

Ruimtelijke Onderbouwing Gemeente Utrechtse Heuvelrug Lomboklaan achter 12, Leersum



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

Gemeente	Utrechtse Heuvelrug
Webadres gemeente	www.heuvelrug.nl
Contactpersoon	
Plan gemaakt door	Kubiek Ruimtelijke Plannen
Contactpersoon	 MSc

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Geldende plannen	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Het plan	10
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Projectbeschrijving	11
2.3 Ruimtelijke gevolgen	12
Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid	30
4.1 Flora en Fauna en stikstof	30
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3 Verkeer en parkeren	34
4.4 Luchtkwaliteit	37
4.5 Bodem	39
4.6 Geluidhinder	40
4.7 Bedrijf- en milieuzonering	41
4.8 Externe veiligheid	44
4.9 Kabels en leidingen	47
4.10 Water	47
4.11 M.e.r.-beoordeling	53
4.12 Duurzaamheid	54
4.13 Bezonnig	55
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	57
6.1 Economische uitvoerbaarheid	57
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
Hoofdstuk 6 Conclusie	58

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig kader ontwikkeling Lomboklaan – Kubiek Ruimtelijke Plannen oktober 2022 – K21018
2. Quickscan flora en fauna – Hopman en Peters – 28 maart 2024 – P2400006
3. Stikstofdepositieberekening – Kubiek Ruimtelijke Plannen – 7 februari 2024 – K21018
4. Archeologisch Vooronderzoek en Inventariserend Veldonderzoek – Transect – 15 mei 2019 – 19030086
5. Archeologisch proefsleuvenonderzoek – Transect – 21 maart 2022 – 21010067
6. Verkennend Bodemonderzoek – Hopman en Peters – 5 augustus 2020 – P2000400
7. Watertoets – Waterschap HDSR – 21-12-2023
8. Beplantingsplan – Van Es Architecten – 6 december 2024 – 191981
9. Verslag participatieavond – Kubiek Ruimtelijke Plannen – 8 november 2021 – K21018
10. Aanmeldnotitie M.e.r. – Kubiek Ruimtelijke Plannen – 7 februari 2024 – K21018
11. Bezonningsstudie – Van Es Architecten – 29-01-2025 - 191981
12. Bezonningsstudie BeBo-woningen – Van Es Architecten – 29-01-2025 – 191981
13. Berekening K-Waarde – Eurofins – 27-11-2024 - 1837646
14. Nota van beantwoording Zienswijzen – Gemeente Utrechtse Heuvelrug – Januari 2025

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit binnenterrein in een inventarisatie van mogelijke inbreidingslocaties aangewezen als potentieel ontwikkelgebied. Hierin wordt de planlocatie aangeduid als locatie 'Lomboklaan'. Hoewel de voorgenomen planlocatie niet meer ontsloten wordt vanaf de Lomboklaan, is deze benaming voor het huidige plan wel aangehouden. Ten behoeve van deze ontwikkeling is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De gemeente heeft besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het huidige plan van 13 woningen middels een positief principebesluit. Later is het plan gewijzigd naar 14 woningen, omdat een bovenwoning wordt gesplitst in twee woningen. Dit plan is middels een stedenbouwkundig kader (bijlage 1) aan de gemeenteraad voorgelegd en goedgekeurd voor verdere uitwerking van de vergunningaanvraag die noodzakelijk is om het plan te realiseren.

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

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

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

De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Leersum, sectie C, perceel 3125. De planlocatie heeft een totale oppervlakte van 3.645 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied



Figuur 2: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



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

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

Daarnaast zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op basis hiervan zijn de gronden mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Aanduiding 'Overige zone – afwijkende goot- en bouwhoogte'

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

Conclusie

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



Figuur 4: Uitsnede verbeelding beheersverordening met aanduiding plangebied (bron: regels op kaart)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een algemene beschrijving van het plan weergegeven. De huidige ruimtelijke- en functionele structuur van het gebied.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens het algemene ruimtelijke beleidskader weer. Het overkoepelende beleid op alle bestuursniveaus en welke invloed dit beleid heeft op het plangebied wordt hier beschreven. Hierin is alleen het voor het plan relevante beleid opgenomen. Het overige beleid wordt niet benoemd.

Het volgende hoofdstuk (4) geeft de specifieke wet- en regelgeving weer op de verschillende omgevingsaspecten. Te denken valt aan flora en fauna, bodem, archeologie, verkeer, water, etc.

Tenslotte geeft hoofdstuk 6 inzicht in de haalbaarheid van het plan. Hier wordt gekeken naar de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 vormt de algemene conclusie.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

De planlocatie betreft de vrije ruimte ten midden van de woningen aan de Lomboklaan, de Koningin Julianalaan, de Meester Bosweg en de Burgemeester van den Boschlaan. De kavel maakte in het verleden deel uit van een groenstructuur tussen de verschillende huizen die destijds met de tragische valwind van Leersum is geveld. Tenslotte is in het zuiden van de planlocatie een schuur aanwezig.

De planlocatie wordt omsloten door vrijstaande woningen en een enkele dubbele woning. De woningen grenzen met de achtererven aan de planlocatie. Daarnaast staat in het zuidelijke deel van het plangebied een bijgebouw. Het plangebied is te bereiken via de Burgemeester van Den Boschlaan.



Figuur 5: Omgeving planlocatie met aanduiding plangebied (bron: initiatiefnemer)

2.3 Ruimtelijke gevolgen

Aan de noordzijde van het pleintje zal een rij van vier woningen gerealiseerd worden, bestaande uit twee hoekwoningen en twee tussenwoningen. Aan de oostzijde van het pleintje is een rij van acht woningen gepland. Deze rij zal bestaan uit twee hoekwoningen, twee tussenwoningen en vier beneden-bovenwoningen welke verdeeld zijn over kavels 7 en 8 (zie figuur 7). In het zuiden zijn twee villa's gepland. Vier woningen vallen in categorie duur en zes woningen worden middeldure woningen. De overige vier woningen worden sociale huurwoningen.

De rij van vier woningen en de twee vrijstaande woningen kunnen uitsluitend bereikt worden via de Burgemeester van den Boschlaan. De rij van acht woningen kan ook via de Meester Bosweg bereikt worden. Vanaf de Meester Bosweg wordt een bestaande insteekweg doorgetrokken naar het plangebied. Op die manier wordt het verkeer verspreid over het plangebied. Om deze nieuwe doorgang mogelijk te maken, moet de garage die ten zuidwesten van de Meester Bosweg 19 staat, verwijderd worden. Dit is niet de schuur welke zich momenteel op de planlocatie bevindt. Hierover zijn tussen de initiatiefnemer en de eigenaar nadere afspraken gemaakt die tot een overeenkomst hebben geleid. Dit is weergegeven in de volgende afbeelding.



Figuur 7: Aanduiding te verwijderen garage in huidige situatie (links) en gewenste situatie met kavelnummering (rechts) (bron: initiatiefnemer)

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

Hoofdstuk 3 Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als Rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale-, regionale- en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen. De voorgenomen bouw van 14 woningen past in het streven van het rijk naar een goede leefomgevingskwaliteit en het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder Rijksbelang beschreven:

- Rijkswaardwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. Beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 14 woningen. Er is daarom sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder van duurzame ontwikkeling is noodzakelijk.

Behoefte

In de Woonvisie Utrechtse Heuvelrug is aangegeven, dat er tot 2022 een behoefte is aan de bouw van gemiddeld 140 woningen per jaar in de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van 14 woningen. Het planvoornemen past daarmee binnen de regionale opgave die bepaald is door de gemeente. Tevens past het bij de woningbehoefte die de gemeente heeft bepaald in haar beleidsnota's. Dit blijkt uit de Woonvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. De woningbehoefte wordt verder beschreven in paragraaf 3.2.1, paragraaf 3.2.3 en paragraaf 3.2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bestaand stedelijk gebied

De gronden waarop de woningen gerealiseerd worden, maken deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De gronden hebben binnen de geldende beheersverordening momenteel al een woonbestemming. Daarnaast wordt de planlocatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangewezen als inbreidingslocatie waar tot ongeveer 10 woningen gerealiseerd mogen worden. Een verdere motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De laddertoets is doorlopen. Het voorgenomen initiatief past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht op 10 maart 2021 vastgesteld. Dat betekent dat de provincie Utrecht - vooruitlopend op de Omgevingswet - vanaf 1 april 2021 aan de slag is gegaan met de uitvoering van het omgevingsbeleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en geeft mee dat lokale afwegingen mogelijk zijn als een veilige en gezonde omgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor die gezonde en veilige leefomgeving is in de Omgevingsvisie opgedeeld in zeven beleidsthema's. De sociale en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door de beleidsthema's heen. Het betreft de volgende beleidsthema's:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

Plan specifiek

Het plangebied betreft een binnenstedelijke locatie. In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie zich primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het stedelijk gebied. Op deze manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims.

In de Omgevingsvisie staat aangegeven dat om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn. Omdat er nu al spanning is op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Tevens voorziet de ontwikkeling in nieuwe wooneenheden, waardoor het plan aansluit bij de visie van de provincie.

	Bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel)	Gewenste netto toevoeging 2020- 2040 Bandbreedte		Doorkijk: extra opgave tot 2050
U16	133.500	99.200	125.600	27.600
Regio Amersfoort	25.500	28.100	31.000	7.200
Regio Foodvalley	5.200	7.900	9.100	2.000
Provincie	164.000	133.200	165.700	36.800

Figuur 8: Woningbouwopgave in cijfers (bron: Omgevingsvisie provincie Utrecht)

Uit de woningbouwmonitor van de provincie Utrecht blijkt dat er tot 2029 in de gemeente Utrechtse Heuvelrug sprake is van een harde plancapaciteit van 540 woningen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in vier rijwoningen en een kleinschalig appartementengebouw met acht appartementen en is daarmee passend binnen de woningbouwopgave.

Voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Daarom zijn milieukwaliteiten als externe veiligheid, geluid, geur, lucht, bodem en water voor de provincie integraal onderdeel van gebiedsontwikkelingen. De provincie vraagt gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te besteden aan de leefomgevingskwaliteit. Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de milieukwaliteiten in het plangebied niet in het geding zijn.

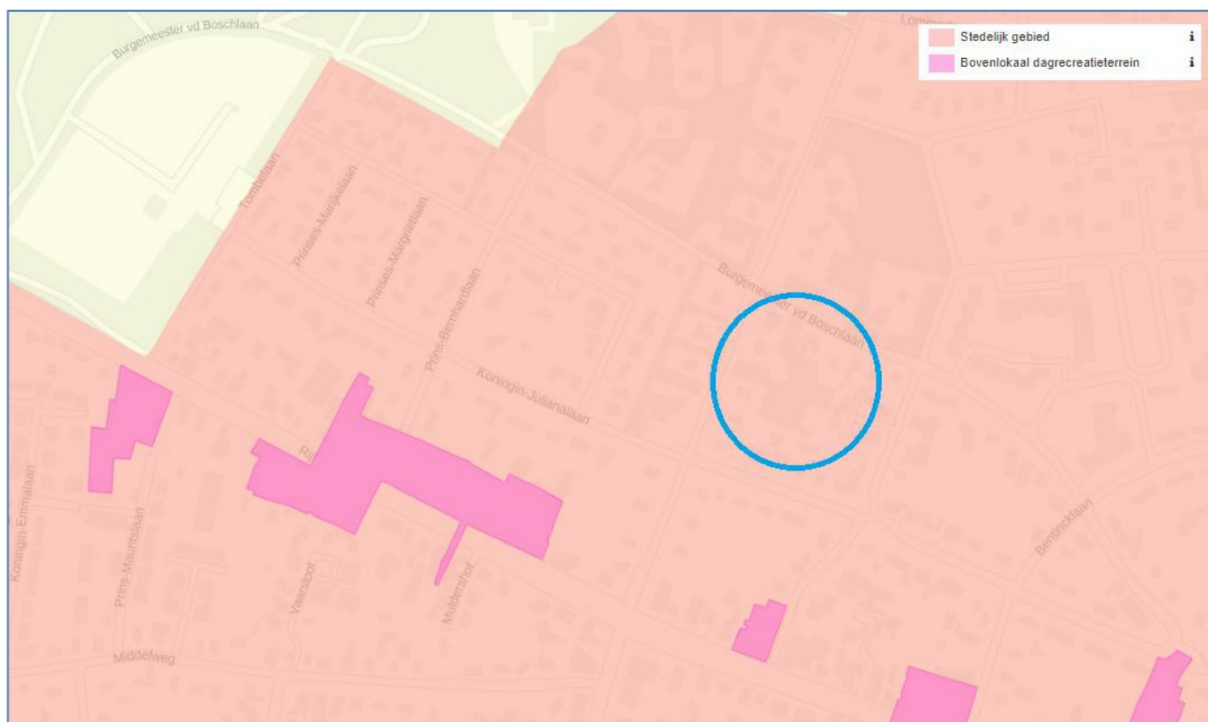
3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben eveneens op 10 maart 2021 de interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht vastgesteld. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. De volgende onderwerpen uit de interim omgevingsverordening zijn direct relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Plan specifiek

Stedelijk gebied

Het plangebied behoort in de interim omgevingsverordening tot het stedelijk gebied. Artikel 9.15 van de interim omgevingsverordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied, bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Van verstedelijking is sprake als een bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onderstaand is een uitsnede van de kaart 'Wonen, werken en recreëren' opgenomen, behorende bij de interim omgevingsverordening.



Figuur 9: Uitsnede kaart 'Wonen, werken en recreëren, kaart 2' (bron: Interim omgevingsverordening)

Verder bepaalt artikel 9.15 dat bij woningbouw deze dient te passen in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken en mag de woningbouw niet leiden tot extra bodemdaling. Onderstaande afbeelding laat zien dat de ontwikkeling past binnen het programma Wonen en werken. Verder leidt de ontwikkeling niet tot extra bodemdaling. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de interim omgevingsverordening.

	Opgave inlopen tekort (woningtekort 2020)	Toename woningbehoefte				Totaal 2020 t/m 2039
		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039	
U16	26.400	30.200	29.100	59.300	39.900	99.200 – 125.600
Regio Amersfoort	4.900	8.500	7.200	15.700	10.400	26.100 – 31.000
Regio Foodvalley	1.200	2.300	2.400	4.700	3.200	7.900 – 9.100
Provincie totaal	32.500	41.000	38.700	79.700	53.500	133.200 – 165.700

Figuur 10: Bandbreedte woningbouw tot 2040 (bron: kader voor regionale programmering wonen en werken)

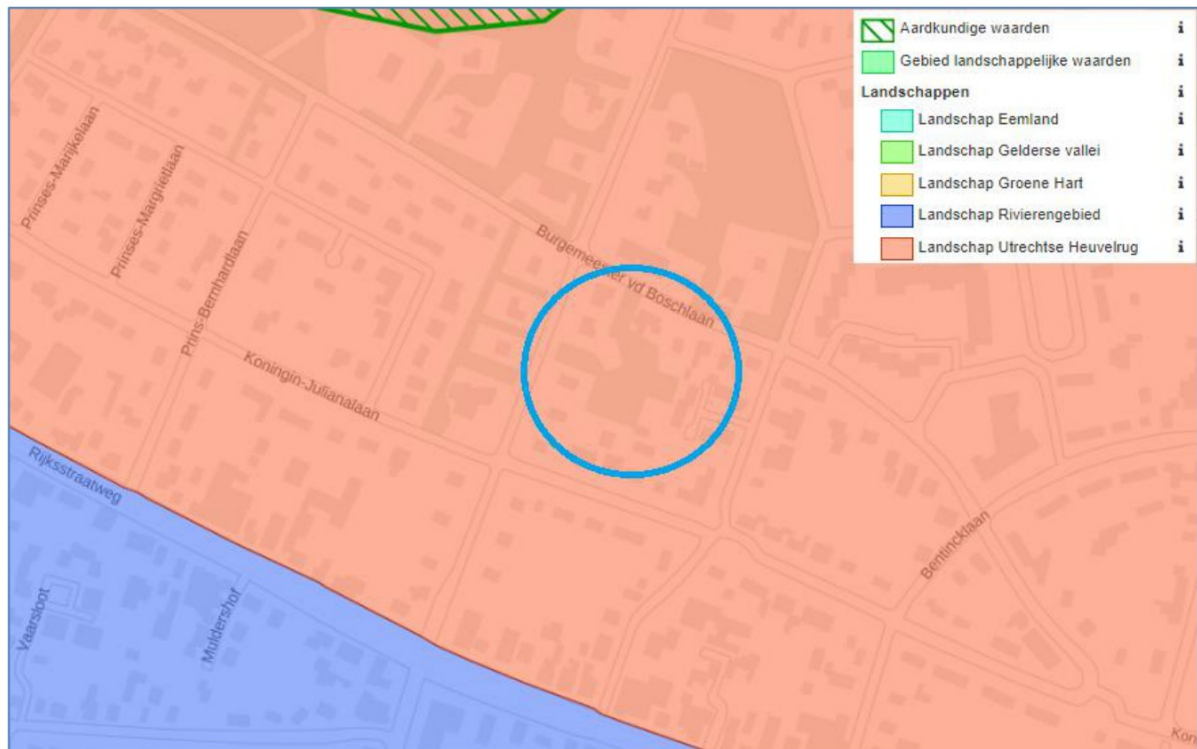
Landschap Utrechtse Heuvelrug

De kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 2' toont dat het plangebied binnen het 'Landschap Utrechtse Heuvelrug' valt. De interim omgevingsverordening omschrijft een landschap als geen statistisch plaatje. Het is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties). Elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiten bij de kernkwaliteiten.

Voor het landschap Utrechtse Heuvelrug wil de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. robuuste eenheid;
2. reliëfbeleving;
3. extreme historische gelaagdheid.

Bij ontwikkelingen in het landschap van de Utrechtse Heuvelrug vraagt de provincie aandacht voor het in stand houden van het reliëf en voor het in stand houden van het samenhangend boscomplex. Vanwege het reliëf en de overige kwaliteiten van de Heuvelrug wil de provincie Utrecht in dit gebied geen grootschalige ontgrondingen. Kleinschalige ontgrondingen voor natuurontwikkeling of recreatieve ontwikkeling zijn welmogelijk, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteiten.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorie en landschap kaart 1' (bron: Interim omgevingsverordening)

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

Uit de kaart 'Cultuurhistorie en landschap, kaart 1' blijkt dat het plangebied valt binnen de 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)'. Op grond van artikel 7.7 van de Omgevingsverordening wordt in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties gelegen in de Cultuurhistorische hoofdstructuur, rekening gehouden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op eventuele archeologische en/of cultuurhistorische waarden. Hieruit blijkt dat er vanuit cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief.

Overig

Verder bevat de toelichting op het ruimtelijk plan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.12. Tot slot dient de toelichting een mobiliteitstoets te bevatten. Hierin worden het aantal verplaatsingen beschreven dat deze ruimtelijke ontwikkeling tot gevolg heeft. Ook wordt de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten beschreven. In paragraaf 4.3 is een beschrijving van de verkeersaspecten opgenomen.

Conclusie

Het voorgenomen plan maakt het mogelijk om op de locatie bij de Lomboklaan 14 woningen te realiseren. De woningen worden binnen het stedelijk gebied gerealiseerd. De kernkwaliteiten van de Utrechtse Heuvelrug en cultuurhistorische waarden worden niet geschaad. Daarmee past de herontwikkeling binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Regionaal Convenant Duurzame Woningbouw

Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulariteit, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, circulariteit en de energietransitie. Het convenant verwijst daarnaast naar andere initiatieven zoals de 'Afspraken klimaatadaptief bouwen', Programma Regionaal Programmeren, 'Samen versnellen naar het nieuwe normaal' en de 'Citydeal circulair en conceptueel bouwen'. Al deze initiatieven zijn net als dit convenant gericht op een samenleving die gebaseerd is op een circulaire economie in een gezonde, klimaat robuuste en kwalitatief goede leefomgeving, waarin we zo min mogelijk fossiele energiebronnen gebruiken.

Het plan voorziet in 14 duurzame woningen waarmee invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de provincie Utrecht. De thema's waar het convenant op toeziet zijn separaat uitgewerkt in verschillende paragrafen van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Utrechtse Heuvelrug

De Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is vastgesteld door de gemeenteraad met als doel een lange termijn ruimtelijke beleidsvisie voor de gemeente neer te leggen. Aan de hand hiervan wordt op verschillende ruimtelijke thema's de koers voor de middellange termijn bepaald.

Er komen grote opgaven af op de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Denk aan de energietransitie, verstedelijking in de regio, woningtekorten en toenemende recreatiebehoefte. Maar ook binnen de gemeente verandert er van alles: de leefbaarheid in de dorpen kan, als de gemeente niks doet, onder druk komen te staan door vergrijzing en toenemende automobiliteit. En de verhouding tussen inwoners en overheid verandert. De Omgevingsvisie presenteert de strategie voor hoe de gemeente met deze uitdagingen om willen gaan. In het kader van voorliggend planvoornemen is met name het beleid omtrent vitale dorpen en meer specifiek de kern Leersum van belang.

De gemeente vindt het heel belangrijk dat de dorpen vitaal blijven; in de woningbouwontwikkeling wordt daarop ingezet. Tevens heeft de gemeente de ambitie om de lange wachttijd bij de bevolking voor een woning, zo snel als mogelijk is, op te lossen.

Er wordt geconstateerd dat er daarbij een grote behoefte is aan woningen voor senioren en woningen in het goedkopere (sociale) en middeldure segment. De inbreidingslocaties, het bouwen binnen de dorpsgrenzen, die in de komende tijd worden benut voldoen in een deel van deze behoefte. Er is echter meer nodig. Om toch aan de vraag te voldoen is het bouwen buiten de rode contouren van de dorpen daarbij een optie mits dit niet versnipperd gebeurt, overeenkomt met de eisen die worden gesteld in de woonvisie van de gemeente en het beleid van Groen Groeit Mee. Daarbij wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vrijwaren van waardevol buitengebied.

Inbreiden kan niet onbeperkt maar moet altijd in goede aansluiting met de omgeving gebeuren. Dat is per locatie maatwerk. Daarbij houdt de gemeente de groene kwaliteit, die zo kenmerkend is voor de dorpen, hoog in het vaandel en richt ze zich op natuurinclusieve-, klimaatadaptieve- en energieneutrale bouw. Om groen te behouden wordt gekozen voor meer bouwen in de hoogte, daar waar het past binnen het dorpse karakter van de kernen. Uitgangspunt is tot en met zes bouwlagen, mits dat aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden voldoet. Bij hogere bouw wordt gestreefd naar meer groen op het perceel/project en aanwezig groen te behouden. Een in elkaar overlopende geleidelijke opbouw heeft stedenbouwkundig de voorkeur. Om de dorpen vitaal te houden is een goede demografische balans van belang. Daarom is het van belang dat met name ook starters, sociale huurders en jonge gezinnen een plek om te wonen kunnen vinden in onze gemeente. Dit wordt bevorderd door ruimte te bieden aan zowel nieuwe woningen voor deze doelgroepen,

als aan seniorenwoningen, om zo meer doorstroming op gang te brengen. Diverse wijken, waarin woningen van verschillende segmenten staan (sociale en particuliere huur, middeldure en duurdere koop), zijn wat de gemeente betreft de toekomst. Bij vitaliteit hoort ook dat mensen lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Omkijken naar elkaar is daarbij van belang. Mensen die zorg nodig hebben, kunnen zo veel mogelijk in de wijken (blijven) wonen doordat woonvormen voor (mantel)zorg en begeleid wonen meer mogelijk worden gemaakt. Ook mensen met een psychische kwetsbaarheid kunnen veilig terecht in de wijken, evenals nieuwkomers.

Voor Leersum specifiek geldt dat tot 2030 vooral wordt gebouwd op inbreidingslocaties binnen het dorp. Op de reeds voorziene bouwlocaties is ruimte voor in totaal maximaal zo'n 235 woningen. De gemeente onderzoekt tegelijk of daarnaast meer woningbouw nodig is en binnen of buiten het dorp en ook gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen onder andere de omgevingskwaliteit binnen het dorp en die van het buitengebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen in lijn is met het ruimtelijk beleid vanuit de Omgevingsvisie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het planvoornemen is geprojecteerd op een plek die als inbreidingslocatie geldt en de ontwikkeling voorziet tevens in een gevarieerd woningaanbod voor jong en oud en in verschillende segmenten. Het beleid van Groen groeit mee is van groot belang binnen de provincie Utrecht. Daarom hebben veel verschillende overheden en organisaties het Groen Groeit Mee pact ondertekend. Hierin staat dat er samen voor gezorgd wordt dat bij alle ruimtelijke plannen en gebiedsontwikkelingen, de groenontwikkeling evenwichtig en volwaardig mee wordt genomen. Zo wordt al in meer dan vijftig groene programma's gezamenlijk zorg voor natuur, landschap en cultureel erfgoed geborgd, wordt meer groen gecreëerd en worden recreatieve groenvoorzieningen makkelijk bereikbaar voor iedereen. In het voorliggende plan aan de Lomboklaan wordt gebruik gemaakt van zowel openbaar groen (d.m.v. algemeen groen, halfverharding en aanplant van bomen) en een groene invulling waar mogelijk van bebouwing op de percelen door middel van bijv. sedumdaken.

3.3.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

Algemeen

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

Situering

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

Massa en vorm

- De individualiteit van de woning wordt gehandhaafd door onderlinge verschillen in massa en vormgeving.
- De woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving.
- De bebouwing bestaat uit op zich staande individuele bouwmassa's.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Een goede verhouding tussen bebouwde- en onbebouwde ruimte op de kavel en tussen de bebouwing op aanliggende kavels is uitgangspunt.
- Woningen die onderdeel zijn van een ensemble zijn aan de voorzijde afgestemd op het ensemble.
- Bij nieuwbouw worden in de gevels de eigentijdse stijlkenmerken gebruikt.

Detaillering, kleur- en materiaalgebruik

- Bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- De bestaande gevelopbouw, ritmiek, stijl, detaillering en ornamentiek is uitgangspunt.
- Aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw of vormen

een duidelijk contrast daarmee.

- Nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving.
- Het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik van het gebouw is uitgangspunt.

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

3.3.3 Woonvisie 2018-2022 en Woonzorgvisie 2024-2029

Woonzorgvisie 2024-2029

In mei 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug 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. Navolgend wordt hier uitvoering aan gegeven.

Woonvisie 2018-2022

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

1. Woningmarkt in beweging. In de gemeente is de vraag naar woningen groter dan het aanbod, zowel bij huur- als koopwoningen. Mensen kunnen hierdoor geen wooncarrière maken en blijven wonen in een woning die niet langer passend is bij hun huishouden en wensen. Om de woningmarkt in beweging te krijgen probeert de gemeente nieuwbouwprojecten te stimuleren en faciliteren.
2. Thuis in de wijk. De gemeente wil dat kwetsbare inwoners zoveel mogelijk in staat zijn regie te voeren over hun leven. Dat ze kunnen wonen in een geschikte woning, ondersteuning dicht bij huis krijgen en volwaardig deel nemen aan de lokale samenleving. Hiervoor start de gemeente het programma Thuis in de wijk.
3. Duurzaam wonen. De gemeente wil dat inwoners kunnen wonen in een duurzame en aardgasvrije woning in een klimaatneutrale gemeente. Dit bereikt de gemeente onder meer door initiatieven uit de samenleving te stimuleren en mogelijk te maken. Bewoners en anderen (zoals Verenigingen van Eigenaren) worden gefaciliteerd om stap voor stap over te schakelen naar energieneutrale en aardgasvrije woningen.

Met het voorgenomen plan worden 14 woningen binnen het plangebied gerealiseerd. Ten aanzien van de kwantitatieve inpassing is in paragraaf 3.2.1 reeds aangegeven dat de ontwikkeling passend is binnen het woningbouwprogramma van de regio Zuid Oost Utrecht. De woningen passen binnen de kwantitatieve woningbouwopgave van de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

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

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

Het plan voldoet nagenoeg geheel aan de percentages uit de Woonvisie. Er wordt namelijk ruim 69% van de woningen in het middeldure en sociale segment gerealiseerd.

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

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

3.3.4 Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020

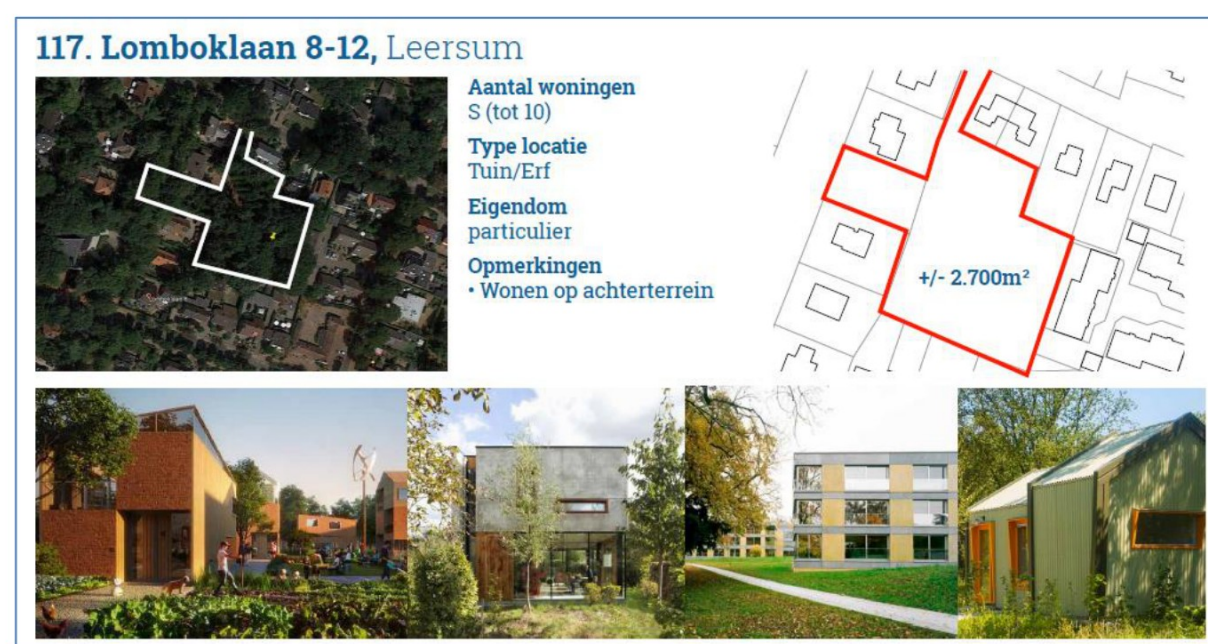
In de Woonvisie 2018-2022 is aangegeven dat er een Nota inbreidingslocaties wordt opgesteld. Op 8 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug de 'Inventarisatie inbreidingslocaties Gemeente Utrechtse Heuvelrug 2020' vastgesteld. Het betreft onder meer een lijst met 30 kansrijk geachte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

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

De Lomboklaan betreft één van de 30 kansrijke locaties. De planlocatie is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug ingedeeld in categorie 'S'. Deze categorie is een indicatie van het aantal

nieuwe woningen dat gerealiseerd mag worden op de planlocatie. Voor de planlocatie geldt een indicatie van ongeveer 10 woningen, met een maximum van 15.

In navolgend factsheet, behorend bij de Inventarisatie inbreidingslocatie, wordt aangegeven dat de inbreidingslocatie ook betrekking heeft op het perceel dat grenst aan de Lomboklaan. In zijn totaliteit heeft de inbreidingslocatie volgens het factsheet dan een oppervlakte van ongeveer 2.700 m². Op basis van de kadastrale gegevens blijkt echter dat de huidige planlocatie, zonder het perceel dat grenst aan de Lomboklaan, een oppervlakte heeft van 3.645 m². Tevens benoemt het factsheet dat op de locatie gewoond mag worden op het achterterrein.



Figuur 12: Factsheet kansrijke inbreidingslocaties (bron: gemeente Utrechtse Heuvelrug)

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

Conclusie

Het plangebied is door de gemeente Utrechtse Heuvelrug aangemerkt als kansrijke uitbreidingslocatie. Tevens is bij de gemeente Utrechtse Heuvelrug een principeverzoek ingediend ten behoeve van dit initiatief. Hierin heeft de gemeente aangegeven een positieve

grondhouding aan te nemen ten aanzien van voorliggend plan met vier dure woningen, zes middeldure woningen en vier woningen in de sociale sector.

3.3.6 Lokale adaptatie strategie

De lokale adaptatie strategie is een uitwerking van de regionale adaptatie strategie. De gemeente neemt deel aan het Netwerk Water en Klimaat, het samenwerkingsverband van de Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, alle gemeenten in haar beheergebied en de VRU. In 2018 heeft Netwerk een regionale klimaatstresstest laten uitvoeren. Ook heeft het netwerk gesprekken gevoerd met de regionale stakeholders, zoals de terrein beherende organisaties, de natuur- en milieuorganisaties, de tuinbrancheorganisatie, woningcorporaties etc. Op basis van de stresstest en deze dialogen heeft het Netwerk in 2020 een Regionale Adaptatie Strategie opgesteld, met daarin doelstellingen voor een klimaatadaptieve en waterrobuuste regio in het jaar 2050. De RAS beschrijft vervolgens zeven strategieën om deze doelstellingen te bereiken. Bij de RAS is een bijbehorend uitvoeringsprogramma opgesteld. De lokale adaptatie strategie Utrechtse Heuvelrug is het strategisch document dat hier verder invulling aan moet geven op lokaal niveau.

De Utrechtse Heuvelrug herbergt een bijzonder, maar ook kwetsbaar en complex watersysteem. De kenmerkende heuvel vormt een afgesloten watersysteem, waar geen water, anders dan hemelwater wordt aangevoerd. Dit biedt voordelen: er is relatief schoon water en dat biedt kansen voor een prachtige natuur. Maar het maakt de gemeente ook kwetsbaar: als het water het gebied uitstroomt, dan is het weg. De manier waarop men in de omgeving en met het water omgaat, heeft grote invloed op het watersysteem. De afgelopen decennia wordt er op de Heuvelrug steeds meer verdroging ervaren. De huidige klimaatverandering maakt deze nog beter zichtbaar. Sloten, sprengen en vijverpartijen staan vaker droog en de natuur op de Heuvelrug heeft zichtbaar te leiden. De oorzaken hiervan zijn in dit complexe watersysteem moeilijk te duiden. Is de verdroging een alarmerend gevolg van onze omgang met het watersysteem? Of komt het door het droge weer, wat steeds vaker en langer voorkomt? Wil men in 2050 een waterrobuust en klimaatadaptieve gemeente, dan zullen hiervoor de juiste maatregelen moeten worden genomen. De gemeente heeft hiertoe een aantal doelen voor 2050 opgesteld onderverdeeld in verschillende vragen; hoe behoudt men voldoende water, hoe wordt er omgegaan met steeds heftigere regenbuien, hoe wordt eventuele schade beperkt en hoe houdt met het hoofd koel.

Het planvoornemen neemt diverse maatregelen om hieraan bij te dragen welke verder zijn uitgewerkt in de paragrafen omtrent duurzaamheid 4.12 en water 4.10. Zo wordt er bijvoorbeeld volgens de laatste duurzaamheidsnormen gebouwd, wordt er aandacht besteed aan een groene omgeving en worden er op het gebied van water maatregelen genomen ten behoeve van infiltratie, het tegengaan van eventuele wateroverlast en het voorkomen van schade. Hiermee tracht het planvoornemen invulling te geven aan de beleidsdoelstellingen uit de lokale adaptatie strategie.

Hoofdstuk 4 Specifieke regelgeving en beleid

In dit hoofdstuk dient het specifieke beleid en de wettelijke verplichtingen per sector beschreven te worden. Vervolgens dient per sector te worden aangegeven in hoeverre de ontwikkelingen in het plan zich verhouden tot dat specifieke beleid en die wettelijke verplichtingen. In de toelichting dient dit duidelijk te worden beschreven. Zo nodig wordt dit onderbouwd met onderzoek(en). Als niet wordt voldaan aan het beleid of onderdelen daarvan zal gemotiveerd moeten worden aangegeven worden waarom in dit geval het gerechtvaardigd is om van dit beleid af te wijken.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief effect op beschermde flora en fauna en/of beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de ontwikkeling geldt de wettelijke verplichting onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijke effecten van de ruimtelijke ingreep daarop. Daarom is door Hopman en Peters op 28 maart 2024 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde realisatie van woningen aan de Lomboklaan te Leersum leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkelingen aan de Lomboklaan te Leersum uitvoerbaar zijn zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro). Daarnaast blijkt dat het voorgenomen initiatief dan ook geen negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Waardevolle, te behouden bomen in het plangebied dienen als uitgangspunt te worden genomen bij het plantontwerp. Daarom is het van belang een Bomen Effect Analyse te laten opstellen. Ten gevolge van de windhoos welke op 18 juni 2021 over Leersum raasde, zijn alle bomen binnen het plangebied omgevallen. Een Bomen Effect Analyse is daarom niet meer uitgevoerd daar er geen bomen meer aanwezig zijn binnen het plangebied.

4.1.3 Stikstofdepositieberekening

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), welke in juli 2015 van kracht werd, berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit tot een significante toename leidde van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden. Deze waarden bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunning plichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Dit betekent dat ook relatief kleinschalige projecten zorgvuldig dienen te worden getoetst op hun stikstofdepositie, om zo aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van de AERIUS Calculator op 16 september 2019, en na de laatste update van 14 december 2023, kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kolland & Overlangbroek' op een afstand van circa 1.500 meter. Om inzicht te krijgen in de mogelijke stikstofdepositie in de realisatie- en gebruiksfase is op 8 februari 2024 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Kubiek Ruimtelijke Plannen. Dit is gedaan met behulp van de AERIUS Calculator. De rapportage van de stikstofdepositieberekening is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de stikstofdepositieberekening blijkt dat er in de nieuwe realisatie- en gebruiksfase geen rekenresultaten zijn gevonden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit de berekening blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen

van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

4.1.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Op basis van de stikstofdepositieberekening blijkt ook dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen panden aanwezig die als rijks- of gemeentelijke monumenten zijn aangewezen. Daarnaast is het plangebied ook niet gelegen binnen de begrenzings van beschermd stads- of dorpsgezicht. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging Rijksmuseum diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);

- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

De projectlocatie heeft een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Er zal worden gegraven om de ontwikkelingen te realiseren. Daarom is door Transect een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in mei 2019. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in een rapportage. Deze rapportage is als bijlage 4 aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Op basis van dit vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een zeer hoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven is benodigd. Transect heeft geadviseerd een zestal proefsleuven te onderzoeken. De initiatiefnemer heeft dit advies ter harte genomen. Op de planlocatie heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureauonderzoek, aangevuld met verkennend booronderzoek, waarna een proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Het proefsleuvenonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. Uit dit proefsleuvenonderzoek is gebleken dat, hoewel de verwachting hoog was, zich geen archeologische resten in het plangebied bevinden. Vervolgonderzoek was dan ook niet nodig. De gemeente heeft het advies om het archeologisch onderzoek hiermee af te sluiten overgenomen.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats op beschermd archeologisch gebied. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is uitgevoerd waarna het plangebied is vrijgegeven voor bodemingrepen in het kader van archeologische beschermingswaarde.

4.3 Verkeer en parkeren

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

4.3.1 Parkeren

De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft op 28 januari 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). Hierin zijn de parkeernormen opgenomen welke gelden voor de

gemeente Utrechtse Heuvelrug. Bij nieuwbouw worden op basis van het GVVP de CROW-normen gehanteerd. Hierbij wordt de minimale parkeernorm voor een weinig stedelijk gebied gehanteerd. Op het moment dat het CROW deze normen actualiseert, worden voor het GVVP deze nieuwe normen van kracht. Om inzicht te krijgen in de parkeersituatie is daarom de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers' uit 2024 gehanteerd. Volgens het GVVP geldt voor het plangebied de minimale parkeernorm in weinig stedelijk gebied. De stedelijke zone kan omschreven worden als 'rest bebouwde kom'.

Volgens de kencijfers van de CROW-publicatie geldt voor een vrijstaand koophuis een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor een de tussen-/hoekwoningen geldt een minimale parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Tenslotte geldt voor de sociale huurwoningen een minimale parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per woning. In onderstaande tabel is de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen weergegeven.

Omschrijving woning	Minimale parkeernorm per	Aantal woningen	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop, huis vrijstaand	1,6	2	3,2
Koop, huis tussen/hoek	1,4	8	11,2
Huur, huis, sociale huur	0,7	4	2,8
Totaal		14	17,2

Tabel 1: parkeerplaatsen per woningtype (bron: CROW)

Op basis van voorgaande geldt er voor de twee vrijstaande koophuizen, de 8 tussen-/hoekwoningen en vier sociale huurwoningen een parkeernorm van afgerond 18 parkeerplaatsen. Conform de parkeerregeling in de beheersverordening 'Woongebied Leersum 2e herziening' dient op het bouwperceel of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.

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



Figuur 13: weergave voorgenomen parkeerplaatsen (bron: initiatiefnemer)

Conclusie

Op eigen erf kunnen 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Daarnaast is er in het openbare gebied binnen de planlocatie voorzien in 12 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er in totaal voorzien wordt in 22 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen en vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Verkeer

In de huidige situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van 'CROW 744 Parkeerkencijfers' uit 2024. Zoals aangegeven wordt rekening gehouden met de kencijfers behorende bij 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Hierin is gekeken naar de types vrijstaande koopwoningen, tussen-/hoekwoningen en sociale huurwoningen. Dit geeft de volgende verkeersgeneratie:

Omschrijving woning	Minimale verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	7,8	2	15,6
Koop, huis, tussen/hoek	7,0	8	56,0
Huur, huis, sociale huur	4,4	4	17,6
Totaal	Nvt	14	89,2

Tabel 2: verkeersgeneratie per woningtype (bron: CROW)

Op basis van voorgaande berekening 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.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe 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 plangebied mag worden aangenomen dat de verkeerstoeiname op eenvoudige wijze opgenomen kan worden in het bestaande verkeersbeeld.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;

- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en meer dan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en meer dan 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Omdat sprake is van woningen (gevoelige functie) is met behulp van het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht gekeken of de kwaliteit van de lucht voldoende is om woningen toe te staan. Hieruit blijkt dat de concentraties NO₂ PM₁₀ en PM_{2,5} in 2018 ter plaatse van het plangebied 14-16 µg/m³, 19-20 µg/m³ respectievelijk 12-12,5 µg/m³ bedragen.

Ook in 2030 voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel fijnstof (16-17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) als stikstofdioxide (10-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). De concentratie PM_{2,5} blijft met een waarde van 9,5-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ eveneens ruim onder de grenswaarde.

4.4.3 Conclusie

Het plan kan worden beschouwd als een NIBM-project. Daarnaast is de kwaliteit van de lucht ter plaatse van het plangebied voldoende om woningen toe te staan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

In augustus 2020 en september 2020 zijn door Hopman en Peters twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd ter plaatse van de locatie nabij de Lomboklaan in Leersum. De rapportages van deze onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De verkennende bodemonderzoeken geven de volgende resultaten weer:

Onderzoek Augustus 2020 (perceel C-3127)

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'onverdacht' aangemerkt en als zodanig conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740.
- Zintuigelijk zijn in de opgeboorde grond géén afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK vastgesteld.
- In de ondergrond (0,5-1,5 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen.

Geconcludeerd moet worden dat de onderzoekshypothese 'onverdacht' verworpen dient te worden. De licht verhoogde gehalten aan olie en PAK in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. Op basis van deze uitkomsten is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw en de bijbehorende bodemfunctieklassen 'wonen'.

Onderzoek september 2020 (perceel C-3125):

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als ‘onverdacht’ aangemerkt en als zodanig conform paragraaf 5.1 van de NEN 5740.
- Zintuigelijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen (lokaal sporen baksteen) gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en de ondergrond (0,5-1,0 m-mv) zijn géén gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- Er is zowel zintuigelijk als analytisch géén los asbest op of in de bodem aangetroffen. Er zijn geen losse vezels asbest gemeten in de inspoelzone.

Geconcludeerd moet worden dat, gezien het feit dat er geen gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese ‘onverdacht’ in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.6.2 Beoordeling

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de geluidszone van de Rijksweg N225. Het is aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft beoordeeld dat akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. Omdat het plangebied gelegen is in een woongebied zonder noemenswaardige andere functies kan de omgeving gekarakteriseerd worden als 'rustige woonwijk'.

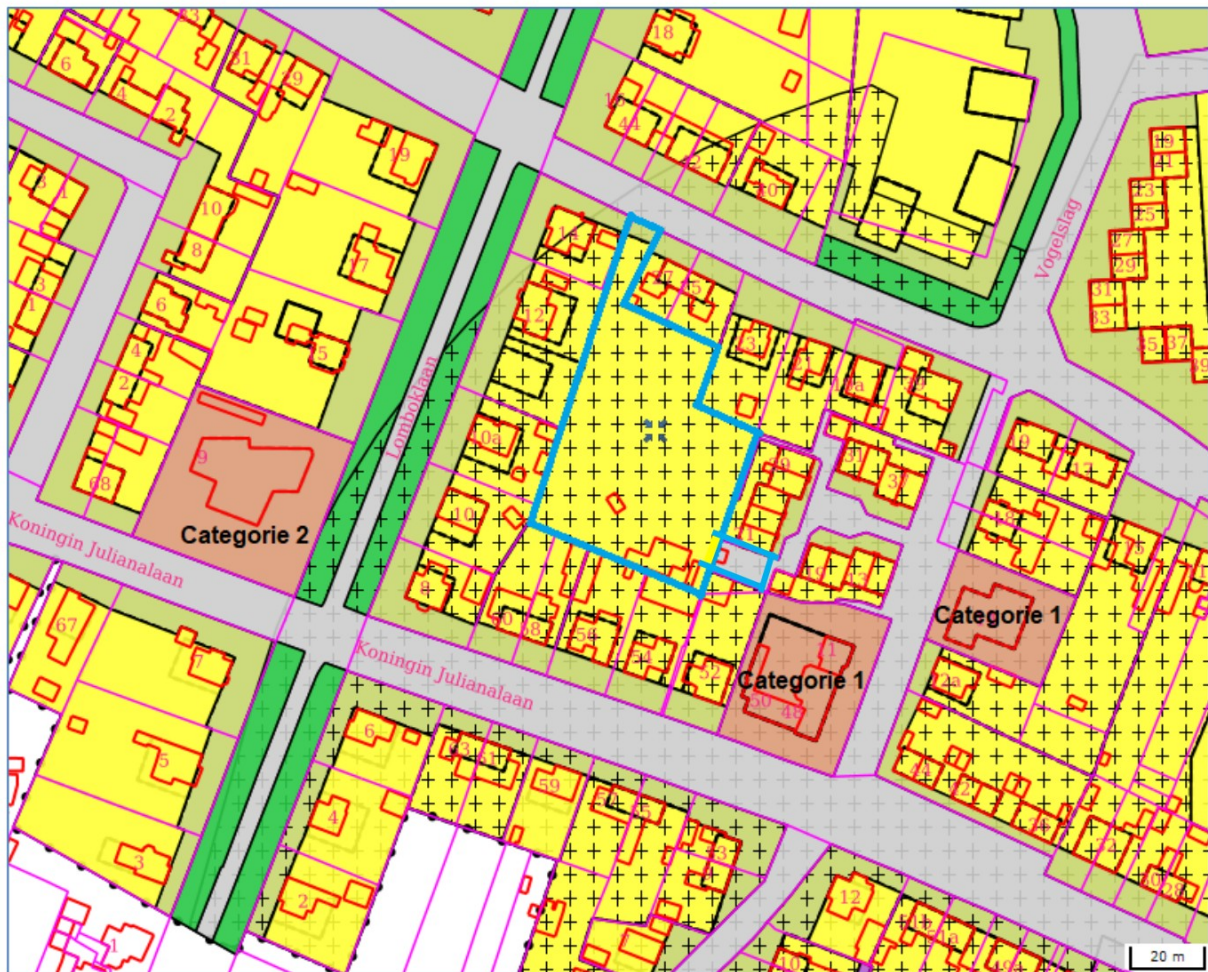
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 3: richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.7.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid. Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming. In onderstaande figuur is weergegeven welke bedrijvigheid met bijbehorende milieucategorie zich nabij de planlocatie bevindt. De planlocatie is met blauw aangeduid.



Figuur 14: bedrijvigheid nabij de planlocatie (bron: RO publiceer)

Nabij de planlocatie liggen percelen met de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals een educatieve instelling met inbegrip voor kinderopvang. Voor een kinderopvang geldt milieucategorie 2 met richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Het perceel aan de Koningin Julianalaan en Meester Bosweg heeft echter geen maatschappelijke bestemming meer. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan 'Koningin Julianalaan 48-50 en Meester Bosweg 11' de bestemmingen 'Wonen – S1' en 'Tuin' gekregen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Utrechtse Heuvelrug.

Het perceel aan de Meester Bosweg 14 ligt op 70 meter. Hier is een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Een fysiotherapiepraktijk valt in milieucategorie 1. De richtafstand is 10 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de fysiotherapiepraktijk op een verdere afstand van het plangebied is gelegen dan de richtafstand.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling.

Andersom leidt de bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het

bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

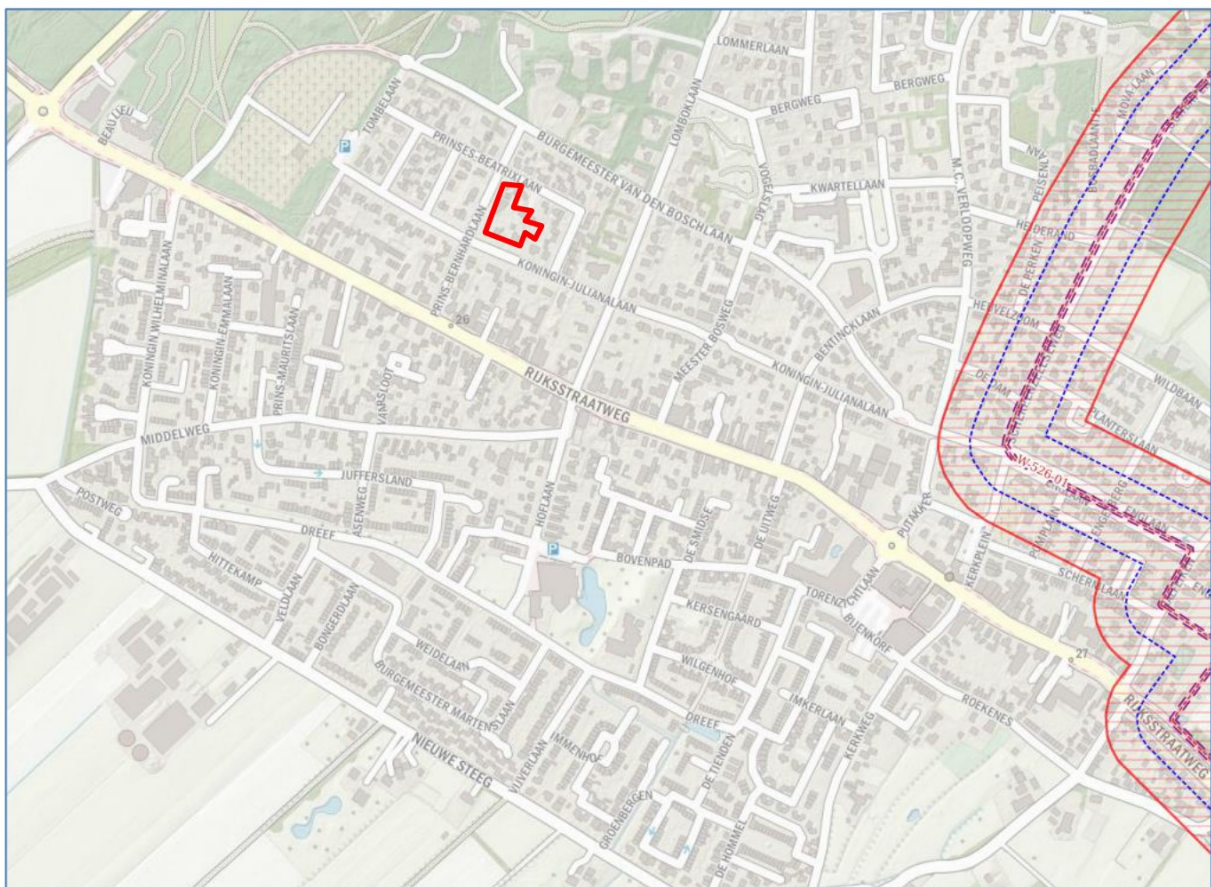
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen

tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de bouw van de woningen getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart met een aanduiding van het plangebied met een blauwe ster.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: Signaleringskaart)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10-6 contour. De dichtstbijzijnde transportbuis is ten oosten gelegen op een afstand van 500 meter.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Lomboklaan in Leersum.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van de geldende beheersverordening is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voor de verdere realisatie van het plan zal indien nodig een KLIC-melding gedaan worden om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

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

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

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

4.10.2 Beleidskader

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

Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Nederland is een waterland. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee, die als wettelijke bijlagen zijn opgenomen.

De planlocatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer waar dit beleidsdocument op rijksniveau op toeziet. Er worden derhalve geen belemmeringen verwacht ten aanzien van het planvoornemen.

Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

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

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

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

- a. Focussen op vier prioriteiten: (1) waterveiligheid en wateroverlast, (2) schoon en voldoende oppervlaktewater, (3) ondergrond en (4) leefkwaliteit stedelijk gebied. Dit betreft urgente maatschappelijke problemen waarin de provincie in de aanpak een belangrijke rol

kan spelen.

b. Werken vanuit zes basiskwaliteiten (bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid (incl. geur en licht) en externe veiligheid). Deze vormen een integraal onderdeel van al het provinciaal beleid gerelateerd aan de fysieke leefomgeving.

Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 – 2021' Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

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

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

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

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

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

Gemeentelijk Waterplan Heuvelrug

Doel van het waterplan is te komen tot een integrale visie en daarop gebaseerde maatregelen,

gericht op een gezond en veerkrachtig watersysteem. Planuitvoering moet leiden tot een hogere gebruikswaarde en belevingswaarde van het water. Daarnaast dient het waterplan bij te dragen aan de bewustwording van water bij burgers en ondernemers.

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

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

Convenant en Leidraad Afkoppelen en Infiltreren op de Utrechtse Heuvelrug

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

Watertoets

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

4.10.3 Beoordeling

Ten behoeve van het voorgenomen plan is een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten en een samenvatting zijn opgenomen als bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de Digitale Watertoets blijkt dat het plan invloed heeft op de waterhuishouding en daarom moet de "normale" watertoetsprocedure doorlopen worden. Dit houdt in dat samen met het waterschap gekeken moet worden hoe in deze situatie het best met het aspect water omgegaan kan worden.

Klimaat

Ten behoeve van het voorgenomen plan worden de bestaande bomen binnen het plangebied

gekap. Daarnaast is het overgrote deel van deze bomen omgevallen ten gevolge van de windhoos in Leersum van 18 juni 2021. Dit kan tot gevolg hebben dat het gebied extra opwarmt tijdens zomerse dagen. Om eventuele hittestress te voorkomen, wordt in het plangebied beplanting aangebracht. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld dat bijgevoegd is als bijlage 8 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Binnen het plangebied worden diverse bomen en hagen aangelegd. Deze beplanting kan helpen bij het tegengaan en/of beperken van de hittestress.

Bodem

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

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

De bodemopbouw is als volgt:

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

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

Grondwater

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.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied oppervlaktewater aanwezig. Op de planlocatie

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

Afvalwater

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

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het plan zorgt voor een toename van verhard oppervlak. Dit zal gecompenseerd moeten worden om versnelde afvoer te voorkomen en de kans op wateroverlast te verminderen. Het Hoogheemraadschap adviseert een bergingsvoorziening aan te leggen waar dit water in opgevangen kan worden en kan infiltreren in de bodem. Als bergingseis hanteert het Hoogheemraadschap 45 mm per vierkante meter toename van het verharde oppervlak. Uit onderstaande tabel blijkt dat er een toename is van 2759 m² verhard oppervlakte. Conform de bergingseis van het hoogheemraadschap dient voor elke 10.000 m² toename van verhard oppervlakte 450 m³ water gecompenseerd te worden. Dit komt neer op een watercompensatie van 193 m³.

Bestaande situatie	Oppervlakte	Verhard	Nieuwe situatie	Oppervlakte	Verhard
Bebouwd oppervlakte	0 m ²	0 m ²	Bebouwd	823 m ²	823 m ²
Verhardingen	111 m ²	111 m ²	Verhardingen	990 m ²	990 m ²
Onverhard	3.543 m ²		Onverhard	60 m ²	
			<u>Halfverhardingen 0% parkeerplaatsen</u>	165 m ²	
			Tuinen kavels 1 tot en met 11 (verhard) 70%	687 m ²	481 m ²
			Tuinen kavels 12 en 13 (verhard) 50%	705 m ²	352 m ²
			Perceel naast meester Bosweg	224 m ²	224 m ²
Oppervlakte totaal	3654 m²	111 m²		3654 m²	2870 m²

Tabel 4: verhard oppervlakte huidige en toekomstige situatie

In het plangebied wordt 2759 m² nieuwe verharding toegepast en hiermee komt dit neer op een watercompensatie van 193 m³. Deze watercompensatie wordt in openbaar gebied opgevangen en verwerkt. 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.

In de Lokale Adaptatie Strategie van de gemeente is opgenomen dat de gemeente streeft naar opvang van water bij buien van 70 mm. Ook is de inrichting van de openbare ruimte nog onderwerp van nadere uitwerking. Conform gemeentelijk beleid moeten de woningen over

voldoende bergingscapaciteit op eigen terrein beschikken en zal de toekomstige openbare ruimte nader uitgewerkt worden i.o.m. de gemeente. Hiervan maakt ook de waterberging onderdeel uit.

4.10.4 Conclusie

Het voorgenomen plan voorziet in een toename van verhard oppervlak. Er wordt middels een infiltratievoorziening invulling gegeven aan de bergingscapaciteit die vereist is ten aanzien van de toename van verhard oppervlak op de planlocatie. Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt een binnenterrein, omsloten door woningen aan de Lomboklaan, Burgemeester van den Boschlaan, Meester Bosweg en de Koningin Julianalaan, benut voor woningbouw. De woningbouw bestaat uit twee vrijstaande woningen, acht tussen-/hoekwoningen en vier sociale huurwoningen.

Locatie:

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Leersum. De locatie ligt binnen bestaand woongebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat ligt op ongeveer 1.500 meter afstand. Het plangebied ligt niet in een NNN-gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de Wet natuurbescherming.

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke nadelige effecten op het milieu. Er zijn niet direct positieve effecten ten aanzien van het milieu. Ten behoeve van het beoordelingsbesluit is een separate aanmeldnotitie m.e.r. opgenomen als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

4.11.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r-procedure niet noodzakelijk geacht, een separate aanmeldnotitie m.e.r. is als bijlage 10 opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit door het bevoegd gezag.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Inleiding

Bouwbesluit

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

Milieuprestatie Gebouwen

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

De gebruikte impact van de gebruikte materialen wordt in kaart gebracht aan de hand van productiewijze van de gebruikte bouwmaterialen, het transport, de levensduur van de materialen en de manier van afdanken. Vervolgens worden alle materialen bij elkaar opgeteld. Het resultaat van een dergelijke analyse wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'schaduwkosten' van het materiaal. Hoe lager de schaduwkosten, hoe duurzamer het gekozen materiaaltipe. Per 1 januari 2018 geldt een maximale totale schaduwprijs van 1,0€ / m² bvo. Dit is anno 2023 nog maximaal 0.8€/m² bvo, en de ambitie van de gemeente Utrechtse Heuvelrug is maximaal 0.75€ / m² bvo. Deze ambitie komt voort uit het convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Uit dit convenant komt eveneens naar voren dat de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft aangegeven dat haar duurzaamheidsambitie bij woningbouw de Bronzen ambities van dit convenant zijn. Deze ambitie betekent dat er energieneutraal gebouwd wordt. Voorliggend plan wordt dan ook energieneutraal uitgevoerd.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van

huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

4.12.2 Beoordeling

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

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

4.13 Bezonning

Door Van Es Architecten is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling aan de Lomboklaan te Leersum. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de mogelijke invloed van de nieuwbouw op de bezonning van de omliggende bestaande woonbebouwing.

Middels het onderzoek is de potentiële bezonningsduur, de afname van de bezonning alsmede de schaduwwerking op grafische wijze inzichtelijk gemaakt op de data 19 februari, 21 maart, 21 juni, 23 september, 21 oktober en 22 december. De onderzoeksresultaten geven met een interval van 2 maanden een beeld van de bezonningssituatie gedurende een groot deel van het jaar, overeenkomend met de perioden volgens de lichte TNO-norm. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlagen 11 en 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Als gevolg van de ontwikkeling valt te duiden dat deze met name invloed heeft op de bezonning voor de bestaande woningen aan de Meester Bosweg nr's 21 t/m 29 (bijlage 12). Geconcludeerd wordt dat er voor deze woningen met name in de avonden extra schaduwwerking zal optreden op het dakvlak van de eerste verdieping maar dat er geen significante afname zal zijn van zonlichttoetreding op de begane grond. Conform de lichte TNO-norm zijnde ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam wordt op basis van de bezonning op de begane grond tussen 13:00 en 17:00 geconcludeerd dat aan de normstelling wordt voldaan.

De ontwikkeling heeft eveneens impact op de woningen gelegen ten noorden van het plangebied aan de Burgemeester van den Boschlaan 23 t/m 27 (bijlage 11). Geconcludeerd wordt dat er voor deze woningen met name in de avonden na 18:00 extra schaduwwerking zal optreden op de begane grond en de eerste verdieping van de woning op nr. 23. Voor de woningen op nr. 25 en 27 geldt dat deze op voldoende afstand van de nieuwe bebouwing

staan dat er geen significante afname van zonlichttoetreding zal plaatsvinden. Conform de lichte TNO-norm zijnde ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam wordt op basis van de bezonning op het gevelvlak van nr. 23 tussen 13:00 en 17:00 geconcludeerd dat aan de normstelling wordt voldaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De ontwerpvergunning heeft ter inzage gelegen en gedurende de zienswijzeperiode zijn er 12 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen welke als bijlage 14 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Waar nodig zijn specifieke planaspecten aangepast. Voor deze verwijzingen en aanpassingen wordt verwezen naar de genoemde reactienota in bijlage 14.

De definitieve beschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk beroep in te dienen.

6.2.1 Participatieproces

Ten behoeve van het planvoornemen is een bijeenkomst gehouden om de direct belanghebbenden en omwonenden te informeren en consulteren over het planvoornemen. Initiatiefnemers hebben met diverse omwonenden aanvullende afspraken gemaakt over de ruimtelijke invulling van de plannen en er zijn maatregelen genomen ten behoeve van het borgen van een prettig woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners en de huidige omwonenden.

Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2021. Een verslag hiervan is als memo bijgevoegd in bijlage 9 bij deze ruimtelijke onderbouwing en is destijds naar omwonenden opgestuurd als verslaglegging.

Hoofdstuk 6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief waarbij de realisatie van twee vrijstaande woningen, acht tussen-/hoekwoningen en vier sociale huurwoningen mogelijk wordt gemaakt, voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Utrecht. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van Wet natuurbescherming. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Het voorgenomen plan is passend binnen de Woonvisie 2018-2022. Daarnaast is de planlocatie door de gemeente Utrechtse Heuvelrug bestempeld als één van de kansrijke inbreidingslocaties. Er blijkt een grote behoefte te zijn aan nieuwe woningen en de planlocatie is geschikt voor nieuwbouw.