



Thema en team Omgeving, Omgevingsverzoeken
Ons Kenmerk RX2025-00001592
Documentnummer D2025-00024570
Uw kenmerk DSO 2025070801762
Verzenddatum 23 september 2025
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning
Bijlage(n) Aanvraag en bijlagen

Meacasa B.V.
T.a.v. De heer [REDACTED]
Hoogstraat 24B 03
3862 AL NIJKERK

Geachte heer [REDACTED]

Op 8 juli 2025 heeft u bij ons een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor realisatie van 9 nieuwbouw woningen, een gemeenschappelijke berging en het vellen van 7 bomen op de locatie naast Boerenbuurt 32 (kadastraal perceel 4236, sectie D, Leersum), Leersum (Hof van Leersum). Uw dossiernummer is RX2025-00001592.

In deze brief leest u onze beslissing op uw aanvraag.

Besluit: wij verlenen de omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteit(en):

Omgevingsplanactiviteit

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- Kappen van houtopstand
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Deze brief met voorschriften en bijlagen is uw omgevingsvergunning. Lees deze goed door en bewaar de omgevingsvergunning goed.

Let op! Op uw omgevingsvergunning voor de activiteit kappen van houtopstand is een herplantplicht van toepassing. De herplantplicht wordt verder toegelicht in het hoofdstuk 'Voorschriften voor het kappen van houtopstand'. Bij de beoordeling is door de gemeentelijke bomendeskundige vastgesteld dat 4 bomen vergunningvrij zijn. Dit betreft Veldesdoorn #2332, Hazelaar #2351, Peer #2364 en Appel #2365. Deze bomen maken om die reden geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

Wanneer treedt dit besluit in werking?

Vanwege het risico op onherstelbare gevolgen treedt de omgevingsvergunning in werking vier weken na verzending van het besluit aan de aanvrager (artikel 16.79 lid 2 Omgevingswet). Als binnen deze termijn bij de rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Indienen risicomatrix

De technische bouwactiviteit is niet van toepassing op uw aanvraag. Aangezien u een melding Wkb moet indienen voor uw werkzaamheden, bent u verplicht daarbij een ingevulde risicomatrix in te dienen. Tevens is het eventueel mogelijk dat u een bouwveiligheidsplan moet opstellen en een veiligheidscoördinator moet aanstellen. De risicomatrix kunt u vinden op de volgende website: <https://iplo.nl/@264244/risicomatrix-bouw-sloopactiviteit/>.

De procedure die wij hebben gevolgd

Het besluit is volgens de reguliere voorbereidingsprocedure tot stand gekomen. Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Omgevingswet en gemeentelijke regelgeving.

Wij maken het besluit bekend

Wij publiceren dit besluit in Nieuws De Kaap, op onze website www.heuvelrug.nl en op www.officielebekendmakingen.nl. Mogelijk heeft u omwonenden al geïnformeerd over uw project, wij adviseren u dit nogmaals te doen. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

U kunt reageren op dit besluit

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u mij bellen voor een toelichting of om vragen te stellen. Vaak kan een gesprek een oplossing bieden en bezwaar maken is dan wellicht niet meer nodig.

U kunt bezwaar maken binnen zes weken na verzending van dit besluit. Dit kan met een bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug. In het bezwaarschrift zet u: het dossiernummer van dit besluit, uw motivatie van het bezwaar, uw naam, adres, e-mailadres, telefoonnummer, datum en ondertekening.

Als er sprake is van een spoedeisend belang, kunt u de Rechtbank Midden-Nederland (afdeling Bestuursrecht, postbus 16005, 3500 DA in Utrecht) vragen een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan alleen als u ook bezwaar heeft gemaakt.

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten 'kappen' en 'werk of werkzaamheden uitvoeren' en treedt daarom na vier weken in werking. Dat is voordat de bezwaartermijn van zes weken is verstreken. Een voorlopige voorziening moet u dus binnen een termijn van 4 weken indienen om te bewerkstelligen dat het besluit niet in werking treedt voordat op dat verzoek is beslist.

Legeskosten

De legesfactuur wordt afzonderlijk verzonden door de BghU.

Heeft u vragen?

U kunt mij bereiken via telefoonnummer 0343-565600 of e-mailadres [redacted]@heuvelrug.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,

De heer [redacted]

Senior casemanager Omgevingsverzoeken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning met dossiernummer RX2025-00001592.

1. Motivering en overwegingen
2. Voorschriften en aandachtspunten
3. Nummerbesluit

Bijlagen

- Aanvraagformulier, ontvangen op 8 juli 2025;
- Ruimtelijke onderbouwing, kenmerknr. 1581-37-T01, d.d. 24 juni 2025;
- Bijlage 1: Quicksan Ecologie;
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 4: Stikstofdepositieonderzoek;
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek;
- Bijlage 6: Boom Effect Analyse;
- 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;
- Bijlage A - Boomdata 'Hof van Leersum';
- Bijlage B - Kaart boompunten en kroonprojectie;
- Bijlage C - Situatietekening hof van Leersum 08-04-2025 + Riool&Trace;
- Bijlage D - Inmeting bomen en kroonprojectie Leersum;
- Bijlage E - Situatietekening Hof van Leersum--08-04-2025;
- Bijlage F - landschappelijk inpassingsplan Leersum;
- Advies Veiligheidsregio Utrecht, d.d. 15 september 2025;
- Bouwtekeningen Blok 1, tek.nr. BA-Blok-1-D, d.d. 13 mei 2025;
- Bouwtekeningen Blok 2, tek.nr. BA-Blok-2-D, d.d. 13 mei 2025;
- Bouwtekeningen Blok 3, tek.nr. BA-Blok-3-H, d.d. 26 augustus 2025;
- Situatietekening, tek.nr. SIT-1-M, d.d. 4 september 2025;
- Advies welstandscommissie MooiSticht, d.d. 31 juli 2025;
- Advies kap, ontvangen op 1 augustus 2025;
- Detailtekeningen, ontvangen op 30 juli 2025;
- Aanvraagformulier werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren, d.d. 22 juli 2025;
- Kleur- en materialenstaat, ontvangen op 8 juli 2025;
- Geotechnisch bodemonderzoek, opdracht nr. 61250041, d.d. 21 januari 2025.

1. Motivering en overwegingen

Hieronder leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen

De aanvraag is volledig

Na ontvangst van uw aanvraag hebben wij deze aan de hand van de wettelijke aanvraagvereisten getoetst op de ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom in behandeling genomen.

Vooroverleggeschiedenis

U heeft in 2021 een ruimtelijk initiatief ingediend. Vervolgens zijn we met u in overleg gegaan en heeft dit geresulteerd in het plan voor de bouw van 9 seniorenwoningen en een gemeenschappelijke ruimte. U heeft participatie uitgevoerd en het initiatief uitgewerkt. In een raadsbesluit van 8 februari 2024 heeft de gemeenteraad positief besloten op de vraag of de beoogde seniorenwoningen in het dure segment mogen worden gebouwd. Op 5 maart 2024 heeft u de eindbrief ondertekend en aan ons teruggezonden. Alle stukken, onderzoeken en het participatieverslag zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel op 24 september 2024 en vervolgens definitief beoordeeld in mei 2025. Vervolgens hebben wij de referentievergunning opgesteld en deze samen met alle stukken besproken met het college van burgemeester en wethouders.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Omgevingswet, deze gaat over de fysieke leefomgeving en activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en gemeentelijke regelgeving zoals het Omgevingsplan. Op de volgende pagina's leest u de overwegingen per aangevraagde activiteit.

Wij verlenen de omgevingsvergunning

Het besluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, doen wij op basis van de overwegingen per activiteit (hoofdstuk 1), de voorschriften (hoofdstuk 2) en de ontvangen documenten (bijlagen). Deze brief met voorschriften en bijlagen is uw omgevingsvergunning.

Overwegingen per activiteit

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Uw aanvraag voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

Het perceel heeft in het omgevingsplan van rechtswege 'Leersum Rijksstraatweg' de volgende bestemming(en):

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2

Daarnaast heeft het perceel de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – verkavelingspatroon
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – half open landschap

Uw aanvraag is in strijd met onderstaande (bouw)regel(s) uit het omgevingsplan:

1. Art. 3.1: De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid met een bedrijfswoning. Verder zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aanwezige dan wel daaraan verbonden landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele en ecologische waarden. 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. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.
2. Art. 3.2.1: Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het perceel bevat momenteel geen bouwvlak.

Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie 'Afwijken van regels in het omgevingsplan' in het volgende hoofdstuk.

Uw aanvraag is getoetst aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie MooiSticht heeft uw aanvraag beoordeeld. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit reageert de welstandscommissie positief. Het toetsingskader voor de commissie wordt gevormd door de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente en de daarin opgenomen beoordelingscriteria.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- artikel 22.29 van de Bruidsschat Omgevingsplan waarin de beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsplanactiviteit bouwwerken staan.
- Omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verlenen.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw aanvraag voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Afwijken van het omgevingsplan

Voor het afwijken van regels in het omgevingsplan wordt de omgevingsvergunning alleen verleend wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ondanks de strijdigheid met het omgevingsplan besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van mening dat de ruimtelijke onderbouwing op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Allereerst beschrijft deze afdoende dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend is in de omgeving. De realisering van het bouwplan leidt niet tot onevenredige nadelige effecten en/of hinder voor de huidige omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

In de ruimtelijke onderbouwing is bovendien beargumenteerd dat het plan niet in strijd is met relevante wet- en regelgeving (o. a. rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid). Ten aanzien van de uitvoerbaarheid toont de onderbouwing aan dat er vanuit het oogpunt van milieuaspecten, archeologie en cultuurhistorie, natuur en landschap, water en economische uitvoerbaarheid geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het bouwplan op bezwaren stuit.

Alle stukken, onderzoeken en het participatieverslag zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel van 24 september 2024 en vervolgens definitief beoordeeld in mei 2025. De aangeleverde stukken zijn akkoord en van voldoende kwaliteit bevonden om de besluitvorming op te starten. Zowel het waterschap als de provincie hebben een positieve vooroverlegreactie afgegeven.

In dit kader kan het bouwplan vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt worden beschouwd als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er bestaan dan ook geen bezwaren medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van het omgevingsplan.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken binnen de mogelijkheden van het omgevingsplan.
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan
- Omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te verlenen.

Kappen van houtopstand

Uw aanvraag voor het kappen van houtopstand hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Waarden van bomen

In het omgevingsplan zijn voorwaarden opgenomen waaraan het kappen van houtopstand getoetst moet worden. Wij kunnen de aanvraag weigeren of onder voorwaarden verlenen in het belang van:

- natuurwaarden;
- milieuwaarden;
- landschappelijke waarden;
- cultuurhistorische waarden;
- waarden van stads - en dorpsschoon;
- waarden voor recreatie en leefbaarheid.

Wij hebben de gemeentelijke bomendeskundige gevraagd uw aanvraag voor het vellen van 11 bomen te beoordelen. Het advies van 8 juli 2025 luidt als volgt:

“Eindoordeel belang van behoud

De argumenten voor het vellen van de betreffende houtopstanden zijn afgewogen tegen de waarden die als weigeringsgrond in de Bomenverordening zijn opgenomen. Op grond hiervan blijkt het belang van het behoud van deze bomen beperkt te zijn. In dit geval is de belangenafweging gemaakt met het oog op het toevoegen van 9 levensloopbestendige woningen aan het woningbestand. Bij de ontwikkeling is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezige landschapswaarden en houtopstanden. Daarnaast wordt door middel van nieuwe aanplant een ecologische en landschappelijke compensatie gerealiseerd, waarmee de kwaliteit van de groene leefomgeving wordt versterkt en de biodiversiteit behouden blijft. Hierdoor ontstaat een evenwichtige afweging tussen ruimtelijke ontwikkeling en natuurwaarden.

Eindoordeel belang van verwijdering

De waarden die als weigeringsgrond in de Bomenverordening zijn opgenomen, zijn afgewogen tegen de argumenten die de aanvrager voor het vellen van de houtopstand heeft genoemd. Op grond hiervan blijkt het belang voor het vellen in dit geval groot.

Conclusie/advies; motivering besluit

Samengevat luidt de conclusie en het advies voor het besluit op deze aanvraag als volgt:

Op grond van de belangenafweging aan de hand van de weigeringscriteria (art. 4, Bomenverordening 2022) wordt geconcludeerd dat in dit geval aan het vellen van de betreffende bomen een groter belang dient te worden toegekend dan aan het belang voor het behoud van deze bomen. Hierdoor is er aanleiding om de gevraagde vergunning voor het vellen te verlenen.

Met het opleggen van een herplantplicht met de hieronder vermelde gegevens kunnen de waarden die door het vellen van deze bomen verloren zullen gaan in voldoende mate worden hersteld.”

Bij de beoordeling is door de gemeentelijke bomendeskundige vastgesteld dat 4 bomen vergunningvrij zijn. Dit betreft Veldesdoorn #2332, Hazelaar #2351, Peer #2364 en Appel #2365. Deze bomen maken om die reden geen deel uit van deze omgevingsvergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 2, lid 1 van de Bomenverordening, waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- artikel 4, lid 2 van de Bomenverordening, waarin voorwaarden zijn opgenomen waaraan het kappen van een boom of meerdere bomen getoetst moet worden.
- artikel 4 van de Bomenverordening, waarin voorwaarden zijn genoemd om het kappen van een boom te kunnen weigeren.

- artikel 7, lid 1 van de Bomenverordening, waarin staat dat een voorschrift kan worden opgenomen dat binnen een bepaalde termijn moet worden herplant.

Conclusie

Wij vinden dat het advies van de bomendeskundige zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de deskundigheid van de adviseur. Bovendien kan het advies de conclusie dragen.

Op basis van bovenstaande motivering besluiten wij u de omgevingsvergunning voor het kappen van 7 bomen te verlenen, onder voorwaarde van onderstaande voorwaarden. Wij kiezen ervoor om het advies van de bomendeskundige op te volgen en een herplantplicht op te leggen.

Activiteit Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Uw aanvraag voor de activiteit werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid hebben wij getoetst aan onderstaande onderdelen.

Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan

Het perceel heeft in het omgevingsplan van rechtswege 'Leersum Rijksstraatweg' de volgende bestemming(en):

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2

Daarnaast heeft het perceel de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – verkavelingspatroon
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch met waarden – half open landschap

Op grond van artikel 3.7.1 en 21.3.1 van het omgevingsplan is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid benodigd.

Artikel 3.7.1: Agrarisch met waarden

Op grond van artikel 8.4.1 van het omgevingsplan is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a	het ontginnen, afgraven en verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;
b	het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of op andere wijze herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
c	het verlagen van de waterstand anders dan door sloten/greppels of drainage met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d	het vellen of rooien van bos en/of verwijderen van houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bos en/of houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben;
e	het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
f	het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen;
g	diepploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
h	bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
i	het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden waaronder ook begrepen het aanbrengen van oppervlakteverhardingen
j	aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

In dit geval zijn in verband met de aanduidingen “specifieke vorm van agrarisch met waarden – half open landschap” en “verkavelingspatroon” de onderdelen b, d, e, h en i van toepassing.

Art. 3.7.3 geeft aan dat de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in art. 3.7.1 slechts zijn toegestaan, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer natuur- en landschapswaarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de

- mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de adviseur Natuur en Landschap. De adviseur geeft aan dat de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. De onderbouwing toont aan dat vanuit het oogpunt van natuur en landschap geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het bouwplan op bezwaren stuit. Alle stukken en onderzoeken zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel van 24 september 2024 en vervolgens definitief beoordeeld in mei 2025. De aangeleverde stukken zijn akkoord en van voldoende kwaliteit bevonden. Er wordt om die reden geadviseerd om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Artikel 21.3.1: Waarde – Archeologie 2

Op grond van artikel 21.3.1 van het omgevingsplan is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het ophogen en egaliseren van gronden.

In dit geval zijn de onderdelen a t/m e van toepassing.

Art. 21.3.3 geeft aan dat de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in art. 21.3.1 slechts zijn toegestaan, mits:

- a. door die werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. door aanvrager een rapport is overgelegd, waaruit blijkt dat naar het oordeel van het bevoegd gezag aan de onder a genoemde voorwaarden is voldaan.

Wij hebben uw aanvraag voorgelegd aan de adviseur Archeologie. De adviseur geeft aan dat de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen. De onderbouwing toont aan dat vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen aanwezig zijn op grond waarvan de realisering van het bouwplan op bezwaren stuit. Alle stukken en onderzoeken zijn ingediend en behandeld op de Omgevingstafel van 24 september 2024 en vervolgens definitief beoordeeld in mei 2025. De aangeleverde stukken zijn akkoord en van voldoende kwaliteit bevonden. Er wordt om die reden geadviseerd om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

Wij hebben gebruik gemaakt van onderstaande wet- en regelgeving

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren.
- omgevingsplan gemeente Utrechtse Heuvelrug.

Conclusie

Wij zijn van oordeel dat de ontvangen adviezen zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand zijn gekomen en de getrokken conclusie kunnen dragen.

Op grond van bovenstaand toetsingskader zijn er geen weigeringsgronden en besluiten wij u de omgevingsvergunning voor de activiteit werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid te verlenen.

2. Voorschriften en aandachtspunten

Bij deze omgevingsvergunning met dossiernummer RX2025-00001592 horen onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Voorwaarden uitvoering

Wij verlenen de vergunning onder de volgende voorwaarden:

1. De maatregelen en randvoorwaarden die in paragraaf 5.1 en 5.2 van de Bomen Effect Analyse van 21 mei 2025, versie 4 staan, dienen te worden uitgevoerd en in acht genomen te worden.
2. Het is niet toegestaan de vergunde bouwwerken in gebruik te nemen totdat er een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan voor de private terreinen is toegevoegd aan het Landschappelijk Inpassingsplan voor het mandelige terrein (bijlage 10 bij deze omgevingsvergunning). Het betreft de private terreinen zoals die zijn aangeduid als "Eigen kavel per BNR" op de situatietekening van 4 juni 2025 die als bijlage bij dit besluit is gevoegd. Het erfinrichtingsplan moet worden opgestuurd naar registreren.documenten.wabo@heugelrug.nl. Enkel na schriftelijke goedkeuring door de gemeente kunnen de vergunde bouwwerken in gebruik worden genomen.
3. Als er nadeelcompensatie (planschade) moet worden betaald door de gemeente, dan is de initiatiefnemer verplicht dit bedrag, inclusief eventuele juridische kosten en rente, volledig te vergoeden.

Voordat u start met de werkzaamheden

Omdat uw bouwplan valt onder gevolgklasse 1 dient u in het kader van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) een bouwmelding en gereedmelding te doen. U moet zelf een kwaliteitsborger inschakelen die uw bouwplan beoordeelt en documenten voor de bouwmelding opstelt. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen. De bouwmelding moet u **uiterlijk 4 weken voor de start van de bouw** doen. Meer informatie hierover kunt u lezen op omgevingswet.overheid.nl.

U bent daarnaast verplicht de volgende activiteiten **tenminste 2 werkdagen van te voren** te melden bij de toezichthouder:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en).

Dit kan per e-mail en telefonisch:

Telefoon: 0343 - 565 600 (vraag naar de toezichthouders van het team Omgevingstoezicht)

E-mail: bouwtoezicht@heugelrug.nl

Peil

Het vloerpeil van woningen dient 30 cm boven de as van de weg te worden aangelegd. In overleg met de toezichthouder kan hiervan worden afgeweken.

Bijzondere lokale omstandigheden

Er is mogelijk sprake van bijzondere lokale omstandigheden op uw bouwlocatie. U kunt deze bekijken op onze website: <https://www.heugelrug.nl/wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb>

Algemeen

Op het bouwterrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als er gedurende één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning (artikel 5.40, lid 2, onder b van de Omgevingswet).

Als wij constateren dat er wordt afgeweken van de vergunning, loopt u het risico dat de bouw wordt stilgelegd. Het kan dan nodig zijn dat u een nieuwe vergunningaanvraag moet indienen. Hiervoor betaalt u opnieuw legeskosten.

Bouwtechnische voorschriften

Let op: Een bouwwerk moet altijd voldoen aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), ook als het bouwwerk bouwtechnisch vergunningvrij is of alleen een bouwmelding nodig is.

Slopmelding

Wanneer u asbest en/of meer dan 10m³ aan (ander) materiaal gaat slopen, dient u naast deze omgevingsvergunning een slopmelding te doen. De slopmelding moet u minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden doen via [omgevingswet.overheid.nl](https://www.heuvelrug.nl/omgevingswet/overheid.nl). Let op: indien uw pand van vóór 1994 is, bent u verplicht een asbestinventarisatie uit te voeren voordat u begint met sloopwerkzaamheden. Voor meer informatie hierover kunt u de website raadplegen:

<https://www.heuvelrug.nl/slopmelding-gebouw-of-deel-gebouw>

Archeologie

Wanneer bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan u als vinder weet of kan vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u wettelijk verplicht dit direct te melden. De melding moet u doen bij de heer [REDACTED] (archeologisch adviseur, team Advies & Beleid) via mailadres archeologie@heuvelrug.nl of telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Natuurbescherming

In de Omgevingswet is gebieds- en soortenbescherming opgenomen, onder andere om planten en dieren te beschermen. Alle vogels en bepaalde plant- en diersoorten vallen hieronder. Het is verboden om beschermde planten te vernielen en dieren te doden, te verstoren of te verjagen. Voortplantings- en rustplaatsen mag je niet beschadigen en vernielen. Werkzaamheden mogen niet plaatsvinden in of vlakbij een gebied waar een beschermde plant- of diersoort een vaste rust- of verblijfplaats heeft.

Wilt u werkzaamheden verrichten in de omgeving van een vaste rust- of verblijfsplaats van een beschermde plant- of diersoort? Of dicht bij een natuurgebied? Dan heeft u mogelijk een ontheffing of omgevingsvergunning van de provincie nodig. Deze vraagt u aan via [omgevingswet.overheid.nl](https://www.heuvelrug.nl/omgevingswet/overheid.nl).

Stikstof

De Omgevingswet beschermt onder andere Natura 2000-gebieden. Bepaalde activiteiten, zoals de uitstoot van stikstof, kunnen negatieve effecten hebben op zo'n Natura 2000-gebied.

Aan de hand van de aangeleverde AERIUS-berekeningen hebben wij vastgesteld dat op voorhand uitgesloten kan worden dat uw plan of project tot significante gevolgen voor stikstofdepositie op kwetsbare natuur zal leiden.

Grondwerkzaamheden

U mag niet bouwen op verontreinigde grond.

Water

De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het niet-verontreinigd hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater. Het afvoeren van hemelwater naar de openbare

vuilwaterriolering is niet toegestaan. Het hemelwater van het verhard oppervlak van het perceel moet worden geloosd in een hemelwater bergings- en infiltratievoorziening.

Bronbemaling

Is voor uw project bronbemaling nodig? Dan heeft u een watervergunning van het waterschap nodig. Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. Neem hiervoor contact op met het waterschap of hoogheemraadschap.

Container, steiger of ander voorwerp

Voor het tijdelijk plaatsen van een container, steiger of ander voorwerp op, boven of langs de openbare weg/water heeft u een vergunning nodig van de afdeling APV. Hiervoor verwijzen wij u naar de website <https://www.heuvelrug.nl/voorwerp-plaatsen-op-of-aan-de-weg>.

KLIC-melding

U wordt geadviseerd voor aanvang van de werkzaamheden een KLIC-melding te doen. Voor meer informatie hierover kunt u de website <https://zakelijk.kadaster.nl/klic-melding-kabel-en-leidinginformatie> raadplegen.

Geluidseisen

Een warmtepomp of airco-unit moet altijd voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook als deze bouwtechnisch vergunningvrij is. Hiervoor verwijzen wij u naar het Bbl en naar de website <https://www.heuvelrug.nl/warmtepomp-of-airco-0>

Belangrijke informatie bij werkzaamheden rondom bomen

Als u werkzaamheden uitvoert rondom bomen, dient u rekening te houden met een aantal belangrijke zaken. Werkzaamheden mogen de gezondheid en duurzame instandhouding van de boom niet aantasten. Het is daarom van belang de kwetsbare boomzone te respecteren, die bestaat uit de kroonprojectie (de verticale lijn van de rand van de boomkruin naar de grond) vermeerderd met 1,5 meter. Dit gebied is essentieel voor de wortels en de stabiliteit van de boom.

Werkzaamheden die schade kunnen veroorzaken, zijn bijvoorbeeld:

- Het parkeren van voertuigen in de buurt van bomen.
- Het transporteren van zware materialen langs de boom.
- Graven, ophogen of andere vormen van bodembewerking in de kwetsbare boomzone.
- Het plaatsen of opslaan van materialen binnen de kroonprojectie van de boom. Dit kan leiden tot verdichting van de bodem en vergroot het risico op aanrijdschade.

Voorschriften voor het kappen van houtopstand

1. De vergunninghouder is verplicht de schade te vergoeden die hij toebrengt aan eigendommen van de gemeente. Bijvoorbeeld aan het wegdek, het trottoir, de berm en de beplanting.
2. De vergunninghouder is verplicht maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente of anderen schade lijden door het gebruik van de vergunning.
3. Op het terrein moet deze vergunning inclusief bijlagen aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond.
4. Ambtenaren controleren periodiek of de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd. Bij overtredingen nemen zij maatregelen.
5. *Geldigheidsduur*: binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, moet de velling hebben plaatsgevonden. Voldoet u hier niet aan, dan moet er opnieuw vergunning worden aangevraagd. Het bevoegd gezag kan deze termijn van 1 jaar met maximaal 1 jaar verlengen.

Voorschriften herplantplicht

Voor de herplantplicht gelden de volgende voorschriften:

1. De vergunninghouder is verplicht te herplanten bij oplevering/realisatie van het bouwproject.
2. De herplant moet voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 22 bomen, soorten overeenkomstig het aangeleverde landschappelijke inpassingsplan.
 - in de plantmaat 16/18, overeenkomstig richtlijn uit het Herplantbeleid gemeente Utrechtse Heuvelrug 2010 (= handelsmaat; stamomtrek op 1 m boven maaiveld).
3. De herplant moet plaatsvinden overeenkomstig de standplaatsen die op het landschappelijke inpassingsplan staan aangegeven.
4. Wanneer de hierboven genoemde herplant niet binnen één jaar aanslaat, dan is de vergunninghouder verplicht de niet aangeslagen beplanting te vervangen door nieuwe aanplant zoals in bovenstaande voorschriften is aangegeven. De uitvoering van de herplantplicht moet, zo vaak als noodzakelijk is, worden herhaald tot het moment waarop de herplant daadwerkelijk is aangeslagen.

Verkeer

Wanneer bij geplande (kap)werkzaamheden wegafsluitingen moeten plaatsvinden, dan bent u verplicht om tenminste 2 weken van te voren een verkeersplan aan te leveren. U mag pas van start gaan met de (kap)werkzaamheden nadat het verkeersplan is goedgekeurd door de adviseur Mobiliteit van het team Advies & Beleid. Het verkeersplan kunt u aanleveren via mailadres postbusadviesmobiliteit@heuvelrug.nl.

- **Huisnummerbesluit**

Besluit:

Gelet op:

- artikel 108 van de Gemeentewet
- artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering Utrechtse heuvelrug 2022
- artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen, waarin gemeenten wordt opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied van de gemeente gelegen verblijfsobjecten, lig- en standplaatsen;

Komen wij tot het vaststellen van onderstaande huisnummering met bijbehorende situatieschets/tekening die deel uitmaakt van dit besluit.

Openbare ruimte:	Huisnummer:	Ltr:	Toev:	Woonplaats:	Postcode: *
Boerenbuurt	32	b		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	c		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	d		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	e		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	f		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	g		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	h		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	k		Leersum	3956RM
Boerenbuurt	32	m		Leersum	3956RM

* De postcode wordt uitgegeven door PostNL

