

Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Hof van Leersum

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

24 juni 2025

Kenmerk 1581-37-T01

Projectnummer 1581-03

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toetsing aan omgevingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Historie	4
2.2.	Huidige situatie	5
2.3.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Omgevingsvisie	10
3.2.2.	Omgevingsverordening	11
3.2.3.	Convenant Duurzame Woningbouw	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug	12
3.3.2.	Woonvisie 2018-2022 en Woonzorgvisie 2024-2029	13
3.3.3.	Lokale Adaptatie Strategie	14
3.3.4.	Programma Duurzaam en klimaatneutraal 2017	15
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	16
4.1.	m.e.r.-beoordeling	16
4.2.	Duurzaamheid & gezondheid	16
4.3.	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	17
4.4.	Flora & Fauna	18
4.4.1.	Algemeen	18
4.4.2.	Gebiedsbescherming	19
4.4.3.	Soortenbescherming	20
4.4.4.	Marterachtigen	20
4.4.5.	Houtopstanden	21
4.4.6.	Conclusie	22
4.5.	Luchtkwaliteit	22
4.6.	Geluid	24
4.7.	Geur	25
4.8.	Milieuzonering	26
4.9.	Omgevingsveiligheid	28

4.10. Trilling	30
4.11. Welstand	31
4.12. Archeologie, cultuurhistorie en landschap	33
4.12.1. Algemeen	33
4.12.2. Archeologie	33
4.12.3. Cultuurhistorie	34
4.13. Bodem	35
4.14. Weging van het waterbelang	37
5. Uitvoerbaarheid	40
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.2. Financiële haalbaarheid	40
5.3. Belangenafweging	40

Bijlagen

Bijlage 1 QuickScan ecologie
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
Bijlage 6 Boomeffectanalyse
Bijlage 7 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 8 Watertoets
Bijlage 9 Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 10 Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 11 Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 12 Marteronderzoek
Bijlage 13 Inventariserend veldonderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

CPO vereniging Hof van Leersum beoogt aan de Boerenbuurt op het perceel kadastraal bekend als sectie D met nummer 4236 negen woningen volgens CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) te realiseren. Het plangebied ligt ten zuiden van Leersum en betreft een kleine weide voorzien van kavelgrensbeplanting. Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg') is de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk.

Om de woningen te kunnen realiseren wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies en als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies wordt met dit document aangetoond.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Leersum, in de gemeente Utrechtse Heuvelrug. De N225 loopt langs de Utrechtse Heuvelrug en door Leersum. Het verbindt Utrecht met Arnhem. Leersum ligt ten zuiden van de Utrechtse Heuvelrug en ten noorden van het slagenlandschap met de langgerekte kavels. Het plangebied ligt langs de Boerenbuurt en is gelegen aan de rand van het bebouwde gebied van Leersum. De directe omgeving wordt enerzijds gekenmerkt door bebouwing, en anderzijds door weilanden, akkers en vrijstaande bebouwing. Zo liggen in de omgeving verschillende boerderijen/erven. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie D met nummer 4236 in de kadastrale gemeente LSM00 (Leersum) en heeft een oppervlak van 4.205 m². Op de volgende afbeelding is het plangebied globaal weergegeven.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.3. Toetsing aan omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vormen alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege het tijdelijk omgevingsplan. Voor het plangebied betreft dit het bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg' dat is vastgesteld op 12 oktober 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarnaast geldt de 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening', vastgesteld op 7 juni 2018.

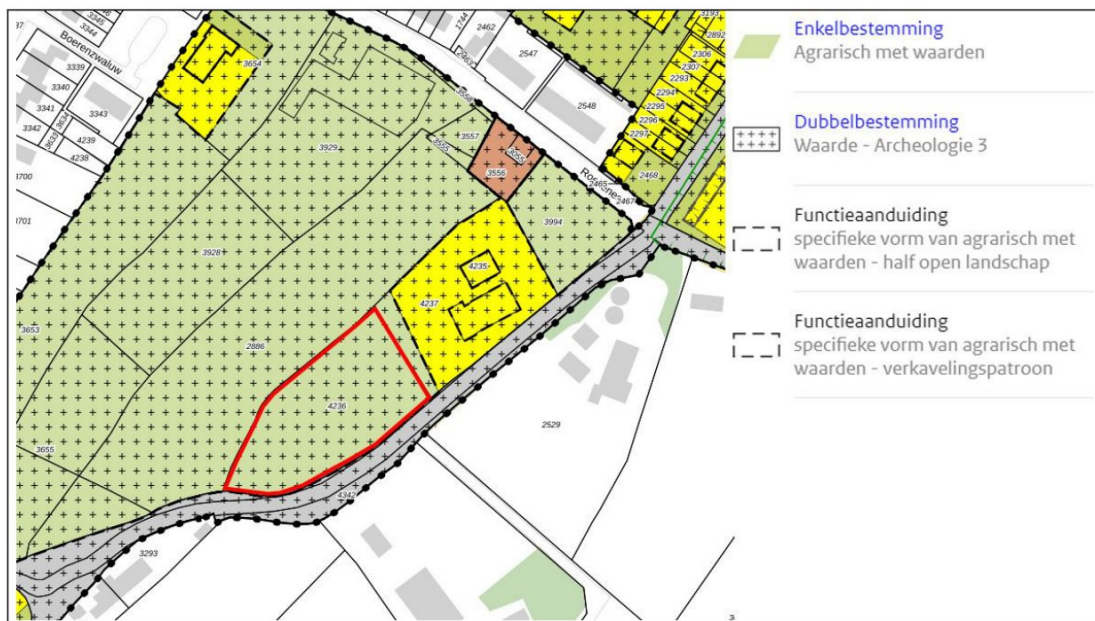
Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen die bestemming is wonen niet toegestaan. Verder is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde –Archeologie 2' van toepassing ter bescherming van de verwachting aanwezige archeologische waarden. Er is archeologisch onderzoek nodig indien een bouwwerk met een oppervlak groter dan 100 m² of een bouwwerk dieper dan 0,3 meter dan maaiveld wordt gerealiseerd. In het kader van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd en hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

Daarnaast zijn in het geldende bestemmingsplan de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - half open landschap' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-verkavelingspatroon' ter plaatse van het plangebied opgenomen. Deze aanduidingen zijn opgenomen ter bescherming van de half-openheid van het landschap en het aanwezige verkavelingspatroon van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende omgevingsplan, omdat wonen niet is toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverorde-

ning die zijn vastgesteld in het 'Paraplubestemmingsplan Stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening'. Dit houdt in dat moet worden voldaan aan de parkeerregeling en de maximaal toegestane bouwhoogte voor bouwwerken die zijn vastgelegd in dit paraplubestemmingsplan.

Afbeelding 2: Fragment vigerend bestemmingsplan.



1.4. Leeswijzer

Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleid, waarna in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieu. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en is een samenvatting gegeven waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Planbeschrijving

2.1. Historie

Het plangebied ligt in een overgangszone van twee landschappelijke gebieden, de Utrechtse Heuvelrug in het noorden en het lage, twaalfde-eeuwse copelandschap van Langbroek met een hoge concentratie van middeleeuwse ridderhofsteden langs de Langbroekerwetering in het zuiden. Langs de zuidflank van de Heuvelrug liep de middeleeuwse route (via de Regis/Heerweg) van Utrecht naar Keulen. De kern van het dorp Leersum bevond zich tot in de 19e eeuw rond het kruispunt van Rijksstraatweg, Kerkweg en Scherpenzeelseweg. Op de overgang naar de zuidelijk gelegen landbouwgronden bevond zich een reeks verspreid liggende boerderijen, waarvan de meeste momenteel tegenwoordig een bescherming als rijksmonument hebben. De huidige boerderij op het perceel Boerenbuurt 32 is een van deze boerderijen. Tegenover Boerenbuurt 32, aan de overzijde van de straat ligt Boerenbuurt 3, een boerderij uit de 18e eeuw, eveneens een Rijksmonument.

Het noordelijke gelegen erf, waarbij het plangebied behoorde, is al zichtbaar op kaarten van vóór 1900. De omgeving waarin het plangebied zich bevindt, kenmerkt zich door opstreckende kavels gescheiden met sloten. Het plangebied bevindt zich tussen de hoog gelegen Utrechtse heuvelrug noordelijk en het lager gelegen slagenlandschap zuidelijk. Op de historische kaart van omstreeks 1950 valt op dat er vele boomgaarden aanwezig waren, zo ook binnen het plangebied. In combinatie met de vele erfgransbeplantingen van knotbomen was het landschap destijds kleinschalig en waren zichtlijnen beperkt. Tegenwoordig zijn veel van deze boomgaarden en knotwilgenrijen verdwenen.

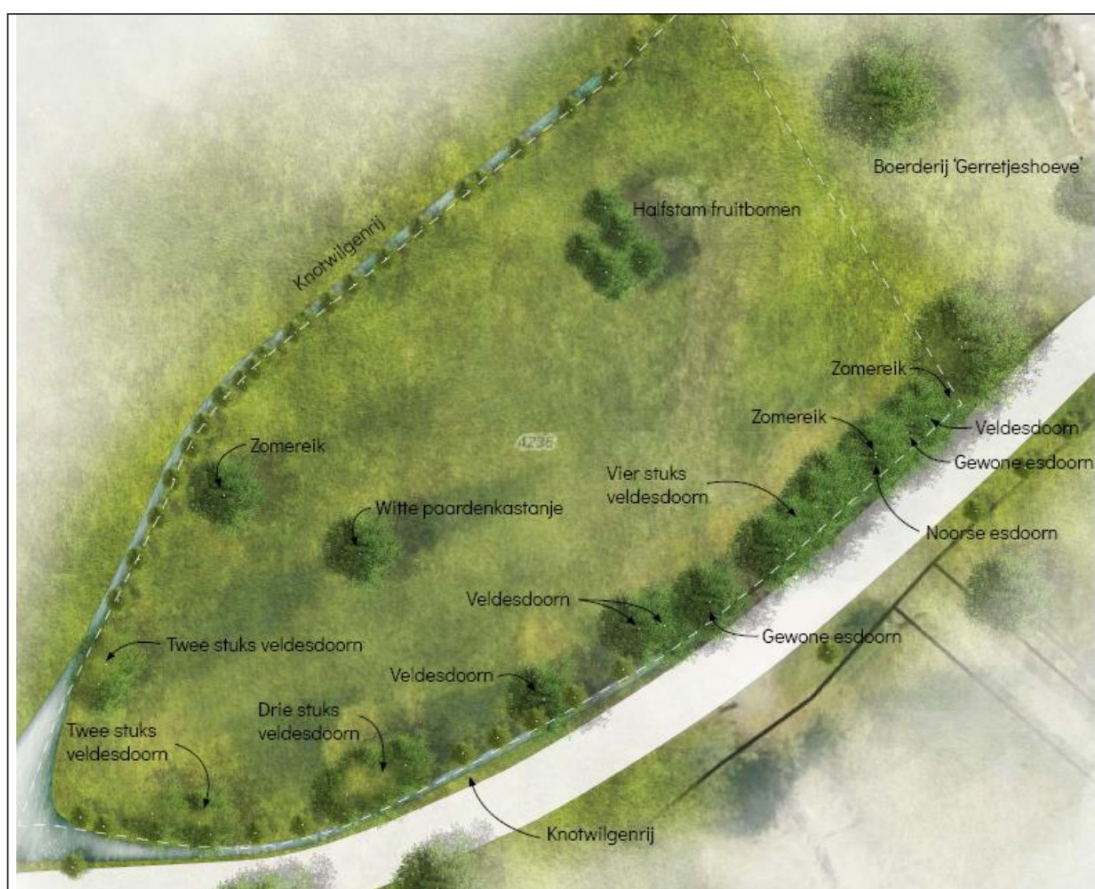
Afbeelding 3: Historische kaart omstreeks 1950 met daarop boomgaarden



2.2. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit grasland met beplanting. Het gebied is begroeid met grassen en inheemse vaatplanten. Tevens zijn er enkele bomen aanwezig en wordt de planlocatie aan twee zijden omgeven door knotwilgen. Aan de noordwestzijde van de planlocatie is een drooggevalle afwateringsgreppel gesitueerd. Het terrein grenst aan de noordwestzijde aan het erf van boerderij 'Boerendans', aan de zuidzijde aan de Boerenbuurt en aan de noord- en noordoostzijde aan (agraris) grasland.

Afbeelding 4: Inrichting huidige situatie



Afbeelding 5: Impressie bestaande situatie



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er op het perceel negen woningen gerealiseerd. Die woningen worden in drie volumes gerealiseerd, die samen her erfensemble zullen vormen. De bouw- en goothoogte ligt op 6,3 en 2,9 meter. De woningen krijgen een uitstraling waarbij wordt gerefereerd aan een boeren erf. In twee van de drie volumes zullen ieder vier kwadrantwoningen komen. In het laatste volume wordt nog één woning gesitueerd en daar is ook ruimte voor een gemeenschappelijke ruimte. Er zal één inrit op de Boerenbuurt worden gerealiseerd, waarvan daan de parkeerplaatsen te bereiken zijn. Aan het einde van de inrit bevindt zich de gezamenlijke moestuin. Daarnaast bevindt zich op het terrein een gezamenlijke tuin. In het zuidwesten ligt het plangebied een stuk lager in het landschap. Op deze plek is er ruimte voor een waterretentiegebied met wadi.

In september 2005 hebben de gemeenten Amerongen, Barneveld, Leersum, Leusden, Maarn, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg het landschapsonwikkelingsplan Gelderse Vallei (LOP) opgesteld. Het LOP geeft een visie op de landschapskwaliteiten en bevat ontwerphandvatten en inrichtingsprincipes voor ontwikkeling in het landelijk gebied. Zo wordt het streefbeeld weergegeven voor landschap en erfinrichting voor het plangebied, hier staat onder andere;

- randen zo groen mogelijk, met eiken, ruwe berk, lijsterbes en struiken zoals hazelaar, hulst, meidoorn, veldesdoorn, hondsroos, vuilboom en Gelderse roos;
- woonhuizen zijn vaak afgezet met erfafscheidingen en tegenover de openheid van een eng staat de beslotenheid rond de bebouwing, een groene zone met doorzichten;
- naast of voor het woonhuis zijn hoogstamfruitbomen mogelijk: sierappel of sierpeer;
- aanplanten van parkbomen zoals kastanje, linde of noot is wenselijk;

- aanbrengen haag rond of bij boomgaard.

Aan de hand van deze uitgangspunten uit de gebiedsanalyse en het beleid is het landschappe-lijk inpassingsplan¹ opgesteld. Daaruit blijkt dat het noordoostelijk gedeelte van het plangebied wat meer besloten/verstedelijkt is en naar het zuidwesten wat meer open/natuurlijk.

Afbeelding 6: Inrichting toekomstige situatie



¹ Ontwerpbureau Luijendijk, Boerenbuurt Leersum, 526, Zutphen, 24 juni 2025

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en geldt vanaf 1 januari 2024 als de Nationale Omgevingsvisie als bedoeld in de Omgevingswet. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid voor de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving cen-

traal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om negen woningen te realiseren op een grasland aan de rand van de bebouwde kom van Leersum. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om de ruimte zorgvuldig te benutten en overprogrammering te voorkomen is de "Ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1) worden aangetoond. Indien die stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2). Het begrip stedelijke ontwikkeling wordt daarbij als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit jurisprudentie blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van 9 woningen. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan de ladder is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

De Omgevingsvisie richt zich in het algemeen op ontwikkelingen van een groter schaalniveau dan de bouw van negen woningen. Ten aanzien van de thema's is in dit geval het thema 'vitale steden en dorpen' het relevantst. De behoefte aan wonen en werken is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 (de scope voor programmeren in de Ontwerp Omgevingsvisie) is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnen dorpse ontwikkeling, met aandacht voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Voorliggend plan is zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de provincie, gelegen in stedelijk gebied.

Het plangebied bevindt zich verder binnen het rivierengebied dat wordt gekarakteriseerd als een gebied met schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier en de Langbroekerwetering en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. De voorgenomen ontwikkeling doet in principe geen afbreuk aan de kenmerken van het rivierengebied.

Daarnaast is het plangebied onderdeel van de CHS archeologische zone en CHS historische buitenplaats zone. Dit houdt in dat het plangebied onderdeel is van een cultuurhistorisch waardevol gebied en er kansen op archeologische vondsten zijn. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.7.

Conclusie

De toevoeging van woningen aan de woningvoorraad levert een bijdrage aan de woningopgave. De planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn regels over de fysieke leefomgeving opgenomen en is gelijktijdig met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden. De eerste wijziging heeft op 1 maart 2024 plaatsgevonden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het Natuur-Netwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de NNN.

De locatie ligt in het 'stedelijk gebied'. Op grond van artikel 9.17 van de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op locaties binnen het stedelijk gebied bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Voorwaarde daarbij is dat de woningbouw past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma Wonen en werken. De ontwikkeling van woningen in het plangebied voorziet in een deel van de behoefte van de provincie Utrecht om in de periode 2021-2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. De toevoeging van de woningen aan de woningvoorraad, ten opzichte van de huidige situatie past binnen deze aantallen. In paragraaf 3.3.1 en 3.3.2 wordt nader ingegaan op de behoefte.

Daarnaast ligt de locatie in een 'aandachtsgebied stiltegebied'. Provinciale Staten moeten regels stellen om geluidhinder in bepaalde gebieden te voorkomen of te beperken. De regels zijn erop gericht dat mensen en dieren stilte kunnen ervaren. De regels gelden in verschillende gebieden: stille kern, bufferzone, stiltegebied en aandachtsgebied stiltegebied. De regels richten zich op structurele activiteiten, incidentele activiteiten en bestaande evenementen. Doel van de regels is het voorkomen van een significante toename van de geluidsbelasting in een stiltegebied, anders dan als gevolg van gebiedseigen geluiden. Bestaande functies (ook de stilteverstorende functies) kunnen binnen het stiltegebied blijven bestaan. Binnen een stiltegebied blijven ook ontwikkelingen die bij het gebied horen mogelijk. Het beleid is erop gericht om de geluidsbelasting veroorzaakt door menselijke activiteiten in de stiltegebieden onder de waarde van 40 dB(A) LAeq,24h te houden. Een woning is geen milieubelastende- en dus ook geluidbelastende functie, zoals ook is benoemd in paragraaf 4.9. De voorgenomen ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de ambities binnen het stiltegebied.

Uit de Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voort met betrekking tot bouw van de woningen. De Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor de voorliggende onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling in lijn is met het provinciaal beleid.

3.2.3. Convenant Duurzame Woningbouw

In oktober 2022 heeft de gemeente Utrechtse Heuvelrug het convenant duurzame woningbouw ondertekend. Dit convenant is opgesteld door de provincie Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam om nieuwe woningen op een duurzame en toekomstbestendige manier te bouwen. In het convenant zijn doelstellingen opgenomen op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie, circulair- en natuurinclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving.

In het convenant zijn verschillende prestatieniveaus opgenomen voor duurzaamheid voor woningbouwprojecten en gebiedstransformaties met sloop/ nieuwbouw. De gemeente stelt als ambitie dat projecten minimaal moeten voldoen aan niveau brons. Het plan is getoetst aan de uitgangspunten voor niveau brons door een bouwbesluitberekening adviseur. Daaruit blijkt dat het gewenste ambitieniveau niet behaald kan worden. Dit komt met name omdat als de gewenste BENG-niveau willen behalen, dit betekent dat er extra PV-panelen moeten worden aangelegd. Op moment dat er PV-panelen worden toegevoegd gaat dit echter ten kosten van de MPG-score. Daarmee is het niet mogelijk om aan het gewenste ambitieniveau te kunnen voldoen.

Bovendien geldt dat de mogelijkheid tot gemeentelijke maatwerkregels voor energie- en milieu-prestatie bij nieuwbouw niet in werking is getreden. Dit betekent dat gemeenten geen hogere eisen aan deze onderdelen mogen stellen dan het Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) voorschrijft. Ondanks dat dus niet aan de ambities van het Convenant Duurzame Woningbouw wordt voldaan kan een vergunningaanvraag op dit onderdeel niet worden geweigerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug

Op 3 juli 2023 is de Omgevingsvisie Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. In dit document schetst de gemeente de langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving. Over de ontwikkeling van woningen wordt het volgende gesteld:

- er wordt onderzoek gedaan naar een gemengd woon-werkgebied rond het hoogwaardige OVknooppunt Driebergen-Zeist, waarbij ruimte is voor kleinschalige kantoren.
- woningen op toekomstige ontwikkellocaties voor wonen en werken dienen natuurinclusief, klimaatadaptief en energieneutraal te zijn. Om de omgeving zo groen mogelijk te houden, gaat de voorkeur uit naar compacte bouw;
- bij nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt gestuurd op de bouw van diverse wijken met voldoende sociale huur- en middeldure woningen;
- er wordt waar mogelijk ruimte geboden aan woonvormen die gericht zijn op (mantel)zorg, omkijken naar elkaar, en begeleid wonen. Voor kwetsbare mensen wordt ruimte gezien in met name wijken waar voldoende sociale draagkracht is;
- kleinschalige woningbouw in het buitengebied kan plaatsvinden op de locaties van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Daarbij gaat de voorkeur uit naar meerdere kleinere woningen in plaats van één grote woning. Ook wordt gestimuleerd om bij meerdere VAB-locaties de te bouwen woningen te clusteren op één gunstig gelegen locatie.

Specifiek over Leersum wordt in de Omgevingsvisie aangegeven dat tot 2030 vooral gebouwd wordt op inbreidingslocaties binnen het dorp. Op de reeds voorziene bouwlocaties is ruimte voor in totaal maximaal zo'n 235 woningen. Tegelijkertijd wordt onderzocht of daarnaast meer woningbouw nodig is en binnen of buiten het dorp gerealiseerd kan worden. Daarbij wordt de afweging gemaakt tussen onder andere de omgevingskwaliteit binnen het dorp en die van het buitengebied.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig ontwikkelproject op het gebied van wonen binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een diversiteit aan woningtypen worden gerealiseerd met een hoogwaardige architectonische kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling gaat niet te koste van waardevolle natuur zoals ook is aangetoond in paragraaf 4.5. De ontwikkeling is verder in lijn met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.3.2. Woonvisie 2018-2022 en Woonzorgvisie 2024-2029

Op 29 november 2018 is de Woonvisie 2018-2022 door de gemeenteraad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug vastgesteld. Op basis van deze woonvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met de bouw van 9 woningen in het plangebied. Echter is in tussentijd de Woonzorgvisie 2024-2029 op 25 april 2024 vastgesteld en de woonvisie vervangt.

De prijsgrenzen die zijn vastgelegd in de Woonzorgvisie 2024-2029 gelden niet voor bestaande plannen waarvoor al andere afspraken zijn gemaakt (op basis van een positieve reactie op een ruimtelijk initiatief, een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst). De segmentering geldt uitsluitend voor alle nieuwe formele ruimtelijke initiatieven die worden ingediend na vaststelling van de Woonzorgvisie 2024-2029. Voor ruimtelijke initiatieven die voor vaststelling zijn ingediend, maar nog geen formele briefreactie hebben ontvangen, gelden de nieuwe afspraken. Op het betreffende initiatief is voordat de Woonzorgvisie 2024-2029 is vastgesteld al een positieve reactie ontvangen en daarmee wordt moet dit initiatief worden getoetst aan de Woonvisie 2018-2022.

In de Woonvisie wordt richting gegeven aan het woonbeleid van de gemeente voor de komende vier jaar. 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.

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.

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.

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.

Uit de woonvisie blijkt dat de vraag naar woningen groter is dan het aanbod en dat binnen de gemeente dringend nieuwe woningen noodzakelijk zijn. Het achterblijven van middeldure bouw zorgt voor een stagnering in doorstroming. Voorliggend plan voorziet, conform de differentiatie in het nieuwbouwprogramma zoals opgenomen in de Woonvisie, voor middeldure woningen en draagt daarmee bij aan het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Bovendien betreft dit plan een CPO-initiatief, waarbij de vraag naar dit project voortkomt uit de lokale bevolking. Daarnaast is in paragraaf 4.3 ook aangetoond dat wordt voldaan aan de duurzaamheidsambities. De realisatie van negen woningen binnen het plangebied past dus goed binnen de woonvisie.

3.3.3. Lokale Adaptatie Strategie

De Lokale Adaptatie Strategie (LAS) 'Waterrobuuste & klimaatadaptieve Utrechtse Heuvelrug' is een beleidsdocument en heeft als doel om richting bestuur en gemeentelijke organisatie duiding te geven hoe onze gemeente invulling wil geven aan de doelstellingen uit de Regionale Adaptatie Strategie. Voor de concrete inrichting van de openbare ruimte geldt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en/of de Dorpsgerichte Inrichting Openbare ruimte of een nog op te stellen handreiking klimaatadaptatie openbare ruimte. De criteria voor nieuwbouw zijn nader uitgewerkt in de handleiding klimaatadaptief. Naast de regionale doelen uit de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) zijn in de LAS gemeentelijke doelen geformuleerd. Voor de klimaatthema's wateroverlast, droogte en hitte conformeert de gemeente zich aan de doelen uit de RAS en zijn deze lokaal vormgegeven. Hierbij wordt onder meer ingezet op het zoveel mogelijk lokaal vasthouden door te infiltreren in de bodem en benutten we het voor bijvoorbeeld onze groenvoorzieningen. Het aanleggen van voldoende bergingsmaatregelen bij extreem heftige buien van 70 mm/uur. En het nemen van maatregelen om hittestress te voorkomen of te beperken.

Met het plan wordt rekening gehouden met het LAS. Hierbij worden voldoende infiltratievoorzieningen aangelegd om het hemelwater zo lang mogelijk vastgehouden. Hier is verder op ingegaan in paragraaf 4.15. Ook blijven de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden ten einde hittestress te voorkomen. Tenslotte is bij de uitwerking van het plan gekeken naar de ruimte rondom de woningen waarbij dit alles, zoals in het inpassingsplan omschreven, landschappelijk wordt ingepast.

3.3.4. Programma Duurzaam en klimaatneutraal 2017

De gemeenteraad heeft het programma 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal' opgesteld voor 2017 tot 2022. Naast de aanpak en het uitvoeringsprogramma van 2017, bevat dit programma de strategische milieubeleidsdoelen die geldend zijn van 2017 t/m 2022. Het programma richt zich op het versterken en verbinden van initiatieven uit de samenleving op het gebied van duurzaamheid en klimaat, waarbij vijf doelen centraal staan:

Klimaatneutrale gemeente in 2035:

- kwaliteit leefomgeving (water, geluid, lucht, licht, geur, trilling, straling, bodem en externe veiligheid);
- duurzame mobiliteit;
- duurzame economie;
- duurzame en klimaatneutrale organisatie;
- het programma stelt de samenleving, waaronder ondernemers, inwoners en bezoekers, als belangrijk middel om de doelen voor een duurzame en klimaatneutrale gemeente te realiseren. Daarnaast wordt er ook ingezet op regionale partners. Op gebouwniveau streeft de gemeente naar een 25% verscherpte maatregelen dan wettelijk is voorgeschreven en het werken met het instrument GPR Gebouw.

De gemeente Utrechtse Heuvelrug werkt met gebiedsgericht milieubeleid. De gemeente is opgedeeld in gebiedstypen. Bij ieder gebiedstype hoort een milieukwaliteitsprofiel met bijbehorende kernmerkende kwaliteiten die bij ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst. Het plangebied ligt in het gebied 'Wonen – Buiten centrum'. De nadruk ligt hier op wonen. Andere functies zijn van ondergeschikt belang. In dit gebied zijn de kwalificaties rustig, gezond, veilig en sociale cohesie van belang. Plaatselijk zijn er knelpunten, vooral veroorzaakt door verkeer (te hoge geluidsniveaus, matige luchtkwaliteit), maar ook wateroverlast komt voor. Er liggen kansen voor het duurzaam c.q. duurzamer maken van wijken en huizen, waarbij vooral ook gekeken moet worden naar de bestaande bouw. De voorgenomen ontwikkeling zal bij de omgevingsvergunning worden getoetst aan het milieukwaliteitsprofiel.

In paragraaf 4.3 van deze onderbouwing wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1. m.e.r.-beoordeling

Algemeen

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische milieubeoordeling-richtlijn. Onder een plan of programma wordt in ieder geval verstaan: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Er hoeft niet (meer) getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid (meer) gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Toetsing

De nieuwbouw van 9 woningen binnen bestaand stedelijk gebied, wat een omgeving is dat al grotendeels bebouwd is, wordt in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Er is namelijk sprake van bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is beperkt. Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Duurzaamheid & gezondheid

De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in artikel 4.148-4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin is onder meer aangegeven dat een bouwwerk bijna energie neutraal (BENG) dient te zijn.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- BENG 1
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- BENG 2
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).

- **BENG 3**

Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

De wettelijke eisen voor energiezuinigheid en milieu hebben betrekking op thermische isolatie, de energieprestatie (EPC) en milieuprestatie (MPG). Aanvullend hebben de provincie Utrecht en gemeente Utrechtse Heuvelrug beleid opgesteld voor duurzaamheid. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft haar beleid rond klimaat, energie en duurzaam bouwen verwoord in het beleidsstuk 'Utrechtse Heuvelrug Duurzaam en Klimaatneutraal (2017)' waar in paragraaf 3.3.4 op is ingegaan. Zo stelt de gemeente 25% verscherpte maatregelen dan wettelijk is voorgeschreven. Uit de MPG berekening die ingediend zal worden bij de aanvraag omgevingsvergunning zal moeten blijken dat hier aan wordt voldaan.

De planontwikkeling levert een bijdrage aan het streven naar efficiënt ruimtegebruik doordat een locatie binnen de bebouwde kom wordt benut. Bij het ontwerpen van de woningen worden de volgende aandachtspunten gehanteerd: gebruik duurzame materialen, hergebruik van bouwmaterialen, optimale benutting van daken voor zonnecollectoren (zuidoriëntatie), gebruik van moderne isolatietechnieken en duurzame klimaatregeling. Uiteraard zal moeten worden voldaan aan de BENG normen.

Ook de bevordering van gezondheid is een afwegingscriterium bij ruimtelijke ontwikkelingen. In dit hoofdstuk komt een aantal (milieu)aspecten, zoals geluidsoverlast, bodemverontreiniging, externe veiligheid, enzovoort, aan de orde waarbij de gezondheid van de toekomstige bewoners een rol speelt. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van gezondheid. Daarnaast kan bij grotere planontwikkelingen ook gezondheidsbevordering gestimuleerd worden. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. Voor de bouw van 9 woningen op een relatief klein perceel, is het onderdeel van het bevorderen van de gezondheid minder relevant, omdat er geen leefomgeving op een groter schaalniveau wordt ingericht. Er is op het perceel echter veel ruimte voor groen, wat onder andere hittestress tegengaat en daarmee bijdraagt aan een goede gezondheid van de leefomgeving.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid en gezondheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met verkeersgeneratie en -afwikkeling en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

Op 1 mei 2025 is de Parkeerbeleidsnota GUH in werking getreden. Hierin zijn parkeernormen die gehanteerd worden in de gemeente Utrechtse Heuvelrug opgenomen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW. De woningen worden binnen de 'rest bebouwde kom' gerealiseerd. De woningen zijn 'kwadrantwoningen' groter dan 100 m² bvo. Dit type woning komt niet voor in de parkeerbeleidsnota. Om zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de parkeerbeleidsnota is gekeken naar de categorieën 'Koop, appartement, >100 m² bvo' en 'Koop, huis, tussen/hoek'. Voor deze twee types gelden dezelfde parkeernormen. Voor deze locatie geldt voor deze woningen een parkeernorm van gemiddeld 1,6 exclusief bezoekersparkeren. Voor het bezoekersparkeren geldt op deze locatie een norm van 0,2 per woning. Volgens deze normering zouden er dus 1,8 parkeerplaatsen per woning moeten worden gerealiseerd, wat neerkomt op een gemiddelde totale parkeerbehoefte van 16,2, afgerond 17, parkeerplaatsen. In dit plan worden 17 parkeerplaatsen aangelegd, zoals weergegeven op afbeelding 6, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verder is de planlocatie goed bereikbaar per fiets en per auto. Leersum is centraal gelegen en heeft op korte afstand verbindingen naar de A12 (circa 5 km). Op loop-/fietsafstand bevinden zich scholen, winkels en sportfaciliteiten. Op 5 minuten lopen is bushalte Halfeiken gelegen. De dichtstbijzijnde NS-stations zijn Maarn, Driebergen en Amersfoort.

Er moet volgens de CROW normeringen op deze locatie voor de categorieën 'Koop, appartement, >100 m² bvo' en 'Koop, huis, tussen/hoek' worden uitgegaan van gemiddeld 7,4 autobewegingen per woning per etmaal. In totaal komt dat neer op 66,6 verkeersbewegingen per etmaal. De planlocatie wordt ontsloten op de Boerenbuurt welke via de Vredeoordlaan verbonden is met de doorgaande Rijksstraatweg (N225). Hiermee is de locatie goed bereikbaar. Het verkeer kan via de voornoemde wegen uit het dorp worden geleid. Additionele verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht. De realisatie van de beoogde woningen op deze locatie zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Flora & Fauna

4.4.1. Algemeen

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het Natuurbeschermingsrecht is ongewijzigd ten opzichte van de Wnb. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.2. Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en wordt in Nederland beschermd door middel van de Omgevingswet. Deze wet biedt een beschermingskader voor de aangewezen beschermde gebieden. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen.

Naast de wettelijke bescherming van de Natura 2000-gebieden heeft Nederland de bescherming van andere gebieden planologisch vastgelegd. Onder de planologische bescherming vallen onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN vindt plaats door toetsing van het omgevingsplan en de omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuur(gebieden). Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. De bescherming van het NNN bestaat hieruit (artikel 7.8, lid 2, Bkl): dat geen activiteiten worden mogelijk gemaakt die leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een vermindering van de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte of samenhang van het NNN.

Toetsing gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of de Groene contour. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie zijn de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt door middel van een stikstofdepositieonderzoek². Hierin is voor de aanleg- en gebruiksfase van de ontwikkeling aan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de

² Groenewold, Memo stikstofdepositie nieuwbouw Hof van Leersum Boerenbuurt te Leersum, 2024-057, Ermelo, 30 januari 2025

stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.4.3. Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk.

Toetsing soortenbescherming

In verband met de planontwikkeling is een ecologisch onderzoek³ verricht. De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing en wezel) uitgevoerd te worden. Dit onderzoek wordt gecombineerd met onderzoek naar de steenmarter. Onderzoek naar marterachtigen kan middels het plaatsen van inventarisatiemiddelen zoals wildcamera's, struikrovers, marterboxen en/of sporenbuizen. De exacte invulling van deze inventarisatiemiddelen betreft maatwerk afhankelijk van de verwachte soorten, functies en oppervlakte. Het onderzoek dient gedurende 8 weken plaats te vinden in de (actieve) periode van kleine marterachtigen, namelijk van juni t/m half november, conform het Kennisdocument Kleine marterachtigen (BIJ12, 2024).
- Om verstoring van foeragerende vleermuizen en eventueel aanwezige vliegrouwe op de planlocatie te voorkomen mag de planlocatie tijdens de werkzaamheden niet verlicht worden. In de periode april-oktober dienen de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitgevoerd te worden (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Dezelfde vleermuisvriendelijke verlichtingswijze wordt bij voorkeur ook toegepast in de gebruiksfase.

4.4.4. Marterachtigen

Er is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de steenmarter⁴ (bunzing en wezel) in het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn geen individuen en/of sporen van kleine marterachtigen aangetroffen binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek is eenmalig een waarneming gedaan van de steenmarter. Sporen uitsluitend behorend tot de steenmarter zijn niet aangetroffen. Er is op de planlocatie geen sprake van vaste rust- en verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van de kleine marterachtigen (bunzing en wezel) en/of de

³ Blom ecologie, Quickscan Natuur Boerenbuurt e.o. te Leersum, 2024-1078, Waardenburg, 3 september 2024

⁴ Blom ecologie, Aanvullend onderzoek ecologie Boerenbuurt ong. te Leersum, 2024-1397, Waardenburg, 11 december 2024

steenmarter. Door de eenmalige waarneming is er wel sprake van functioneel leefgebied van de steenmarter, maar aanwezigheid van essentieel leefgebied kan uitgesloten worden. Derhalve is aantasting van vaste rust- en voortplantingsplaatsen en essentieel leefgebied uitgesloten. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling zoals geformuleerd in de Bal artikel 11.54. Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is derhalve niet benodigd.

4.4.5. Houtopstanden

Wat betreft houtopstanden is het zo dat met de voorgenomen ontwikkeling enkele bomen op het perceel worden gekapt. De kap van deze bomen is niet meldingsplichtig in het kader van de Omgevingswet, maar wel in het kader van de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2013. Ten aanzien van de omliggende bomen is een boomeffectanalyse⁵ uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de meeste risico's die een duurzame instandhouding in de weg (zouden kunnen) staan kunnen met maatregelen tot acceptabel teruggebracht worden. Voor enkele bomen zal een kleine project aanpassing overwogen moeten worden om de bomen op die manier toch duurzaam in te passen in de nieuwe situatie. In het onderzoek is toegelicht hoe deze bomen eventueel toch ingepast kunnen worden. Echter zullen enkele bomen plaats moeten maken voor deze nieuwe ontwikkelingsplannen. Gezien de definitieve locatie van de bouwkeuzes en de entree zullen deze bomen gekapt moeten worden. Deze zijn meldingsplichtig in het kader van de Bomenverordening Utrechtse Heuvelrug 2013. Hierbij dient wel genoemd te worden dat één van deze bomen geen goede toekomstverwachting heeft. Deze boom vertoont symptomen van Kastanjebloedingsziekte, zit erg dun in het blad en het blad is kleiner en geler dan normaal. Daarom is de conditie en toekomstverwachting, los van de voorgenomen werkzaamheden, met slecht beoordeeld. Een duurzame instandhouding is voor deze boom dus sowieso niet meer weggelegd. Voor geldt dat de *Corylus avellana* eigenlijk een heester is. Gezien de omvang is hij wel opgenomen in het onderzoek, maar het verlies van deze boom/heester is redelijk gemakkelijk te compenseren. In het onderzoek is een overzicht opgenomen van de te vellen en de te behouden bomen.

Daarnaast worden er in totaal 22 nieuwe bomen gepland, waaronder zeven nieuwe knotwilgen (*Salix alba*) om de bestaande knotwilgenrij door te zetten. De overige vijftien bomen zijn hoogstambomen zoals *Tilia cordata* (Winterlinde), *Prunus avium* (Zoete kers), *Juglans regia* (Walnoot), *Castanea sativa* (Tamme kastanje), *Alnus glutinosa* (Zwarte els) en *Crataegus laevigatum* (tweestijlige meidoorn). De bomen die gekapt dienen te worden, worden dus ruimschoots gecompenseerd, ook gezien het feit dat er naast deze nieuwe bomen ook nog een behoorlijke hoeveelheid bosplantsoen aangeplant gaat worden waardoor er in de loop van de tijd een diverse houtwalstructuur zal ontstaan, bestaand uit meerdere waardevolle inheemse soorten

⁵ BOOM, Bomen Effect Analyse 'Hof van Leersum', Barneveld, 21 mei 2025

4.4.6. Conclusie

De planontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de gunstige instandhouding van beschermde soorten en/of gebieden. Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Om verstoring van foeragerende vleermuizen en eventueel aanwezige vliegroute op de planlocatie te voorkomen mag de planlocatie tijdens de werkzaamheden niet verlicht worden. Voor wat betreft de aanwezige bomen in het plangebied is het zo dat er enkel bomen gekapt moeten worden. Voor een deel gaat dit om een boom die al in slechte conditie is en een boom/heester die makkelijk te vervangen is. Daarnaast worden er ter compensatie 22 nieuwe bomen aangeplant.

4.5. Luchtkwaliteit

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

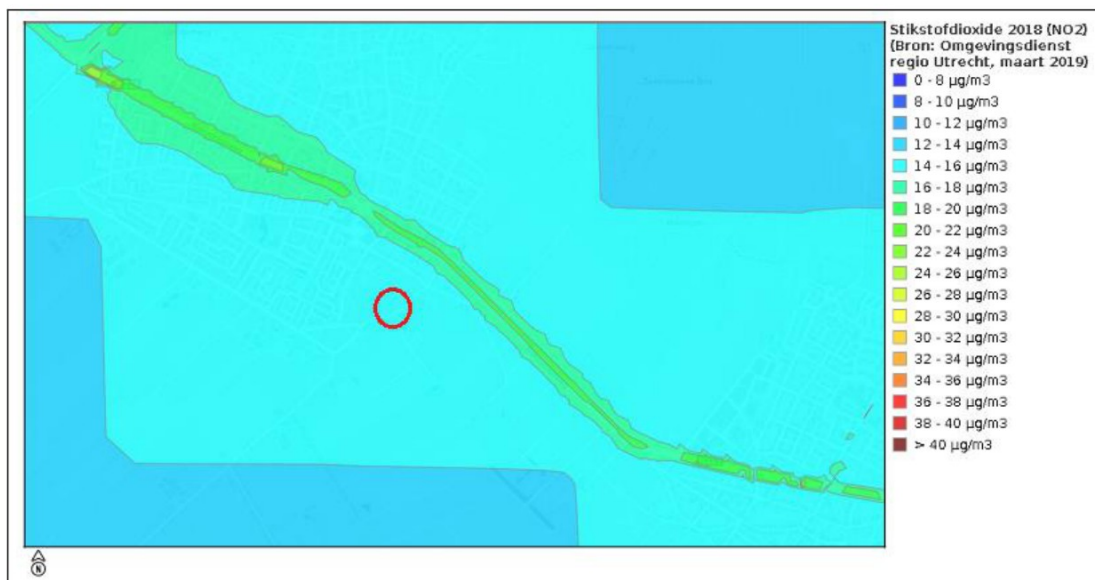
Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Toetsing

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 9 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit het Geoloket van de Omgevingsdienst regio Utrecht blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2018 ter plaatse van het plangebied circa 14,0-16,0 µg/m³, 19-20 µg/m³ en 12,5-13 µg/m³ bedragen en daarmee voldoet aan de grenswaarden.

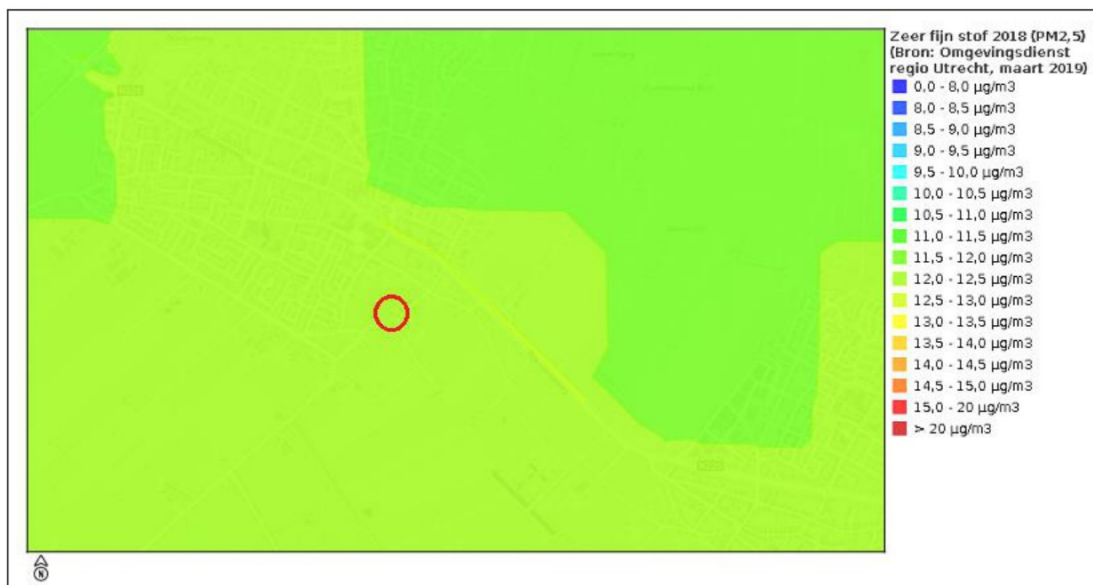
Afbeelding 7: Concentraties NO2 2018



Afbeelding 8: Concentraties PM10 2018



Afbeelding 9: Concentraties PM2,5 2018



Ook in 2030 voldoet de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel stikstofdioxide (circa 8-10 µg/m³) als fijnstof (circa 16-17 µg/m³). De concentratie PM2,5 blijft met een waarde van circa 10-10,5 µg/m³ eveneens ruim onder de grenswaarde van 20 microgram per m³.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Een gemeente legt in het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vast.

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn regels voor belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen opgenomen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (voor functies zoals wonen, onderwijs of zorg) en locaties nabij een geluidsbron. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) (lokale spoorwegen die zijn aangewezen bij omgevingsverordening, rijkswegen, provinciale wegen, hoofdspoorwegen en industrieterreinen) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Voor lokale wegen (een verharde gemeente- of waterschapsweg met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal) en

lokale spoorwegen (een spoorweg die niet is aangewezen bij omgevingsverordening). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Binnen het geluidaandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig om een geluidgevoelig gebouw toe te laten.

Afbeelding 10: Standaardwaarden en grenswaarden.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}	70 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den} 40 L _{night}	60 L _{den} 50 L _{night}

Toetsing

Er is akoestisch onderzoek⁶ naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit de toetsing van de standaardwaarden en grenswaarden blijkt dat het berekende geluid van gemeentelijke wegen maximaal 54 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Door woningen niet in een zeer smalle strook aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren kan worden voorkomen dat de standaardwaarde wordt overschreden. Dit wordt als een effectieve maatregel beschouwd. Ervan uitgaande dat de voorgestelde maatregel wordt uitgevoerd bedraagt het gezamenlijke geluid ten hoogste 53 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan 20 dB. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is hierbij niet nodig.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Met de positionering van de woningen is rekening gehouden met het advies uit het akoestisch onderzoek om deze niet in een smalle strook aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren. Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Geur

Algemeen

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

⁶ [REDACTED], Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Boerenbuurt Leerum realisatie woningen, 20210655.2.v02, Veghel, 5 juni 2024

Conform de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat (BS) bevat regels over:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

Toetsing

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf waarvan de richtafstand wat betreft geur tot het plangebied reikt. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.9.

Conclusie

Op basis van paragraaf 4.9 kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven.

Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer bestaat onder de Omgevingswet niet meer; deze is vervangen door regels voor milieubelastende activiteiten. Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

Inhoudelijk zijn er weinig veranderingen, wel is de systematiek gewijzigd. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in H3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen, is ook onder de Omgevingswet een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten (tussen bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen). Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de functie bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Momenteel is de VNG bezig met de voorbereiding van een nieuwe handreiking over dit onderwerp. Vooralsnog wordt voor deze onderbouwing de 'oude' brochure gehanteerd.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG-publicatie hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 11: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

Ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid is een onderzoek bedrijven en milieuzonering⁷ uitgevoerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- Boerenbuurt 3a: Paardenhouderij;
- Roekenes 28: Aannemersbedrijf;
- Boerenbuurt 9: Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw.

De nieuw te bouwen woningen liggen enkel binnen de richtafstanden voor de aspect geur, stof en geluid van de paardenhouderij aan de Boerenbuurt 3a. Voor deze paardenhouderij is beargumenteerd dat deze gezien de hobbymatige omvang naar verwachting geen substantiële milieuhinder zal veroorzaken. Hierdoor kan worden gesteld dat er bij de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Hoewel de woningen eventueel wel een belemmering zouden vormen ten aanzien van het starten van een bedrijf binnen de bestaande planologische mogelijkheden, is er ook beargumenteerd dat het niet waarschijnlijk wordt geacht dat dit in de praktijk zich hier een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen gezien de geringe mogelijkheden tot het weer in gebruik nemen of het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing.

De eigenaren van de paardenhouderij hebben ook geen plannen voor het opzetten van bedrijfsactiviteiten. Ze hebben geen bezwaar tegen deze ontwikkeling en er is met hun afgesproken bij eventuele verkoop de koper actief te motiveren over de voorgenomen woningbouw.

De beoogde woningen zijn niet gelegen binnen een andere richtafstand behorende bij een milieubelastende functies in de omgeving. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Omgevingsveiligheid

Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

⁷ [REDACTED], Onderzoek bedrijven en milieuzonering Boerenbuurt naast 32 Leersum, 20210654.v01, Veghel, 18 februari 2025

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege, en is een gebied rond activiteiten met gevaarlijke stoffen dat zichtbaar maakt waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied geïnvventariseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart. Op circa 280 m ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding, met een diameter van 8 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Het aandachtsgebied van deze gasleiding rijkt echter niet tot het plangebied. Verder ligt het plangebied niet binnen het aandachtsgebied van risicovolle inrichtingen en/of routes voor gevaarlijke stoffen.

Afbeelding 12: Fragment risicokaart



Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10. Trilling

Algemeen

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot:

- repressief welstand (artikel 22.7), oftewel de excessenregeling, en
- beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (artikel 22.29).

Als een gemeente geen welstandsnota en ook een beleidsregels voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken heeft, dan gelden de regels in de bruidsschat niet. De bruidsschat geldt ook niet bij een bouwwerk of in een gebied dat de gemeente als welstandsvrij heeft aangewezen.

Toetsing

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.

Onderhavig plangebied valt binnen het deelgebied 'Naoorlogs wonen'. In dit gebied bevinden zich woningen uit de vijftiger jaren die gebouwd zijn in een eenvoudig rechthoekig straatpatroon waarbij ze veelal georiënteerd zijn op de straat. De gevels zijn opgetrokken in rode of roodbruine baksteen en de woningen hebben een flauw hellende gesloten zadeldak.

Welstandsbeleid

Ontwikkelingen in de buurt zullen voornamelijk bestaan uit kleinschalige woningaanpassingen, er is weinig dynamiek. Om deze reden vindt een toets plaats aan basiscriteria. Voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied gelden aanvullende criteria. De reden hiervoor is de grote zichtbaarheid uit het gebied. Hier dient terughoudend omgegaan te worden met de massa en het kleurgebruik.

Welstandscriteria

- 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, massa en vorm:
 - de woningen worden in de rooilijn gebouwd;
 - de hoofdbebouwing is op de openbare ruimte gericht;
 - de nokrichting is evenwijdig aan de straat.
- Massa en vorm:
 - de woningen hebben een korrelgrootte die aansluit bij die van de omgeving;
 - aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
 - de hoofdvorm van woningen bestaat uit een of twee lagen met een zadeldak met pannen;
 - de massaopbouw is per rij gelijk;
 - aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze zijn plat of voorzien van een kap met dezelfde dakhelling als het hoofdgebouw;
 - bij veranderingen (symmetrie in de gevel, hoogte-breedteverhouding van geveluitsnijdingen en dergelijke) worden de stijlkenmerken van het oorspronkelijke gebouw toegepast.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik:
 - het kleur- en materiaalgebruik is per rij op elkaar afgestemd;
 - bij veranderingen (maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen) worden de stijlkenmerken en kleuren van het oorspronkelijke complex toegepast;
 - aanbouwen hebben de stijlkenmerken en kleuren van het hoofdgebouw.
 - nieuwbouw is eigentijds maar is in materiaal, kleur en detail in harmonie met de bebouwing in de omgeving;
 - bij vervanging of nieuwbouw van blokken zijn stijl en detaillering vrij, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundige ensemble waarvan de nieuwbouw deel uitmaakt.

Aanvullende criteria voor bebouwing grenzend aan het open buitengebied

- Kleur- en materiaalgebruik:
 - hoogwaardige materialen die niet snel verouderen, bij voorkeur pleisterwerk, baksteen, dakpannen en hout. Kleurgebruik terughoudend, passend bij de omgeving en geen signaalkleuren.

Conclusie

Er wordt rekening gehouden met de van toepassing zijnde welstandscriteria. Dat betreft met name de aansluiting bij de korrelgrootte van de omgeving en het ondergeschikte karakter van aan- en uitbouwen. De overige aspecten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit spelen een rol bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwplan door de wel-

standscommissie. Bij verdere uitwerking van de plannen is aangesloten op de genoemde welstandscriteria.

4.12. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.12.1. Algemeen

In de Omgevingswet wordt onder cultuur erfgoed verstaan monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In artikel 5.130 Bkl zijn bepalingen opgenomen om in het omgevingsplan cultureel erfgoed te beschermen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.12.2. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Artikel 5.130, lid 3 Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over de uitvoering van onderzoek bij activiteiten die een te verwachten archeologisch monument kunnen verstoren. Voor projecten kleiner dan 100 m² mag geen archeologisch onderzoek gevraagd worden, tenzij in het omgevingsplan anders is bepaald.

Toetsing

Uit het omgevingsplan (zie paragraaf 1.3) blijkt dat het plangebied de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' heeft. Op grond daarvan is er archeologisch onderzoek noodzakelijk bodemingrepen groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 m. Dit oppervlak wordt bij de voorgenomen ontwikkeling overschreden en daarom is archeologisch onderzoek⁸ door middel van proefsleuven uitgevoerd.

In eerste instantie zijn verspreid over het plangebied vier proefsleuven aangelegd. Gedurende het veldwerk zijn 59 spoornummers uitgedeeld, met name aan bodemlagen, paalsporen, kuilen

⁸ Vestigia, Archeologisch vooronderzoek plangebied Boerenbuurt te Leersum gemeente Utrechtse Heuvelrug, V23-5382, Amersfoort, 16 april 2025

en delen van greppels. In de concentratie van paalkuilen in twee proefsleuven is geen plattegrond van een gebouw herkend. Een spoor met een grote diameter in één van de proefsleuven is geïnterpreteerd als een kuil die is ontstaan ten gevolge van het winnen van zand. De conclusie aangaande de sporen is dat deze deel hebben uitgemaakt van het agrarisch cultuurlandschap uit de Nieuwe Tijd. Het vondstmateriaal dat tijdens het onderzoek is verzameld is gering en is met name gevonden in recente verstoringen en in de hierboven genoemde kuil. Het gaat om elf scherven van aardewerk met een datering in de Midden- tot Laat Nieuwe Tijd. Daarnaast zijn twee fragmenten dakpan, één fragment glas, één fragment steenkool en één fragment natuursteen gevonden. De bodemopbouw in het noordelijk deel van het terrein wordt gekenmerkt door een AC-profiel. Meer naar het zuiden toe lijkt er nog wel sprake van een enigszins intact plaggendek. De top van de C-horizont ligt tussen circa 5,10 en 5,50 +NAP.

Het onderzoek heeft een archeologische vindplaats opgeleverd van sporen van landgebruik uit de Midden tot Laat Nieuwe Tijd. De vindplaats is als niet-behoudenswaardig gewaardeerd. Onze conclusie op basis van het uitgevoerde onderzoek is dat bij de ontwikkelingen in het plangebied geen aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen in het kader van de gemeentelijke archeologische monumentenzorg. Het schaarse vondstmateriaal en de aard van de vindplaats maken het aannemelijk dat binnen het plangebied geen archeologische sporen en vondsten van andersoortige vindplaatsen aanwezig zijn.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor nieuwbouw. Het bevoegd gezag, de gemeente Utrechtse Heuvelrug, heeft op basis van de uitkomsten van dit advies besloten het plangebied vrij te geven voor nieuwbouw. Aangezien het nooit volledig is uit te sluiten dat tijdens eventueel grondverzet een archeologische 'toevalsvondst' wordt gedaan, is het wenselijk de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de wettelijke plicht (Erfgoedwet, artikel 5.10 Archeologische toevalsvondst) om zo spoedig mogelijk melding te doen in het geval toch archeologische vondsten worden aangetroffen. Dit dient te gebeuren bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Utrechtse Heuvelrug of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

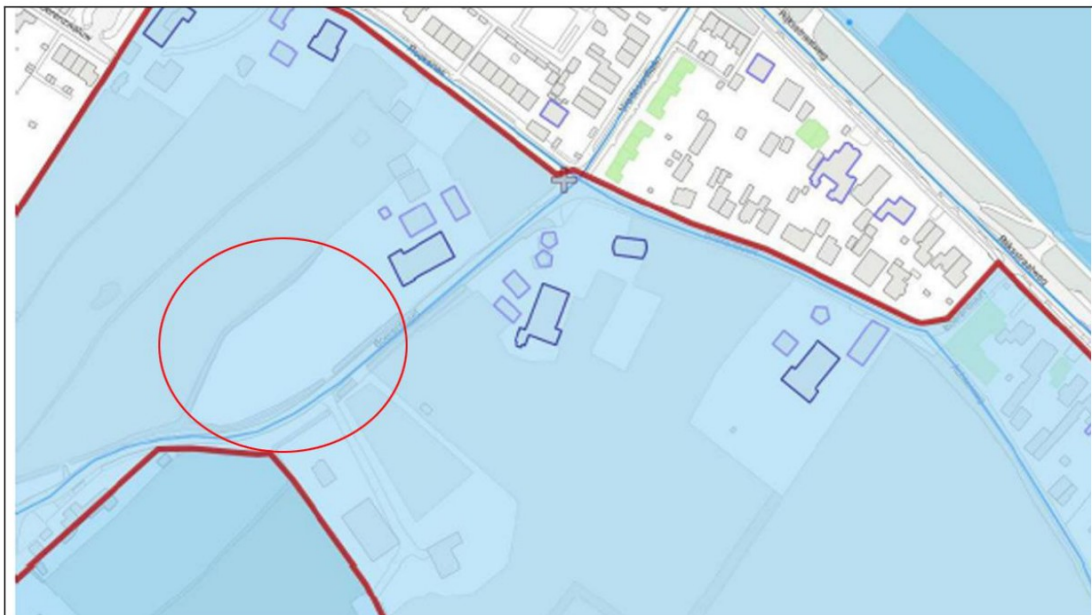
Conclusie

Het aspect archeologie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12.3. Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorie kent het plangebied en de omgeving een rijke historie als omschreven in paragraaf 2.1. Het plangebied is aangegeven met een hoge cultuurhistorische waarde op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente. Dat is te zien op de volgende afbeelding. Het rood omgrenste blauwe vlak geeft het waardevolle gebied aan van de eng oostelijk van Leersum. De donkerblauw omkaderde gebouwen zijn beschermd als rijksmonument, de lichtblauwe als gemeentelijk monument en vormen de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het historische agrarische cultuurlandschap.

Afbeelding 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



De bebouwing ten zuiden van de Roekenes en aan de Boerenbuurt vormt een opvallend en zeer waardevol historisch agrarisch cluster. De als monumenten beschermde gebouwen vormen de cultuurhistorisch waardevolle onderdelen van het historische agrarische cultuurlandschap. Het plangebied ligt in de omgeving van de rijksmonumentale boerderijen Boerenbuurt 32, met bijgebouwen die gemeentelijk monument zijn, Boerenbuurt 1 en 3 en Roekenes 1 en 5.

Er bevindt zich in het plangebied geen bebouwing of andere zichtbare elementen met cultuurhistorische waarden. Het plangebied vormt echter een wezenlijk onderdeel voor de beleefbaarheid van het historische bebouwingslint aan de Boerenbuurt. Het bouwen op deze locatie heeft impact op de cultuurhistorisch waardevolle situatie. Bij het bouwen op deze locatie is rekening gehouden met de positionering en uitstraling van de gebouwen. Zo is met de terreinrichting rekening gehouden met het behoud van doorzichten, die recht doen aan de agrarische historie van het gebied en de rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Met de nieuwbouw worden dus geen cultuurhistorische waarden geschaad. In het nieuwbouwplan is rekening gehouden met cultuurhistorische bebouwing, structuren en elementen in de omgeving van het plangebied en hierbinnen wordt de nieuwbouw ingepast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels opgenomen. Er worden drie

basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Het wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2021 uitgevoerd. In tussentijd is het gebruik van het terrein echter hetzelfde gebleven en daarom kan worden gesteld dat de gegevens van dit onderzoek nog actueel is. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater.

Op basis van het vooronderzoek blijkt de toplaag van de locatie tot 0,3 m-mv als verdacht op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen wordt beschouwd. Hierom is de toplaag onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming. De toplaag is onderzocht op organochloorbestrijdingsmiddelen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Op afbeelding 12 zijn de analyseresultaten samengevat en uitsluitende de verhoogde parameters weergegeven.

Afbeelding 14: Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Bodemlaag	Parameter	Toetsing
bovengrond	-	niet verhoogd
ondergrond	-	niet verhoogd
grondwater	Nikkel, koper en barium	licht verhoogd

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten

⁹ MILON, Verkennend bodemonderzoek Boerenbuurt ong. te Leersum, 20211619, Veghel, 3 juni 2021

aangetoond. In het grondwater zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties aangetoond. Ver-
volgonderzoek is niet noodzakelijk. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van
de grond kan een partijkeuring noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14. Weging van het waterbelang

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op grond van artikel 5.37 Bkl rekening te worden gehouden
met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het is aan het bevoegd gezag om te be-
palen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken. Dit betekent dat
een zogenaamde 'weging van het waterbelang' (voorheen: watertoets) dient plaats te vinden.
Het plangebied ligt in het beheergebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.

Beleid

Het beleid van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden is vastgelegd in het Waterbeheer-
programma 2022 - 2027. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet voor
schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied, en hoe
het waterschap daar aan wil werken. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden werkt aan
bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het
zuiveren van afvalwater.

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

- afkoppelen en infiltreren van regenwater: de zandige Utrechtse Heuvelrug biedt veel moge-
lijkheden 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 verbe-
terd 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 ge-
legen wegen goed op elkaar af te stemmen.

In januari 2010 is het convenant Afkoppelbeleid Utrechtse Heuvelrug getekend tussen de pro-
vincie Utrecht, 10 gemeenten met grondgebied op de Utrechtse Heuvelrug en de waterschap-
pen Vallei & Eem en HDSR. Dit convenant is recentelijk geactualiseerd en in 2016 opnieuw
vastgesteld. Het bevat afspraken over en onder welke voorwaarden dakoppervlakken en ande-
re verharde oppervlakken wel en niet kunnen worden afgekoppeld. Het bevat een beslisschema
voor verontreinigde oppervlakken. Voor uitloogbare daken en gevels geldt daarbij; ja ,mits vol-
daan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in het Bodem- en Waterprogramma provincie

Utrecht 2022-2027. Er worden in beginsel geen uitlopende materialen toegepast voor de bouw van de woning.

Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) is opgesteld conform de Leidraad Rioleringsplan en betreft de integrale visie van de gemeente op stedelijk afvalwater, grondwater en regenwater. De gemeente wil met het GRP de diverse doelen bereiken, waaronder het beschermen van de volksgezondheid, het herstellen van een natuurlijke waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast. Specifiek voor het stedelijk afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zijn eveneens diverse doelen beschreven.

- Stedelijk afvalwater:
 - inzameling van stedelijk afvalwater, dat binnen het gebied is geproduceerd;
 - transport van ingezameld stedelijk afvalwater naar de zuiveringsinstallatie;
 - voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.
- Hemelwater:
 - inzameling van het afvloeiend hemelwater afkomstig van verhard oppervlak in de openbare ruimte, dak- en terreinverharding van bestaande bebouwde percelen en dakoppervlak van nieuwbouw en herbouw, voor zover hemelwater redelijkerwijs niet op eigen terrein kan worden verwerkt;
 - verwerking van het ingezameld hemelwater;
 - voorkomen van ongewenste vuilemissie naar oppervlaktewater, grondwater en bodem.
- Grondwater:
 - streven naar een gemiddeld hoogste grondwaterstand van ten minste 0,7 m onder de as van de weg. Er is sprake van structureel te hoge grondwaterstanden als de gemiddeld hoogste grondwaterstand minimaal drie aaneengesloten jaren hoger is dan de gewenste grondwatersituatie en wanneer dit tot aantoonbare overlast in de woning leidt.

Toetsing

Voor het plan is een digitale watertoets¹⁰ uitgevoerd waaruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. Uit de analyse blijkt dat er sprake is van een waterbelang. Er wordt namelijk meer dan 500 m² aan verharding in het stedelijk gebied toegevoegd. Hoe verder met het water wordt omgegaan is hieronder weergegeven.

Er wordt een gescheiden systeem aangelegd en al het regenwater wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. Er wordt geen water op de omliggende terreinen afgevoerd. Ook worden er geen uitlopende materialen toegepast. Vuilwater wordt gescheiden aangeboden en iedere woning krijgt een eigen rioolaansluiting. Bebouwing nabij rioleringsplan komt minimaal 2.70 m uit het hart van de rioleringsplan te staan.

¹⁰ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Digitale Watertoets, Houten, 26 juni 2024

Het waterschap is geïnformeerd over het voornemen. Om de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie inzichtelijk te maken is een waterhuishoudkundig plan¹¹ opgesteld. In het waterhuishoudkundig plan is een infiltratieberekening opgenomen waaruit blijkt dat met de realisatie van een wadi kan worden voorzien in voldoende bergingscapaciteit.

Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

¹¹ Boot, Weging van het waterbelang Hof van Leersum, P24-0587(-003), Veenendaal, 9 mei 2025

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de planontwikkeling van de aanvraag omgevingsvergunning heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Hier is een verslag van gemaakt dat is opgenomen als bijlage 11 bij deze onderbouwing.

5.2. Financiële haalbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door de initiatiefnemers. Deze initiatiefnemers zijn ook de eigenaar van de gronden. De financiering van alle kosten die samenhangen met de ontwikkeling van de bebouwing komt voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente aan het bouwplan verbonden. Dit is tussen de gemeente en initiatiefnemer met een anterieure overeenkomst vastgelegd.

5.3. Belangenafweging

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf worden de conclusies uit de genoemde hoofdstukken beschreven.

Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van negen woningen binnen bestaand stedelijk gebied van Leersum. Het betreft een CPO-initiatief waaruit deze behoefte naar voren komt. Het betreft een initiatief dat zowel uit sociaal-maatschappelijk als uit stedenbouwkundig oogpunt een gewenste ontwikkeling is. Daarnaast past de ontwikkeling binnen het beleid van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en het beleid van de provincie en het Rijk. Naar aanleiding van het participatietraject kan worden geconcludeerd dat er voldoende draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie omgevingsaspecten

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu en andere relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving zijn.

Bijlagen

- Bijlage 1 QuickScan ecologie
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 5 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6 Boomeffectanalyse
- Bijlage 7 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 8 Watertoets
- Bijlage 9 Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 10 Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 11 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 12 Marteronderzoek
- Bijlage 13 Inventariserend veldonderzoek