ruimtelijke denkers

WISSING

Ruimtelijke onderbouwing Leidsemeerstraat Buitenkaag

Datum	3-9-2024
Opdrachtgever	Fresch Projectontwikkeling BV
Auteur	M.S. van Beijnum / D. de Jonge
Betreft	Ruimtelijke onderbouwing



Afbeelding 1: Sfeerimpressie Leidsemeerstraatzijde west (bron: Mies architectuur)

1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding en doel ... 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4
2 Vigerend bestemmingsplan ... 5
3 Planbeschrijving ... 6
3.1 Huidige situatie ... 6
3.2 Toekomstige situatie ... 7
4 Beleid ... 11
4.1 Rijksbeleid ... 11
4.2 Provinciaal beleid ... 15
4.3 Gemeentelijke beleid ... 18
4.4 Ladderonderbouwing ... 23
5 Omgevingsaspecten ... 25
5.1 Bodem ... 25
5.2 Archeologie ... 26
5.3 Bedrijven- en milieuzonering ... 27
5.4 Externe veiligheid ... 27
5.5 Geluid ... 27
5.6 Luchtkwaliteit ... 27
5.7 Flora en fauna ... 27
5.8 Water ... 29
5.9 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) ... 29
6 Uitvoerbaarheid ... 31
6.1 Juridische planopzet ... 31
6.2 Economische uitvoerbaarheid ... 31
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 31

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied Zuid heeft de locatie de bestemming Wonen, Tuin en Bedrijf. De beoogde ontwikkeling past niet in dit bestemmingsplan. Tevens ligt er over het hele plangebied een aanduiding Luchtvaartverkeerzone – lib.

Inmiddels is de provinciale verordening gewijzigd (per 1 februari 2022) en ligt er niet langer een aanduiding glastuinbouwconcentratiegebied over de locatie. Dit is niet langer een belemmering voor de ontwikkeling. Omdat het plan niet past in het vigerende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing nodig om de afwijking in het kader van een goede ruimtelijke ordening te motiveren.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt beargumenteerd op welke onderdelen wordt afgeweken van het bestemmingsplan en waarom. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan:

- Een goede ruimtelijke onderbouwing / zorgvuldige belangenafweging;
- Verplichtingen (milieu) wetgeving;
- Relatie met de provinciale ladder van duurzame verstedelijking.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Leidsemeerstraat 6 in Buitenkaag (Gemeente Haarlemmermeer). Het plangebied ligt ingesloten tussen woningbouw en glastuinbouwgebied. Dit glastuinbouwgebied is aangewezen als ontwikkelingsgebied, waardoor de huidige glastuinbouw zal gaan verdwijnen. De bestaande gebouwen in het plangebied, een woonhuis en twee loodsen, zullen worden gesloopt. Hiervoor komen 16 woningen voor in de plaats.



Afbeelding 2: Plangebied op de luchtfoto (bron: www.cyclomedia.com)

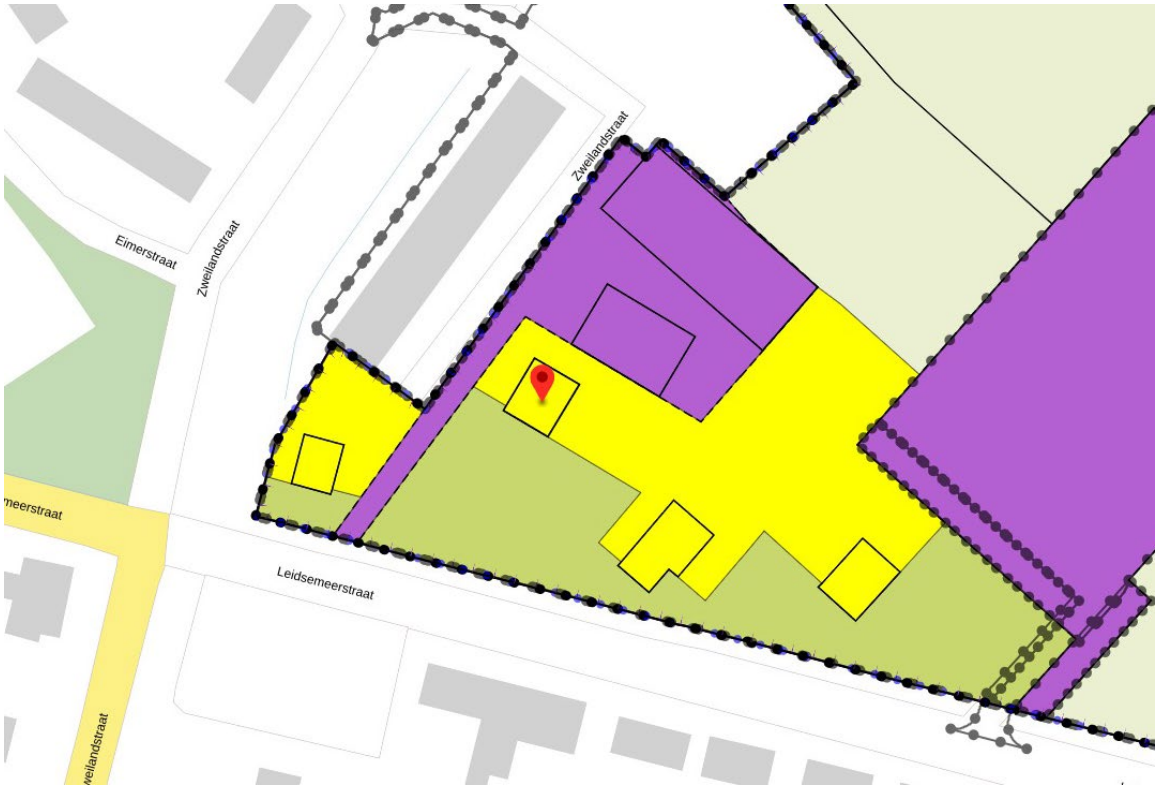
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 lichten we de voorgenomen ontwikkeling toe. In hoofdstuk 4 gaan we in op het geldende relevante beleid. Vervolgens behandelen in 5 de omgevingsaspecten. Tot slot bespreken we in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is bestemmingsplan Buitengebied Zuid. Het plangebied heeft daarin de bestemmingen 'Bedrijf', ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

- Binnen de bestemming 'Bedrijf' is wonen enkel toegestaan in de vorm van een bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’. Deze aanduiding is niet binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen de bestemming ‘Tuin’ is wonen niet toegestaan.



Afbeelding 3: Gedeelte kaart bestemmingsplan Buitengebied Zuid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verder valt het gehele plangebied binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – lib’. Hiervoor gelden beperkingen met betrekking tot:

- gevoelige bestemmingen, waaronder woningen (bouwbeperking geluidcontour).
- de hoogte van gebouwen tot maximaal 150m (horizontaal vlak 150 m).

3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

In de huidige situatie staan een woonhuis en twee loodsen. Het woonhuis evenals de aanliggende loods hebben een oorspronkelijke bouwjaar uit 1960. De achterliggende loods is in 2000 gebouwd. De beide loodsen zijn in gebruik als winteropslag voor plezierboten. Deze bebouwing zal worden gesloopt in het kader van een stedenbouwkundige herontwikkeling.



Afbeelding 4: Luchtfoto van het plangebied (bron: www.cyclomedia.com)

Locatie

Het plangebied is in het centrale deel van Buitenkaag gelegen. Het ligt direct ten noorden van de Leidsemeerstraat. Deze hier staan voornamelijk vrijstaande agrarische bedrijfswoningen. Deze zone wordt gekenmerkt als overgangsgebied tussen de glastuinbouw en de kern van Buitenkaag.

Het plangebied is omgeven door andere woningen, loodsen en groot tuinbouwkassen-complex. De locatie wordt omsloten door voornamelijk achterkanten en zijkanten van woningen. Direct ten westen van het plangebied is in 2017 18 beneden-bovenwoningen gerealiseerd. Tussen deze woningen en het plangebied zijn de parkeerplaatsen van deze woningen gepositioneerd. De oostelijk grens van het plangebied wordt gevormd door de oprit, parkeerschuur, erfafscheiding en de loods op het achter terrein van de woning op nummer 8.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Leidsemeerstraat. Via de Hoofdweg Oostzijde is de A44 te bereiken.

Via een lange en smalle toegangsweg zijn zowel het woonhuis als de achterliggende loodsen bereikbaar. De oprit van de woning ligt halverwege deze toegangsweg. Ter hoogte van deze oprit is de weg door middel van een poort afsluitbaar. Op het achter terrein staan voornamelijk aanhangers met boten.

Water en groen

Het zuidelijke deel van het plangebied is de tuin van de woning en heeft een verwilderde groene uitstraling. Hier staan verschillende opgaande plantsoorten zoals zomereik, es, gewone esdoorn, veldesdoorn, zwarte els en Canadese kornoelje.

Verder liggen er in en direct om het plangebied heen geen waardevolle water en groenstructuren.

3.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de huidige aanwezige bebouwing te slopen en op het terrein 16 woningen duurzame grondgebonden woningen te realiseren.

Met de toevoeging van deze woningen aan de dorpskern ontstaat er nieuw draagvlak voor de bestaande voorzieningen en wordt tevens direct ingespeeld op een groene langzaam verkeerszone zoals voorzien in het stedenbouwkundig raamwerk uit de Visie Buitenkaag 2040.



Afbeelding 5: Plankaart (bron: Mies architectuur)

Programma

Het planvoorstel gaat uit van 16 grondgebonden woningen voor doorstromers en gezinnen. Direct langs de Leidsemeerstraat komen 4 twee-onder-één-kapwoningen te staan. Op het achter terrein zijn twee rijen van 6 woningen met daartussen een groene ruimte.

De woningen hebben een beukmaat van tussen de 5,1 meter voor de rijwoningen en de 5,7 meter voor de twee-onder-één-kapwoningen. Het woonoppervlak bedraagt ca 120m^2 en de woningen hebben een koopprijs rond € 400.000,- en € 450.000,-.

Stedenbouw en architectuur

In de visie voor Buitenkaag wordt aangegeven dat woningen op deze plek voorstelbaar zijn. Aan het lint Leidsemeerstraat worden in de eerste lijn 4 woningen (twee-onder-een-kap) voorgesteld. Deze sluiten aan bij de korrelgrootte, oriëntatie en afstand tot de weg van de andere woningen in het lint. Het profiel van de weg kan ter plaatse van de locatie worden gehandhaafd, er worden hier extra parkeerplaatsen gemaakt voor de nieuwe woningen.

Alle woningen sluiten aan op de korrelgrote van de omliggende bebouwing doordat zij bestaan uit twee lagen met een zadeldak. Voor het bereiken van een eenduidig beeld zijn eventueel door kopers gewenste dakkapelen en serre's mee ontworpen in de architectuur.



Afbeelding 6: gevelbeeld rijwoningen (bron: Mies architectuur)

Verkeer en parkeren

Het plan wordt ontsloten vanaf de Leidsemeerstraat. De ontsluitende weg komt uit bij een parkeerterrein. Daar is ook de mogelijkheid om te keren. Er is overeenstemming bereikt met de eigenaren van het oostelijk gelegen aangrenzende kavel voor het realiseren van de haakse parkeerplaatsen langs de ontsluitende weg. Om de ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken worden de huidige 6 parkeerplaatsen langs de Leidsemeerstraat iets opgeschoven en verdwijnt de huidige inrit naar het plangebied. De 6 parkeerplaatsen aan de Leidsemeerstraat zijn niet toegerekend aan deze ontwikkeling.

Het programma bestaat uit 4 twee-onder-een-kap woningen en 12 grondgebonden woningen (tussen- en hoekwoning). De parkeernormen zijn als volgt:

- twee-onder-een-kap woning: 2,6 parkeerplaats per woning (aandeel bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning);
- grondgebonden (tussen-/hoek-) woning: 2,4 parkeerplaats per woning (aandeel bezoekers is 0,3 parkeerplaats per woning).

De parkeerbehoefte conform het gemeentelijke parkeernormenbeleid is maximaal 35 parkeerplaatsen (avond- en nachtperiode).

Het parkeeraanbod binnen het plangebied is 33 parkeerplaatsen, waarvan er 10 op eigen kavel. De parkeerplaatsen op eigen kavel tellen niet volledig mee in de parkeerbalans. Hierdoor zijn er voor de parkeerbalans 29,8 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig. In de avond- en nachtperiode is de parkeerbehoefte 35 parkeerplaatsen. Er is daarmee een tekort van 5,2 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Buiten kantooruren is er sprake van voldoende restcapaciteit op het parkeerterrein aan de Zweilandstraat, welke zich op korte afstand van de projectontwikkeling bevindt. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie. Zie voor de verdere onderbouwing de bijlage ‘Parkeerkundige onderbouwing Leisdemeerstraat-20230413’.

Groen en openbare ruimte

Het plan gaat uit van een groene ruimte aan de oostkant van het plangebied. Hiermee wordt er een groene buffer gemaakt tussen de nieuwe ontwikkeling en de naastgelegen woning. In deze groene rand kan naast de bomen worden geparkeerd. Via de rijbaan is het mogelijk om de belangrijke fietsroute zoals benoemd in Visie Buitenkaag 2040 te realiseren. Door het groen loopt een struinpad als route voor voetgangers.

Aan de Leidsemeerstraat wordt de groene sfeer van deze straat behouden door middel van een groene ruimte voor de twee-onder-één-kapwoningen. In deze groene ruimte worden 6 haaksparkeerplaatsen ingepast.

Tussen de rijwoningen ligt een groen binnengebied /plantsoen. Dit gebied is niet toegankelijk voor auto’s. Woonpaden liggen om dit groene plantsoen zorgen hier voor een rustig woonmillieu.



Afbeelding 7: Impressie groen binnengebied (bron: Mies architectuur)

In de nieuwe situatie wordt er circa 930 m^2 openbaar groen toegevoegd. Dit voldoet aan de norm uit de Leidraad Duurzame Inrichting Openbare Ruimte. Daarin is aangegeven dat er 2,5 m^2 groen gerealiseerd met worden binnen 100 meter van de woning. Dit is bij 16 woningen 40 m^2. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

Spelen

Binnen een afstand van 200 meter van de ontwikkeling aan de Leidsemeerstraat 6 (Park Leidsemeer) zijn er drie speelplekken. Te weten de speelplek achter de woningen aan de Zweilandschtraat / Eimerstraat, de speelplek tegenover de Leidsemeerstraat 23 en het trapveldje aan de Leidsemeerstraat, tegenovernummer 16.



Afbeelding 8: Speelplekken in de buurt van de ontwikkeling aan de Leidsemeerstraat 6

Deze speelplekken zijn voldoende dicht bij voor kinderen van 6 t/m 11 jaar en 12 t/m 18 jaar. Het gemeentelijk beleid geeft aan dat er voor peuters en kleuters een speelplek binnen 100 meter van de woning aanwezig moet zijn. Het gaat dan om een speelplek van 100 tot 500 m^2, met toestellen, speelprikkels, een bank en een afvalbak.

In de groenstrook tussen de woningen is een speelplek voor de peuters en kleuters voorzien. Deze groenstrook is ongeveer 150 m^2 groot en is voldoende ruim voor een speelplek voor 0-6 jaar behorend bij 16 woningen.

4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI is een nieuw instrument uit de Omgevingswet dat vooruitloopt op de verwachte inwerkingtreding 1 januari 2022. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. De NOVI geeft richting aan grote en complexe opgaven die Nederland . Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Uitgangspunt van de NOVI is dat Nederland staat voor grote en complexe opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal als internationaal spelen. Deze opgaven als klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Daarbij is Omgevingskwaliteit het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

NOVI stelt daartoe als aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Op die manier zullen de volgende vier prioriteiten worden aangepakt:

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 prioriteiten geldt dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

De NOVI heeft de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust is en een duurzame energievoorziening kent. Daartoe moeten per direct functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Verder vraagt dit op lange termijn om ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Daarbij zijn aanpassingen aan de energie-infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie nodig;

De ambitie voor de lange termijn van NOVI op het vlak van de 2e prioriteit is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. De uitdaging is om deze lange termijn-ambitie te bereiken, terwijl we op korte termijn proberen de gevolgen van de COVID-19-pandemie voor de economie zoveel als mogelijk te beperken;

Voor wat betreft prioriteit 3 zet de NOVI in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. De woningbouwontwikkeling moet plaatsvinden in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk

in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd;

De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van natuur, landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn neemt de NOVI zich daarom geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied voor, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Al deze ambities vragen veel van de leefomgeving. Daarbij moeten onvermijdelijk keuzes worden gemaakt. In de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor deze keuzes. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond: een 'omgevingsinclusieve benadering'. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:
1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3) Afwentelen wordt voorkomen.
Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

4.1.2 Luchthavenindelingbesluit Schiphol

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB Schiphol) staan veiligheid- en gezondheid regels over de bestemming en het gebruik van de gronden, zowel binnen het luchthavengebied als binnen het beperkingengebied rondom Schiphol.

Het plangebied ligt in het in beperkingengebied en heeft te maken met de volgende artikelen en regels:

- Artikel 2.2.1c - Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 4 zijn aangewezen, zijn met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan, behoudens:
    a. bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw;
    b. toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
    c. een geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw, mits van gelijke aard en gelijke schaal en onder de voorwaarde dat het te vervangen gebouw wordt verwijderd of dat de bestemming van het te vervangen gebouw wordt omgezet naar niet-geluidgevoelig;
    d. herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
    e. nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond.

- Artikel 2.2.1d
    1. Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.
    2. Voor de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, motiveren gemeenten in de toelichting op het bestemmingsplan of in

de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

- Artikel 2.2.2
    1. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij dit besluit zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden.
    2. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij dit besluit zijn geen bomen of struiken toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden indien de Inspectie Leefomgeving en Transport op schriftelijk verzoek van de exploitant van de luchthaven Schiphol of Luchtverkeersleiding Nederland beoordeelt dat deze een belemmering vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer.
    3. In afwijking van het eerste lid is een object hoger dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
        a) het object opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning of een aanlegvergunning dan wel een omgevingsvergunning, of voor het object een dergelijke vergunning is verleend en de vergunning is verleend voor 1 januari 2015, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of
        b) het betreft herbouw, verbouw of vervangende nieuwbouw van objecten als bedoeld onder a, mits de hoogte en het totale volume van het oorspronkelijke object niet worden overschreden.
    4. In afwijking van het eerste lid is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.
    5. In afwijking van het eerste lid is een object dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan indien dit onderdeel is van een plan genoemd in de bij dit besluit gevoegde bijlage 7.
    6. Op de in het eerste lid bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.

- Artikel 2.2.4
    1. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit is geen vaste laserinstallatie toegestaan en geen windturbine die met de tiphoogte steekt door een vlak met een maatgevende toetshoogte zoals opgenomen in de in bijlage 4 opgenomen kaart, met een ashoogte van meer dan 35 meter, of in geval van plaatsing op een gebouw, met een tiphoogte van meer dan 5 meter dan wel meer dan 35 meter voor gebouw en tiphoogte tezamen.
    2. Op de gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 6 bij dit besluit, is een windturbine toegestaan die met de tiphoogte steekt door het vlak met de toetshoogte voor radar zoals opgenomen in de in bijlage 4a opgenomen kaart mits uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de windturbine geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.
    3. In afwijking van het eerste lid en tweede lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in die leden, toegestaan voor zover:
        a) deze rechtmatig aanwezig is op 1 januari 2015 of daarvoor voor 1 januari 2015 een bouwvergunning of een omgevingsvergunning is verleend, mits binnen twee jaar na die datum een begin met de werkzaamheden is gemaakt, of

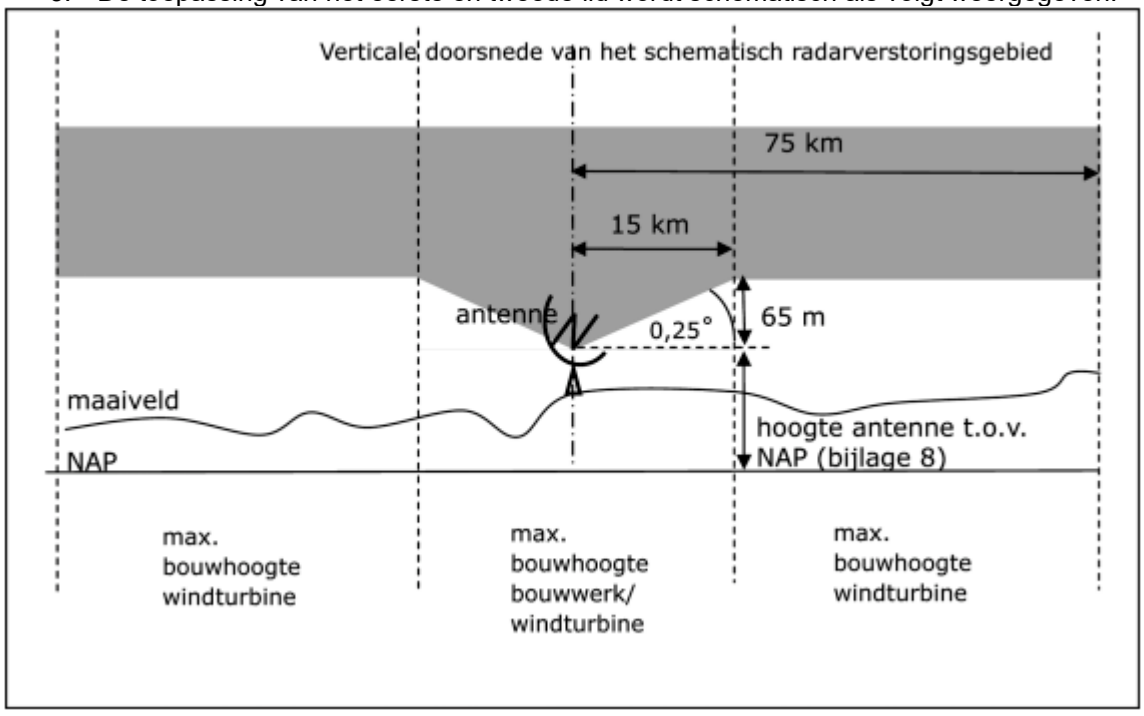
b) het betreft vervanging door een nieuwe windturbine met gelijkblijvende of lagere hoogtes en met gelijkblijvende of verminderde verstoring van het radarbeeld.

4. In afwijking van het eerste lid is een vaste laserinstallatie of een windturbine, bedoeld in dat lid, toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 8.9 van de wet.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Artikel 2.4 (bouwbeperkingen radarverstoringsgebieden)

1. De maximale hoogte van bouwwerken in een radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in Bijlage 8, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne.
2. Onverminderd het eerste lid geldt voor de tippen van de wieken van windturbines een maximale hoogte in een radarverstoringsgebied, die wordt bepaald door elke denkbeeldige, ten opzichte van NAP horizontale rechte lijn, die wordt getrokken van het uiterste punt van de lijn, bedoeld in het eerste lid, tot een punt gelegen 60 kilometer daar vandaan. De resulterende maximale hoogte voor de tippen van de wieken van windturbines is per radarverstoringsgebied opgenomen in Bijlage 10 en tezamen met de omvang van het radarverstoringsgebied verbeeld op de kaart in bijlage 8.4.
3. De toepassing van het eerste en tweede lid wordt schematisch als volgt weergegeven:



4.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel het Barro genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedssfeer van het Barro.

4.1.5 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is betreft nieuwe stedelijke ontwikkeling het volgende opgenomen:

- Artikel 3.1.6 lid 2 Bro: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Artikel 3.1.6 lid 2 Bro: Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
    - Artikel 3.6 lid 1: Bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels:
        a. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen;
        b. burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen.

Voor dit plan staat in de vereiste beschrijving van de behoefte in paragraaf 4.4.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De omgevingsvisie streeft naar samenhang tussen de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. Denk hierbij aan klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit, etc.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kúnnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van onze mooie provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Specifiek beleid ten aanzien de locatie is in de Omgevingsvisie NH2050 niet opgenomen.

4.2.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provincie speelt in op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig, en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. In 2040 heeft Noord-Holland haar eigen positie in de wereld versterkt. Dit wordt bereikt door de volgende keuzes:

- Kiezen voor hoogstedelijke milieu's en beperkte uitleg blijft het landelijk gebied open en dichtbij.
- Voorzichtig omgaan met uitleg buiten bestaande kernen.

- Actief bijdragen aan de CO2-reductie door in te zetten op het opwekken van duurzame energie.
- Landelijk gebied ontwikkelen vanuit de kenmerken van het Noord-Hollandse landschap en bodemeigenschappen.

Het plangebied valt binnen de volgende invloedssferen van de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Fijnmazige waterberging

Provincie NoordHolland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

De speerpunten voor beleid duurzame energie zijn:

- duurzaam bouwen (vooral duurzaam renoveren),
- offshore windenergie (inclusief kennisontwikkeling)
- zonne-energie
- biomassavergassing (vooral kennisontwikkeling).

Droogmakerijenlandschap

De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Groene hart

Extra aandacht besteedt de Provincie Noord-Holland aan de veenweideproblematiek, die in grote delen van Laag Holland en het Groene Hart speelt. Het beleid is in de eerste plaats gericht op het remmen van bodemdaling, het verminderen van de risico’s van wateroverlast en watertekort en het verbeteren van de waterkwaliteit.

De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. Daarom draagt de provincie zorg voor de bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden.

Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied

De noodzaak voor het aanvragen van een ontheffing wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mogelijkheden binnen BBG. Op basis van de monitor plancapaciteit is het mogelijk om voor woningbouw inzicht te geven in de binnenstedelijke mogelijkheden. Voor de actuele cijfers wordt verwezen naar de jaarlijkse Monitor Woningbouw Noord-Holland op www.Noord-Holland.nl (Monitor Woningbouw Noord-Holland op de site van de Provincie Noord-Holland).

Gebied voor grootschalige landbouw

In de zone voor grootschalige landbouw is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied.

Voor bollenteelt en glastuinbouw wijst de provincie Noord-Holland clustergebieden aan. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen.

Glastuinbouwconcentratiegebied
In Noord-Holland Noord krijgt de productielandbouw prioriteit. De provincie Noord-Holland geeft ruimte voor verschillende clusters die elkaar kunnen versterken via een combinatie van logistiek en dienstverlening, zowel voor de keten als voor de primaire land- en tuinbouw. In dit gebied bestaat de mogelijkheid om het bouwblok te vergroten tot maximaal 2 hectare. Bollenteelt, grondgebonden landbouw, zaadclusters en glastuinbouw krijgen hier onder voorwaarden de ruimte.

Specifiek beleid ten aanzien de locatie is in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 niet opgenomen.

4.2.3 Watervisie 2021

De Watervisie zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document stelt de provincie kaders voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit wordt gedaan op basis van de thema's Veilig en Schoon & Voldoende.

Het plangebied valt binnen de volgende invloedssferen van de Watervisie 2021.

Overstromingsrisico
Een groot deel van de provincie Noord-Holland ligt beneden NAP. Overstromingsrisico is er vooral vanuit het IJssel- en Markermeer, de Waddenzee en de Lek (voor Amsterdam). Het plangebied is een minimaal overstromingsgevoelig gebied.

Zoetwateraanvoer en externe verzilting
Door ontwikkelingen in het klimaat, door bodemdaling en zeespiegelstijging en door sociaal economische ontwikkelingen komt de toekomstige zoetwatervoorziening verder onder druk te staan en zal schade door verzilting of verdroging als gevolg daarvan vaker optreden.

Wateroverlast
Het lange termijn doel is een duurzame ruimtelijke en waterhuishoudkundige inrichting, conform afgesproken normen.

Waterkwaliteit
Het plangebied maakt deel uit van grondwaterlichaam zout Rijn-West. De beoordeling van de toestand van het grondwater wordt uitgevoerd aan de hand van drie testen: de chemische kwaliteitstest, de waterbalanstest en de zoutintrusietest.

Specifiek beleid ten aanzien de locatie is in de Structuurvisie Watervisie 2021 niet opgenomen.

4.2.4 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020 en vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provincie wil met de omgevingsverordening NH 2020 ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland.

Het plangebied valt binnen de volgende invloedssferen van de Omgevingsverordening NH2020.

Bodemsanering
Deze afdeling gaat over het saneren van de bodem als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming voor het werkingsgebied Bodemsanering, dit betreft het hele grondgebied van Noord-Holland met uitzondering van het grondgebied van de gemeenten Amsterdam, Zaanstad,

Haarlem en Alkmaar, omdat zij zelfstandig bevoegd gezag Wet bodembescherming zijn, zoals bedoeld in artikel 88 van de Wet bodembescherming.

Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de regels betreft:

- Artikel 4.44 Meldingsplichten Wet bodembescherming
- Artikel 4.45 Evaluatieverslag Wet bodembescherming
- Artikel 4.46 Nazorg saneringen

Woningen binnen de LIB 5 zone Schiphol

1. Voor zover een ruimtelijk plan nieuwe woningen toestaat op gronden die liggen ter plaatse van het werkingsgebied LIB 5 zone wordt in de toelichting op dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.
2. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de toelichting zoals bedoeld in het eerste lid.

Peilbesluit

1. Het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit.
2. Peilbesluiten moeten actueel zijn en in ieder geval rekening houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen.
3. Dit werkingsgebied heeft betrekking op het waterschapsbestuur en is daarom niet relevant voor dit plan.

4.2.5 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

4.3 Gemeentelijke beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040

De omgevingsvisie wordt door de gemeente gebruikt als een richtinggevend instrument om afwegingen en keuzes te maken. Daarnaast dient het als inspiratiedocument voor het verwezenlijken van ideeën en maken van beslissingen die bijdragen aan een aantrekkelijke leefomgeving voor iedereen.

De omgevingsvisie brengt aan de hand van vier verhaallijnen de beoogde toekomst van gemeente Haarlemmermeer in beeld.

- Wonen waar dorp en stad samenkomen
- Economisch krachtig en divers
- Ontspannen in het buitengebied
- Slim en stevig verbonden met onze netwerken

Er wordt per deelgebied ingegaan op de specifieke uitdagingen en opgaven die er spelen per gebied. Buitenkaag maakt onderdeel uit van het gebied ‘Haarlemmermeer Zuid en Oost’. Dit gebied bestaat uit Schiphol en de verschillende agrarische kernen. Deze kernen liggen allemaal in de invloedssfeer van de luchthaven, waardoor er weinig nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Het gebied wordt verder wel beschreven als ‘prettig om te wonen’ vanwege de Ringvaart en plassen.

Specifieke opgaven voor de toekomst voor Buitenkaag zijn:

- Voorkom overlast door bedrijvigheid; van parkeerproblematiek tot lichtoverlast.
- Benut de beperkte ruimte (die het Luchthavenindelingbesluit geeft) voor nieuwe woningen voor verbetering van de leefbaarheid. Stimuleer dat deze woningen met goede geluidsmaatregelen gebouwd worden. Experimenten met het 'living field lab' leveren kennis op hoe geluidsadaptief te bouwen.
- Benut zo mogelijk de recreatieve potentie van Buitenkaag en Rijsenhout bij de transformatieopgave van het glastuinbouwgebied.
- Faciliteer sanering van niet te herstructureren kassen in het voormalig glastuinbouwgebied en zorg dat alternatieve functies bijdragen aan het woon- en leefgenot.
- Benut waar mogelijk de kansen voor natuur inclusief bouwen bij alle nieuwe bebouwing en bouwwerken. Groen is van belang voor het tegengaan van hittestress, waterberging en aantrekkelijke routes voor woon-werk (langzaam) verkeer.
- De glastuinbouw in Buitenkaag is aangemerkt als transformatiegebied. Het toekomstperspectief van dit gebied is uitgewerkt in de Visie Buitenkaag (2021).

4.3.2 Verdichtingsvisie Haarlemmermeer 2040

Haarlemmermeer heeft een enorme opgave om 20.000 woningen te bouwen tot aan 2040. Daarmee groeit Haarlemmermeer tot 2040 uit tot één van de tien grootste gemeenten van Nederland. Deze opgave wordt als verdichtingsopgave bekeken. Dit biedt kansen voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied. Met de verdichtingsvisie wordt invulling gegeven aan de ambities van het huidige college. De verdichtingsvisie is hiermee één van de deelvisies die gekoppeld zijn aan onze Omgevingsvisie.

Verdichting vereist maatwerk. Er zijn daarom acht plekken geïdentificeerd die samen Haarlemmermeer typeren. Buitenkaag is op de verdichtingskaart aangegeven als een kansrijke verdichtingslocatie. Hierbij wordt uitgegaan van de verdichting van centra als de bestaande wijk. Daarbij gelden de volgende randvoorwaarden:

- De openbare ruimte is een plek van verblijf en ontmoeting en gebouwen sluiten er goed op
- aan met levendige plinten.
- Meer draagvlak voor voorzieningen en voldoende ruimtereservering voor werk, onderwijs en voorzieningen.
- Kwaliteitsimpuls voor groen.
- Meer ruimte voor voetganger en fietser.
- Bestaande wijken krijgen door verdichting kwalitatief beter groen, meer woningdifferentiatie, een betere sociale balans en kansen worden benut om de bestaande voorraad te verduurzamen.

4.3.3 Visie Buitenkaag 2040

De visie Buitenkaag laat zien hoe Buitenkaag er in 2040 uit kan zien en hoe inwoners en bedrijven hieraan bij kunnen dragen. Hierbij verandert Buitenkaag stap voor stap. Een nieuwe ruimtelijke structuur bepaalt waar nieuwe wegen, water en groen komen te liggen. Dat maakt het makkelijker om te wandelen, fietsen en varen in de buurt van Buitenkaag en Kaag. De visie heeft de volgende doelen:

1. Ruimte bieden aan transformatie in het glastuinbouwgebied.
2. Diverse vormen van recreatie mogelijk maken.
3. Ringdijk- en dorpskarakteristiek behouden en versterken.
4. Een oplossing voor de parkeeroverlast.

Het noordelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Hart en gemaalzone'. Deze zone bestaat uit het centrum van Buitenkaag rondom de school, de kerk en gemaal De Leeghwater. Dit gebied bevat de belangrijkste voorzieningen voor ontmoeten en ontspannen. Daarnaast is

wonen een van de belangrijkste functies in deze zone. Het uitgangspunt is het behouden van een prettig woon-, werk- en samenleefklimaat waarbij wordt ingezet op het versterken van de dorpskarakteristiek.

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de 'Randzone'. In deze randzone zijn twee opties om burgerwoningen te realiseren:

1. Het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Hiervoor moet het bijbehorende bedrijf worden opgeheven. Wanneer er minimaal 1500 m2 aan bedrijfsgebouw of kas gesloopt wordt, kan de bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning. Een bedrijfswoning is altijd uitgesloten van de hinder van het eigen bedrijf. Op het moment dat er naast de woning een andere functie op hetzelfde perceel wordt toegevoegd, moet er rekening worden gehouden met de hindercirkels van deze functie.
2. Het toevoegen van kleinschalige woningbouw in een open ruimte in bestaand stedelijk gebied. Een open ruimte kan bijvoorbeeld een leegstaande woning zijn of bedrijfsperceel, welke ingesloten wordt door woon- of andere stedelijk functies.

Op de visiekaart wordt het plangebied aangeduid als 'Initiatief voor woningontwikkeling'. Direct ten oosten van de planlocatie is een indicatie voor een langzaamsverkeersverbinding te zien. Deze route zorgt voor een recreatieve verbinding tussen de Kagentocht en de Ringvaart en is belangrijk om in het plan te integreren.

4.3.4 Woonbeleidsprogramma Haarlemmermeer 2019-2025

Deze visie gaat uit van eigenheid, verscheidenheid en doorstroming. Er wordt gestreefd naar woonmilieus waarbij de helft van de nieuwe woningen betaalbaar wordt en blijft. Door middel van een actieprogramma wordt de productie van koop- en huurwoningen in het middensegment extra gestimuleerd. Daarnaast is het nodig om een substantieel deel van de gereguleerde bouw als sociale huurwoningen uit te voeren. Samen met woningcorporaties wordt ingezet op doorstroming binnen de huurwoningenvoorraad.

Er wordt onderscheidt gemaakt tussen:

- De centrale kernen, die zich in de laatste vijftig jaar ontwikkeld tot herkenbare woonwijken met een sterk sub-urbaan karakter
- De kernen langs de Ringvaart

De planlocatie valt in dit tweede gebied. Hier moet nieuwbouw de lokale identiteit, vitaliteit en het dorpse karakter versterken. Nieuwe plannen sluiten aan bij het centrum-dorpse woonmilieu wat bestaat uit een menging van wonen, werken en voorzieningen met een gematigde woningdichtheid. Kleinschaligheid, gematigde dichtheden en functiemenging zijn uitgangspunt.

Verder zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing voor de ontwikkeling aan de Leidsemeerstraat:

- Er wordt gebouwd aan een woonmilieu die passen bij de locatie en aansluiten bij de huidige en toekomstige woningbehoefte.
- In elk bouwplan en in elk woonmilieu wordt een gemengd bouwprogramma naar eigendomscategorie en prijsklasse gerealiseerd.
- De helft van de woningen is betaalbaar.
- De ontwikkeling is aardgasvrij en streeft naar een energiezuinige woningen.

4.3.5 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer is vastgelegd in het 'Handboek

Parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018'. De parkeernormen die hierin benoemd worden zijn een samenvoeging van de parkeerkencijfers uit:

- CROW-publicatie 317
- CROW-publicatie 182 (voor zover deze niet in publicatie 317 zijn geactualiseerd)
- Andere normen (op basis van ervaringen bij het toepassen van parkeerbeleid. Het betreft normen voor functies die niet in een van de genoemde CROW-publicaties voorkomen)

Aan de hand hiervan is de parkeerbehoefte bepaald voor het plan in relatie tot het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd wordt.

4.3.6 Waterbeleid

Het plan bevindt zich in de gemeente Haarlemmermeer. Deze gemeente heeft geen aanvullend waterbeleid op watercompensatie en volgt het Waterschap hierin. Het beleid van het waterschap is dus leidend.

Voor de gestelde vraag is beleidsregel 4 compensatie verhard oppervlak belangrijk.
In de beleidsregel staat het volgende:

- Minder dan 500 m^2 verhardingstoenamen, geen compensatie nodig
- Van 500 tot 10.000 m^2 verhardingstoenamen, compensatie is 15% van het extra verhard oppervlak als openwater.
- Vanaf 10.000 m^2, minimaal 15% van het extra verhard oppervlak als openwater in overleg met waterschap.

4.3.7 Klimaatadaptiebeleid

Met het Klimaatadaptatiebeleid (januari 2022) zorgt de gemeente ervoor dat de omgeving van Haarlemmermeer in 2050 klimaatbestendig is. In een klimaatbestendig Haarlemmermeer wordt de klimaatbestendigheid vergroot en de gevolgen en schade van droogte, hitte, wateroverlast en overstromingen voor nu en toekomstige generaties beperkt. Er wordt daarvoor ingezet op een omgeving die hitte- en droogtebestendig is en waar slechts beperkte wateroverlast optreedt. Dit wordt gedaan aan de hand van drie ambities:
1. een koele woon/werkomgeving;
2. droogtegevoeligheid verminderen;
3. een waterrobuuste leefomgeving.

De ambities zijn concreet uitgewerkt in basisveiligheidsniveaus, dit zijn minimale normen om de leefomgeving klimaatbestendig in te richten. De basisveiligheidsniveaus zijn kaders voor nieuwe ontwikkelingen en onderhoudsmatige ingrepen.

Ontwikkelingen van 500 m^2 – 5000 m^2 hebben een effect op de omgeving, maar door de omvang zijn niet alle basisveiligheidsniveaus van toepassing in het gebied. De initiatiefnemer moet de relevante basisveiligheidsniveaus meenemen in het ontwerp. De regel geldt, dat bij deze ontwikkelingen voldaan moet worden aan alle basisveiligheidsniveaus, tenzij deze niet van toepassing zijn in het plangebied (zoals: belangrijke langzaamverkeerroutes, vitale of kwetsbare functies) of in de omgeving voldoende aanwezig zijn (zoals een koelteplek). De relevantie wordt bepaald aan de hand van maatwerk en is afhankelijk van het type project. Hierbij mogen de gevolgen voor de omgeving niet nadelig zijn. Er geldt bij deze ontwikkelgebieden geen onderzoeksplicht. Er hoeft in ieder geval geen nulmeting grondwater te worden gedaan en geen berekening van hemelwaterpercentages voor het vasthouden, bergen en afvoeren. Er moet wel onderbouwd worden op welke manier aan de principes wordt voldaan, zoals dit nu ook gebeurt in de watertoets.

Er moet een onderbouwing aanleveren worden om te laten zien hoe ze aan de eisen aan het Klimaatadaptatiebeleid voldoen.

De belangrijkste zijn:
• 100% afkoppelen van gemengde riolering;
• 85% van 70 mm neerslag in één uur bergen in het plangebied;
• 50% van horizontale en verticale oppervlakken van verblijfsgebouwen warmtewerend inrichten;
• Koelteplek van minimaal 200 m2 op 300 m afstand, neem hierin de omgeving mee en kijk of er op loopafstand (300 m) al een koelteplek is, zo niet situeer deze dan in het plangebied;
• 40% schaduw op belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in plangebied.

Afkoppelen van de gemengde riolering
Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. In de rijbaan wordt een infiltratietransportriool gelegd die overloopt in de wadi's in het plangebied door middel van uitstroomconstructies.

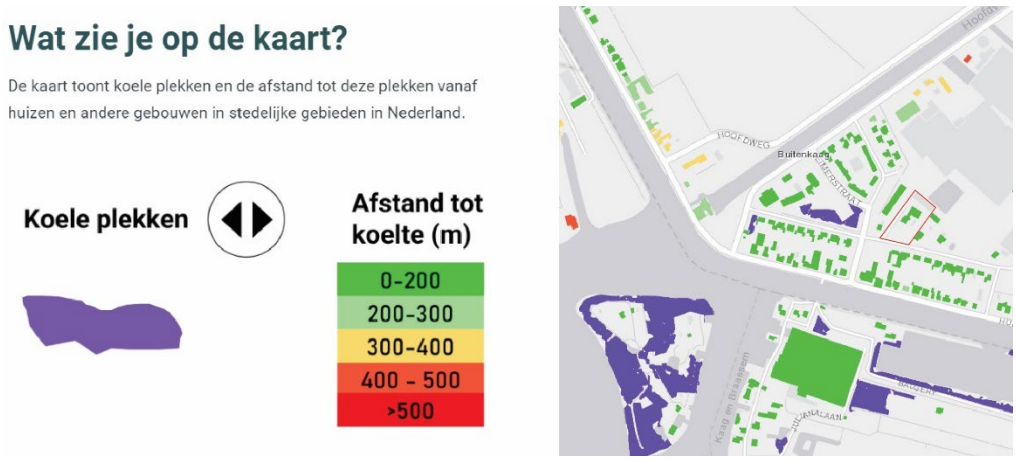
In het rioleringsplan, rioleringskaart en memo klimaatadaptatie is nader onderbouwd hoe aan de eisen van het Klimaatadaptiebeleid wordt voldaan. Deze bijlagen zijn bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing

85% van 70 mm neerslag in één uur bergen in het plangebied
Hier is in het memo klimaatadaptatie en het rioleringsplan aandacht aan besteed. Deze zijn opgenomen als bijlage.

50% van horizontale en verticale oppervlakken van verblijfsgebouwen warmtewerend inrichten
In het beleid is aangegeven dat onder warmtewerend wordt verstaan: een gebouw zo bouwen dat het er binnen minder warm wordt en dat opwarming van het stedelijk gebied wordt verminderd. Bijvoorbeeld door isolatie, een groen dak, lichte kleur of zonnewering, - reflectie.

De gevel bestaat voor meer dan 50 % uit baksteen. De gevels zijn goed geïsoleerd, zodat warmte zoveel mogelijk buiten wordt gehouden. Er is gekozen voor een lichte kleur baksteen die hitte meer reflecteren dan donkere stenen. Een deel van de kopgevels wordt voorzien van groen. Dit zorgt voor extra isolatie en verdamping en daarmee koelte. De daken zijn hellend, en bedekt met pannen en zonnepanelen. Ook het dak is goed geïsoleerd en warmtewerend.

Koelteplek
Tegenover Leidsemeerstraat 23, op 165 meter van het plangebied, ligt een grote speelplek / verblijfsplek tussen de bomen. Hier is gedurende de hele dag ruime beschaduwde plekken te vinden. De plek is groter dan 200 m^2.



Afbeelding: Koelteplek (in paars) binnen 200 m van de locatie (uit https://www.klimaateffectatlas.nl/nl/afstand-tot-koeltekaart)

40% schaduw op belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in plangebied
Er zijn in het plangebied 3 belangrijke langzaamverkeersroutes, zie het kaartje hieronder.



Bij langzaamverkeersroute 1 wordt de schaduw geleverd door de bebouwing en de hoge erfafscheiding langs de achtertuinen en de boomgroep in het plantsoen. Daarmee is meer dan de helft van de route beschaduwd.

Bij het plantsoen tussen de woningen, nummer 2 op de kaart, zorgen de bomen voor schaduw. Deze zijn zo geplaatst ten opzichte van de speeltoestellen en bankjes dat gedurende de dag er altijd verblijfsplekken in de schaduw zijn.

Bij de langzaamverkeersroute door het groen, nummer 3 op de kaart, is er voor gekozen om deze, in verband met sociale veiligheid open te houden aan de zijde van de ontwikkeling. Aan de zijde van de bestaande kavels zal een hoge groene erfafscheiding hebben. Om deze route voldoende overzichtelijk te maken bestaat de inrichting hier uit gras, vaste planten, bomen en lage hagen en struiken ter afscherming van de parkeerplaatsen. Hierdoor is deze route niet voor 40 % beschaduwd. De langzaamverkeersroute 1 kan als alternatief worden gebruikt.

4.4 Ladderonderbouwing

Bestaand stedelijk gebied

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied, een uitgebreide ladderonderbouwing is daarom niet nodig.

Behoefte

Kwantitatief

In de Omgevingsvisie Haarlemmermeer 2040 is dat in Haarlemmermeer de druk op alle segmenten van de woningmarkt onverminderd groot is. Binnen de Metropoolregio Amsterdam werken Amsterdam en Haarlemmermeer als een economische magneet voor mensen. Er is veel vraag naar woningen en de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk.
Nieuw woningaanbod moet passen bij de vraag. Behoefte is er aan eengezinswoningen én appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Onze doelgroepen zijn gezinnen, jongeren en starters die in Haarlemmermeer willen blijven wonen, ouderen die willen doorstromen naar een geschikte woning voor hun oude dag, mensen die na echtscheiding een eigen woning zoeken, kwetsbare mensen die zorg nodig hebben en vergunninghouders.
Dit plan voegt 16 eengezinswoningen toe en past binnen de behoefte.

Kwalitatief

Het planvoornemen voorziet in de bouw van woningen op een leegstaande bedrijvenlocatie waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (herstructurering van leegstaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied). Tevens blijkt dat door de realisatie het planvoornemen er voorzien wordt in een kwalitatieve vraag naar eengezinswoningen.

Conclusie

Het planvoornemen is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en voldoet hieraan.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Naar aanleiding van de herontwikkeling van de locatie is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om zo inzicht te verkrijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Deze is bijgevoegd als bijlage ‘verkennend bodemonderzoek’. Het doel van het uitvoeren van dit bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de gewenste herontwikkeling.
Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er een verdachte locatie (boring B04) met heterogeen verdeelde verontreinigingen voor de grond en het grondwater is aangetroffen. In de zandige bovengrond van de boring B04 is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond. De verontreiniging is verticaal afgeperkt, maar horizontaal niet. Een nader onderzoek is noodzakelijk om de sterke verontreiniging horizontaal af te perken.

Daarnaast zijn in zowel de bovengrond als de ondergrond licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB, OCB en/of minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn daarentegen wel ten hoogste licht verhoogde concentraties (barium, xylenen en naftaleen) aangetoond.

Er zijn tevens verhoogde gehalten PFAS aangetoond. Plaatselijk overschrijden de gehalten de lokale toepassingsnomen. De gehalten overschrijden de landelijke hergebruiksnormen echter niet.

Er zijn bij de locatie zintuigelijk zowel op het maaiveld als in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal waargenomen. Daarnaast blijft uit de indicatieve analyses dat in de fundering onder asfalt geen asbest aanwezig is. De kans is dus zeer klein dat er asbest aanwezig is op de onderzoekslocatie.

Het asfalt is niet teerhoudend. Uit de beschikbaarheidsproef blijkt dat vanadium de norm voor niet-vormgegeven bouwstof overschrijdt in het menggranulaat, grind en de hoogovenslakken. De funderingslagen zijn wel geschikt voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof met aanvullende (IBC-)maatregelen

Conclusie verkennend bodemonderzoek

- De bodemopbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat tot een diepte van circa 0,3 à 1,0 m-mv globaal uit zand, gevolgd door een zwak tot sterk zandige en/of zwak tot matig humeuze kleilaag tot de maximale boordiepte van 3,5 m-mv. Het zand varieert in samenstelling; het zand is matig tot sterk siltig, zwak tot matig kleiig en/of humeus.
- Onder het asfalt is een laag menggranulaat, een laag grind en/of een laag hoogovenslakken aangetroffen.
- Aan het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Visueel is in het opgeboorde materiaal geen asbest aangetroffen.
- In het opgeboorde materiaal van de boven- en ondergrond is bodemvreemde bijmenging aangetroffen. Deze bijmenging bestaan voornamelijk uit baksteen en beton.
- In de zandige bovengrond van boring B04 (0,28-0,50 m-mv) is een sterk verhoogd gehalte PAK aangetoond. De omvang van de sterke verontreiniging is vooralsnog onbekend.
- In de overige bovengrond zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, PAK, PCB, OCB en minerale olie gemeten.
- In de ondergrond tot 1,0 m-mv zijn licht verhoogde gehalten zware metalen en PAK gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, xylenen en naftaleen gemeten.
- De bovengrond ter plaatse van boring B04 is niet toepasbaar op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit. De overige zandige boven- en ondergrond vallen in

de klasse Industrie. De kleiige boven- en ondergrond vallen in respectievelijk de klassen Wonen en AW2000/Natuur.
- Door de aard en concentraties van de in de grond aanwezige stoffen kent bij eventuele graafwerkzaamheden vrijkomende grond mogelijk een beperkt hergebruik.
- In de asfaltkernen is geen fluorescentie aangetoond en het asfalt is niet teerhoudend.
- In de funderingslagen (menggranulaat, grind en hoogovenslakken) overschrijdt vanadium de norm voor hergebruik voor niet-vormgegeven bouwstoffen.
- In het menggranulaat en het grind is indicatief geen asbest aangetoond. De kans is zeer klein dat er asbest aanwezig is op de onderzoekslocatie.

Op de onderzoekslocatie is lood in de bovengrond ten hoogste licht verhoogd gemeten. Het hoogste gehalte daarbij is 99,7 mg/kg d.s. Volgens beleid ij speelplaatsen volgens de GGD is er sprake van een speelplaats met voldoende bodemkwaliteit als het gemiddelde gehalte lood minder bedraagt dan 100 mg/kg d.s. Zie daarvoor ook het Handelingskader provincie Noord-Holland voor diffuus lood in de bodem (29 april 2019).
Het loodgehalte in de bovengrond voldoet hieraan. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat voor kinderen geen negatief effect wordt verwacht met betrekking tot lood wanneer hier gespeeld zou worden.

Aanvullend bodemonderzoek
Op basis van dit verkennend bodemonderzoek wordt er aanvullend bodemonderzoek gedaan naar PAK in het terreindeel rondom boring B04. Het nader onderzoek heeft tot doel de aard en omvang vast te stellen van de sterke verontreiniging met PAK (10 VROM) in de grond.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek
Naar aanleiding van de resultaten van het nader onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:
- De grond onder de fundering was in voorgaand verkennend bodemonderzoek sterk verontreinigd gebleken met PAK.
- In onderhavig onderzoek is op dezelfde plek een boring uitgevoerd evenals vier boringen in ruitvorm hieromheen ter horizontale afperking.
- In de grond is visueel tot 1,0 à 1,2 m-mv bijmenging aangetroffen in de vorm van baksteen en kolengruis.
- De sterke verontreiniging uit voorgaand onderzoek is niet reproduceerbaar gebleken. Op dezelfde locatie is in de zandlaag onder de fundering een licht verhoogd gehalte PAK aangetoond.
- In de boringen hieromheen is PAK plaatselijk matig verhoogd aangetoond. Over het algemeen is PAK in de kleilaag onder de fundering licht verhoogd aangetoond. De interventiewaarde voor PAK is binnen het onderhavige nader bodemonderzoek niet overschreden.
- Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de grond. Er worden geen risico’s verwacht. Voor de aanpak van de verontreiniging kan worden aangesloten bij maatschappelijk gewenste ontwikkelingen.

5.2 Archeologie

Het plangebied is op de archeologiekaart van de gemeente (kaartlaag 'beleidskaart') aangeduid als ‘archeologie 6’. In dergelijke gebieden is onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 vierkante meter en dieper dan 40 centimeter.
De locatie is kleiner dan 10.000 m2. Onderzoek is dus niet nodig.(zie https://haarlemmermeergemeente.nl/archeologisch-vooronderzoek)

5.3 Bedrijven- en milieuzonering

In de buurt van de locatie zijn geen bedrijven waarvan de milieuzonering over het plangebied reikt. Bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart zijn in de buurt van de locatie geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen en/of transportroutes van gevaarlijke stoffen aangegeven. Externe veiligheid is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.5 Geluid

Er is ten behoeve van deze ontwikkeling een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg-, spoor- en industrielawaai. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 'akoestisch onderzoek'.

De nieuwe woningen zijn niet gelegen in de geluidzone van een weg, spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is vanuit de Wet geluidhinder dan ook niet benodigd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd vanwege het verkeer op de Leidsemeerstraat en de Zweilandstraat (beide 30 km/uur-wegen).
De gecumuleerde geluidbelastingen zijn berekend en beoordeeld aan de hand van de Milieukwaliteitsmaat (MKM L_{den}). Ter plaatse van de nieuwe woningen zijn cumulatieve geluidbelastingen berekend tot maximaal 47 dB, dat als 'goed' is aan te merken.
Doordat een goed akoestisch woon- en leefklimaat aanwezig is ter plaatse van de nieuwe woningen, levert het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering op voor het bouwplan Leidsemeerstraat 6.

5.6 Luchtkwaliteit

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Wanneer een project niet omvangrijker is dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen dan valt deze binnen de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM).

De ontwikkeling van 16 woningen blijft binnen de NIBM-grens, en draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren. Een onderzoek luchtkwaliteit is dan niet nodig.

5.7 Flora en fauna

Voor flora en fauna is een 'Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving' gedaan. Deze is bijgevoegd als bijlage 'Buitenkaag_Leidsemeerstraat 6_inv_HM_GZ_VM'. Tijdens de inventarisatie zijn Gierzwaluw en 3 soorten vleermuizen aangetroffen (zie afbeelding 9). Huismus kon niet worden vastgesteld.

Vogels					
	Aanwezig	**Verblijf (aantal)**	**Essentieel leefgebied**		
Huismus **Gierzwaluw**	nee ja	nee nee	nee nee		
Vleermuizen					
	Verblijf (aantal, type)	**Foerageer-gebied**	**Essentieel foerageer-gebied**	**Vliegroute**	**Essentiële vliegroute**
Gewone dwergvleermuis Ruige dwergvleermuis Laatvlieger	nee nee nee	ja nee nee	nee nee nee	ja ja Ja	nee nee nee

Afbeelding 9: Aangetroffen beschermde soorten met vastgestelde gebruiksfuncties binnen het plangebied.

- In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In het plangebied kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen duurt ruwweg van half maart tot eind juli.
- In het plangebied zijn langsvliegende, baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen, verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageer-gebied en is geen ‘essentieel’ deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.
- Voor overige aanwezige soorten geldt onverminderd de zorgplicht

5.7.1 Stikstof

De stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattype binnen de nabijgelegen Natura2000-gebieden is onderzocht. Zie bijlage ‘onderzoek stikstof’.

De berekening van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator 2021 (releasedatum 13 januari 2022). De calculator rekent op basis van het Operationele Prioritaire Stoffen model (OPS) versie 5.0.1.3 van het RIVM.

Uit de berekeningen blijkt voor de toekomstige gebruiksfase het volgende:
Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar Dit houdt in dat, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Hieruit wordt geconcludeerd dat de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen in het bouwplan Leidsemeerstraat 6 te Buitenkaag wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Voor de gedetailleerde ingevoerde emissiebronnen en rekenresultaten voor de toekomstige gebruiksfase wordt verwezen naar het berekeningsjournaal van de AERIUS Calculator die als bijlage 'AERIUS-bijlage'.

Conclusie
Uit de berekening blijkt dat de toekomstige gebruiksfase van de nieuwe woningen niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht en is nader onderzoek niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering.

5.8 Water

Het plan bevindt zich in de gemeente Haarlemmermeer. Deze gemeente heeft geen aanvullend waterbeleid op watercompensatie en volgt het Waterschap hierin. Het beleid van het waterschap is dus leidend.

In het plan wordt een woning met een tuin getransformeerd naar een ontwikkeling met 16 woningen met tuinen, een openbare weg met parkeerplaatsen en openbaar groen. Het gaat daarbij om de volgende oppervlaktes.

	Huidig	**Toekomstig**
Dak	1.164 m^2	1060 m^2
Verharding	1.128	1.183 m^2
Open verharding		297 m^2
Tuin (privé)	1.796 m^2	2.013 m^2
Groen (openbaar)		930 m^2
Totaal	**4.088 m^2**	**4.088 m^2**

Voor de berekening van het verhard oppervlakte tellen we de tuin en de open verharding (groene parkeerplaatsen) voor 50 % mee (volgens de keur van het Hoogheemraadschap Rijnland).
In de huidige situatie is er sprake van 3.190 m^2 verhard oppervlakte. In de nieuwe situatie is er sprake van 3.398 m^2 verhard oppervlakte. Dit is een toename van 208 m^2.
Dit bevindt zich onder de norm voor aanbrengen retentie.

Het water mag nu worden afgevoerd in het huidige systeem in de Leidsemeerstraat.

5.8.1 Gescheiden rioolstelsel.

Er wordt een infiltratietransportriool in de rijbaan gelegd. Deze loopt over in de wadi's in het plangebied door middel van uitstroomconstructies.

In het rioleringsplan en de bijbehorende memo is het rioleringsplan nader uitgewerkt. Deze zijn bijgevoegd als bijlage 'kaart rioleringsplan' en 'memo rioleringsplan'.

5.9 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB) legt mogelijk beperkingen op aan bebouwing, activiteiten en functies in de buurt van luchthaven Schiphol. Het doel van de beperkingen is om te voorkomen dat objecten, activiteiten of gebruiksfuncties worden ontwikkeld die:

- Het vliegverkeer kunnen belemmeren en/of in gevaar kunnen brengen (vliegveiligheid).
- Bloot worden gesteld aan te veel (geluid)hinder of risico als gevolg van het vliegverkeer.

Het plangebied ligt in de zones LIB 4 (beperkingengebied geluidsgevoelige gebouwen) en LIB 5 (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid). De toetsing van het bouwplan aan het luchthavenindelingsbesluit Schiphol is opgenomen in de bijlage ‘memo LIB’.

LIB 4
Geluidsgevoelige gebouwen zijn binnen LIB4 niet toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor (onder andere) herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van capaciteit van andere geluidsgevoelige gebouwen binnen dit gebied. Aangezien met het bouwplan minder dan 25 woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, levert het beperkingengebied LIB 4 geen belemmeringen op.

LIB 5
Op gronden die zijn aangewezen met LIB 5 zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Gemeenten motiveren in de onderbouwing van de omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen. In de bijlage ‘memo LIB’ is deze motivering opgenomen.

Uit de beoordeling blijkt dat zowel LIB 4 als LIB 5 geen belemmeringen opleveren voor de realisatie van de woningen in het plangebied Leidsemeerstraat 6.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Juridische planopzet

Het planvoornemen wordt mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan. Met deze vergunning wordt het afwijkende gebruik wonen en de realisatie van het woningen planologisch mogelijk gemaakt. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient als motivatiedocument voor de verlening van de vergunning.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het planvoornemen komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Er zijn geen gemeentelijke investeringen mee gemoeid. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor de financiering van het project is geen externe financiering anders dan de investering van de ontwikkelaar benodigd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het najaar 2021 heeft de Dorpsraad meegekeken met het plan Leidsemeerstraat 6. In december 2021 heeft de Dorpsraad de ontwikkeliaar gefaciliteerd bij het organiseren van een informatiebijeenkomst. Deze was in verband met COVID -19 digitaal. De digitale bijeenkomst is redelijk goed bezocht. Er zijn geen bezwaren tegen het plan gekomen.
Tevens is er met de contact gezocht met de buren van dit plan. Hun wensen ten aanzien van de oprit en privacy zijn verwerkt in het plan.

De ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende een periode van 6 weken liggen de stukken ter visie en kan door een ieder zienswijze worden ingediend.
Na afloop van de ter visie termijn worden eventueel ontvangen zienswijzen samengevat en beantwoord in een nota en worden wijzigingen, indien nodig, doorgevoerd in de ruimtelijke onderbouwing.