio Utrecht op de wachtlijst gestaan voor een huurwoning. Dus ben ik me zeer bewust dat er woningnood is en er gebouwd moet worden.

Ik ben heel blij met deze woning maar ik maak me wel erg veel zorgen om de bouwplannen. Daarom wil ik graag hieronder mijn bezwaren kenbaar maken.

Mijn belangrijkste persoonlijke bezwaren:

1

Bezwaar 1

Op de tekeningen van de nieuw te bouwen huizen zijn de sociale huurwoningen vlak voor onze tuintjes gesitueerd met alleen een tegelpaadje ertussen. Onze tuintjes zijn erg klein. Ongeveer 4 x 5 meter tot aan de schutting. In de tuin moet ik 4 kliko's kwijt en dan is er net genoeg ruimte om een tafel met 4 tuinstoelen neer te zetten. De nieuwe bewoners van de 8 huurwoningen kijken straks van korte afstand in onze tuintjes. In het midden van het blok komt er nog eens een extra etage bovenop voor 2 huurders. Daarnaast loopt het terrein omhoog dus de woningen komen ook nog hoger te staan zodat je nog meer inkijk krijgt. Er zal dus zeker een groot verlies aan privacy zijn.

2

Bezwaar 2

Direct achter onze schuttingen komt het al eerder genoemde tegelpad wat is bedoeld als achter-uitgang van nieuwe bewoners en om kliko's naar de opstelplaats naast nr.21. te brengen. Alle nieuwe inwoners hebben net zo als wij waarschijnlijk straks 4 kliko's dus heel veel gerommel. Dan hebben we het nog niet over brommers, fietsen, karretjes ed. Dat zal geluidsoverlast geven.

3

Bezwaar 3

Er is een uitrit getekend (naast mijn buurvrouw op XXX) uit de nieuwe wijk door ons hofje heen. Er zal dus meer verkeer door het hofje gaan rijden: vuilniswagens, postorderbedrijven en nieuwe bewoners die door het nauwe hofje naar de Meester Bosweg willen rijden.

De bewoners van ons hofje zijn allemaal op leeftijd. Ze zijn slecht ter been of lopen met een rollator. Een aantal bezitten nog een auto maar op het hofje zijn maar 3 parkeerplaatsen voor 13 woningen. Gevolg is dat bewoners genoodzaakt zijn hun auto voor een korte periode voor hun woning te parkeren om boodschappen uit te laden. Dit levert nu al gevaarlijke situaties op en zeker als er in de toekomst meer verkeer door het hofje moet rijden. En ook hier zal de geluidsoverlast dan aanmerkelijk toenemen.

Tenslotte

Ik vraag me af of de gemeente goed overwogen heeft hoe het straatbeeld van dit nieuwe wijkje er straks uit gaat zien. Past het bij de rest van de wijk? Of heeft ze de projectontwikkelaar de vrije hand gegeven? Heeft ze naar de bewoners geluisterd die hier al jaar en dag met veel plezier wonen? Die al ernstig gedupeerd zijn door de valwind, het verlies aan groen en de rigoureuze plannen.

Persoonlijk vind ik het ook erg jammer dat in dit mooie stukje lommerrijk Leersum een wijkje gaat ontstaan met heel veel steen en weinig groen. Een rommelig geheel van huizen met weinig eenheid. Dit doet mijns inziens afbraak aan de wijk.

Een spiegelbeeldig hofje met 10 a 14 kleine laagbouw- woningen voor starters en senioren zou naar mijn mening meer op zijn plek zijn. Het zou beter in het geheel passen. Dan zou groen en rust ook grotendeels gewaarborgd zijn en zouden meer mensen zich hierin kunnen vinden!

Hopende op uw antwoord verblijf ik,

[...]

2.3.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze m.b.t. verlies van privacy wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 8 in paragraaf 2.2.2.
2. Eventuele geluidsoverlast door het gebruik van de woningen is uit het (ruimtelijk) milieu-hygiënisch oogpunt aanvaardbaar. Er is sprake van een (normale) woonsituatie. Nader onderzoek op de omgevingseffecten van geluid in het kader van de voorliggende ruimtelijke belangenafweging is dan ook niet noodzakelijk.
3. Voor wat betreft de zienswijze inzake verkeer en parkeren wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar punt 3 in paragraaf 2.1.2. en punt 10 van paragraaf 2.2.2.

Voor wat betreft de zienswijze over mogelijke geluidsoverlast door verkeer wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 van paragraaf 2.3.2.

4. In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is het stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling voldoende afgewogen bij vaststelling van het stedenbouwkundig kader. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundige opzet voor het project op deze locatie. Daarnaast het project voorgelegd aan de Welstandscommissie Mooisticht. Deze heeft op 27 mei 2024 een positief advies gegeven. Dit advies maakt deel uit van de documenten bij het besluit.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.4 Reclamant 4

2.4.1 Zienswijze

Geacht College en leden van de Raad,

Met deze zienswijze maken wij onze bezwaren kenbaar tegen het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 14 woningen direct grenzend aan de achterkant van onze woning.

1

1. Groen

In het artikel Gemeente werkt aan 'snellere realisatie van meer woningen' (Nieuwsblad De Kaap, Gemeentenieuws, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, 28 augustus 2024) staat letterlijk dat de gemeente bij het vormen van woningbouwplannen belang hecht aan 50% groene invulling van de percelen vanwege klimaatadaptatie en het stimuleren van biodiversiteit. Volgens het kadaster heeft het plangebied een totale oppervlakte 3.423 m². Datzelfde staat in de Ruimtelijke Onderbouwing, pagina 5. In het Beplantingsplan staat dat 1.497 m² groen zal worden gerealiseerd, zijnde tuinen, halfverharding openbaar parkeren, sedumdaken en groen algemeen. Omgerekend betekent dit dat 43, 7% van het plangebied volgens de normen van de gemeente groen zal worden.

In het beplantingsplan staat dat het percentage groen 57,5 is. Dat is dus veel te hoog en klopt daarom niet.

Onze Zienswijze

Er is in het Beplantingsplan foutief een te hoog percentage groen opgegeven. Het beplantingsplan zal dus hierop moeten worden aangepast met meer groen.

2

2. Hittestress

De aanleg van een pleinvormige bebouwing zal resulteren in een toename en concentratie van verhard oppervlak, wat hittestress in de buurt kan versterken, met name in de zomermaanden. Pleinen hebben de neiging om warmte vast te houden, en in combinatie met de warmteafstraling van de gebouwen zal dit tot een aanzienlijk hogere temperatuur in de directe omgeving leiden. Dit draagt bij aan een onaangenaam en mogelijk schadelijk leefklimaat.

Dit is vooral zorgwekkend gezien de veranderende klimaatomstandigheden en de toename van hittegolven.

Volgens veel verschillende studies, zoals bijvoorbeeld "www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/met-name-op-hittegebied-zien-we-gemeenten-worstelen-zegt-onderzoeker-wim", heeft groen zonder schaduw geen effect tegen hittestress. Hiervoor zijn bomen nodig.

De in het beplantingsplan opgenomen bomen zijn jong en zullen daarom nog niet het bladerdak hebben met een omvang die de bekende verkoelende werking op hete dagen heeft. Dat kan jaren duren.

Onze Zienswijze

Om risico's van optredende hittestress te verminderen denken wij dat de pleinvorm in het ontwerp moet worden losgelaten. Als men dat niet wil, is het alternatief in het plan meer bomen met een groter bladerdek op te nemen, liefst verspreid over het gehele plein.

3

3. Over-verdichting

Meestal wordt een nieuwbouwproject omringd door straten en/of slootjes, struiken enzovoorts. Het staat dan "los" in de omgeving. Echter, in deze situatie staat het "vast" en wordt een nieuwe, verdichte woonwijk gebouwd middenin en tegen een bestaande, direct aangrenzende, omliggende woonwijk.

In het document Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug staat op pagina 16 dat de planlocatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt aangewezen als inbreidingslocatie waar tot ongeveer 10 woningen gerealiseerd mogen worden. Eén van deze woningen is al gerealiseerd

(Lomboklaan 10-B). Ook in figuur 12, kansrijke inbreidingslocaties (bron: gemeente Utrechtse Heuvelrug) op pagina 28, wordt aangegeven dat de inbreidingslocatie bestemd is om tot maximaal 10 woningen te bouwen.

Het plan om op de planlocatie 14 woningen te bouwen is daarmee strijdig met de eigen eisen van de gemeente voor goede ruimtelijke ordening.

Onze Zienswijze

De vele nadelige consequenties van over-verdichting moeten worden voorkomen. Wij vinden daarom dat een betrouwbare gemeente zich aan haar eigen gecommuniceerd beleid en uitgangspunten moet houden. Daarom vragen wij de gemeente het aantal in het plan opgenomen woningen hierop aan te passen.

4

4. Brandveiligheid

Op pagina 6 van het Ontwerpbesluit staat onder "Brandveiligheid" - in het rood - dat de VRU een negatief advies heeft gegeven. Nieuwe tekeningen zijn voor advies aan de VRU gestuurd. Uit de stukken is voor ons niet helder geworden of de VRU nu wel of niet een positief advies heeft gegeven.

Onze Zienswijze

Brandveiligheid is een belangrijk onderwerp dat niet zomaar als een vinkje in een box mag worden afgehandeld. Als het klopt dat de VRU nog geen positief advies heeft gegeven vinden wij dat het Ontwerpbesluit te vroeg is uitgebracht.

5

5. Participatie

In het artikel Gemeente werkt aan 'snellere realisatie van meer woningen' (Nieuwsblad De Kaap, Gemeentenieuws, Gemeente Utrechtse Heuvelrug, 28 augustus 2024) zegt Wethouder Wonen Rob Jorg "Goede participatie hebben wij hoog in het vaandel staan".

Daarnaast wordt op pagina 58 van de Ruimtelijke onderbouwing geschreven dat het participatieproces volledig en volgens de regels is uitgevoerd. Dat is onjuist. Er had geschreven moeten worden dat de participatie beperkt is gebleven tot een éénmalige informatiebijeenkomst voor een beperkt aantal mensen zonder follow-up. Dit lijkt ons geen goede participatie en is zeker niet volledig te noemen.

Onze Zienswijze

Ook hier zien wij een verschil tussen wat de gemeente communiceert en wat zij in de werkelijkheid doet of laat doen. Daarom vragen wij de gemeente het plan nu echt in participatie te brengen bij alle belanghebbenden, zowel de buurtbewoners als de Vereniging voor Dorp en Natuur (meer dan 1.000 leden).

6

6. Luchtkwaliteit

Het bouwproject zal onvermijdelijk leiden tot een verhoogde uitstoot van fijnstof en andere schadelijke stoffen, vooral gedurende de bouwfase, maar ook daarna, door verhoogde verkeersdrukte en bebouwing. Een verslechtering van de luchtkwaliteit kan onze gezondheid ernstig schaden en onze levenskwaliteit verlagen.

Onze Zienswijze

Om de impact op de luchtkwaliteit te beperken, stellen wij voor om aanvullende maatregelen te nemen, zoals het verhogen van het aantal geplande bomen. Een alternatieve indeling voor de pleinvorm, waarbij bijvoorbeeld de 8 rijwoningen worden afgescheiden van de overige, zorgt voor een meer evenredige verdeling van verkeersstromen tussen Burgemeester van den Boschlaan en Meester Bosweg. Dit kan leiden tot een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is een strengere controle gewenst op de uitstoot tijdens de bouwfase. Verder zou de gemeente kunnen overwegen om het aantal geplande woningen te reduceren, zodat de verkeersdrukte en de uitstoot van fijnstof na de bouw beperkt blijven.

7

7. Geluidsoverlast

De bouw van 14 woningen, vooral tijdens de constructie, zal ongetwijfeld leiden tot aanzienlijke geluidsoverlast gedurende een lange periode. Dit zal niet alleen onze gezondheid negatief beïnvloeden, maar ook ons dagelijks leven verstoren. Na de bouw zullen de toegenomen activiteiten in het plein waarschijnlijk leiden tot een blijvende toename van geluidsoverlast.

Onze Zienswijze

Overweeg het loslaten van de - geluidsversterkende - pleinvorm en streef een meer evenredige verdeling na van de verkeersstromen van en naar het nieuwe inbreidingsgebied. Verder kunnen diverse geluidsbeperkende maatregelen worden genomen zoals het verhogen van het aantal te plaatsen bomen en struiken.

Ook zal het gebruik van stillere bouwmethoden en het beperken van de werktijden van de bouwvakkers helpen om de impact van de bouw op de wijk te verminderen.

8

8. Planschade

Wij hebben nergens in de stukken een kostenpost gezien over de planschade. Gezien de grote impact die dit project in deze vorm op de wijk gaat hebben, en daarmee ook op de waarde van de bestaande woningen, verwachten de door ons geraadpleegde juristen dat dit een substantieel bedrag gaat worden met serieuze impact op het rendement van dit plan.

Onze Zienswijze

Neem planschade op in de kosten/baten van het plan. Mogelijk is dit aanvullend motiverend om het aantal geplande woningen terug te brengen naar de maximale 9 of 10 die voor de deze inbreidingslocatie is bepaald.

9

9. Privacy en Brandveiligheid

In de Ruimtelijke onderbouwing staat bovenaan pagina 25 "Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge ruimte tussen woningen". Dit klopt niet. In het plan sluiten de kavels van de nieuw geplande woningen nauw aan op die van alle bestaande. Er is geen tussenruimte te zien.

Het ontbreken van voldoende brede (brand)gangen tussen de kavels van de nieuwe en bestaande woningen werkt volgens ons brandrisico verhogend en privacy verlagend.

Onze Zienswijze

Zorg voor meer ruimte tussen de nieuw geplande en de bestaande woningen. Dit past ook beter bij het karakter van de wijk.

10

10. Korrelgrootte

In de Ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 25 "De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving". Ook dit is niet juist. In het plan is duidelijk zichtbaar dat de korrelgrootte van de nieuw geplande woningen aanmerkelijk kleiner (vaak de helft) is in vergelijking met de omliggende woningen.

Onze Zienswijze

Schrap de genoemde zinsnede op pagina 25 of pas de korrelgrootte aan op de woningen in de omgeving.

11

11. Verkeersbewegingen

Op pagina 37 van de Ruimtelijke onderbouwing staat dat er door dit plan volgens de zogenaamde CROW-berekening minimaal 92,4 verkeersbewegingen worden toegevoegd aan de huidige situatie en dat dit op eenvoudige wijze kan worden opgenomen in het bestaande verkeersbeeld. Wat hier niet in is meegenomen, is dat die minimaal 92,4 gemotoriseerde verkeersbewegingen door één smalle en omhoog lopende toegangsweg naar de Burgemeester van den Boschlaan moet worden verwerkt. De consequenties voor de lokale verkeersveiligheid, de extra toename van luchtverontreiniging en geluidsoverlast voor de nabij gelegen woningen worden hier niet genoemd.

Onze Zienswijze

Doe een serieuze poging om de consequenties van het aantal geschatte verkeersbewegingen voor de wijk te bepalen en pas op basis daarvan het plan aan. In ieder geval kan worden gestreefd naar een meer evenredige verdeling van de verkeersdruk tussen Burgemeester van den Bosch laan en Meester Bosweg.

12

12. Overlast

Op pagina 59 (Hoofdstuk 6 Eindconclusie) van de Ruimtelijke onderbouwing staat "Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving." Een zin verder staat er "Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd."

Onze Zienswijze

Graag zien wij van deze twee uitspraken het bewijs. Het massaal getoonde protest in woord en daad van de wijkbewoners gedurende een lange periode wijst juist op veel verwachte overlast.

13

13. Foute plaatjes

Door elkaar heen worden plaatjes met plattegronden van het huidige en het voorgaande plan getoond. Zie pagina's 11, 12, 36, 55 van de Ruimtelijke onderbouwing.

Door elkaar heen wordt in plattegronden de woning tussen Lomboklaan 10a en 12 de ene keer bebouwd getoond en de andere keer leeg in het groen (er wordt dan meer groen gesuggereerd dan er daadwerkelijk is). Zie pagina 11 van het Ontwerpbesluit en pagina 11, 12, 36, 55 van de Ruimtelijke onderbouwing.

Onze Zienswijze

Dit soort slordigheden geven de indruk dat ook in de teksten en cijfers slordigheden moeten zijn geslopen en dat het aan effectieve review/controle heeft ontbroken. Gezien alle opmerkingen en bezwaren lijkt ons dat een juiste conclusie.

14

14. Bestemmingsplan

Uit hoofdstuk 2 van het Ontwerpbesluit begrijpen wij dat een deugdelijke Ruimtelijke Onderbouwing een randvoorwaarde is voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan.

Onze Zienswijze

Uit alle hierboven door ons genoemde bezwaren en geconstateerde fouten concluderen wij dat de Ruimtelijke Onderbouwing onvoldoende kwaliteit heeft om te voldoen aan de door de wetgever gestelde eisen. De vergunning zou hiermee niet verleend mogen worden.

15

15. Belangenafweging

Het door de gemeente ingehuurd bedrijf SVP heeft vastgesteld dat het projectgebied geschikt is voor maximaal 10 woningen. Eén van deze woningen is al gerealiseerd (Lomboklaan 10-8). Blijft dus over maximaal 9 woningen en geen 14. Waarom is het maximum niet genoeg? Waarom dan meer woningen in dit beperkte gebied persen?

Volgens de grondeigenaar/projectontwikkelaar is dat omdat hij door de gemeente de Woonvisie moet doorvoeren. Deze geldt voor projecten met meer dan 9 woningen. Om de winstgevendheid (business case) op peil te houden is daarom het aantal woningen in het plan gestegen naar 14.

En dus is de beschikbare ruimte in het plan volledig gevuld met woningen, tuintjes, parkeerplekken en de toegang vanuit de Burgemeester van Den Boschlaan. Er is geen ruimte overgebleven voor openbaar groen.

Wij verwachten dat wij hierdoor te maken krijgen met een combinatie van constante lawaaioverlast, verslechterde luchtkwaliteit, extra zomerse hittestress, toe,genomen verkeersdruk, veiligheidsrisico's en lawaai overlast. Hierdoor ontstaat een stapeleffect waardoor dit project een grote aanslag zal worden op de gezondheid en welzijn van alle huidige en toekomstige wijkbewoners.

En dat omdat er 14 in plaats van de oorspronkelijk resterende maximaal 9 woningen gebouwd dreigen te worden. Die 5 extra leiden tot genoemde over-verdichting en daarmee tot veel stress en uiteenlopende ongemakken bij de bewoners. Deze voelen zich in de steek gelaten door een gemeente die in deze situatie een groot gebrek aan inlevingsvermogen laat zien. In reactie hierop voelen de wijkbewoners zich gemotiveerd om in verzet te komen. De hieruit volgende juridische acties om de vergunningstoekenning in deze vorm te voorkomen gaan leiden tot onnodig veel verlies aan tijd, geld en energie voor alle betrokkenen. Dit is zonde.

Om tegemoet te komen aan 1) de rendementseis van de projectontwikkelaar, 2) de gestelde doelen van de Woonvisie en 3) de bovengenoemde bezwaren is het beschikbare terrein simpelweg te klein. Ergens zullen compromissen moeten worden gesloten.

Onze Zienswijze

De gemeente wordt opgeroepen alsnog de belangen van de bewoners mee te nemen in de afwegingen over deze aanvraag. Een op het genoemde stapeleffect aangepaste nieuwe versie van het plan zal in essentie neerkomen op een meer evenredige verdeling van de verkeersdruk over de gehele wijk en het terugdringen van de hoeveelheid overlast. Dat betekent minder woningen met meer groen en bomen.

Wij verzoeken u ons van de verdere ontwikkelingen in deze aanvraag op de hoogte te houden.

Met vriendelijke groet,
[...]

2.4.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De berekening in het beplantingsplan is onjuist opgenomen. Dit is nu aangepast naar aanleiding van deze zienswijze. Het aangepaste beplantingsplan is bijgevoegd als bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing. Hierin zijn de bomen meegerekend in de berekening. Uit de berekening komt een toevoeging van een groenoppervlakte van 3.096 m². De planlocatie bedraagt 3.654 m². Hiermee wordt ruim 84,7% van de planlocatie ingevuld met groen.
2. Ter voorkoming van hittestress worden verschillende vormen van groen geplant in het projectgebied, waaronder (negen) bomen die hoger zullen zijn dan 15m en (zes) bomen/struiken die tussen de 6m en de 15m zullen zijn. Daarnaast zal groen gerealiseerd worden in tuinen, in halfverharding (openbaar parkeren), sedumdaken en algemeen groen. Deze vormen van beplanting kunnen helpen bij het tegengaan en/of het beperken van de hittestress. De mogelijke risico's op hittestress worden met het huidige beplantingsplan voldoende gewaarborgd, waardoor aanpassingen aan het beplantingsplan en/of het pleinvormige ontwerp niet noodzakelijk is.

3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.
4. De Veiligheidsregio Utrecht (VRU) heeft inmiddels d.d. 23 oktober 2024 een positief advies onder voorwaarden gegeven. Het advies van de VRU luidt als volgt:

‘Het geplande bouwwerk, zoals dat is weergegeven in de aanvraag, voldoet aan de genoemde regelgeving met betrekking tot brandveiligheid. Vanuit dit aspect bestaat er geen bezwaar tegen de gevraagde vergunning mits de volgende voorwaarden worden opgenomen:

1. In woning 9 & 10 (in de woonkamer) en woning 13 & 14 (de hele woning) van rookmelders voorzien, deze rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
2. De toegangsdeuren van woning 9 & 10 van een vrijloopdeurdranger voorzien.’

Deze voorwaarden zijn als voorschrift opgenomen in de definitieve omgevingsvergunning.

5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.
6. De luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied tijdens de bouw- en gebruiksfase wordt acceptabel geacht. Het initiatief wordt wegens de beperkte omvang gezien als een project dat niet in betekende mate invloed zal hebben op de lokale luchtkwaliteit. Aangezien er woningen worden gerealiseerd, is er wel gekeken naar of de luchtkwaliteit voldoende is om woningen toe te staan in de gebruiksfase. Uit deze beoordeling blijkt dat in 2030 de luchtkwaliteit ruimschoots zal voldoen aan de geldende grenswaarden, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is (zie par. 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing).

Ook op het gebied van stikstof zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Er vindt namelijk geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in de omgeving. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is bijgevoegd als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing. Tevens kan de omschrijving van de stikstofdepositieberekening gevonden worden in par. 4.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

7. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 8 in paragraaf 2.2.2.
8. In paragraaf 6.1 ‘Economische uitvoerbaarheid’ van de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat wat betreft planschade de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst zal afsluiten. Deze anterieure overeenkomst van grondexploitatie is op 21 november 2023 gesloten met initiatiefnemer. In de overeenkomst is opgenomen dat eventuele vergoeding van planschade die door de gemeente op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld en die voortvloeit uit de voor het bouwplan benodigde planologische maatregel door initiatiefnemer wordt vergoed.
9. Anders dan reclamant oordeelt is bij het ontwerp van de woningen, zoals vermeld in de ruimtelijke onderbouwing, wel degelijk rekening gehouden met het uitgangspunt tot het handhaven van zoveel mogelijk onderlinge ruimte tussen woningen. In de raadsvergadering van 9 februari 2023 is het stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling voldoende

afgewogen bij vaststelling van het stedenbouwkundig kader. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundige opzet voor het project op deze locatie.

Wat betreft de opmerkingen over brandveiligheid en privacy wordt voor de beantwoording hiervan verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.4.2 respectievelijk punt 8 in paragraaf 2.2.2. Hieruit komt naar voren dat de huidige opzet niet tot een onaanvaardbare woonsituatie zal leiden.

10. De door reclamant uitgelichte zin is onderdeel van de criteria die volgen uit het deelgebied 'Wonen in het bos (34)'. De zin op pagina 25 is daarom juist opgenomen. Wat betreft de stedenbouwkundige opzet van het project wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2.

11. Voor de beantwoording van het aspect verkeer in deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.

Voor de beantwoording van het aspect luchtkwaliteit en geluid in deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 6 in paragraaf 2.4.2 respectievelijk punt 2 in paragraaf 2.3.2.

12. Het punt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen onevenredige overlast oplevert voor haar omgeving blijkt uit hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de toetsing aan de relevante milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling en omgeving zijn.

Voor de beantwoording van het aspect verkeer in deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.

13. De situatietekening zoals vergund voor de bouwactiviteit is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing en is nu in overeenstemming met elkaar.

14. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle relevante aspecten, zoals de planologische, milieutechnische en ruimtelijke gevolgen van het project, op gedegen wijze onderzocht en onderbouwd. Eventuele geconstateerde omissies of onduidelijkheden zijn waar nodig gerectificeerd of verduidelijkt.

15. Bij de beoordeling van de aanvraag heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Voor de punten inzake luchtkwaliteit, hittestress, verkeersdruk en geluidsoverlast wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar respectievelijk punt 6 in paragraaf 2.4.2, punt 2 in paragraaf 2.2.2, punt 3 in paragraaf 2.1.2 en punt 2 in paragraaf 2.3.2.

Voor het punt inzake het aantal woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project. Wel is in de vergunning een voorschrift opgenomen op verzoek van de Veiligheidsregio Utrecht voor wat betreft brandveiligheid. Daarnaast zijn de situatietekeningen in de ruimtelijke onderbouwing aangepast zodat deze overeenkomen met de situatietekeningen die zijn vergund voor de bouwactiviteit.

2.5 Reclamant 5

2.5.1 Zienswijze

Geacht college van B & W en leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vragen wij, Burenkring Lombok, als om-/aanwonenden van het perceel achter [REDACTED] 2 te [REDACTED] n, uw aandacht voor onze zienswijze. Diverse leden van Burenkring Lombok hebben de moeite genomen om kennis te nemen van de stukken van de ontwerp omgevingsvergunning. Vervolgens zijn zij overgegaan tot het schrijven en aanleveren van hun individuele zienswijze tegen dit plan. Een plan dat door de onzorgvuldige afweging van belangen toch wel als omstreden mag worden omschreven.

Een verrassing zal deze tegenstand niet zijn, aangezien wij als Burenkring Lombok in de afgelopen jaren meerdere keren -vaak in samenspraak met Vereniging Dorp en Natuur -hebben geprotesteerd tegen de inbreidingslocatie en het bouwplan. Het is ons er steeds om gegaan, het aantal huizen drastisch te verlagen en meer groen terug te brengen. Mede om eventuele groepsgebonden misverstanden te voorkomen, is het waardevol dat de individuele inwoners van Leersum, veelal om-en aanwonenden van het perceel, deze week hun individuele zienswijze en daarmee hun belangrijkste persoonlijke bezwaren en ideeën met u delen.

Dit zijn onder andere: over-verdichting, verstening, teveel inwoners en verkeer op een te kleine oppervlakte, klimatologische aspecten en diverse vormen van te verwachten overlast.

Velen hebben ook hun zorg geuit over het gebrek aan participatie en maatschappelijke problemen zoals verkeersveiligheid.

1

Onze zienswijze: goede belangenafweging maken en het plan herzien

Zonder de argumenten te herhalen, als Burenkring Lombok vragen wij u, om zorgvuldig alle bezwaren tot u te nemen en de in de brieven aangedragen aspecten te bezien vanuit menselijke ratio. Oftewel: gezond verstand voor alle betrokkenen. Gaat u alstublieft niet voorbij aan al die bestaande bewoners die hun leefomstandigheden drastisch achteruit zien gaan. Om over de waardedaling van de huizen in de hele wijk nog niet eens te spreken. Met het verzet tot nu toe, inclusief de juridische procedures, mag toch duidelijk zijn dat het deze groep inwoners menens is. Wij roepen u nogmaals op tot goed overleg en een goede belangenafweging, met de intentie om oplossingen voor alle partijen te vinden. Dit, om verder onnodig verlies aan energie, tijd en geld te voorkomen.

Met vriendelijke groeten,

XXX

2.5.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Deze zienswijze is ter kennisname ontvangen en gelezen. In deze Nota wordt ingegaan op de inhoudelijke zienswijzen. Bij de beoordeling van de aanvraag heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.6 Reclamant 6

2.6.1 Zienswijze

Geacht college,

In Nieuwsblad De Kaap van 1 augustus 2024 is het ontwerp van de omgevingsvergunning Lomboklaan achter 12 Leersum met identificatienummer NL.IMRO.1581.LSMLomboklaan12-OV01 bekendgemaakt. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot dit ontwerp.

Wij begrijpen dat woningbouw op deze locatie gewenst is, maar zijn van mening dat het plan in deze vorm niet voldoet aan bepaalde door de gemeente en het hoogheemraadschap gestelde randvoorwaarden. Het ontwerpbesluit is daardoor onvoldoende zorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

1

1. Waterhuishouding

In het document Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug paragraaf 4.10.3 staat in tabel 4 op p54 dat in de bestaande situatie verhardingen aanwezig zijn met een oppervlakte van 82 m² (voormalige bebouwing) en 644,00 m²; in totaal 726,00 m².

In de bestaande situatie is in het plangebied echter geen sprake van verhardingen, ook niet van 644 m², zie figuur 5 op p10 in Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het document Stedenbouwkundig kader p5 staan paden in het plangebied getekend. We zijn regelmatig op bezoek geweest bij de vorige eigenaar van het plangebied en hebben over de paden gelopen die ingetekend zijn op p5 van het Stedenbouwkundig kader. Dit waren onverharde bospaden.³ Er is daarom alleen sprake van voormalige bebouwing met een verhard oppervlak ter grootte van 82 m². Oppervlakte totaal verhard blijkt dus 82 m² te zijn.

In de toekomstige situatie is volgens tabel 4 het verharde oppervlak 2.646,40 m². Uitgaande van de situatie met voormalige bebouwing van 82m² zal er een toename zijn van verhard oppervlak van 2.564,4 m² in plaats van de in het document genoemde toename van 1.920,4 m² verhard oppervlakte. Uitgaande van de nu feitelijke bestaande situatie is alle toekomstige verharding (2.646.4 m²) dus extra verharding.

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 minimaal 115,4 m³ in plaats van de in het document genoemde watercompensatie van 86,4 m³. Watercompensatie van 115,4 m³ betekent het plaatsen van 232 infiltratiekratten à 500 liter.

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 plangebied verzamelen. In het stroomgebied vanuit de Burgemeester v.d. Boschlaan naar het laagst gelegen deel van het plangebied -het zuidwestelijk deel- zijn geen infiltratiekratten gepland, zie figuur 16 op p55, waardoor wateroverlast in het plangebied maar ook op aangrenzende percelen aannemelijk is.

Conclusie 1.1

Met het aanleggen van 190 infiltratie kratten wordt niet voldaan aan de waterbergingseis van HDSR. Voor watercompensatie conform de waterbergingseis van HDSR zijn minimaal 232 infiltratiekratten van 500 liter nodig.

2

Conclusie 1.2

Wateroverlast op het terrein van bnr 13 (in het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Lomboklaan achter 12 Leersum genoemd bnr 14) 1 en de aanliggende percelen C1881, C1882, C1883 is niet uitgesloten met de steeds vaker voorkomende stortbuien en zal voorkomen moeten worden door het aanbrengen van adequate voorzieningen. Uit de omgevingsvergunning moet duidelijk blijken hoe wateroverlast in het hele plangebied en aangrenzende percelen wordt tegengegaan.

3

2. Klimaat

De bomen in het plangebied die na de valwind nog waren blijven staan zijn allemaal gekapt. Dit heeft tot gevolg dat het gebied extra opwarmt tijdens zomerse dagen. In het beplantingsplan wordt beplanting aangegeven om hittestress tegen te gaan of te beperken. 4 In afbeelding 1 van het beplantingsplan staat dat 57,5% van het totale oppervlak groen zal zijn (tuinen, halfverharding openbaar parkeren, sedumdaken en groen algemeen). Dit past in het streven van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente hecht bij het vormen van woningbouwplannen belang aan 50% groene invulling van de percelen vanwege klimaatadaptatie en het stimuleren van biodiversiteit.

(zie: Gemeente werkt aan 'snellere realisatie van meer woningen'. Nieuwsblad De Kaap, Gemeentenuws - Gemeente Utrechtse Heuvelrug, 28 augustus 2024)

In het beplantingsplan wordt uitgegaan van 2603 m² totaal oppervlak waarvan 1.497 m² groen (57,5%).

In het document Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug paragraaf 1.2 staat op p5 dat de planlocatie een totale oppervlakte heeft van 3.423 m². 2 Dit betekent dat het percentage groen in de planlocatie 43% bedraagt in plaats van het in het beplantingsplan genoemde percentage van 57,5%.

Conclusie 2.1

Het beplantingsplan voldoet niet aan datgene waar de gemeente Utrechtse Heuvelrug voor staat en wat zij communiceert met haar inwoners.

4

3. Woningen

In het document Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug paragraaf 3.1.3. staat op pagina 16 dat de plan locatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug wordt aangewezen als inbreidingslocatie waar tot ongeveer 10 woningen gerealiseerd mogen worden.² Ook in figuur 12, kansrijke inbreidingslocaties (bron: gemeente Utrechtse Heuvelrug) op p28, wordt aangegeven dat de inbreidingslocatie bestemd is om tot maximaal 10 woningen te bouwen.

Conclusie 3.1

Het plan met vier dure woningen, zes middeldure woningen en vier woningen in de sociale sector voldoet niet aan de door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangewezen inbreidingslocatie van maximaal 10 woningen.

5

Conclusie 3.2

De ruimtelijke onderbouwing heeft niet aangetoond dat het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Aanbevelingen

De onderbouwing toont aan dat er diverse belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisatie van het plan op bezwaren stuit.

Wij doen dan ook de volgende aanbevelingen:

1. Minimaal 232 infiltratiekratten van 500 liter plaatsen om te voldoen aan de waterbergingseis van HDSR.
2. Voorkom dat teveel water in het zuidwestelijk deel van het plangebied terecht komt door water afkomstig van de Burgemeester v.d. Bosch laan al bij de toegangsweg te infiltreren.

8
9

3. Verminder het aantal woningen om aan 50% groen te kunnen voldoen.
4. Een inbreidingsplan met maximaal 10 woningen is in lijn met de communicatie van de gemeente en past beter in de directe omgeving dan een plan van 14 woningen.

Op basis van de bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen de ontwerp omgevingsvergunning Lomboklaan achter 12 Leersum, nummer NL.IMRO.1581.LSMLomboklaan12-OV01.

Wij verzoeken u op grond van het bovenstaande om de omgevingsvergunning niet in de nu voorliggende vorm te verlenen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

[PERSOONSgegevens]

2.6.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De stelling van reclamant is juist. De berekening van de waterberging is hierop aangepast in paragraaf 4.10.3 van de ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekening volgt dat er een toename is van 2.759 m² aan verhard oppervlakte. Daarmee is er een waterberging nodig van minimaal 193 m³. In samenspraak met de gemeente wordt de exacte oplossing en dimensionering van de waterberging nader uitgewerkt omdat er een stuk openbare ruimte komt dat in beheer van de gemeente is. In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat de technische uitwerking, tekeningen, posities en capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening voor hemelwater uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden moet worden aangeleverd.

Met een K-waarde onderzoek is wel al aangetoond dat het mogelijk is om te kunnen infiltreren onder de parkeerhavens. Het K-waarde onderzoek is opgenomen als bijlage 13 bij de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie is dat voldaan wordt aan de benodigde waterberging voor het plan.

2. Zoals is beschreven in paragraaf 4.5 'Bodemkwaliteit' in de ruimtelijke onderbouwing is door [REDACTED] en [REDACTED] in augustus 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin worden ook de bodemkenmerken binnen de projectlocatie 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 projectgebied is gelegen in hellend gebied. Afstromend water van buiten het projectgebied kan door het gebied stromen of zich in het zuidwestelijk deel van het onderzoeksgebied verzamelen. Het grondwater bevindt zich op circa 6,0 meter onder 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. Dit heeft als gevolg dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Om te voldoen aan de waterbergingseis worden diverse maatregelen genomen in het projectgebied. Deze maatregelen worden beschreven in paragraaf 4.10 'Water' van de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het project gelegen is in hellend gebied. Wateroverlast op omliggende buurpercelen wordt hiermee voorkomen.

3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.4.2.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2.
5. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle relevante aspecten, zoals de planologische, milieutechnische en ruimtelijke gevolgen van het project, op gedegen wijze onderzocht en onderbouwd.
6. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.6.2.
7. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.6.2.
8. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.4.2.
9. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt wel tot aanpassing van het project. De berekening van de waterberging is aangepast in paragraaf 4.10.3 van de ruimtelijke onderbouwing. In samenspraak met de gemeente wordt de exacte oplossing en dimensionering van de waterberging nader uitgewerkt omdat er een stuk openbare ruimte komt dat in beheer van de gemeente is. In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat de technische uitwerking, tekeningen, posities en capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening voor hemelwater uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden moet worden aangeleverd. Met een K-waarde onderzoek is wel al aangetoond dat het mogelijk te kunnen infiltreren onder de parkeerhavens. Het K-waarde onderzoek is opgenomen als bijlage 14 bij de ruimtelijke onderbouwing.

2.7 Reclamant 7

2.7.1 Zienswijze

Geacht College van B&W en geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij dien ik mijn zienswijze in ten aanzien van het bouwplan zoals voorgesteld in bovenvermeld ontwerp omgevingsvergunning voor het voormalige bosperceel achter Lomboklaan 12.

Belang.

Op onderstaande afbeelding is ons huis gesitueerd in de groene cirkel. Het plangebied is rood omkaderd.

Zichtbaar is dat ons huis direct met oprit en tuin grenst aan de centrale smalle toegangsweg, welke rood gearceerd is.

De bebouwingsdichtheid (de betonning) met 14 woningen op ca. 3000 m2 is te veel en zal naast het verlies van privacy, ook veel geluidsoverlast meebrengen en door het beperkte beplantingsplan zal er sprake zijn van hittestress en toenemende gezondheidsklachten van alle bewoners inclusief die er om heen wonen.

Ons huis staat sinds begin dit jaar te koop en gebleken is dat gegadigden afhaken vanwege het bouwplan en de komst van 14 woningen. Het bouwplan veroorzaakt dus grote planschade. Dit zal niet alleen voor ons huis gelden maar ook voor de omringende woningen.

[AFBEELDING]

Ruimtelijke ordening/ Bestemmingsplan

In de afgelopen decennia is er met grote zorg een goede ruimtelijke ordening van het gebied gemaakt. Het huidige plan is een brutale verandering van de oude concepten.

Ik begrijp dat er wat aan de woningnood moet gebeuren. Ik begrijp ook dat dit via inbreidingsgebieden gebeurt. Maar de draagkracht van dit gebied wordt met 14 woningen zwaar overvraagd.

De huidige structuur van Leersum Noord met voldoende groen, beschaduwing en Lebensraum is nu door dit plan drastisch veranderd.

Single value wordt alleen gekeken naar het bouwen van zoveel mogelijk woningen. Over de gevolgen in de toekomst en de gevolgen voor de omwonenden wordt niet nagedacht.

Het bouwplan is ook niet in overeenstemming met de door de Gemeente zelf geformuleerde woonzorgvisie en het Groen groeit mee Pact. Het beleid daarin is gericht op het bouwen in dorpen met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, groen, biodiversiteit en natuur. (blz. 18).

Dit houdt dus in dat er geen verslechtering op mag treden. Met een achteruitgang van bijna 100% in groen schendt de gemeente haar eigen beleidsvoornemens.

Hier is ook geen goede belangenafweging van de gemeente geweest ..

De Nota ruimtelijke onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug geeft aan dat er op deze locatie maximaal 10 woningen kunnen. Dit is inclusief het door de ontwikkelaar gebouwde pand Lomboklaan 10B. Er zou dus ruimte zijn voor max. 9 woningen.

Zelfs de 14 voorgenomen woningen zijn niet correct. Dit zouden er 13 moeten zijn aangezien 10 B ook hier meegeteld moet worden.

De gemeente heeft echter gemeend dit op zij te kunnen zetten door er 14 van te maken zonder toetsing aan alle beleidsvoornemens.

Ook ten aanzien van het bepalen van het aantal woningen heeft voorzover ik heb kunnen vaststellen geen zorgvuldigheid en geen belangenafweging plaats gevonden.

1

Mijn Zienswijze.

Ik vind dat de Gemeente zich aan haar eigen beleidsregels moet houden en alsnog haar richtlijnen t.a.v. groen moet respecteren en toepassen.

Ik wil ook dat de Gemeente alsnog een doorwrochte analyse voor het aantal woningen maakt. Immers de bouwdichtheid van 14 woningen op ca. 3000 m² is excessief hoog ten opzichte van de omliggende bebouwing in Leersum Noord.

2

Ik bepleite om het bouwplan naar een normale schaal terug te brengen. Ook wil ik dat de bouwhoogten beperkt blijven en de privacybescherming van de bestaande woningen bestemmingsplanmatig blijvend beschermd worden.

Dit is nu niet verankerd.

Omgevingskwaliteit en leefbaarheid.

In het rapport van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug: "Waterrobuuste en klimaatadaptieve Utrechtse Heuvelrug, Lokale adaptatie strategie" staat in art. 5.2.1.:

"We streven ernaar om de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken ten opzichte van de verharding. We hanteren hiervoor het 'groen, tenzij principe.'"

In art. 5.2.3. staat:

"Het huidige percentage groen in de dorpen willen we minimaal handhaven op het huidige niveau."

In het onderhavige bouwplan is van deze beleidsuitgangspunten niets terug te vinden. Door het bouwplan wordt de omgevingskwaliteit, verlies van zonlicht, uitzicht, privacy verslechterd. Ook staan de woningen te dicht op de reeds bestaande woningen. Ook dit heeft grote negatieve invloed op de omgevingskwaliteit en leefbaarheid.

In het plan is geen rekening gehouden met het effect van de enorme verstening van dit gebied. Van 100 % bos naar 100% steen en beton. Afgezien van wat schaamgroen.

De universiteit van Leuven heeft in een studie aangetoond dat er een significant verband bestaat tussen grote stadsbomen en menselijke gezondheid. Zie annex 1.

Dit is des te schrijnender aangezien de nog staande oude bomen willens en wetens ook zijn gekapt om een praktisch ogend stuk bouwgrond te verkrijgen.

De leefbaarheid op termijn en nu is voor zowel eventuele nieuwe bewoners als de huidige omwonenden zwaar negatief beïnvloed.

Door de verstening zal ook hittestress toenemen.

Een artikel over de hitte eilanden in steden van de hand van [REDACTED] is bijgesloten als annex 2.

Door NASA satellieten is duidelijk waar te nemen waar de hitte eilanden zich bevinden.

Ouderen lopen een grotere kans op ernstige gezondheidsklachten of overlijden, het is funest voor de arbeidsproductiviteit en mensen krijgen er kortere lontjes van die kunnen leiden tot agressie.

Temperaturen op de grond gemeten variëren van 36 graden tot 54 graden. In dit gebied kunnen we er op wachten.

3

Mijn Zienswijze.

Ik wil dat de Gemeente rekening houdt met de opwarming van de aarde en het bouwplan zodanig terugbrengt dat er 50 % van de grondoppervlakte groen wordt gerealiseerd.

Verkeersveiligheid en parkeerdruk.

De beoogde ontsluiting aan de Van den Boschlaan zal de hoofdaansluiting worden.

De parkeerbalans gaat uit van 22 parkeerplaatsen.

De feitelijke situatie zal echter zijn dat de koopwoningen 2 auto's per woning zullen hebben. Met de huurwoningen komt dit op 25 parkeerplaatsen. Dit staat nog los van de bezoekers. Dit betekent dat de normen die gehanteerd zijn niet juist zijn.

Het aantal autobewegingen zullen dus niet 93 zijn, maar $8 \times 25 = 200$.

Dit betekent dat anders dan de deskundigen doen vermoeden dit grote verkeersafwikkelingsproblemen gaat te weeg brengen.

In de berekeningen over parkeerdruk is ook de huidige praktijk van pakjesbezorgen niet voldoende meegewogen c.q. meegenomen.

In de parkeerdrukberekeningen is ook de parkeerdruk van de Lagere School CBS "De Hoeksteen" niet meegenomen. Deze is momenteel al aanzienlijk op piekmomenten.

De ontsluiting aan de Van den Boschlaan is smal en onoverzichtelijk.

Gezien de huidige verkeersdrukte, waarbij deze weg ook favoriet is bij wielrenners die meestal vanaf de Uilentoren en de Graftombe Nellestein naar beneden komen fietsen met hoge snelheid (30km zone????)

De werkelijkheid zal zijn dat er meer (zware) ongelukken zullen plaatsvinden.

Ik verzoek de gemeente naar de praktijk te kijken en niet alleen naar niet passende normen. Door de smalle Van den Boschlaan en de te verwachten verkeersdruk en de onvoldoende parkeerfaciliteiten zal dit leiden tot verkeersopstoppen en grote overlast voor de omwonenden.

Het Stedenbouwkundig kader zoals momenteel voor ligt houdt onvoldoende rekening met de werkelijke verkeersdruk en de huidige plannen hebben een negatieve impact op de verkeersveiligheid. Hiervoor draagt de Gemeente verantwoordelijkheid.

4

Mijn Zienswijze.

De Gemeente heeft verantwoordelijkheid richting de verkeersveiligheid. Dan volstaat niet om normen te hanteren als die sterk afwijken van de werkelijkheid. Ik verzoek de Gemeente een nieuw onderzoek te doen naar parkeerdruk en verkeersveiligheid uitgaande van werkelijkheid.

Milieuwetgeving.

De stikstofberekeningen zijn voornamelijk gericht op de Natura 2000 gebieden.

In het geheel niet op de N- depositie t.a.v. de omringende bebouwing en helemaal niet ten aanzien van de woningen ter weerszijde van de ontsluitingsweg naar de Van den Boschlaan. Hier zullen auto's en vrachtwagens lang stationair staan wachten totdat ze de weg op kunnen. Ook is er bij de berekeningen weer van uitgegaan van de 92,4 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is dus de helft van de werkelijkheid.

Ook het bezoekend verkeer en vrachtverkeer is marginaal meegenomen.

Voorts zijn de berekeningen volledig weggelaten en zijn alleen de conclusies gedeeld. Kortom het ontbreekt aan een volledig inzicht, waarbij ook de berekeningen essentieel zijn.

De toename van de autodichtheid en de toename van de verkeersdruk hebben ook effect op een sterk verhoogde CO₂ uitstoot Deze is in het geheel niet meegenomen.

Tijdens de bouw zullen de CO₂ concentraties binnenshuis bij de omringende woningen sterk toenemen is de verwachting. Ook hier is geen uitspraak over gedaan.

De luchtkwaliteit in woongebieden wordt ook bepaald door Stikstofmeiden (NO_x), fijnstof en Vluchtige organische stoffen.

Al deze stoffen zijn niet in het onderzoek voor dit plan betrokken.

Een zorgvuldig uitvoeren van een Milieu Effect Rapportage is niet gebeurd.

5

Mijn Zienswijze.

De stikstofberekeningen moeten ook voor de directe omgeving gemaakt worden inclusief een reële schatting van de CO₂ deposities na gereedkoming van het plan dat uitgevoerd gaat worden.

Onzorgvuldige procedure.

De bestemmingswijziging tot Wonen - Sl van het achterliggende bos bij Lomboklaan 12 is op een voor de omliggende bewoners op een niet transparante wijze gedaan.

Het reeds genomen besluit is voorbereid en genomen in strijde met het recht c.q. in strijd met de zorgvuldigheid richting de aanliggende bewoners.

Een internettikker op ruimtelijke ordening op Lomboklaan 12 heeft geen hit gegeven. De verandering is niet voor de burger op een navolgbare wijze gebeurd.

De zorgplicht van de Gemeente voor haar burgers om een plan schets te bespreken en eens echt te luisteren naar de eventuele zorgen en bezwaren werd niet uitgeoefend.

Er is geen participatie van de omwonenden geweest.

Tijdens een door [REDACTED] georganiseerde informatieavond op 12 oktober 2021 was er éénrichtings communicatie vanuit [REDACTED]. We mochten op papier vragen stellen over het kant en klare project. Van enige participatie was geen sprake. Ook niet van een dialoog. De Gemeente heeft hiermee niet voldaan aan de wettelijke procedures.

Voor de bijeenkomst waren er per belanghebbende geen uitnodigingen verstuurd. Er was alleen gemeld dat er een info avond was.

6

Mijn Zienswijze

Helder moet worden of de gang van zaken t.a.v. de bestemmingswijziging legitiem en volgens de daartoe opgestelde landelijke normen is gebeurd inclusief de vereiste transparantie.

Indien dit niet legitiem is gebeurd dient de oude bestemming terug te keren.

Belangenafweging en proportionaliteit.

Uit het hele proces in de afgelopen jaren is duidelijk op te maken dat de belangen van de ontwikkelaar zwaarder wogen dan de belangen van de omwonenden.

Belangenafweging samen met de omwonenden was geheel afwezig!

7

Dit blijkt uit:

- Het bouwplan van de ontwikkelaar is zonder enige wijziging die in het voordeel van de omwonenden zou zijn door de Gemeente verder uitgewerkt. De privacy van de omwonenden is niet bestemmingsplanmatig gegarandeerd

8

- De gemeente heeft haar eigen beleidsvoornemens uit de woonzorgvisie en het Groen groeit mee Pact niet eens mee laten wegen. Mooie woorden kosten niets. Maar als het er op aan komt doet de gemeente gewoon wat ze zelf wil.

9

- De maximaal 10 woningen (waarvan er al één is gebouwd- 10 B-) zijn door de Gemeente zonder enige motivatie verhoogd naar 14 woningen ten behoeve van sociale woningen. De gevolgen hiervan zijn niet onderzocht en gekwantificeerd.

10

- De effecten op de volksgezondheid zijn niet meegewogen in het plan

11

- De effecten van dit specifieke project op de niet kinderachtige hittestress zijn niet meegewogen.

12

- De verkeersveiligheid is niet echt een zorg van de Gemeente. Als er aan regeltjes voldaan wordt is het goed. De Gemeente gaat er gemakshalve van uit dat de werkelijkheid niet totaal anders is.

13

- Verkeersdruk, verkeersopstoppen en grote overlast is geen issue voor de Gemeente. "Volgens de berekeningen kan het".

14

- De N, NOx, CO 2 e.d deposities voor de directe omgeving is niet onderzocht.

15

- De bestemmingswijziging is niet op transparante wijze gedaan, onzorgvuldig richting de omwonenden.

16

- Er is geen participatie met de omwonenden geweest waardoor belangenafweging mogelijk zou zijn geweest.

Concluderend ben ik het volgende van mening:

De Gemeente heeft een groot gebrek aan zorgvuldigheid ten toon gespreid tijdens het afgelopen planvormingsproces.

Als er al een belangenafweging door de gemeentelijke overheid is geweest dan is die onjuist geweest aangezien er alleen gekeken is naar de belangen van de ontwikkelaar.

Ik verzoek de Gemeente het gehele proces opnieuw vorm te geven en samen naar een alternatief plan te werken. Een serieuze belangenafweging te doen t.a.v. de in dit stuk genoemde punten.

Te komen tot een bouwplan dat recht doet aan de meeste wensen met niet meer dan 4 woningen.

Het beplantingsplan van de algemene ruimte zal vermoedelijk stiefmoederlijk behandeld gaan worden.

Om zeker te zijn van het voortbestaan dient het gezekerd te worden in het bestemmingsplan.

Hoogachtend,

[...]

2.7.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 en punt 4 in paragraaf 2.2.2.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 8 in paragraaf 2.2.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.4.2.
4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2. en punt 10 van paragraaf 2.2.2.
5. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 6 in paragraaf 2.4.2.
6. Van de ter inzage legging is kennisgegeven op de gebruikelijke wijze: bekendmaking via gemeentenieuws in het huis-aan-huisblad De Kaap, op de gemeentelijke internetpagina en in het Gemeenteblad.

Voor wat betreft de zienswijze inzake participatie wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.

7. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 8 in paragraaf 2.2.2.
8. In mei 2024 heeft de gemeenteraad de Woonzorgvisie 2024-2029 vastgesteld. Op dat moment was de ontwerpvergunning voor het planvoornemen aan de Lomboklaan reeds gepubliceerd. In de Woonzorgvisie 2024-2029 is bepaald dat voor ruimtelijke initiatieven die voor vaststelling zijn ingediend, maar nog geen formele briefreactie hebben ontvangen, bestaande/oude afspraken gelden. Dientengevolge dient voorliggend initiatief getoetst te worden aan de destijds geldende beleidskaders zijnde de Woonvisie 2018-2022. Het plan is hierop getoetst in paragraaf 3.3.3. van de ruimtelijke onderbouwing en vormt geen belemmering op dit punt.

Wat betreft 'Groen Groeit Mee' is het plan hieraan getoetst in paragraaf 3.3.1. van de ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing met betrekking tot de toetsing van het plan aan dit beleid ambtshalve is uitgebreid. De conclusie is dat het plan in overeenstemming is met het beleid 'Groen Groeit Mee'.

9. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.
10. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de relevante milieuaspecten ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing wordt daarop getoetst. Uit de toetsing aan de relevante milieuaspecten blijkt dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling en omgeving zijn. Daarmee zijn de effecten op de volksgezondheid meegewogen in het project.
11. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.
12. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 11 in paragraaf 2.2.2.
13. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.
14. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 6 in paragraaf 2.4.2.
15. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 6 in paragraaf 2.7.2.
16. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.
17. Bij de beoordeling van de aanvraag heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

Voor de beantwoording van de zienswijze inzake het realiseren van een alternatief plan wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project. Wel is paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing aangepast met dien verstande dat getoetst is aan de Woonzorgvisie 2024-2029, maar dat voor ruimtelijke initiatieven die voor vaststelling zijn ingediend, maar nog geen formele briefreactie hebben ontvangen, bestaande/oude afspraken gelden, de Woonvisie 2018-2022 van toepassing is. Daarnaast is ambtshalve een aanvullende onderbouwing opgenomen in paragraaf 3.3.1 van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het beleid 'Groen Groeit Mee'. De conclusie blijft dat het plan in overeenstemming is met deze beleidstukken.

2.8 Reclamant 8

2.8.1 Zienswijze

Geacht college van B & W en geachte leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vraag ik, als direct aanwonende van het perceel achter [REDACTED] 2 te [REDACTED], uw aandacht voor mijn individuele zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning die momenteel met daarbij behorende stukken ter inzage ligt en daarmee het voornemen tot bebouwing van het perceel met maar liefst 14 wooneenheden. Dit omstreden plan mag wat mij betreft geen doorgang vinden.

Mijn belang

Als bewoner van [ADRES], woon ik volgens het ingediende plan met mijn achtertuin tegen het blok van vier hoge huizen en ligt mijn oprit en tuinpad tegen het voormalige bospaadje wat nu als toegangsweg ingetekend is. De realisatie van dit plan zou een compleet gewijzigde situatie betekenen. Niet alleen vanwege het verlies van alle natuurwaarden op dit perceel, maar vooral qua rust, privacy en waardedaling van mijn eigendom. Behalve dat, maak ik mij veel zorgen over de gevolgen voor andere mensen. Zowel voor bewoners van de wijk, als passanten. Waarover later meer. Zonder compleet te zijn, geef ik u onderstaand mijn belangrijkste persoonlijke bezwaren en ideeën.

Inleiding

Met de realisatie van dit ontwerp, mocht de omgevingsvergunning worden gegeven, ziet het ernaar uit dat ik ongewenst én ongevraagd te veel, te hoge, te dicht op mijn bestaande huis staande nieuwe bebouwing krijg. Met huizen, die voor deze oppervlakte een te grote bouwdichtheid hebben. Een veel grotere bouwdichtheid dan in dit deel van Leersum past. Hierbij gaat het mij echt om de dichtheid in aantal en de grootte van de huizen met alle gevolgen van dien.

Uiteraard is dat mijn persoonlijke zienswijze. Ik verwijt de gemeente Utrechtse Heuvelrug niet om huizen te willen bouwen. Maar dat iets past, wil niet zeggen dat het passend is. Van onze gemeente mag worden verwacht dat de belangen van de bestaande inwoners, in dit geval direct aanwonend aan het perceel, óók sterk in ogenschouw worden genomen. Daar wringt de schoen op bijna alle punten van deze aanvraag. Het betreft hier permanente bebouwing, permanente bewoning en permanente overlast. De mentale en fysieke gezondheid van mij en met mij tientallen andere inwoners van Leersum (b)lijken onbelangrijk te zijn in uw voorgenomen besluitvorming. Terwijl voor tientallen nieuwe inwoners de rode loper wordt uitgelegd. Ik voel mij hierdoor ernstig gedupeerd.

Bezwaar 1: Teveel huizen op een kleine oppervlakte

De doelstelling om te bouwen wordt veel te gemakkelijk aangegaan op een locatie pal achter de aanwezige huizen.

1

Mijn zienswijze 1a: De kansrijke inbreidingslocatie is door bureau SVP aangemerkt als een S locatie, tot 10 woningen, waarvan er al 1 gerealiseerd is op de plek aan de Lomboklaan 108. De 10 woningen staan ook vermeld in het document 'Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug' dat bij de stukken van deze ontwerp omgevingsvergunning zit, vanaf hier genoemd 'Ruimtelijke Onderbouwing'. Op pagina 16, paragraaf 3.1.3 is dit als maximum aantal genoemd. Mijns inziens is dit al erg hoog. De initiatiefnemer en eigenaar van het perceel had hier aanvankelijk vier villa's gepland. Onder druk van de wooneisen van de gemeente werd dit verhoogd tot eerst 13 en vervolgens zelfs 14 woningen. Hier zijn nu vier dure woningen, vier middeldure woningen en acht woningen in de sociale sector gepland. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt op pagina 28 gesproken over vier dure woningen, zes middeldure woningen en vier woningen in de sociale sector. Dus dat is incorrect.

2

Mijn zienswijze 1b: In de noodzaak bij de gemeente om meer inwoners een huis toe te kunnen bedelen, gaat u inmiddels voorbij aan het open karakter van de wijk in een dorpse sfeer. In de Ruimtelijke

Onderbouwing staat letterlijk, op pagina 9, dat 'het algemene ruimtelijke beleidskader weergegeven is, het overkoepelend beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied'. Vervolg quote: 'Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen.' Het overige beleid wordt niet benoemd. Als bestaande bebouwing en bewoning vallen onder 'het overige beleid', dan vrees ik dat wij daar onderdeel van zijn. In plaats van kleinschaligheid, creëert u een binnenplaats met teveel mensen en teveel geluid, teveel hitte en teveel mobiliteit.

3

Mijn zienswijze 1c: Een beperking van de te bouwen woningen is hier noodzaak. De in uw Woonvisie geëiste verdeling tussen de segmenten sociaal, middelduur en duur van woningen kan ook verdeeld worden over meer locaties binnen de gemeente in een beter passend aantal. Bij een lager aantal woningen gelden andere regels en zo kan er een acceptabel aantal van vier woningen worden gebouwd, zoals de initiatiefnemer van plan was. Hiertoe is door Burenkring Lombok op eigen initiatief in juni 2024 een alternatieve schets aangeleverd bij [REDACTED] en [REDACTED], waarin ik mij bij iets dergelijks wel kan vinden. Zie bijlage 1.

4

Mijn zienswijze 1d: Bij de plannen voor het aantal woningen is voorbij gegaan aan het feit dat op dat moment 1 woning gerealiseerd is. Namelijk Lomboklaan 108. In plaats van dit perceel onderdeel te laten zijn van het verdere ontwerpplan, heeft de eigenaar ervoor gekozen om dit perceel alvast te verkopen en te bebouwen. Mijs inziens een cruciale tegenstelling tot de latere plannen, aangezien dit, als zijstraat van de Lomboklaan de ideale straat naar de inbreidingslocatie had kunnen zijn. Hier was voldoende ruimte en verkeer van rechts heeft in de wijk overal voorrang. Dit had prima gepast. Door deze haast, is de ontsluiting van de inbreidingslocatie nu een essentieel probleem. Zeker gezien het aantal aangevraagde woningen. Dit levert de onder bezwaar 2 genoemde verkeersproblematiek op, die voorkomen had kunnen worden en waarvoor gemeente Utrechtse Heuvelrug nu verantwoordelijk is. Dit is echt zeer zorgelijk.

5

Mijn zienswijze 1e: Niet alleen omwonenden verzetten zich tegen dit plan, ook de Vereniging Dorp en Natuur met ruim duizend leden in zo'n klein dorp, heeft meerdere keren geklaagd en dient een zienswijze in met betrekking tot de gemaakte keuzes in het ontwerp. Ook zij vragen om een beperking van het aantal te bouwen woningen alhier.

Bezwaar 2: Verkeersoverlast en -veiligheid en in-/ uitrit naast mijn huis

De bouw van deze woningen zal volgens uw stukken maar liefst 92,4 verkeersbewegingen per dag opleveren. Minimaal! Dus niet eens gemiddeld.

6

Mijn zienswijze 2a: Dit is wel degelijk een aanzienlijke toename in plaats van de vermelde beperkte toename. Dit is subjectief, zowel vanuit de opsteller van de Ruimtelijke Onderbouwing als van mij. Echter, de normen die gehanteerd worden gaan vast niet uit van een voormalige tuin.

7

Mijn zienswijze 2b: Dat deze verkeerstoename 'op eenvoudige wijze opgenomen kan worden in het bestaande verkeersbeeld', gaat niet uit van de school in deze straat. Veilig Verkeer Nederland bijvoorbeeld, is van oordeel dat voor een veilige schoolomgeving specifiek beleid moet worden gemaakt. Hiertoe dient een volledige, holistische verkeersanalyse ter plaatse te worden uitgevoerd en kan er niet worden volstaan met algemene los van elkaar staande normen.

8

Mijn zienswijze 2c: Het bospad dat vanuit de Burgemeester Van den Boschlaan leidt naar het plan, wordt in het plan een tweerichtingsstraat voor de nieuwe bewoners. Deze loopt pal langs mijn perceel en uitrit en ik verwacht hiervan niet alleen zelf overlast te hebben, ook verwacht ik onveiligheid voor alle verkeersdeelnemers.

Een goede verkeersanalyse zie ik niet in de stukken van de vergunningsaanvraag. Ik ben ervan overtuigd dat een onafhankelijk expert dit goed moet beoordelen. Mijn twijfel licht ik per element toe en ik verwijs bij de quotes naar deze bron: Beleidsregels uitritten I Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl).

9

- 'Uitritten in bochten met een straal kleiner dan 12,5 m zijn onoverzichtelijk en worden daarom niet toegestaan.'
 - o Mijn visie: Het uitzicht vanuit de nieuw aan te leggen ontsluiting aan de noordzijde op het verkeer van de doorgaande weg, is bij aanwezige beplanting of andere eventuele erfafscheiding, onvoldoende. Het betreft een scherpe hoek vanuit een dichte 'gang' die ook nog eens omhoog loopt vanuit de inbreidingslocatie naar de Burg. Van den Boschlaan. Zie bijlage 2 en 3.

10

- 'Uitritten binnen 5 meter van het tangentialpunt van een kruispunt zijn onoverzichtelijk en worden daarom niet toegestaan.'
 - o Mijn visie: De uitrit van de nieuwe weg zal een dusdanige afstand van het tangentialpunt van het kruispunt hebben dat men op de overkant van de weg uitkomt, bij het opdraaien van de Burgemeester Van den Boschlaan. Aangezien de nieuwe weg onzichtbaar is voor weggebruikers, verwacht niemand dat hier verkeer uit komt. Dit is een enorm risico, aangezien weggebruikers met grote snelheid naderen vanaf de Burgemeester Van den Bosch laan, soms wel en soms niet rekening houdend met de voorrangregel voor rechts vanuit de Lomboklaan. Een zijstraat zo nabij de Lomboklaan, als deze nieuwe uitrit, is erg onlogisch. Kinderen en bijvoorbeeld wielrenners in groepen (wekelijks meerdere groepen, o.a. omdat het een gewilde uitgestippelde route is voor verenigingen van wielrijders) zullen hiervan de dupe worden, zodra ongevallen gebeuren.

11

- Kinderen die naar de basisschool De Hoeksteen lopen en fietsen, met of zonder begeleiders, lopen gevaar. Mijn visie: Ik verwacht veel gevaarlijke verkeerssituaties en ongevallen met kinderen en begeleiders, die zich - veelal gehaast en de helft van de tijd snel heuvelaf - langs deze nieuwe zijstraat verplaatsen. De primaire ontsluiting aan de Burgemeester Van den Boschlaan, naast mijn huis (nummer 27) is een plek, waar infrastructureel totaal geen zijstraat verwacht wordt. Het voormalig bospaadje naar een particuliere tuin ligt er ook al tientallen jaren. Evenals de ontsluiting aan de Meester Bosweg, zijn beide straten essentieel voor de verkeersstromen naar CBS De Hoeksteen.

12

Mijn zienswijze 2d:

- Deze uitrit is onoverzichtelijk. De beschikbaarheid van gemeentegrond is beperkt tot het trottoir. Deze nieuwe weg grenst pal aan mijn bestaande uitrit en mijn perceel bevat groenvoorzieningen. Deze kan op mijn perceel ook nog worden voorzien van een andere erfafscheiding zoals een haag, schutting en/of een muur om de verkeersoverlast te bestrijden. Dit maakt de situatie er zeker niet overzichtelijker op.
 - o Mijn visie: De frequentie van het verkeer dat in- en uitloopt en rijdt moet zo laag mogelijk worden. In dit streven is het in ieder geval noodzakelijk, dat het verkeer dat zich van en naar de zijde van de Meester Bosweg verplaatst, afgescheiden is van het verkeer dat de uitrit aan de Burgemeester Van den Boschlaan gebruikt. In paragraaf 2.3 van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt gesproken over zo'n verspreiding van het verkeer. Dit is mijns inziens niet slechts een mogelijkheid, maar zou een vereiste moeten zijn. Met de ingetekende verdeling van het aantal parkeerplaatsen gaat dit in de praktijk niet lukken.

In paragraaf 4.3 van de Ruimtelijke Onderbouwing staat als voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het plan, dat de garage die de toegang in zuidoostelijke hoek van het plan blokkeert, wordt weggehaald.

13 Mijn zienswijze 2e: Hierop reken ik. Zodat deze secundaire toegangsweg goed benut wordt. Tevens ben ik voorstander van gepersonaliseerde parkeerplaatsen, zodat de bewoners van de acht woningen en hun bezoek geen gebruik maken van de in- en uitrit aan de Burgemeester Van den Boschlaan. Met de naar verhouding te weinig aanwezige parkeerplaatsen voor de acht appartementen, valt te verwachten dat die bewoners en hun bezoek via de noordzijde aanrijden en parkeren. Op kenteken gepersonaliseerde parkeerplaatsen kunnen bijdragen aan een correcte spreiding. Volgens de CROW 2024 moeten nog eens vier extra parkeerplaatsen voorzien worden.

14 Mijn zienswijze 2f: De parkeeroverlast op straat is in de Burgemeester Van den Boschlaan nu al regelmatig gevaarlijk. Men dient slalomend richting school of dorp te rijden, om de geparkeerde auto's heen. Dit zal verder toenemen bij deze geplande extra woonwijk, waarvan te verwachten valt dat het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is. Echter, met toenemende verkeersdruk van bouw-/interieur busjes, koeriers, hoveniers en andere kortparkeeders voorziet ik in hoge mate kortstondige opstoppen met overlast voor omwonenden.

15 **Bezwaar 3: Omgevingskwaliteit en leefbaarheid**

De impact op mijn leefbaarheid zal aanzienlijk nadelig zijn. Verlies van zon door schaduw van de huizen, hitte door de verstening en gebrek aan onbewoond uitzicht terwijl mijn privacy tegelijkertijd ontbreekt, maken mijn fijne woonplek naar verwachting zeer belast. De dichte bebouwing kan geluids- en stankoverlast geven vanuit de tuinen. Tevens komt er ineens een wandelpad achter mijn huis. De omgevingsvergunning dient voldoende rekening te houden met de gezondheidsnormen voor geluid en luchtkwaliteit. Tevens kan er wateroverlast ontstaan. U zult dit alles voor de nieuwe bewoners volgens de normen en binnen de wet toestaan. In hoeverre rekening wordt gehouden op deze specifieke plek met de leefbaarheid voor mij en andere omwonenden, is iets wat in de praktijk pas zal blijken.

Mijn zienswijze 3a: U dient erop toe te zien dat de wet gehandhaafd wordt. In het plan, de uitvoering daarvan én de toekomstige fase tijdens het wonen. Ook qua verval in omgevingskwaliteit voor de huidige omwonenden.

Volgens de conclusie in paragraaf 4.10.4 van de Ruimtelijke Onderbouwing worden er geen bezwaren verwacht om te voldoen aan de waterbergingsseis.

16 Mijn zienswijze 3b: Er staat in de stukken, dat er op 21 december 2023 op dewatertoets.nl alleen digitaal een watertoetsproces is gestart en dat de formele watertoetsprocedure nog moet worden doorlopen. Tot die tijd valt nog niets te verwachten.

17 Mijn zienswijze 3c: Een actueel en geaccordeerd rapport over brandveiligheid en -preventie ontbreekt bij deze ontwerp omgevingsvergunning. In deze fase mag in de huidige Ruimtelijke Onderbouwing een dekkend plan worden verwacht over voldoende afstand tussen huizen, goede vluchtroutes en tegen het risico op brand. De huizen van dit plan zijn dicht op elkaar en dichtbij bestaande bouw geplaatst. In de vorige serie documenten zat een rapport over brandveiligheid van RBG, Adviesbureau voor brandveiligheid: Rapport 121.119r01, Brandoverslag onderzoek, 1 december 2023. Per abuis staat hierin trouwens dat het brandveiligheidsonderzoek plaatsvond in Bussum in plaats van Leersum. Is men wel op locatie geweest? Uit de conclusie van het onderzoek blijkt dat er nog zaken moeten worden aangepast. Het betreft in ieder geval meerdere brandwerende gevelopeningen op slechts 1.8 meter van de perceelgrens. Na aanpassingen en/of bouwkundige veranderingen dient de situatie opnieuw te worden beoordeeld, meldt RBG. Hierover is bij dit ontwerp omgevingsvergunning geen sluitend rapport aanwezig. Hieruit concludeer ik dat de brandveiligheid van het plan nog opnieuw dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Bezwaar 4: Aantasting van mijn privacy

In de Ruimtelijke Onderbouwing staat op pagina 24, dat bij verbouw de oorspronkelijke kenmerken dienen als uitgangspunt.

Mijn zienswijze 4a: Dat maakt het ontwerp met dichte daken aan mijn tuinzijde tot een vrijblijvend uitgangspunt. Dit dient mijns inziens een lange termijn verplichting te zijn.

Bezwaar 5: Verlies aan groen in de wijk

In de Ruimtelijke Onderbouwing staat op pagina 23, dat inbreiden niet onbeperkt kan, maar altijd in goede aansluiting met de omgeving dient te gebeuren. Ik quote hieruit; 'Dit is per locatie maatwerk. Daarbij dient de gemeente de groene kwaliteit, die zo kenmerkend is voor de dorpen, hoog in het vaandel en richt ze zich op natuurinclusieve-, klimaatadaptheve- en energieneutrale bouw.' Volgens diverse artikelen die in de media zijn verschenen, zoals in Nieuwsblad de Kaap, spreekt [REDACTED] namens de Gemeente Utrechtse Heuvelrug over groene invulling op de nieuw te bebouwen percelen ter stimulans van biodiversiteit en klimaatadaptie.

Mijn zienswijze Sa: Om tot herstel van natuurwaarden en voldoende groen te komen, dient het aantal woningen verminderd te worden en moet het aandeel groen omhoog.

Mijn zienswijze Sb: Het bebouwen van een voormalige bostuin naar ongeveer 100% steen past niet in het karakter van deze wijk. Het maatwerk bestaat op deze locatie uit een adviesrapport met te vrijblijvende korte termijn oplossingen, waarvoor de gemeente niet in staat. Dit is ook mondeling zo aangegeven door [REDACTED]. De gemeente handhaaft dit - na de oplevering van de tuinen - niet. Dat maakt het advies tot een uitgangspunt van mogelijkheden en zou mijns inziens een verplichting moeten zijn.

Bezwaar 6: De waardedaling van en schade aan mijn perceel en woning

De bestaande situatie van mijn directe leefomgeving wordt door andermans toedoen ernstig gewijzigd. Het plan waarvan hier sprake is, doet onrecht aan de investering in persoonlijk grond en onroerend goed eigendom die ik gedaan heb door dit huis in Leersum te kopen. Los van het emotionele effect op mijn woongenot, verwacht ik een aanzienlijke waardedaling van mijn perceel met huis.

Mijn zienswijze 6a: De waardedaling van mijn perceel met woning die door de het bouwplan en/of de woonwijk zal ontstaan, zal ik hoe dan ook verhalen op de daarvoor verantwoordelijke partijen. Een huis met een bostuin erachter heeft een veel hogere waarde dan een huis met direct aangrenzende huizen met ramen en tuinen op dicht achterliggende afstand. Een eerdere taxatie heeft bevestigd, dat dé bepalende factor voor de waarde van mijn woning de achterliggende besloten tuin en daarbij horende flora en fauna (fluitende vogels, spelende eekhoorntjes, een levendige vijver) mét privacy was. Het was een uniek plekje. Nu dreigt het een dichtbebouwde wijk te worden. Achter mijn huis wordt een blok van vier drie-laags woningen én twee garages gebouwd. Dat noem ik iets compleet dichtbouwen.

Mijn zienswijze 6b: Zoals eerder gesteld, loopt het pad dat straks de straat wordt pal langs mijn perceel. Ik eis dat de bestaande beplanting van de groenstrook tussen mijn perceel en dat van de initiatiefnemer, zo zorgvuldig mogelijk intact blijft en dat de schade aan planten en struiken/bomen die onverhoopt maar ongetwijfeld zal ontstaan als onderdeel van de realisatie van dit plan, aan mij wordt vergoed.

Mijn zienswijze 6c: Alles moet in het werk gesteld worden om zo weinig mogelijk last te hebben van de interactie van leefwijzen met burens. Persoonlijk ben ik ben erg gesteld op mijn vrijheid.

Mijn zienswijze 6d: Ik heb een bedrijf aan huis. Ik verricht hierbij geconcentreerd denkwerk ten behoeve van strategisch advies aan klanten. Zowel - en vooral - tijdens de bouwperiode verwacht ik inkomstenderving door gebrek aan concentratie als gevolg van niet-werkbare uren door bouw- en geluidsoverlast.

Ik zal mij beroepen op schadevergoeding bij diverse instanties, waaronder de initiatiefnemer en Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Bezwaar 7: Het gebrek aan participatie en onjuiste belangenafweging

In paragraaf 6.2.1 van de Ruimtelijke Onderbouwing staat correct dat er op 12 oktober 2021 een bijeenkomst is gehouden met direct belanghebbenden en omwonenden. In opdracht van projectontwikkelaar [REDACTED] n Vastgoed 8. V. in De Binder te Leersum, waarbij de gemeente afwezig was. [REDACTED] k Ruimtelijke Plannen uit Veenendaal leidde deze avond als een voorlichtingsavond, welke ten onrechte de omschrijving 'participatieavond' heeft gekregen. Op deze avond was er uitsluitend sprake van eenrichtingscommunicatie vanuit [REDACTED] k naar de omwonenden toe, en niet van een gewenste open groepsdiscussie waarin argumenten en ideeën konden worden uitgewisseld. Vragen en opmerkingen mochten die avond uitsluitend schriftelijk worden ingediend en een in de pauze geselecteerd deel hiervan werd daar vervolgens door [REDACTED] k voorgelezen en beantwoord. Aanwezigen hebben zeer kritisch de ruimte verlaten en voelden zich zeker niet serieus genomen.

25 Mijn zienswijze 7a: In paragraaf 6.2.1 van de Ruimtelijke Onderbouwing staat dat er met diverse omwonenden aanvullende afspraken zijn gemaakt over de ruimtelijke invulling van de plannen. Met mij zijn geen afspraken gemaakt. Van een zorgvuldige belangenafweging is dan ook geen sprake. Zeker, omdat bij de gemeente bekend is dat ik, met mijn naam en adres, als onderdeel van Burenkring Lombok mij veelvuldig heb verzet.

26 Mijn zienswijze 7b: Een bouwplan zo subjectief laten presenteren door de initiatiefnemer en diens zakenpartners op deze inbreidingslocatie zonder actieve inzet van betrokkenen, heeft geleid tot een problematische situatie waarvan de gemeente de oorzaak is. Tegen zowel de notulen als het verslag met te nemen maatregelen is geprotesteerd door omwonenden die verenigd zijn in Burenkring Lombok. Op deze wijze is er zoveel verzet over het gebrek aan zorgvuldigheid vanuit de wijk naar u gekomen, tot aan de Rechtbank toe. En dat zal ook nog wel aanhouden.

27 Mijn zienswijze 7c: Geen enkele keer is met mij gesproken over mijn belangen, terwijl ik straks woon aan de nieuw te realiseren, belangrijkste straat naar de deze nieuwe wijk. Dit kan alsnog, door middel van een bouwplan waarbij mijn belangen ook worden meegenomen, in overleg met mij.

28 Mijn zienswijze 7d: Er is onvoldoende gedaan om naar gezamenlijke oplossingen te zoeken. Daar, waar de Burenkring telkens bezwaar maakte, zijn ze nooit uitgenodigd door de gemeente voor een gesprek. Pas toen de rechter hiertoe opriep, is er een hoor-sessie met een afvaardiging van de Burenkring geweest. Op de uitnodiging aan [REDACTED] om ter plekke te komen kijken en luisteren, is nog steeds niet ingegaan.

Ik roep u op om iets te doen met die actieve inbreng van aan- en omwonenden en mij, door serieus in gesprek te gaan en daadwerkelijk in gezamenlijkheid oplossingsgericht tot een acceptabel plan voor aanzienlijk minder bebouwing en meer groen te komen.

Conclusie

29 Ik verwijt de Projectontwikkelaar niet dat hij op zijn perceel wil bouwen. Maar de belemmerende partij voor deze Projectontwikkelaar om tot een aanvaardbaar plan te komen ... dat is de Gemeente Utrechtse Heuvelrug. Ik ben het dus oneens met de stelling in de eindconclusie (hoofdstuk 6, pagina 59) in de Ruimtelijke Onderbouwing dat de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast zal hebben op haar omgeving. Tevens vind ik dat er geen evenwichtige belangenafweging, in het bijzonder naar mij, is geweest. Waarom dit plan mijns inziens strijdig is met een goede ruimtelijke ordening, heb ik hierboven weergegeven. Van de Gemeente Utrechtse Heuvelrug verwacht ik dat het ontwerpbesluit wordt herzien.

2.8.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor wat betreft de beantwoording inzake het aantal woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.

Het project ziet op de realisatie van 14 woningen, waarvan 4 in de dure sector, 6 in de middeldure sector en 4 in de sociale sector. Dit is ook duidelijk beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, zodat daar geen discussie over kan ontstaan.

2. Deze zienswijze betreft louter een constatering. Daarbij wordt in deze zienswijze niet met argumenten gemotiveerd waarom reclamant zich hier niet mee kan verenigen. Hier kan inhoudelijk niet op worden gereageerd.
3. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 4 in paragraaf 2.2.2.
4. Voor de zienswijze met betrekking tot verkeer wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.

Daarnaast maakt de woning aan de Lomboklaan 10B geen onderdeel uit van het projectgebied. Dat deze woning geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag is de keuze van de aanvrager.

5. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2.
6. Voor de verkeersgeneratie zijn de CROW-normen gehanteerd. Deze worden algemeen erkend.
7. Het verzoek van reclamant om beleid op te stellen voor een veilige schoolomgeving hoort niet thuis in onderhavige procedure. Zulke verzoeken kun u separaat richten aan het college van burgemeester en wethouders.
8. De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg naar het projectgebied vanaf de Burgemeester van den Boschlaan maakt geen onderdeel uit van de vergunning. Hiervoor wordt een separate aanvraag ingediend. De exacte uitwerking en de beoordeling daarvan volgt nog zodat de verkeersveiligheid gewaarborgd is.
9. Reclamant haalt in deze zienswijze beleid van een andere gemeente. Dit beleid is dan ook niet van toepassing. Inhoudelijk kan hier niet op gereageerd worden.
10. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 9 in paragraaf 2.8.2.
11. Weggebruikers zijn in de eerste plaats verantwoordelijk voor hun eigen rijgedrag, waaronder het volgen van de verkeersregels en het in acht nemen van andere weggebruikers. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid en verkleint de kans op ongelukken. Verkeersregels zijn duidelijk omschreven, en het is aan de bestuurder om deze actief na te leven om de veiligheid van alle weggebruikers te waarborgen. Basisschool de Hoeksteen ligt op ca. 250 meter afstand van de projectlocatie. Dat de verkeersveiligheid van kinderen in het geding komen door de ontwikkeling is niet gebleken.

12. De nieuwe ontsluiting zal een openbare weg worden waar een ieder gebruik van kan maken. Het uitsluiten van toegang van verkeer op deze weg is daarom niet mogelijk. Doordat het projectgebied van twee kanten ontsloten is wordt hiermee het aantrekkende verkeer verspreidt. Er is geen aanleiding om hiervoor een verplichting op te leggen, daarnaast is dit juridisch vrijwel niet te handhaven.
13. De garage ten zuidoosten van het project wordt verwijderd. Gepersonaliseerd parkeerplaatsen is een uitvoeringstaak voor de aanvrager. Daar hebben wij als gemeente geen invloed op. Wat vaststaat is dat het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 10 in paragraaf 2.2.2.
14. Voor deze zienswijze wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar punt 3 in paragraaf 2.1.2. en punt 10 van paragraaf 2.2.2.
15. Voor wat betreft de zienswijze met betrekking tot het verlies van zon is een bezonningsstudie opgesteld. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in bepaalde perioden en voor enkele situaties wellicht sprake is van een verslechtering maar dat deze niet dermate zwaarwegend is dat er geen sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de zienswijze met betrekking tot hittestress en privacy wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie respectievelijk onder punt 2 in paragraaf 2.2.2 en punt 8 van 2.2.2.

Voor de zienswijze met betrekking tot geluidsoverlast en luchtkwaliteit wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie respectievelijk onder punt 2 in paragraaf 2.3.2 en punt 6 van 2.4.2.

Voor de zienswijze met betrekking tot wateroverlast wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke reactie respectievelijk onder punt 2 in paragraaf 2.6.2.

16. De 'normale' watertoetsprocedure is doorlopen in het kader van het wettelijk vooroverleg met het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. In een advies van het waterschap d.d. 22 augustus 2022 geeft het waterschap aan dat in het plan voldoende rekening is gehouden met water door waterberging onder de parkeerplaatsen te realiseren. Om ervoor te zorgen dat deze voorziening ook in de toekomst goed blijft functioneren, is het advies van het waterschap dan ook om duidelijke afspraken te maken over het beheer en onderhoud van de infiltratievoorziening.
17. Voor deze zienswijze wordt voor de gemeentelijke reactie verwezen naar punt 4 in paragraaf 2.4.2.
18. Bij toekomstige verbouw zal de welstandscriteria van toepassing zijn, zodat dit punt voldoende gewaarborgd is.
19. Voor wat betreft de zienswijzen inzake groen en het aantal woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder respectievelijk punt 2 in paragraaf 2.2.2 en punt 4 in paragraaf 2.2.2

20. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.
21. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 16 in paragraaf 2.2.2.
22. Bestaand groen op het perceel van reclamant maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling en wordt gehandhaafd. De groene invulling van het projectgebied is opgenomen in het beplantingsplan in bijlage 8 bij de ruimtelijke onderbouwing.
23. De gemeente heeft geen invloed op de interactie van de toekomstige gebruikers van de woningen. Op dit punt kan inhoudelijk niet gereageerd worden.
24. Tijdens de bouwfase is er mogelijk sprake van lichte tijdelijke hinder als gevolg van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan reguliere bouwwerkzaamheden. De tijdelijke hinder door bouwwerkzaamheden leidt niet tot een onaanvaardbare situatie. Voor wat betreft mogelijke geluidsoverlast door de ingebruikname van de woningen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.3.2.
25. Reclamant is meegenomen in het participatietraject. Met enkele omwonenden zijn aanvullende afspraken gemaakt omdat hiertoe aanleiding bestond. Dat met reclamant geen aanvullende afspraken zijn gemaakt wil niet zeggen dat er geen sprake is geweest van een zorgvuldige belangenafweging.
26. Deze zienswijze betreft louter een constatering. Hier kan inhoudelijk niet op worden gereageerd.
27. Reclamant is meegenomen in het participatietraject. Daarmee is reclamant voldoende betrokken geweest bij de planvorming.
28. Het college erkent het belang van een constructieve dialoog en begrijpt de waarde van het betrekken van belanghebbenden in elke fase van het besluitvormingsproces. In dat kader heeft er participatie plaatsgevonden met de buurt. Helaas kan niet altijd zonder meer worden ingestemd met aangeboden alternatieven of bepaalde verzoeken voor aanpassingen van de planvorming. Daarbij vindt een zorgvuldige afweging plaats van alle betrokken belangen vanuit de buurt maar ook van de toekomstige bewoners en de initiatiefnemer. Bij het maken van deze afweging speelt ook de economische haalbaarheid van de ontwikkeling een belangrijke rol. Daarnaast is in de raadsvergadering van 9 februari 2023 het stedenbouwkundig kader voor het project vastgesteld door de gemeenteraad. De raad heeft de ruimtelijke aspecten van de ontwikkeling voldoende afgewogen bij vaststelling van het stedenbouwkundig kader. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar stedenbouwkundige opzet voor het project op deze locatie.
29. Deze zienswijze betreft louter een constatering. Daarbij wordt in deze zienswijze niet met argumenten gemotiveerd waarom reclamant zich hier niet mee kan verenigen. Hier kan inhoudelijk niet op worden gereageerd.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.9 Reclamant 9

2.9.1 Zienswijze

Geacht College en leden van de Raad,

De Vereniging voor Dorp en Natuur Amerongen-Leersum, met ruim 1000 leden, heeft zich tot taak gesteld: actieve inzet verlenen voor onder andere het behoud en, waar mogelijk, herstel van het historische karakter en de natuurlijke omgeving van Leersum, Amerongen en Overberg. In die hoedanigheid willen wij als belanghebbende betrokken zijn en worden bij de ontwikkelingen binnen onze dorpen. Zo ook bij de plannen voor de nieuwbouw aan de Lomboklaan (kadastraalperceel 3125 sectie C) te Leersum.

De plannen voor de nieuwbouw in de vrijgekomen achtertuin van de Lomboklaan ter hoogte van nummer 12 zijn voor ons aanleiding een zienswijze in te dienen.

Inbreiding

Als vereniging kunnen wij ons vinden in de door uw geformuleerde wens om meer woningen middels inbreiding op te leveren. Een voorwaarde is wat ons betreft wel het kleinschalig creëren van de dorpse sfeer, en het behouden van het groene karakter. Daar is onvoldoende aandacht aan geschonken bij de keuze om in het gebied 14 woningen te bouwen. Op een plek waar eerder een achtertuin was, behorend bij één perceel, lijkt ons de bouw van 14 woningen te veel van het goede.

Onze zienswijze:

Wij zouden graag een beperking van het aantal te bouwen woningen zien, op grond van de hieronder geformuleerde argumenten.

Flora en Fauna

Het groene karakter van het gebied komt bij de voorgenomen bouw sterk onder druk te staan. Van een voormalige bostuin verandert het perceel in bebouwing met naar ons idee te weinig aandacht voor het groen, zoals door u aangegeven in de Ruimtelijke Onderbouwing (blz. 23). Maatwerk per locatie, goede aansluiting met de omgeving, groene kwaliteit, zaken die zo kenmerkend zijn voor de dorpen, staan bij u en bij ons hoog in het vaandel. In het bebouwingsplan zien wij daar echter weinig van terug.

Voor een ecologische QuickScan is gebruik gemaakt van het rapport van [REDACTED] en [REDACTED], uitgebracht op 29 maart 2024. In feite heeft het rapport alleen aandacht voor de huidige situatie. Het is niet meer te achterhalen welke flora en fauna op het perceel aanwezig waren vóór de projectontwikkelaar alle bomen, struiken, overige beplanting en de grote bosvijver van het perceel verwijderd heeft. Uw besluit toestemming te verlenen om de bomen te kappen zonder eerst voorwaarden te stellen op basis van flora en fauna onderzoek, heeft de zaak er niet helderder op gemaakt.

Onze zienswijze:

In het beplantingsplan van Boomtotaalzorg van 08-11-2022, wordt geconcludeerd, dat de openbare ruimte te beperkt is om nieuwe bomen op gemeenschappelijk terrein te plaatsen. Er ontbreekt in de onderbouwing de berekening of de beplanting voldoet aan de door u zelf aangenomen Lokale Adaptatie Strategie (LAS) beleidsnota. In het plangebied dient tenminste 40% schaduw bij de hoogste zonnestand te worden gerealiseerd op verblijfplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30% op buurniveau.

Verkeer

De voorgestelde 14 woningen brengen een veelvoud aan auto's, fietsen, brommers enzovoort met zich mee. Al deze vervoersmiddelen moeten zich in en uit een voormalige binnentuin zien te manoeuvreren.

Dit lijkt ons de verkeersveiligheid in een gebied waar veel schoolgaande kinderen aanwezig zijn niet ten goede komen.

Onze zienswijze:

2

Ook om verkeersveiligheidsredenen moet de bouw van 14 woningen in een voormalige binnentuin afgeraden worden.

Participatie

Reeds op 1 november 2021 hebben wij wethouder [...] een aantal vragen gesteld, welke door de -toenmalige - projectleider [...] gedeeltelijk zijn beantwoord.

Onze vraag met betrekking tot de participatie werd beantwoord met de verwijzing naar een informatieavond. Wij weten echter van niets.

Bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning, gaan wij er van uit dat u:

- nadrukkelijk gecontroleerd heeft op welk moment de informatieavond heeft plaatsgevonden,
- nagaat of in dit verband van participatie kan worden gesproken,
- nagaat in hoeverre daarbij belanghebbenden hierover zijn benaderd,
- nagaat welke opmerkingen er zijn gemaakt en welke antwoorden de projectontwikkelaar daarop heeft gegeven,
- deze informatie heeft gecommuniceerd met de belanghebbenden.

Onze zienswijze:

3

Er is niet voldaan aan een degelijk gevolgde participatieroute. Wij zijn dan ook van mening dat die eerst plaats moet vinden alvorens er gebouwd kan worden.

Overig:

4

Kunt u ons informeren wie de eigenaar is van het toegangspad en verantwoordelijk is voor het recht van overpad?

Met vriendelijke groet,

[PERSOONSGEGEVENS]

2.9.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 12 in paragraaf 2.2.2. In de Lokale Adaptatie Strategie (LAS) wordt benoemd dat voor verblijfsplekken en gebieden waar veel langzaam verkeer zich verplaatst (trottoirs, fietspaden op pleinen en in parken) er wordt gestreefd naar 40% schaduw bij de hoogste zonnestand (21 juni) en 30% op buurtniveau. Deze schaduw kan afkomstig zijn van bomen in de openbare ruimte en tuinen, van gebouwen of anderszins. Dit betreft geen harde eis maar een streven. Het beplantingsplan en de nieuwe bebouwing dragen bij aan het deze ambitie in de LAS.
2. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.
3. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.

4. Om te bepalen wie de eigenaar is van het stuk grond kan de eigendomsinformatie worden opgevraagd bij het Kadaster. Het verschaffen van eigendomsinformatie over een perceel valt buiten de reikwijdte van deze Nota.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.10 Reclamant 10

2.10.1 Zienswijze

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik als direct belanghebbende mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot het hierboven genoemde ontwerp omgevingsvergunning.

Inleiding:

Sinds 1981 woon ik met veel plezier op de [...] in een twee onder een kapwoning, direct grenzend aan hierboven genoemd perceel. In samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur - heb ik meerdere keren geprotesteerd tegen het huidige bouwplan. Bouwen? Ja, mits leefbaar! Dat is mijn motto. Want het gaat natuurlijk niet om bouwen, maar om wonen en leven!

Persoonlijke impact:

Het is niet nieuw dat ik me ernstig zorgen maak over het voorgenomen bouwplan van maar liefst 14 woningen. Er wordt een rij van 4 woningen+ 2 garages strak tegen de achtertuin van mij en [...] aangebouwd. Dit alles op de breedte van een 'twee onder een kapwoning'. Van een vrije achtertuin gelegen tegen de al veel besproken [voorheen] bostuin, met veel flora en fauna, word ik nu gedwongen mijn woongenot in te leveren. Daar komt bij dat mijn woning fors in waarde zal dalen en dat er zeker schade zal ontstaan tijdens de bouw aan mijn achtertuin.

Volgens dit plan is er van vrijheid, privacy, rust, uitzicht en natuurwaarde totaal geen sprake meer! Dat is voor mij geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dat geldt natuurlijk niet voor mij alleen.

1

Mijn zienswijze: Minder woningen, minder bouwdichtheid, minder steen, minstens de helft van het oorspronkelijke groen terugbrengen met als gevolg een leefbaar evenwicht tussen groen en steen en wellicht terugkeer van flora en fauna.

Verkeer en ontsluiting:

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) heeft de CROW-publicatie 381 uit 2018 Toekomstbestendig parkeren in dit ontwerp bestemmingsplan gehanteerd, gebaseerd op het aantal woningen en niet de woonplek met een zeer onveilige, onoverzichtelijke ontsluiting aan de Burgemeester van den Boschlaan. Daar komt bij dat De CROW-publicatie 381 recent ([19 juni 2024]) is vervangen door een nieuwe: CROW-publicatie 744 Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, waar belangrijke verschillen in voorkomen. Dat wil zeggen dat de toegepaste berekeningen dus zijn van 6 jaar geleden. In 6 jaar tijd is er veel veranderd in het verkeer en zeker het aantal verkeersbewegingen! Neem de koeriers om maar eens iets te noemen, toename van mensen met rollator, scootmobiele, fatbikes, groepen wielrenners en heel belangrijk, lopende en fietsende kinderen met ouders die naar de nabijgelegen Basis-school De Hoeksteen gaan.

2

Mijn zienswijze: Minder woningen betekent meer veiligheid, met name voor de schoolgaande kinderen maar ook ouderen met mobiliteitsproblemen.

Parkeren bezoekers:

Volgens de CROW-norm heeft het GVVP geen rekening gehouden met het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Dit zou een verhoging van 4 parkeerplaatsen betekenen ($14 \times 0,3 = 4,2$) extra, plus de 22 voor de toekomstige bewoners komt dit op 26 parkeerplaatsen.

Door te weinig parkeerplaatsen aan te leggen, zijn bezoekers genoodzaakt hun auto's in de omliggende straten te parkeren, wat extra overlast, irritatie en gevaar met zich meebrengt.

3

Mijn zienswijze: Minder woningen zou meer ruimte geven om de verwachte parkeeroverlast wat te reduceren. Ook ben ik van mening dat het zorgvuldiger zou zijn om de nieuwe CROW-versie 744 toe te passen om zo up to date te blijven.

Participatie:

Het bouwplan is door [REDACTED] Ruimtelijk Plannen, namens de initiatiefnemer [REDACTED] Vastgoed B.V. op 12-10-'21 gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbende.

De "verplichte" participatie over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen.

Uitgangspunt voor een participatie moet zijn: Respect voor elkaars belangen.

Door begrip te tonen voor elkaars visie, compromissen te sluiten of water bij de wijn te doen ontstaat draagvlak en overeenstemming.

Mede om te bewerkstelligen dat de kans op ellenlange beroepsprocedures veel kleiner wordt.

In dit geval is er geen sprake van een dialoog. Er is slechts eenzijdige informatie verstrekt. Van enig draagvlak bij de buurt is dan ook geen sprake, zoals inmiddels wel bekend.

4

Mijn zienswijze: Gemeente, U heeft participatie hoog in het vaandel staan en u hecht belang aan de betrokkenheid van de omgeving om zo plannen nog beter te maken (Gelezen in: Nieuwsblad De Kaap van 29-08-24). Het zou de gemeente sieren om alsnog met de projectontwikkelaar en de bewonersgroep in gesprek te gaan om samen tot een beter, passend plan te komen en de kans op wederom procedures te voorkomen.

Hittestress en gezondheid:

De hitte is na de valwind op 18-6-2021 enorm toegenomen, deels door de klimaatverandering, wat de hittestress nog erger maakt. De bomen waren in de zomer verkoelend en in de winter hield het veel kou tegen. Niet dit voorgenomen bouwplan zoals het er nu ligt zal daar geen verandering in komen. De steenmassa die de warmte vasthoudt in de zomer en die paar bomen die voor verkoeling moeten zorgen lossen het hittestress probleem niet op.

Dit komt de gezondheid van vele toekomstige bewoners en omwonenden niet ten goede. Kunnen in de zomer door de hitte niet naar buiten, wat zo belangrijk is voor iedereen!

5

Mijn zienswijze: Veel minder bouwdichtheid, minstens de helft van het oorspronkelijke groen terugbrengen om het voor de omwonenden en toekomstige bewoners leefbaar te maken en te houden. Gezondheidsaspecten moeten bij besluiten van de gemeente ook betrokken worden. Daartoe is de gemeente verplicht.

Planschade

6

Ongevraagd zal ik met planschade te maken krijgen zoals het ontwerpbesluit er nu ligt. De waarde van mijn huis zal fors dalen en ben ik genooddaakt om planschadevergoeding in te dienen.

Verlies van vrijheid, privacy, rust, groen, eekhoorntjes die door de bomen roetsjen, is helaas niet met geld goed te maken!

7

Schade tijdens de bouw:

Tijdens de bouw zal er vrijwel zeker schade ontstaan aan mijn achtertuin. Het perceel van de initiatiefnemer grenst strak tegen mijn tuingrens. Mijn tuin ligt een stuk hoger en zal vrijwel zeker verzakken bij het verwijderen van de laurierkers die er ruim 45 jaar staan en een paar hulstbomen. Dit groen is na de valwind niet met wortel en al verwijderd, maar tot aan de grond afgezaagd en inmiddels weer aangegroeid. Aannemende dat de wortels die ongetwijfeld onder mijn tuin zijn doorgegroeid ook verwijderd moeten worden. De schade die zal ontstaan zal ook vergoed moeten worden.

Conclusie:

- Ik meen dat er geen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een goede belangenafweging, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), heeft niet plaatsgevonden. De belangen in het kader van veiligheid, gezondheid en het terugbrengen van de helft van het bestaande groen worden a priori ondergeschikt geacht aan het belang om zoveel mogelijk woningen te bouwen op een beperkt stukje grond, dat ligt ingesloten tussen bestaande woningen.
- In samenspraak met de gemeente, projectontwikkelaar en omwonende tot een beter, passend plan te komen.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen de ontwerp omgevingsvergunning Lomboklaan achter 12 Leersum.

Ik verzoek u op grond van het bovenstaande om het ontwerpbesluit aan te passen en ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,
[...]

2.10.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. Voor de zienswijze inzake het bouwplan wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 1 in paragraaf 2.2.2. Voor wat betreft groen wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 2 in paragraaf 2.2.2. Het aanplanten van nieuw groen versterkt direct de flora en fauna op de locatie.
2. De stelling van reclamant is juist. Paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast zodat getoetst wordt aan de nieuwste normen in de CROW-publicatie 744. Op basis van de nieuwste normen neemt het aantal verkeersbewegingen per dag in de beoogde nieuwe situatie met minimaal 89,2 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.
3. De stelling van reclamant is juist. Bij nieuwbouw worden volgens het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) de CROW-normen gehanteerd. Hierbij wordt de minimale parkeer-norm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Op het moment dat het CROW deze normen actualiseert, worden voor het GVVP deze nieuwe normen van kracht. De meest actuele CROW-normen betreft de publicatie 744 uit 2024. Paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing wordt hierop aangepast zodat getoetst wordt aan de nieuwste normen in de CROW-publicatie 744. Op basis van de nieuwste normen is er een parkeerbehoefte van afgerond 18 parkeerplaatsen. Op de planlocatie worden in totaal 22 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.
4. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.
5. Voor de zienswijze inzake het bouwplan wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 1 in paragraaf 2.2.2. Voor wat betreft groen wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 2 in paragraaf 2.2.2. Het aanplanten van nieuw groen versterkt direct de flora en fauna op de locatie.

Voor de zienswijze inzake volksgezondheid wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 10 in paragraaf 2.7.2.

6. Voor deze zienswijze wordt voor de beantwoording verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 16 in paragraaf 2.2.2.
7. Het is van groot belang dat de bouwwerkzaamheden zodanig uitgevoerd worden dat overlast voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt. In dit specifieke geval dient de initiatiefnemer maatregelen te treffen om eventuele schade aan omliggende percelen te voorkomen.
8. Reclamant doelt op de belangenafweging die is vastgelegd in artikel 3:4, eerste lid Awb. De rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen dienen tegen elkaar te worden afgewogen. De verschillende betrokken belangen ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn uitvoerig ter sprake gekomen en beoordeeld. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording onder punt 15 in paragraaf 2.4.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt tot aanpassing van het project. Paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast zodat getoetst wordt aan de nieuwste normen in de CROW-publicatie 744.

2.11 Reclamant 11

2.11.1 Zienswijze

Leersum, 10 september 2024

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vragen wij omwonenden van het perceel achter [REDACTED] 2 te [REDACTED], uw aandacht voor onze zienswijze. Wij hebben kennisgenomen van de ontwerp omgevingsvergunning en daarmee het voornemen tot bebouwing van het perceel met maar liefst 14 wooneenheden. Dit omstreken plan - mag wat ons betreft geen doorgang vinden.

Onze zienswijze hiervoor mag geen verrassing zijn, aangezien wij meerdere keren - in samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur - hebben geprotesteerd tegen het huidige bouwplan. Onze belangrijkste persoonlijke bezwaren en ideeën zijn onder andere:

Bezwaar 1

1

Te groot bouwvolume op kleine oppervlak.

Bezwaar 2

2

Oorzaak: Extra verkeersdrukke Lomboklaan naar deze nieuwe woonlocatie. Gevolg: extra overlast drempel Lomboklaan - Julianalaan (er wordt voortdurend al veel te hard over deze drempel gereden).

Bezwaar 3

3

Verlies aan groen in de wijk; het bebouwen van een voormalige bostuin naar 100% steen

Bezwaar 4

4

Het gebrek aan participatie en uw eigen idee over de bestemming van dit perceel.

Conclusie

Wij vinden het jammer dat u voorbijgaat aan veel bewoners die hun woongenot drastisch achteruit zien gaan. Er is ook een grote kans, dat de huizen in deze wijk in waarde dalen door deze overbebouwing wat overlast met zich meebrengt. Hierdoor is er veel opstand en tegenstand in de wijk voor deze bebouwing voor het perceel achter Lomboklaan 12.

Met vriendelijke groeten,

[...]

2.11.2 Gemeentelijk antwoord op zienswijze

1. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 1 in paragraaf 2.2.2.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.

4. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 7 in paragraaf 2.2.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

2.12 Reclamant 12

2.12.1 Zienswijze

Aan: het college van burgemeester en wethouders gemeente Utrechtse Heuvelrug

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Lomboklaan achter 12 Leersum.

Leersum, 11 september 2024

Geacht college en leden van de gemeenteraad,

Middels dit schrijven vraag ik, om- en aanwonende van het perceel achter [REDACTED] 2 te [REDACTED], uw aandacht voor mijn zienswijze. Ik heb kennis genomen van de ontwerp omgevingsvergunning en daarmee het voornemen tot bebouwing van het perceel met maar liefst 14 wooneenheden. Dit omstreken plan - mag wat mij betreft geen doorgang vinden.

Mijn voorstel luidt: de wooneenheden terug te brengen van 14 naar 7 wooneenheden!

Mijn zienswijze hiervoor mag geen verrassing zijn, aangezien ik meerdere keren - in samenhang met Burenkring Lombok en Vereniging Dorp en Natuur - heb geprotesteerd tegen het huidige bouwplan.

Mijn belangrijkste persoonlijke bezwaren en ideeën zijn onder andere:

Inleiding

1

Ik woon sinds oktober 2008 met heel veel plezier op de [ADRES] te Leersum . Ik voorzie grote problemen betreffende de bouw die er aan staat te komen. Zoals ik kon lezen en inmiddels weet, komt er recht tegenover mijn huiskamerraam een in-/uitrit. Los van het storende effect van koplampen in de avond en donkere winterperiode, vrees ik voor het verkeer wat zeer zal gaan toenemen met zo'n grote nieuwbouw wijk. De [ADRES] is een druk begaande laan vooral in de ochtend en middaguren als de school bezocht wordt en uitgaat. Brrrrrrr ...

Een gemeente als de Utrechtse Heuvelrug die, vanwege rust en groen bekend staat, wil toch straks niet in de media genoemd worden als een onveilige gemeente, die door onwijze nieuwbouw projecten, in wijken, die voor de inwoners en schoolgaande jeugd onveilig wordt gemaakt?!

Bezwaar 1

Uit mijn inleiding blijkt duidelijk mijn bezwaar: t.w. dat de [ADRES] ongeschikt is voor intensief verkeersgebruik. Er is aan één kant een smal trottoir, geen fietspad en de rijweg is te smal. Er moet dus actie worden ondernomen om dit probleem op te lossen. Het onteigenen van voortuinen is echter geen oplossing en zou onverantwoord beleid zijn!

2

Heel cliché misschien, maar het verlies aan groen in de wijk wordt ook steeds meer. Helaas zijn we door de valwind al een hoop groen kwijt en nu als gevolg daarvan komt er geen vervanging van groen maar steen.

Conclusie

3

Heel jammer dat u zo voorbijgaat aan al die inwoners die hun woongenot en veiligheid drastisch achteruit ziet gaan. Om over de waardedaling van de huizen in de wijk nog maar niet eens te spreken ... Op deze wijze is er zoveel opstand en tegenstand in de wijk, dat echte participatie nodig is. Daartoe roep ik u op!

Met vriendelijke groeten,

[PERSOONSGEGEVENS]

2.12.2 Gemeentelijk antwoord op de zienswijze

1. De woning van reclamant ligt tegenover de beoogde ontsluiting van het bouwplan. Enige lichtuitstraling als gevolg hiervan niet valt uit te sluiten. Het zal gaan om kortdurende momenten waarin verkeer de projectlocatie in- en uitrijden. Daarnaast is er sprake van een stedelijke omgeving. Enige hinder, zoals het geconfronteerd worden met licht vanwege autoverkeer, is inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Hierdoor zal er geen onaanvaardbare situatie ontstaan.
2. Voor de beantwoording van deze zienswijze wat betreft de toename van het verkeer wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 3 in paragraaf 2.1.2.
3. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt 2 in paragraaf 2.2.2.

Conclusie:

Uw zienswijze leidt niet tot aanpassing van het project.

3. Nota van wijzigingen

3.1 *Ruimtelijke onderbouwing*

- Paragraaf 3.3.3. van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast met dien verstande dat getoetst is aan de Woonzorgvisie 2024-2029, maar dat daarin bepaald is dat voor lopende plannen, waaronder onderhavig planvoornemen, de Woonvisie 2018-2022 van toepassing is. Daarnaast is ambtshalve een aanvullende onderbouwing opgenomen in paragraaf 3.3.1. van de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van het beleid 'Groen Groeit Mee'.
- Paragraaf 4.3. 'Verkeer en parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast zodat getoetst is aan de nieuwste normen in de CROW-publicatie 744.
- De situatietekeningen in de ruimtelijke onderbouwing zijn aangepast met dien verstande dat deze overeenkomen met de situatietekeningen die vergund zijn voor de bouwactiviteit.
- De berekening voor de benodigde waterberging in paragraaf 3.10.1 'Water' van de ruimtelijke onderbouwing is aangepast.
- Het K-waarde onderzoek is bijgevoegd als bijlage 14 bij de ruimtelijke onderbouwing.
- In de ruimtelijke onderbouwing is paragraaf 4.13 'Bezonning' toegevoegd. De bezonningstudie is bijgevoegd als bijlage 11 en 12 bij de ruimtelijke onderbouwing.

3.2 *Overige documenten*

- In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat de garage ten zuidoosten van het project verwijderd dient te worden voordat de woningen in gebruik mogen worden genomen.
- In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen met betrekking tot het advies van de Veiligheidsregio Utrecht in verband met brandveiligheid. Het voorschrift luidt als volgt:
'1. In woning 9 & 10 (in de woonkamer) en woning 13 & 14 (de hele woning) van rookmelders voorzien, deze rookmelders moeten voldoen aan en geplaatst zijn volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in NEN 2555.
2. De toegangsdeuren van woning 9 & 10 van een vrijloopdeurdranger voorzien.'
- In de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat de technische uitwerking, tekeningen, posities en capaciteitsberekening van de infiltratievoorziening voor hemelwater uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de betreffende bouwwerkzaamheden moet worden aangeleverd.

3.3 *Ambtshalve wijziging*

- In paragraaf 4.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is de tekst aangepast met dien verstande dat verwezen wordt naar de QuickScan d.d. 28 maart 2024 die opgesteld is door [REDACTED] en [REDACTED].

Bijlagen

1. Reclamant 2

Bijlage: 2 foto's

2. Reclamant 7

Annex 1: Een oude boom kap je niet: KU Leuven-studie toont verband tussen stadsbomen en menselijke gezondheid

Annex 2: Zo brengt NASA hitte-eilanden van Enschede in kaart. 

3. Reclamant 8

Bijlagen: 3

Bijlage 1

Bij Nota van zienswijzen Lomboklaan achter 12 LSM



De voormalige bostuin, nu bekend als 'Lomboklaan achter 12 Leersum'. De westelijke uitloper is inmiddels het perceel Lomboklaan 10B geworden. Dit had echter een goede, brede, veilige ontsluiting kunnen zijn voor het restant van het perceel dat nu kandidaat is voor verdere bebouwing.



Foto genomen vanuit een auto die op het voormalige bospaadje dat nu een ontsluitingsweg moet gaan worden richting de Burgemeester van den Boschlaan probeert op te rijden. Men rijdt vanuit het bouwperceel in een soort 'gang' blind omhoog en heeft dus geen zicht op de laan waar men op uitkomt. En juist daar lopen en fietsen de kinderen van en naar basisschool De Hoeksteen.

Bijlage 2

Bij Nota van zienswijzen Lomboklaan achter 12 LSM

U bent hier: [Home](#) / [2022](#) / Een oude boom kap je niet: KU Leuven-studie toont verband tussen grote stadsbomen en menselijke gezondheid

Een oude boom kap je niet: KU Leuven-studie toont verband tussen grote stadsbomen en menselijke gezondheid

11-05-2022

Niet elk type groen in een stedelijke omgeving heeft hetzelfde positieve effect op de mens. Eén grote boom met een stevige kruin doet meer dan tien kleine jonge bomen. Dat blijkt uit een grootschalige studie van KU Leuven, die vandaag gepubliceerd werd in het gezaghebbende tijdschrift *Environmental Health Perspectives*.

Niet elk type groen in een stedelijke omgeving heeft hetzelfde positieve effect op de mens. Eén grote boom met een stevige kruin doet meer dan tien kleine jonge bomen. Dat blijkt uit een grootschalige studie van KU Leuven, die vandaag gepubliceerd werd in het gezaghebbende tijdschrift *Environmental Health Perspectives*. De studie bracht het groenbestand van het Brussels Hoofdstedelijk gewest gedetailleerd in kaart, én legde voor het eerst verbanden bloot met cijfers over het gebruik van geneesmiddelen voor hart- en vaatziekten en mentale aandoeningen. Een grote stap voor het epidemiologisch onderzoek.



Een groene omgeving

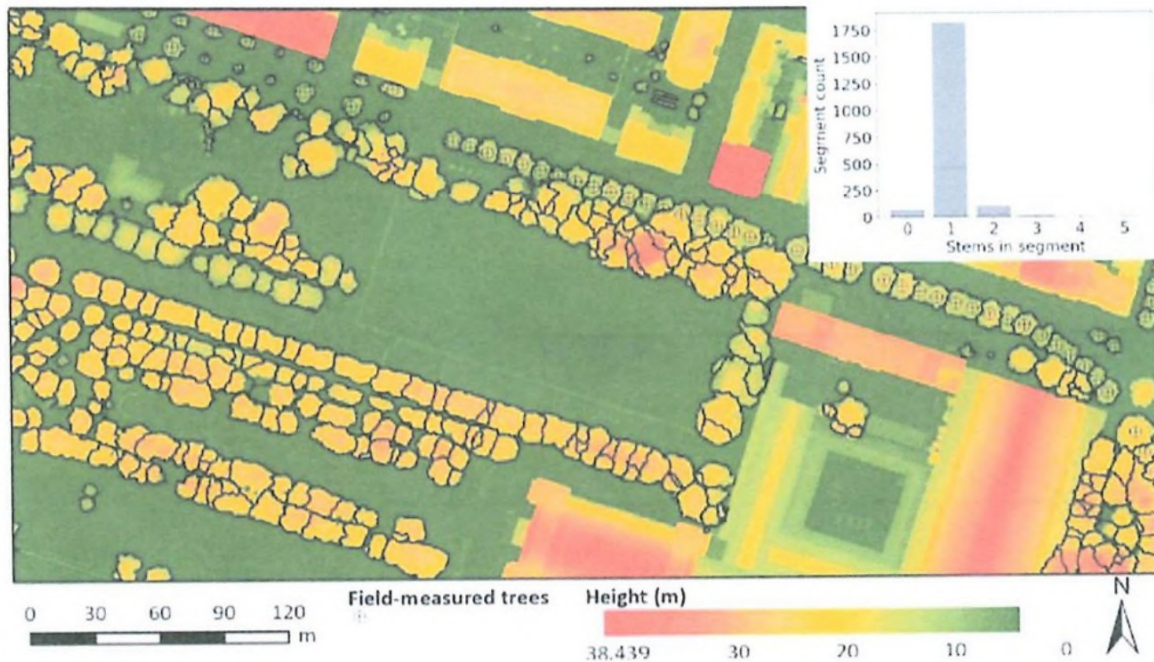
wordt spontaan geassocieerd met positieve gezondheidseffecten.

Wetenschappelijk onderzoek legde eerder al een verband tussen de aanwezigheid van bomen in de leefomgeving en positieve effecten op ademhaling, hart- en bloedvaten, slaap,...

Veel van die eerdere onderzoeken maakten gebruik van satellietbeelden, registers van bomen, of zelfs van Google Street View om de aanwezigheid van groen in kaart te brengen. “Een echt betrouwbaar beeld van het soort groen in de leefomgeving levert dat niet op”, zegt onderzoekster Dengkai Chi.

“Op satellietbeelden die weergeven hoe ‘groen’ een landschap is, is het soms moeilijk gras van struiken of bomen te onderscheiden. Op Google Street View mis je dan weer heel wat groen in privétuinen. Daarom maakten wij gebruik van vliegtuigbeelden gemaakt op basis van de LiDAR techniek.”

Onderzoekster Dengkai Chi



Die techniek, in combinatie met een uniek algoritme voor de verwerking van de data, laat toe een heel gedetailleerd 3D-beeld te krijgen van het bomenbestand in een stedelijke omgeving. Zo kon dit onderzoek voor het hele Brussels Gewest 616.379 bomen identificeren, een beeld schetsen van de grootte van hun kruin en het aantal boomstammen op een bepaalde oppervlakte in kaart brengen.

Effect op gezondheid

In een tweede fase van het onderzoek werden de gedetailleerde gegevens over de bomen in Brussel vergeleken met gegevens over de verkoopcijfers van geneesmiddelen. Gegevens van de mutualiteiten lieten toe verbanden bloot te leggen met verkoopcijfers van voorgeschreven en terugbetaalde geneesmiddelen voor hart- en vaatziekten enerzijds en medicatie voor mentale aandoeningen anderzijds. Het onderzoek hield ook rekening met socio-economische factoren die vaak een belangrijke invloed hebben op kenmerken van de woonomgeving en op de verkoopcijfers van medicatie. Welstellende buurten zijn bijvoorbeeld vaker groen, en sociaaleconomische status bepaalt sterk de cardiovasculaire gezondheid. In de statistische analyse werd rekening gehouden met deze factoren.

De patronen die het onderzoek zo aantoonst zijn verrassend. Enerzijds is er een verband tussen de aanwezigheid van bomen met een grote kruin (oudere, ontwikkelde bomen) en een lager gebruik van de onderzochte geneesmiddelen. Maar anderzijds vermindert de sterkte van dit verband als er te veel bomen dicht bij elkaar staan.

De onderzoeksresultaten suggereren dat het bewaren van oude, grote bomen in een stedelijke omgeving vanuit gezondheidsperspectief meer steek houdt dan het aanplanten van 10 nieuwe jonge bomen.



“Nu wordt er nogal snel voor gekozen een oude boom die in de weg staat te kappen. Maar de positieve effecten van zo’n ontwikkelde boom, ook op de mens, zijn duidelijk groter dan gedacht.”

professor Raf Aerts (KU Leuven, Sciensano)

“Dat is een belangrijk inzicht voor stadsplanners en projectontwikkelaars in een stedelijke omgeving”, zegt professor Raf Aerts (KU Leuven, Sciensano). “Nu wordt er nogal snel voor gekozen een oude boom die in de weg staat te kappen. Vaak gebruikt men als argument dat het groen achteraf gecompenseerd wordt met nieuw groen. Maar de positieve effecten van zo’n ontwikkelde boom, ook op de mens, zijn duidelijk groter dan gedacht. Dat is iets om rekening mee te houden bij projecten in stedelijke omgevingen.”

Meer informatie

De studie *"Residential Exposure to Urban Trees and Medication Sales for Mood Disorders and Cardiovascular Disease in Brussels, Belgium: An Ecological Study"* van Dengkai Chi, Raf Aerts, Ben Somers et al werd gepubliceerd in *Environmental Health Perspectives*.



Zo brengt NASA hitte-eilanden van Enschede in kaart

SUSTAINABILITY - Datajournalist Jelmer Visser analyseert in een nieuwe reeks de gevolgen van de hete zomer voor de opwarming van Nederlandse steden. In deze aflevering: Enschede op 12 augustus.

ANALYSE 26 AUGUSTUS 2022



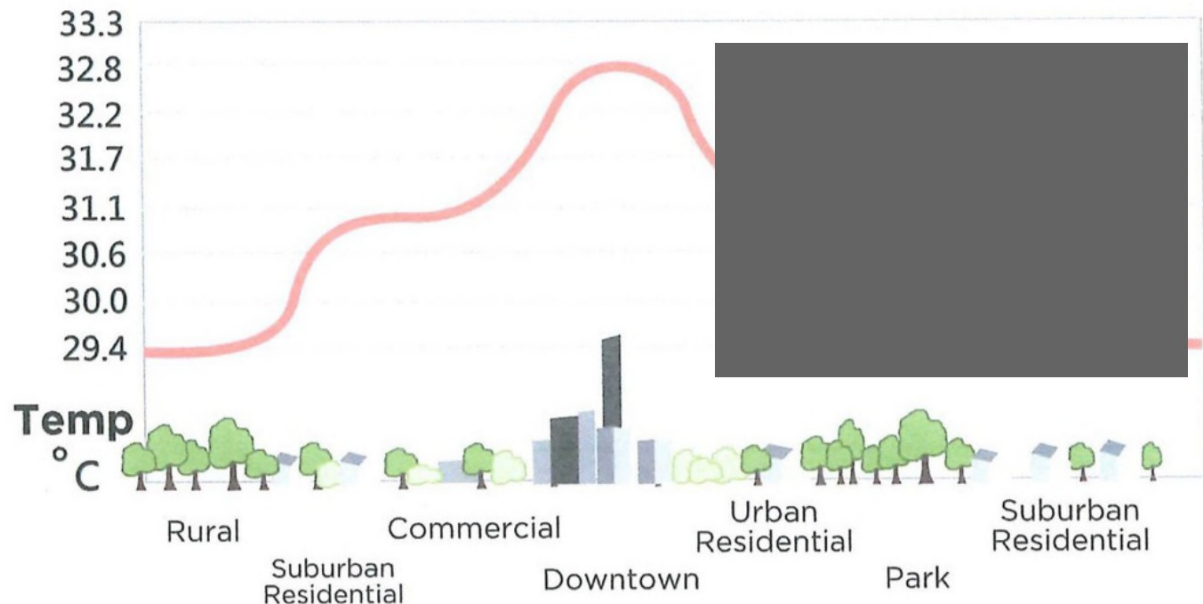
BY JELMER VISSER

Dat het tijdens een hittegolf in het bos een stuk aangenamer vertoeven is dan binnen de bebouwde kom, zal voor weinig mensen raar klinken. Veel steden transformeren tijdens zulke zomerse periodes in een soort ovens, waar het kwik tot behoorlijk grote hoogte kan oplopen. Met behulp van data van de Amerikaanse ruimtevaartorganisatie NASA is het sinds enige maanden mogelijk om op hyperlokaal niveau te checken waar de hitteproblemen het ernstigst zijn. [Lees hier alle andere afleveringen.](#)

Dit wordt gedaan aan de hand van metingen van de grondtemperatuur in vlakken van zeventig bij zeventig meter. Met zulke lokale data, wordt het op een zonnige zomerdag in een oogopslag duidelijk welke plekken liefhebbers van verkoeling moeten opzoeken en

waar de zogenaamde 'hitte-eilanden' zich bevinden. Dit hitte-eilandeffect wordt onder meer veroorzaakt door donkere materialen zoals asfalt of bebouwing, een lagere windsnelheid vanwege hoogbouw, minder verdamping. Hierdoor kan het binnen de bebouwde kom flink warmer worden dan daarbuiten.

URBAN HEAT ISLAND PROFILE



Stedelijke hitte

Voor stedelingen kunnen deze hogere temperaturen nare gevolgen hebben. Zo lopen ouderen een grotere kans op ernstige gezondheidsklachten of overlijden, is het funest voor de arbeidsproductiviteit en krijgen mensen er kortere lontjes van die kunnen leiden tot meer crimineel gedrag of agressie.

Omdat warmeperiodes en de hiermee gepaarde hitte-eilanden vanwege de klimaatverandering steeds algemener worden, beschouwen overheden het aanpakken van deze 'hotspots' steeds meer als topprioriteit.

AppEEARS
Extract
Explore
Help

Extract Area Sample

Enter a name to identify your sample

Area Sample name

Upload a file or draw a polygon using the or icon

Drop a vector polygon file containing the area feature(s) to extract or [click here](#) to select the file.

Supported file formats:

- Shapefile (.zip including .shp, .dtt, .prj, and .shx files)
- GeoJSON (.json or .geojson)

Start Date

08-01-2022

End Date

08-19-2022

Is Date Recurring?

Selected file (User-Drawn-Polygon)

Lat: 52.219 Lon: 6.617

To clear a polygon, draw a new polygon or upload a vector polygon file.

Zomaar een zomerse vrijdagmiddag

De satelliet van het **ECOSTRESS**-project van de NASA en het California Institute of Technology vliegt ongeveer drie keer per week over Nederland heen. Meetmomenten in de middag of begin van de avond waarbij de lucht volledig onbewolkt is met temperaturen boven de dertig graden schetsen het meest betrouwbare beeld. Dit gebeurde bijvoorbeeld op vrijdag 12 augustus rond tien over half twee in een groot deel van Nederland. Voor het eerste artikel zoomen we in op de situatie in Enschede. Daar was op het moment van de meting geen wolkje aan de lucht te bekennen. Volgens het KNMI tikte de maximumtemperatuur op die dag zo'n 32,6 graden aan.

Echt gebruiksvriendelijk zijn de Amerikaanse gegevens allerm minst. Niet alleen vanwege de omslachtige aanvraagprocedure, maar ook omdat de gegevens van 16 bit-integer eerst naar Kelvin en vervolgens naar Celsius omgezet moesten worden voor iemand hier chocolade van kon maken. Nadat de basiskaart en het raster *gefinetuned* waren met een kleurenpalet, ontstond het volgende stadsbeeld van Enschede met bodemtemperaturen variërend van zo'n 30 tot maar liefst 55 graden.



Op zoek naar verkoeling

Waar kunnen de Enschedeërs volgens NASA het beste naar toe gaan voor verkoeling tijdens een hittegolf. Het makkelijke antwoord is buiten de bebouwde kom, maar volgens de bodemdata van 12 augustus zijn er ook binnen de stadsgrenzen een aantal plekken te vinden waar de bodemtemperatuur nauwelijks boven die van de weersvoorspellingen uitkomt.

In monumentale Abraham Ledebouerpark – een van de oudste parken van de stad met veel ruimte voor grote bomen – zijn de omstandigheden het meest aangenaam voor de hittehaters. Ook het van Heekpark en het aan de snelweg gelegen Zweringbeekpark zijn relatief koel. Van de woonwijken gaat het vooral aan de randen van de stad voor de wind. Dit is in het noordwesten te zien aan de woonwijken en sportaccommodaties van de Universiteit Twente, in het noordoosten valt Stokhorst op en in het zuiden doen de nieuwere wijken Helmerhoek (zuidwest) en Stroinkslanden (zuidoost) het relatief goed.

Zoomen op specifieke wijken of straten kan met deze interactieve tool.

404 - Page Not Found

The page you requested is not available!



36-42°C



35-38°C



30-41°C



36-42°C



38-40°C



38-40°C

De 'hotspots' van Enschede

De heetste omgeving is terug te vinden aan de westkant van de stad in de Industriehaven. Het mag dan ook geen verrassing zijn dat het hier om een bedrijventerrein gaat met vooral veel ruimte voor asfalt en weinig begroeiing.

De zwartste pixels, waar de bodem opwarmde tot maar liefst 54,8 graden, bevinden zich op het terrein van autobandenfabrikant Apollo-Vredestein. Die rubberen banden zullen vermoedelijk allerminst een verkoelend effect op de directe omgeving hebben. Maar dat besloten fabrieksterreinen of industriegebieden heter worden, is niet zo gek.

Van de plaatsen waar mensen ook buiten werktijd komen doen een aantal winkelgebieden het slecht, zoals Winkelcentrum Zuid (de plek in het zuiden van de stad) en ook de binnenstad lijkt wel wat schaduw te kunnen gebruiken. Wat hebben deze

plekken gemeen? Veel hoge bomen zijn er niet te bekennen.



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

52-54°C



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

49-52°C



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

48-49°C



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

48°C



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

47-50°C



De Bilt - Veldhoven (100-150°C)

48-51°C



Hitte onder vergrootglas

Het hevigste hitte-eiland dat geen bedrijventerrein is, bevindt zich volgens de data van ECOSTRESS enkele kilometers verderop in het westen. Met asfalttemperaturen die

lokaal oplopen tot ruim boven de vijftig graden, lijkt de directe omgeving van Meubelboulevard Schuttersveld het sterkst op te warmen.

Op de ingezoomde kaart bevindt is deze plek duidelijk te zien in de linker bovenhoek. Hoewel de hoogste temperaturen voornamelijk zijn te verklaren aan warme daken, tonen ook de omringende straten aan dat het hier zomers aanzienlijk heter wordt dan elders in de stad.

Deze detailkaart toont verder grote verschillen in de binnenstad, waar het oostelijk deel duidelijk meer problemen heeft met hoge temperaturen dan het westelijke deel. Ook het uitgestrekte van Heekplein – rechtsonder in beeld – is met meer dan 48 graden zweten geblazen. Rondom het station en aan de westkant van de kaart in het Volkspark, is dit gemiddeld zo'n vijf graden minder. Wil je nog verder inzoomen? Gebruik dan de interactieve tool hieronder.

404 - Page Not Found

The page you requested is not available!

Veel bomen = minder hitte

Iets ten zuiden van de binnenstad is een lichtoranje vlekje te spotten die geheel door een recent nieuwbouwproject lijkt te zijn veroorzaakt. Het gaat hier om het Koningsplein vlak voor het ziekenhuis dat al enige jaren geleden werd opgeleverd, waar de grondtemperatuur rond de 45,5°C bereikte. Dit is bijna vier graden koeler dan het aangrenzende gedeelte van de Boulevard 1945 dat de komende jaren een soortgelijke make-over moet krijgen.

Dat grote bomen voor verkoeling zorgen zal weinig lezers verrassen. Toch zijn de verschillen die kunnen oplopen tot wel 15 tot 20 graden in dezelfde stad op hetzelfde

moment behoorlijk aanzienlijk te noemen. Het probleem met hitte-eilanden oplossen is ook niet zomaar gepeipt. Op sommige 'hotspots' zijn al jonge bomen gepland die pas over enige jaren het verkoelende effect van elders zullen veroorzaken.

Tot zover de omstandigheden in Enschede. In het volgende verhaal wordt een vergelijking gemaakt met meerdere steden.



Enschede - Plein Zwitserplein (2013)



Enschede - Plein Zwitserplein (2013)

Steun ons!

Innovation Origins is een onafhankelijk nieuwsplatform, dat een onconventioneel verdienmodel heeft. Wij worden gesponsord door bedrijven die onze missie steunen: het verhaal van innovatie verspreiden. Lees [hier](#) meer.

Op Innovation Origins kan je altijd gratis artikelen lezen. Dat willen we ook zo houden. Heb je nou zo erg genoten van de artikelen dat je ons een bedankje wil geven? Gebruik dan de donatie-knop hieronder:

Doneer

ALS JE DIT ARTIKEL LEUK VINDT, LEES DAN OOK:



Episode 8 - Rondom
Dorbeddij
Apekhoomen



Hier zijn de
'hotspots' van
Arnhem-Breda



Episode 9 - Hier
liggen de hotspots

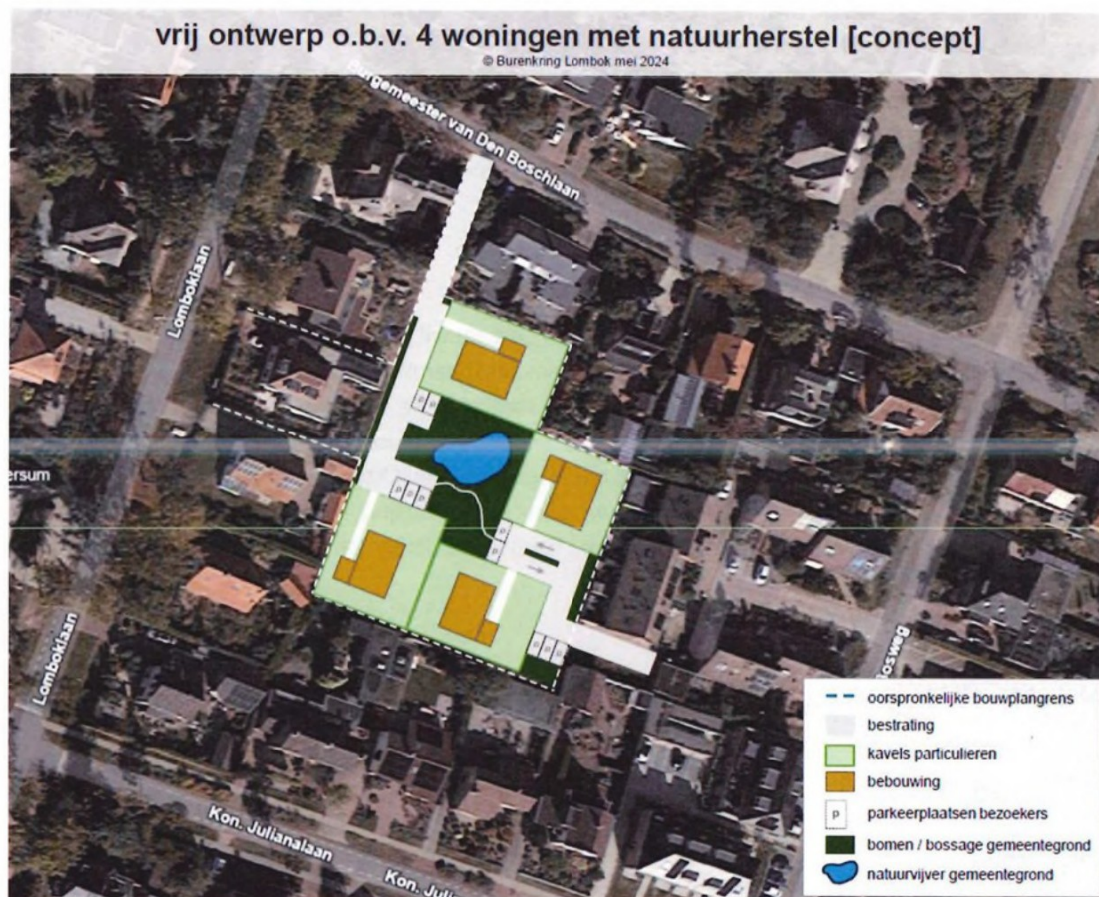
Bijlage 3

Bij Nota van zienswijzen Lomboklaan achter 12 LSM

Bijlage 1:

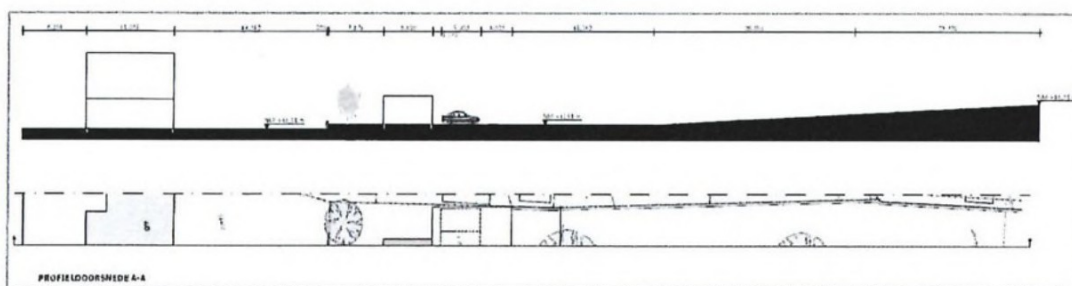
Ad 1b) Bij een lager aantal woningen gelden andere regels en zo kan er een acceptabel aantal van vier woningen worden gebouwd, zoals de initiatiefnemer van plan was. Hiertoe is door Burenkring Lombok op eigen initiatief in juni 2024 een alternatieve schets aangeleverd bij Dhr. Jorg en Mevr. Veenstra, waarin ik mij bij iets dergelijks wel kan vinden.

Ad 1c) Tevens is zichtbaar dat 1 woning al gerealiseerd is (stippellijn; Lomboklaan 10B). Dit had in de Lomboklaan de ideale straat naar de inbreidingslocatie had kunnen zijn. Door deze voortijdige realisatie, is de ontsluiting van de inbreidingslocatie nu een essentieel probleem.



Ad 2c) Schets door Van Es architecten, van het hoogteverschil voor het tweerichtingsverkeer in de primaire ontsluiting van/naar het plangebied. Bron: Kubiek.

Omwonenden willen graag een inzicht in het hoogteverschil binnen het plangebied. Om dit hoogteverschil duidelijk te maken, zijn drie profieldoorsnedes opgesteld (een vergrote weergave van de dwarsdoorsnedes: zie bijlage 2). Profieldoorsnede A-A toont een noord-zuid doorsnede, maar dan ter plaatse van rijbaan en de uitrit van het plangebied aan de Burgemeester van den Boschlaan. Zoals beschreven ligt het plangebied 2,26 meter lager dan de Burgemeester van den Boschlaan. De inrit naar het plangebied krijgt een helling van 9%. Er moet een hoogteverschil van 2,26 meter overbrugd worden tussen het plangebied en de omgeving. De helling is bepaald aan de hand van inmetingen. De enige plek waar het hoogteverschil overbrugd kan worden, is bij de inrit.



Profiel doorsnede B-B toont eveneens een noord-zuid doorsnede van het plangebied. Hierbij is te zien dat de woningen aan de Koningin Julianalaan lager liggen dan het plangebied. Het verschil is hier 0,5 meter (NAP +12,01 m aan de Julianalaan, NAP + 12,51 m in het plangebied). Aan deze zijde grenzen de achtertuinen van de woningen aan elkaar.

De woningen aan de Burgemeester van den Boschlaan liggen hoger dan het plangebied. De woningen aan de Burgemeester van den Boschlaan liggen 14,76 meter boven NAP. Daarmee liggen deze woningen aan de Burgemeester van den Boschlaan 2,26 meter hoger dan de woningen in het plangebied.

Bijlage 3:

Ad 2c) Dit bospaadje loopt omhoog (zie bijlage 2) en eindigt in een scherpe hoek die gemaakt moet worden naar de Burg. Van den Boschlaan. Zicht vanachter het dashboard van een uitrijdende auto. Groen aan weerszijden wordt gedeeld met burens en kan slechts ten dele van de perceelsgrens worden verwijderd.

