Ruimtelijke Onderbouwing

v 0.1 voor een bouwplan met

7 appartementen

ter vervanging van een pizzeria met ophaalservice
en woning t.p.v. Dorpsstraat 25 te Landsmeer





Projectnummer B 736

d.d. 7 februari 2024

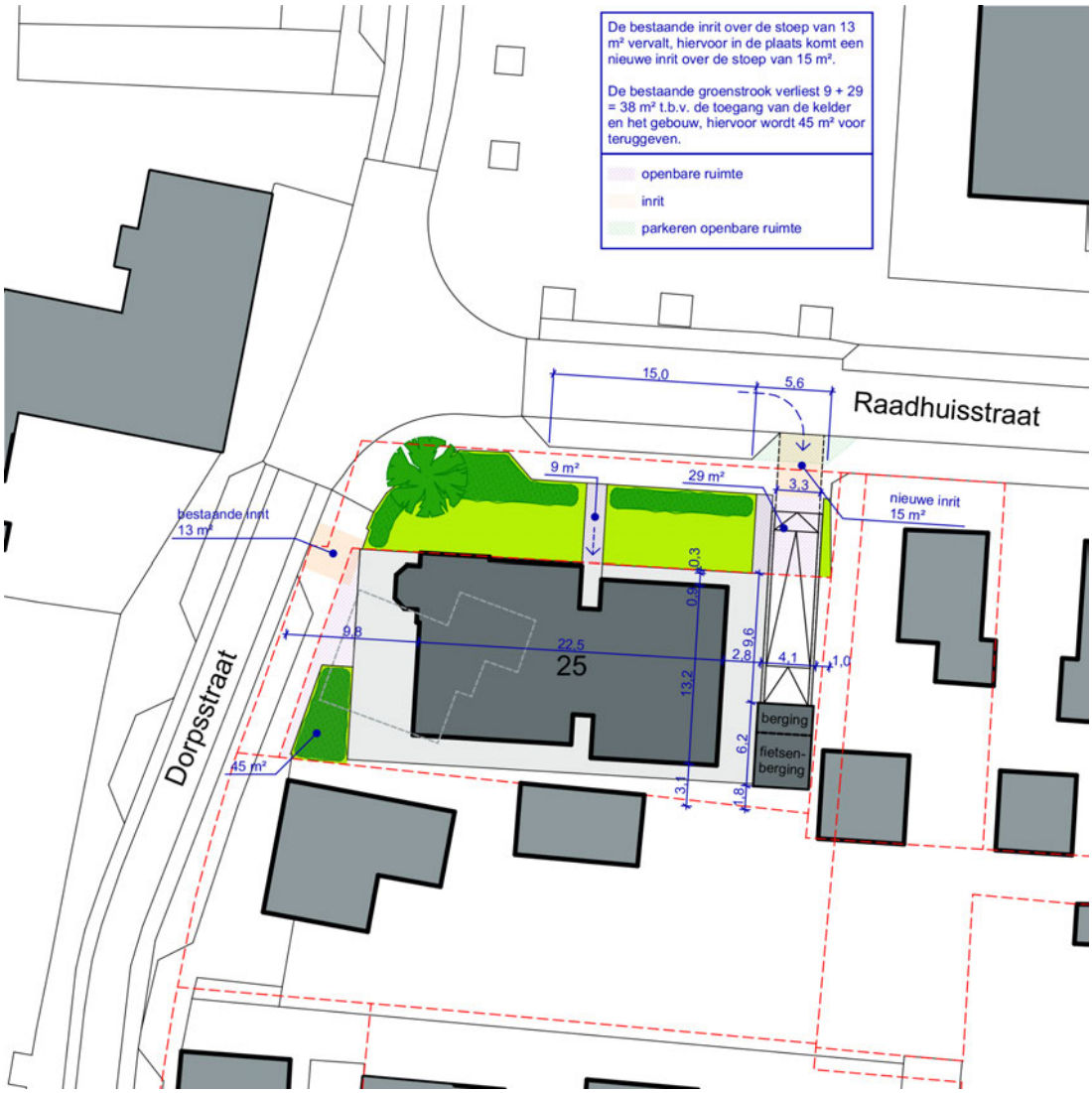
Een ontwikkeling van IMMO-ontwikkeling II BV

architectenburo ir [redacted] BV
Warder 132 te 1473 PH Warder, tel. 0299-401380

INHOUD RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.	**INLEIDING**	**3**
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Aanleiding en doelstelling	3
1.3.	Geldend juridisch-planologisch kader	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	**BESCHRIJVING PROJECT**	**5**
2.1.	Het perceel, de ligging en haar omgeving	5
2.2.	Openbaar groen, transformatie en compensatie	6
2.3.	Het bouwplan	6
3.	**BELEID**	**12**
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.3.	Regionaal beleid	17
3.4.	Gemeentelijk beleid	18
4.	**MILIEU- EN OMGEVINGS ASPECTEN**	**20**
4.1.	Cultuurhistorie en beeldkwaliteit	20
4.2.	Archeologie	23
4.4.	Water	25
4.5.	Watertoets	25
4.6.	Waterkwaliteit en riolering	26
4.7.	Civiel techniek	26
4.8.	Bodem	27
4.9.	Asbestinventarisatie	28
4.10.	Geluid	28
4.11.	Parkeren	29
4.12.	Bedrijvigheid	30
4.13.	Luchtkwaliteit	31
4.14.	Externe veiligheid	32
4.15.	Besluit milieu effect rapportage (m.e.r.)	32
4.16.	Natuurwetgeving, Flora- en Fauna, ecologie	33
4.17.	Stikstofdepositie als gevolg van bouwactiviteit	35
4.18.	Duurzaamheid	35
5.	**UITVOERBAARHEID**	**36**
5.1.	Economische uitvoebaarheid	36
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.	**KWALITEIT VAN BOUWEN**	**40**
6.1.	Duurzaamheid	40
7.	**CONCLUSIE EN BIJLAGEN**	**41**
7.1.	Motivatie	41
7.2.	Resumé	41
7.3.	Bijlagen	42

Situatie projectplan



Situatie, Dorpsstraat 25, Noord-Zuid gericht, met footprint van het bouwplan.

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 25 te Landsmeer. Het gaat hierbij om de kadastrale percelen 1761 en 3218, sectie B, kadastrale gemeentecode LMR02.
De percelen hebben een oppervlakte van 615 m2 respectievelijk 311 m2.



De hier opgenomen luchtfoto geeft tevens een concrete indruk van het projectgebied.

Het is een plan waarbij een woning met winkel (nu Pizzeria en afhaalcentrum) wordt vervangen door een wooncomplex met 7 appartementen met ondergronds parkeren voor 11 auto's.

Deze Ruimtelijke onderbouwing is tot stand gekomen in goed overleg met de [redacted]

1.2. Aanleiding en doelstelling

Wat betreft vorengenoemd projectgebied is beoogd een woongebouw met 7 appartementen ter plaatse op te richten. Omdat het geldende bestemmingsplan wat betreft zowel de bouw- als de gebruiksmogelijkheden niet in het planvoornemen voorziet, is het voeren van een ruimtelijke procedure noodzakelijk om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken.

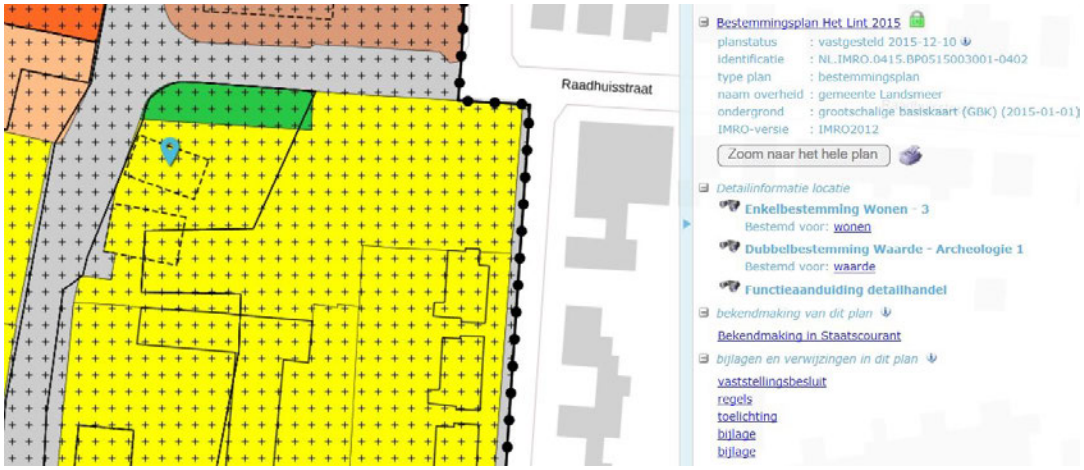
Er is voor gekozen om dat middels een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo) te doen. Hiervoor is een 'goede ruimtelijke onderbouwing' met een plancontour nodig.

Voorliggend document met bijlagen voorziet hierin.

De ruimtelijke onderbouwing geeft een toelichting op en de argumentatie van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Hierbij is het voorgenomen plan vanuit diverse invalshoeken belicht die relevant zijn voor de fysieke woon- en leefomgeving.

1.3. Geldend juridisch-planologisch kader

In het geldende bestemmingsplan Het Lint 2015, als vastgesteld door de raad op 10-12-2015, is reeds sprake van een woonbestemming ('Wonen - 3') met een aangeduide detailhandelsfunctie, maar hiermee is uitsluitend de bestaande grondgebonden woning met een beperkt bouwvlak en een goot- en bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m respectievelijk 9 m toegelaten.



Het planvoornemen leidt zowel in de bouw (overschrijdingen van bouwvlak en goot- en bouwhoogte) als wel in het gebruik (aantallen wooneenheden) tot strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is grenzend aan de Raadhuisstraat sprake van een groenbestemming. Voor zover deze gronden aangewend worden voor het woongebouw is ook hier sprake van strijdigheid (in verband met het gebruik ten behoeve van het wonen en niet voor openbaar groen). Verder geldt een archeologische dubbelbestemming die ziet op een beschermingsregeling en onderzoek verplicht stelt bij ruimtelijke ingrepen van een zekere omvang. Om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan vindt als gezegd een uitgebreide procedure om omgevingsvergunning plaats.

1.4. Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de huidige situatie in het projectgebied en wordt het bouwplan in haar ontwikkeling o.a. door overleg met omwonenden en de gemeente toegelicht.

Vervolgens wordt in **hoofdstuk 3** ingegaan op het vigerende beleid.

In **hoofdstuk 4** komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en andere randvoorwaarden aan bod.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In **hoofdstuk 6** wordt nader ingegaan op de kwaliteit van bouwen.

In **hoofdstuk 7** de motivering van het initiatief en in een resumé nader toegelicht.

2. BESCHRIJVING PROJECT

2.1. Het perceel, de ligging en haar omgeving

Dorpsstraat 25, **Landsmeer**
Kadastraal bekend gemeente Landsmeer, sectie B, perceelnummer 1761.

Een vrijstaande woning met winkel (nu Pizzeria met afhaalcentrum).

Het perceel ligt op de hoek van een centrumgebied van Landsmeer, een plein, het raadhuisplein, waaromheen het oude en nieuwe gemeentehuis staan, een hervormde kerk en een aantal horeca accommodaties.

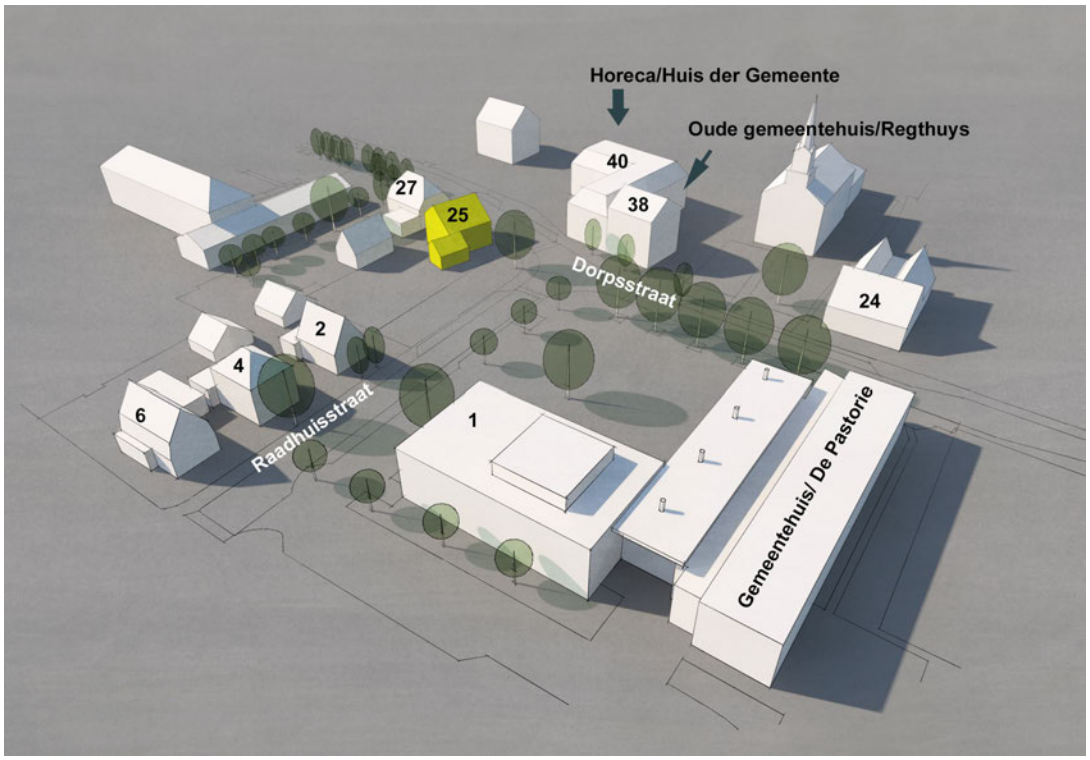
Het perceel ligt op de hoek Dorpsstraat - Raadhuisstraat, diagonaal tegenover het Gemeentehuis en maakt als vrijstaand hoekgebouw onderdeel uit van de pleinwanden van het Raadhuisplein.

Het bestaande gebouw was eerder een tabaks- en tijdschriftenwinkel met bovenwoning en functioneert momenteel als Pizzeria, afhaalcentrum.

De directe buurman, Dorpsstraat 27 is een vrijstaande slagerij (winkel) met bovenwoning.
De andere buurman, Raadhuisstraat 2 is een vrijstaand woonhuis met garage.



Tegenover het plangebied (t.p.v. Dorpsstraat 40 en 38) bevinden zich hogere gebouwen met meer volume en meer status, waarin vooral horeca is gevestigd met wonen op verdieping. Deze beide gebouwen waren in vroeger tijden meer publieke gebouwen bekend als Herberg de Vriesche Boer en het voormalige stadhuis, vroeger bekend als het Regthuys.



Bestaande stedenbouwkundige situatie

Het perceel meet ca. 615 m2 (37 m. diep en gemiddeld 17 m. breed).
De smalle zijde van 17 m. is momenteel de entreezijde van het bestaande gebouw.

2.2. Openbaar groen, transformatie en compensatie

Voor de bouwlocatie in de Raadhuisstraat bevindt zich een openbare groenzone ter diepte van ca 7,5 m en ter breedte van het gehele perceel grenzend aan de Raadhuisstraat. Het is nodig voor het bouwplan om een ontsluiting te creëren voor de parkeerkelder. Ter compensatie van het verlies van een deel van de groenstrook stelt de initiatiefnemer van het bouwplan voor een groter deel aan de Dorpsstraat zijde beschikbaar te stellen voor uitbreiding van de groenstrook aan deze zijde zie tekeningen.

2.3. Het bouwplan

Het vervangen van de woning met winkel op dorpsstraat 25 biedt een unieke kans de bebouwing op een van de hoeken van het raadhuisplein de bebouwing iets te verhogen en het bouwvolume te vergroten. Met als doel de pleinwanden te versterken waardoor de pleinruimte duidelijker omgrenst wordt en hierdoor het pleinkarakter als stedelijke buitenkamer meer ervaren wordt. Er is voldoende plek op het perceel om dit te doen.

De initiatiefnemer (IMMO) wenst een groter gebouw te realiseren ter vervanging van het huidige gebouw, meer refererend aan de hogere gebouwen De Vriesche Boer (nr. 40) en het voormalige stadhuis (nr.38).

Een gebouw met meer allure passend bij de hogere bebouwing aan het Raadhuisplein met als positief neveneffect dat het plein een iets meer besloten karakter krijgt, meer plein wordt door de aanwezigheid van langere en minder onderbroken gevelwanden.

Architectenbureau Henri Leloup stelde eerstens 2 ontwerpvoorstellen voor, een eigentijds gebouw of een meer klassiek gebouw, ter inspraak aan de omwonenden.



Het eerder voorgesteld **plan 1** “klassieke” architectuur



Het eerder voorgesteld **plan 1** in mogelijk “eigentijdse” architectuur

Vervolgens werd een informatieavond ingepland op 15 februari 2017 om met de omwonenden overleg te voeren. Welke architectuur typologie heeft de voorkeur en welke bezwaren of positieve kanten van het grotere gebouw komen op die avond aan het licht. Men koos bijna unaniem voor de klassieke architectuur

Na de inspraak gehoord te hebben, stelden wij een (3 m.) ingekorte versie voor van ons eerste plan, genoemd **Plan 2**, waarbij rekening is gehouden met een aantal van de geuite bezwaren van omwonenden.

Plan 1 betrof een gebouw met 7 a 8 wooneenheden en
Plan 2 een gebouw met 5 wooneenheden. Het bevat 4 woningen (3 k woningen) met een gebruiksoppervlak van ca. 105 m2 met 1 bovenwoning van ca. 190 m2.



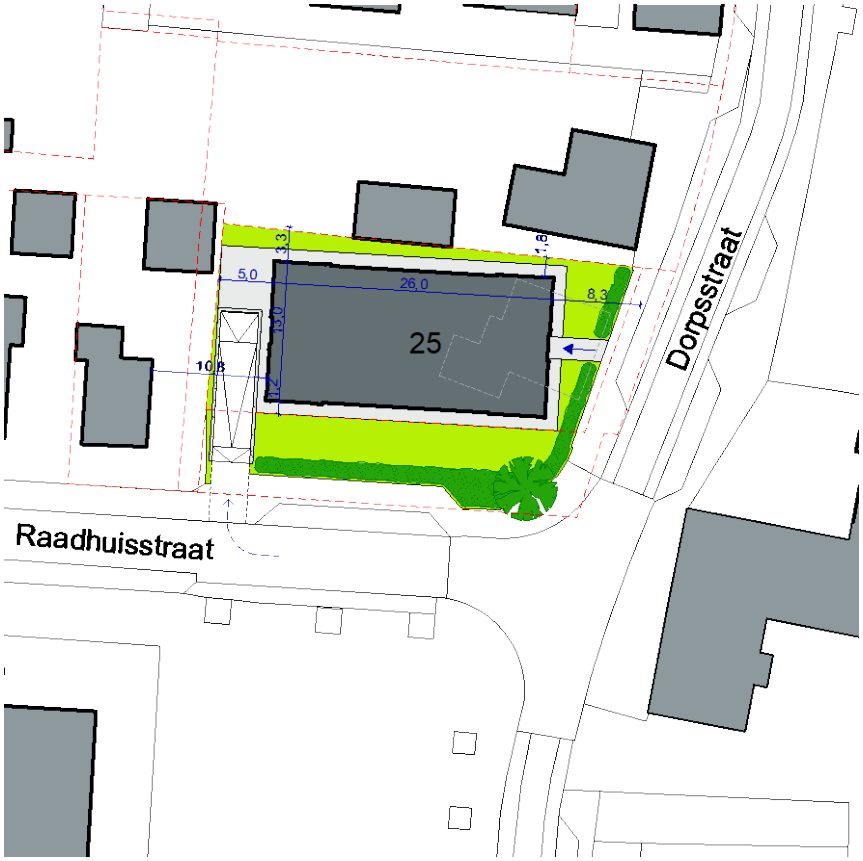
Plan 2, waarin 5 ruime appartementen waren opgenomen.



Plan 3 dat werd voorgesteld, voldoet meer aan de woonvisie van de gemeente Landsmeer. Nu 10 wooneenheden gemiddeld ca. 65 m2 (GO) groot.



Plan 3. Gezicht vanaf de Raadhuisstraat



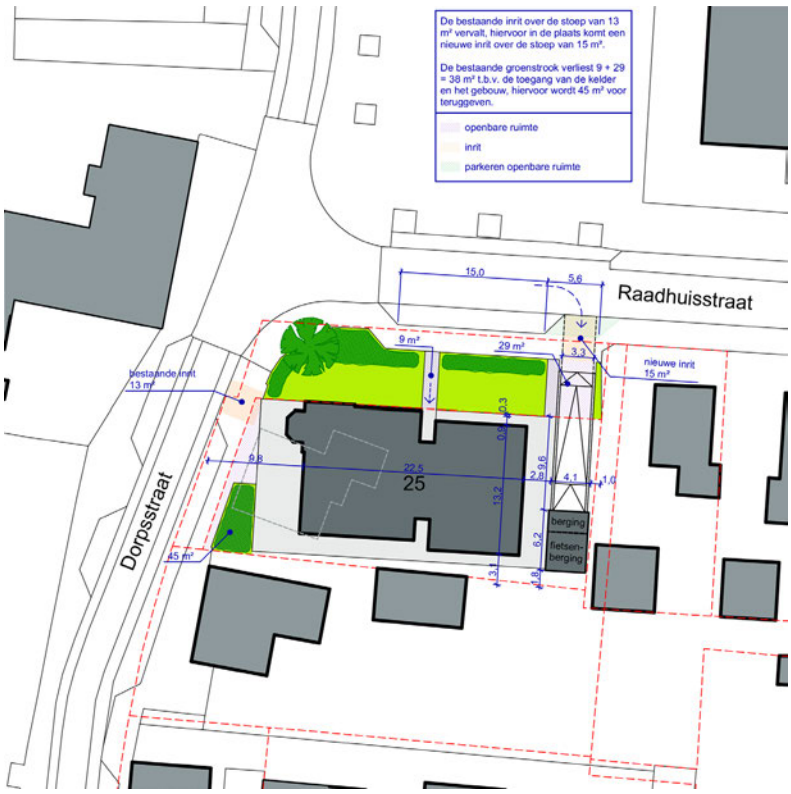


Plan 4 Noordgevels Raadhuisstraat

Plan 4 betreft het plan waarvoor de omgevingsaanvraag wordt ingediend.
Het is een geleed gebouw waardoor de schaalgrootte beter past bij de omgeving, een hoekgebouw gericht op de Dorpsstraat en een gebouw meer gericht op de Raadhuisstraat.

Het bouwplan bestaat uit 7 appartementen.

Het complex bevat **4 wooneenheden** gemiddeld ca. 64 m2 (GO) groot en
2 wooneenheden ca. 86 m2 (GO) en **1 kapwooneenheid** ca. 175 m2 (GO).



3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvise (ontwerp) (SVIR)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.
Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.
De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan.
Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.
Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.
Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.
Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De NOVI is nog niet in werking getreden en vormt daarmee nog geen formeel toetsingskader voor voorliggend planvoornemen.
De algemene denklijn van de NOVI is wel in de planvorming betrokken.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012.
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit.
Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren.
De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten.

De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).
Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat heeft geen invloed op, dan wel een relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen. Het betreft een vervanging en uitbreiding van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met Rijksbelangen.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de plaatselijke woonwensen.

Bouwen voor eigen groei moet meer mogelijk worden.
Grootschalige Vinex locaties wil men verder niet meer toekennen.
Verdichten van kernen waar mogelijk.

Het plan voldoet hieraan.

3.1.3. AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening).

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.4. Ladder Duurzame Verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging (motiveergrond) en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
Dit moet met behulp van de Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het **Bro**; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing. De voor deze ruimtelijke ontwikkeling relevante wijzigingen zijn de volgende:

- De definities zijn niet gewijzigd, waardoor de uitgezette lijn in de jurisprudentie in stand blijft;
- De begrippen ‘actuele’ en ‘regionale’ (behoefte) zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. Treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

De tekst uit het Bro luidt nu als volgt:
"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."

De Ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een **stedelijke ontwikkeling**. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling kan gekeken worden naar de jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet ieder ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling inhoudt. Voor wonen geldt, op basis van jurisprudentie, dat voor locaties vanaf 11 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladder-plichtig is.
Het planvoornemen betreft realisatie van een woongebouw met 7 woningen die zich voegt in de bestaande stedelijke structuur van Landsmeer. Bij dit voornemen is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen is in lijn met de Ladder en past bij het beginsel dat hieraan ten grondslag ligt, te weten binnenstedelijke uitbreidingen gaan voor buitenstedelijke uitbreidingen.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van '**nut en noodzaak'** van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.
Om de regionale behoefte te bepalen is ten eerste gebruik gemaakt van de **Regionale Woonvisie**. Deze Woonvisie vormt het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de gemeenten in de Stadsregio Amsterdam, waaronder de gemeente Landsmeer. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. Uit de Woonvisie blijkt dat er in de regio sprake is van een duidelijke behoefte aan woningen. Qua type woningen is het belangrijk dat er sprake is van doorstroming.

Met het transformeren van het ruime hoekperceel van 1 woning met detailhandel naar 7 appartementen, is hieraan voldaan.

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in het realiseren van zeven appartementen.
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties **vanaf 11 woningen** sprake is van een stedelijke ontwikkeling, die Ladder plichtig is.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere verantwoording in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

3.1.5. Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016- 2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk.
Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd.

Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun Beleidsplannen. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.
Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen.
Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water robuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, is in lijn met het bepaalde in het waterplan.
In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

De over een jaar verwachte Omgevingswet zal veel bestaande wetgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu vervangen. De Provincie Noord-Holland anticipeert hierop door als eerste stap, samen met stakeholders en inwoners, de Omgevingsvisie NH2050 op te stellen als opvolger van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (met als ondertitel "Kwaliteit door veelzijdigheid") uit 2010. De omgevingsvisie is vormvrij en bevat een geheel nieuwe, de provincie zelfbindende, visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) en is zowel online als offline het gesprek met belanghebbenden en belangstellenden aangegaan. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op "balans tussen economische groei en leefbaarheid", dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit.

De provincie ontwikkelt ten behoeve van leefomgevingskwaliteit - passend bij de context - zoveel mogelijk natuur-inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. In de omgevingsvisie zijn hiervoor vijf samenhangende bewegingen benoemd, op basis van ruim 20 ontwikkelprincipes voor een toekomstige leefomgeving, te weten:

1. Dynamisch schiereiland - hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend, waarbij de kustverdediging vooropstaat en toeristisch-recreatieve kansen kunnen worden gegrepen en natuurwaarden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling - hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt, waarbij door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem de agglomeratiekracht wordt vergroot.
3. Sterke kernen, sterke regio's - deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie - hierbij gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging betreft het ontwikkelen van natuurwaarden (en vergroten van biodiversiteit) in combinatie met het versterken van een economisch duurzame agrifood-sector.

In de aanpak om ambities waar te maken, wordt de geldende sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' voortgezet. Aan de omgevingsvisie ligt tot slot een **PlanMER** ten grondslag waarmee in beeld is gebracht welke kansen en risico's er voor de leefomgeving bestaan. De algemene conclusie hierin is dat de opgenomen ontwikkelprincipes de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren.

Verwachting voor de komende tijd:

De komende tijd staat in het teken van 'Visie naar uitvoering'. De in de omgevingsvisie uitgesproken ambities worden vertaald in een omgevingsverordening en verder uitgewerkt in verschillende programma's waarin de uitvoering is geregeld. De eerste vervolgstap is reeds in gang gezet door het vrijwel gelijktijdig met de omgevingsvisie opstellen van de Omgevingsverordening Noord-Holland.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2020

Op 1 september 2020 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.
Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, en de Wegenverordening.
Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

In paragraaf 3.1.4. is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking reeds ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot de vraag naar die ontwikkeling. Hieruit blijkt dat het voornemen ook aansluit op voren omschreven regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn.
Het centrale motto van de visie is ‘Vitaal met Karakter’. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

3.3.2. Woningbouwlocaties Metropoolregio Amsterdam

De Regionale Woonvisie uit 2004 vormt het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de gemeenten in de stadsregio Amsterdam, waaronder Landsmeer. De visie geeft richting aan de programmering en prioritering op het gebied van wonen. In de woonvisie van de stadsregio Amsterdam staat de opgave tot het bouwen van voldoende woningen centraal en daarmee het op gang brengen van nieuwbouw en herstructurering. Deze doelstelling komt voort uit de eerdere vaststelling dat er tot 2030 in de noordelijke Randstad 150.000 woningen aan het huidige woningbestand toegevoegd moeten worden. De nadruk moet daarbij vooral op middel dure woningen komen te liggen. Daarmee zou de doorstroming op de regionale woningmarkt weer op gang kunnen komen.

Conclusie

Het plan voorziet in de bouw van een woongebouw met enkele woningen ter vervanging van een bestaande woning in het centrum van Landsmeer. Deze ontwikkeling is niet strijdig met het geschetste regionale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Toekomstvisie Landsmeer (2013)

In de Toekomstvisie Landsmeer: 'Ruimte voor kwaliteit' is de koers voor Landsmeer tot 2025 in hoofdlijnen vastgelegd en vastgesteld op 29-10-2013. Er zijn drie ontwikkelingssporen waaraan gewerkt wordt:

1. Economie, recreatie, toerisme;
2. Wonen en leven;
3. Ruimte en mobiliteit.

Voor de voorgenomen woningbouw is spoor 2 relevant.
De gemeente wil ervoor zorgen dat het goed wonen is voor jong en oud.

3.4.2. Woonvisie 'Goed Wonen in Landsmeer 2016-2024'

In de woonvisie is beschreven hoe de woonkwaliteit in Landsmeer kan worden behouden en waar mogelijk te versterken. Wanneer de gemeente wil voorzien in de toenemende woningbehoefte zoals is geschetst in de woonvisie, moet een groot aantal woningen worden gebouwd. De komende jaren (tot 2020) zullen nog in ieder geval 100 woningen worden gebouwd. Het voornemen is niet in strijd met de woonvisie en past goed bij de volgende speerpunten die in de woonvisie worden aangehaald:

- Vooral bouwen op inbreidingslocaties gericht op de groene en waterrijke omgeving";
- Verhoging dynamiek op de woningmarkt (doorstroming);
- Realiseren van extra aanbod voor ouderen.

Conclusie

Het voorgenomen plan voldoet aan alle 3 speerpunten.

3.4.3. Mobiliteitsvisie Landsmeer (2017)

In november 2017 is de Mobiliteitsvisie Landsmeer vastgesteld. Daarin is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. Deze nieuwe Mobiliteitsvisie vervangt het voormalige verkeers- en vervoersplan (GVVP). De door de gemeente gehanteerde parkeernormen zijn als volgt:

- Parkeernorm van 1,85 parkeerplaatsen per appartement of woning in het dure segment.
- Parkeernorm van 1,40 parkeerplaatsen per appartement of woning in het middensegment.
- Parkeernorm van 1,25 in het goedkope segment.

Een **verkeerskundig onderzoek** is uitgevoerd door **Buro DB** uit Franeker, d.d. 03/01/2017, gebaseerd op 7 wooneenheden. **Zie bijlage 5.**

Conclusie

Op basis van deze parkeernormen is er met het voorliggende plan een behoefte aan 10 parkeerplekken ((1,85 x 1) + (1,40 x 2) + (1,25 x 4) = 9,65). Het parkeren wordt binnen het projectgebied opgelost door middel van realisatie van een ondergrondse parkeergarage met 11 parkeerplaatsen. Hiermee voldoet de parkeerbalans voor het voorgenomen plan.

3.4.4. Welstandsnota Landmeer (2012)

De raad heeft op 30-12-2012 de Welstandsnota Landsmeer 2012 vastgesteld. Het doel van welstandstoezicht is een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit en de aantrekkelijkheid

van het gemeentelijk grondgebied. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

In de welstandsnota zijn verschillende deelgebieden opgenomen. Het projectgebied valt binnen het welstandsgebied 'Dorpscentrum Landsmeer'. Het oorspronkelijke stedenbouwkundige karakter en de historische gebouwen zijn van grote waarde voor het karakter van het dorp. Het beleid is om nieuwe bebouwing in het lint in de ruimtelijke hoofdstructuur in te passen. In de welstandsnota is voorts gesteld dat de welstandscriteria voor de (kleinere) locaties direct grenzend aan het lint toereikend zijn. Wel merkt de gemeente het deel tussen de Van Beekstraat en de Raadhuisstraat aan als beeldbepalend voor het dorpscentrum van Landsmeer. Er is daarom sprake van een ‘bijzonder welstandsregime’, waarbij het welstandsniveau een bijdrage moet leveren aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en culturele kwaliteiten van het dorpscentrum van Landsmeer.

Het schetsplan is op 1 juli 2019 andermaal voor welstand in de welstandscommissie behandeld. Het plan is akkoord bevonden op hoofdlijnen. De bevindingen van de commissie hiertoe zijn de volgende:
"De commissie constateert dat er aan haar [eerdere] opmerkingen tegemoet is gekomen, zij spreekt van een vriendelijk plan, passend in de omgeving. Wel geeft zij aan het glas voor de balkons niet passend te vinden bij een gebouw op deze plek in het dorp, dat verwijst naar een andere periode. De commissie adviseert het glas te laten vervallen en te kiezen voor een subtiel vormgegeven spijlenhekwerk. Tevens plaatst de commissie een kanttekening bij de aluminium kozijnen, zij geeft aan dat zij het gebruik van dit materiaal in principe voorstelbaar acht, mits zorgvuldig ontworpen en uitgevoerd en detaillering passend bij de architectuur. Het plan voldoet, naar mening van de commissie en met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve aanvraag omgevingsvergunning met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik met belangstelling tegemoet."

Resume

Op 19 juli 2019 is een aangepast plan voorgelegd voor een preadvies aan de Welstand en door de commissie en is **‘in grote lijnen akkoord’** bevonden.

3.4.5. Cultuurhistorie en beeldkwaliteit

4. MILIEU- EN OMGEVINGS ASPECTEN

4.1. Cultuurhistorie en beeldkwaliteit

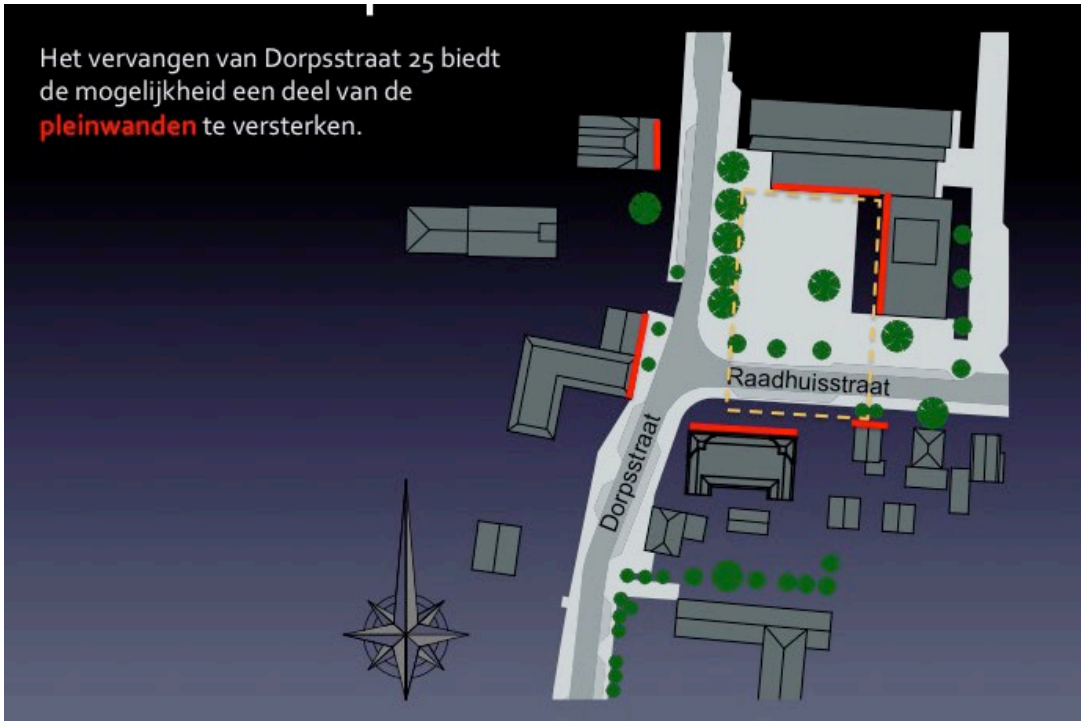
Ontwikkelingsgeschiedenis:

Het perceel en de directe omgeving van het plangebied betreffen de locatie waar Landsmeer feitelijk is ontstaan. Uit de 16e eeuw stamt haar ontstaansgeschiedenis en is hier als eerst de Vriesche Boer als “handels” herberg opgericht. De plek waar vee en agrarische producten werden verhandeld veelal voor doorvoer naar Amsterdam.

Even later werd het Reghthuis (nu het oude gemeentehuis) als 2e gebouw geplaatst om recht te spreken. Dat kon niet langer ook in de herberg blijven plaats vinden. Nabij stonden meer bekende oude gebouwen zoals de Pastorie etc.
Veel is herbouwd en te zien op het Kistenmakerseiland aan de van Beekstraat in Landsmeer.

Intentie bijdrage aan omgeving:

Het doel van de herinrichting van het terrein van het plangebied is om met gelede grotere volumes, zoals die al aanwezig zijn (het oude raadhuis, De voormalige Friesche Boer en enkele nabijgelegen hogere volumes in de dorpsstraat en het nieuwere raadhuis tevens het ruimtelijke pleinkarakter te versterken.



Het bouwplan bouwt mee aan een meer herkenbaar dorpsplein door plaatsing van een langere gevelwand waardoor meer ruimtelijke beslotenheid ontstaat (buitenkamer) en de herkenbaarheid van het openbare gebied wordt versterkt.

Het plein wordt nu omringd door gebouwen die vrijwel geen overeenkomsten hebben met elkaar, een verzameling unica. Gekozen wordt daarom voor een architectuur die eveneens afwijkt maar wel enige referentie met enkele gebouwen in de kern van Landsmeer heeft, namelijk de status van een voornamer gebouw in het centrum.



Enkele voorbeelden van gebouwen in het centrum met status uitstraling:


Dorpsstraat 40


Dorpsstraat 38/ Raadhuisplein


Dorpsstraat 31


Raadhuisplein 1, Gemeentehuis



Raadhuisstraat 4 en 2



Dorpsstraat 24/ Raadhuisplein



Dorpsstraat 50



Dorpsstraat 44

Aansluiting bij de bebouwingskarakteristiek:

Een aansluiting bij de bestaande bebouwingskarakteristiek is niet eenvoudig.
Het plein is omringd door zeer verschillende gebouwtypen.
Het dorpsplein laat een kerk zien, een café nog wel het meest karakteristieke gebouw dat in het lint werd gebouwd, de uitbreiding van het huidige in gebruik zijnde gemeentehuis wordt wel “aquarium” genoemd en niet erg gewaardeerd en het oudere monumentale deel is uit de jaren 55 van architect Duintjer, waar ook nogal de meningen over verdeeld zijn. Dan zijn er nog enkele vrijstaande eengezinswoningen uit de 1e helft van de 20e eeuw.
Een karakteristiek is niet te vinden, deze lijn van diversiteit van gebouwtypen voortzetten is dan ook niet omgevingsvreemd.

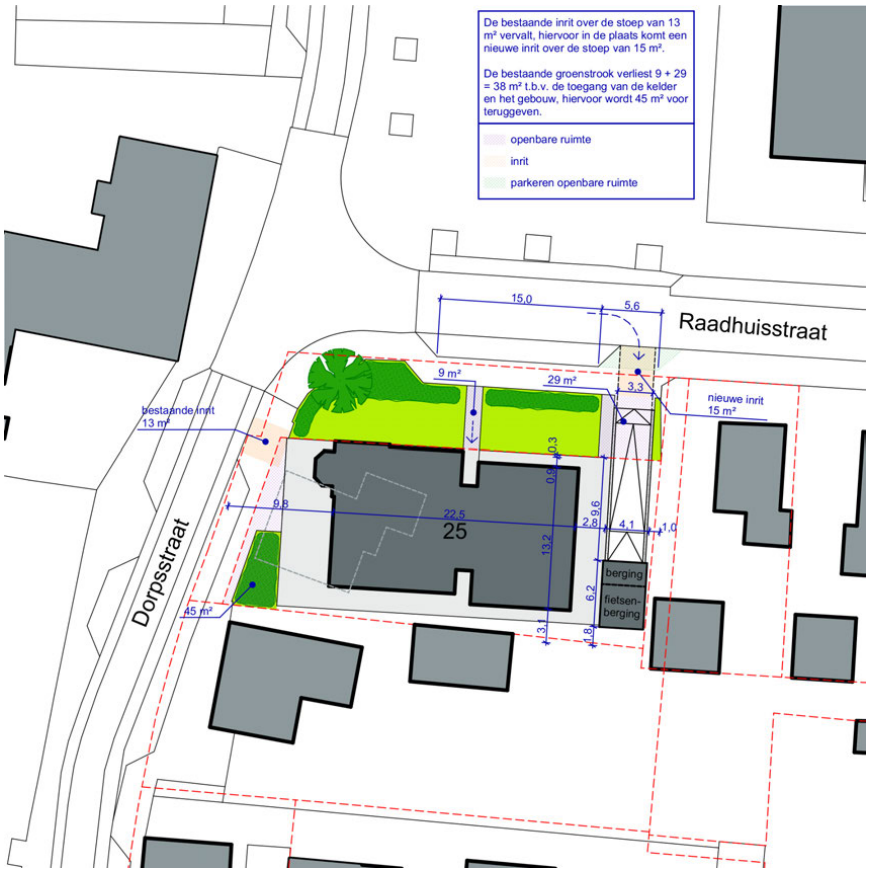
Kwaliteiten:

De grootste kwaliteit van het gebied is de aanwezigheid van een centraal plein, een verbreding in het lint. Vooral het L-vormige gemeentehuis. Heeft het plein doen ontstaan. Vroeger stond hier de Pastorie, ook een vrijstaand woonhuis.
Wij denken de pleinervaring te versterken door ons bouwplan dat voorziet in een langere en hogere “pleinwand” en op deze wijze de “binnen-buiten” ruimte meer toont.

Overwegingen m.b.t. beeldkwaliteit en parkeerontsluiting

De welstandscommissie heeft in haar eerste beoordeling aangegeven het gezicht van het gebouw vooral te richten op de Dorpsstraat omdat historisch gezien de gebouwen zich allen richten naar de Dorpsstraat, Zuideinde en Noordeinde.

De kruising Dorpsstraat-Raadhuisstraat met oversteekplaatsen wordt aanzienlijk minder complex (vanwege T-kruising en belangrijke voetgangersoversteek plaats) als de ontsluiting van parkeergarage van het bouwplan aan de Raadhuisstraat wordt geplaatst, waardoor deze toegang verder van de straathoek komen te liggen.



Plan 4. Westgevel, aan de Dorpsstraat 25, vormgegeven als type straatgevel.

4.1.1. Conclusie

Het te vervangen hoekhuis met Pizzeria is van geen cultuurhistorische waarde, gebouwd in de 19e eeuw, ook qua architectuur niet uniek. De geplande bebouwing versterkt de gevelwanden van het bestaande raadhuisplein en verstevigd daarmee de pleinbeleving. Mogelijk bevinden zich ondergronds nog historische artefacten omdat dit centrumgebied de geboortegrond van Landsmeer is. Tijdens graafwerkzaamheden moet dit nog blijken. Omdat reeds in de 19e eeuw hier gebouwd werd is de kans op nog intact zijnde funderingen of historische vondsten niet voor de handliggend of zijn mogelijk indertijd beschadigd geraakt.

4.2. Archeologie

De archeologische monumentenzorg (AMZ) deze is onderdeel van de monumentenzorg in Nederland en is sinds 1 september 2007 van kracht. De monumentenzorg is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is per 1 juli 2016 vervangen door de Erfgoedwet.

Het betreft de plicht van elke initiatiefnemer om archeologische waarden te beschermen. Gezien de centrale ligging van deze locatie kan blijken dat bij graafwerkzaamheden erfgoed in beeld komt.

Er is door het archeologisch **adviesbureau RAAP** uit Amsterdam een bureauonderzoek verricht voor het plangebied. **Zie Bijlage 9.**

Rond een straal van 300 m valt de locatie binnen een historische kern van Landsmeer dat sinds de Late middeleeuwen bewoond is geweest (ARCHIS monumenten nr 14644).
Er zijn eerder binnen dit gebied resten van bewoning waargenomen.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Het Lint 2015‘ ligt het projectgebied binnen een zone met een dubbelbestemming ‘Waarde - archeologie - 1’, waar een archeologische onderzoek plicht geldt voor ingrepen groter dan 50 m2. en dieper dan 35 cm (art 23.2).

Het perceel valt in een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1 en 2’, waar volgens de regels een archeologische onderzoek plicht geldt voor ingrepen.

Het bouwplan ligt deels (kelderdeel ≤ 80 m2) in ‘Waarde Archeologie 2’ en deels in de ‘Waarde archeologie 1’ beiden zijn hierdoor onderzoek plichtig.

4.2.1. Conclusie

Het plangebied ligt op Hollandveen, waarin zich ontwaterde maar niet veraarde, stevige hoogveengronden hebben ontwikkeld.

Door bebouwingen gedaan midden 18e eeuw tot met de 20e eeuw, zijn resten van oudere bebouwingen (terpen, funderingsresten) vanaf de late middeleeuwen, als deze gevonden worden, vrijwel zeker in grote mate verstoord.

Door het relatief natte bodemmilieu zullen fragmenten van aardewerk, houtskool, bot, glas, metaal, natuur- en baksteen en houten funderingsresten waargenomen kunnen gevonden kunnen worden.

Vervolgonderzoek wordt door RAAP aanbevolen.

Een verkennend booronderzoek zou enige archeologische aanwezigheid kunnen voorspellen, hoewel daardoor niet direct geconcludeerd kan worden dat de hele locatie geen archeologische fragmenten bevat.

Tijdens sloop van het bestaande gebouw zal tijdens zorgvuldig graafwerk gevolgd moeten worden of er sprake is van waardevolle archeologische resten.
Ook bij het afgraven voor de parkeerkelder zal archeologische begeleiding gedocumenteerd moeten worden.

Hiertoe zal t.z.t. voorafgaand een Programma van Eisen dienen te worden opgesteld, goedgekeurd door de bevoegde overheid.

Nadat vorengenoemd aanvullend onderzoek (op kosten van de initiatiefnemer) heeft plaats gevonden en geen waardevolle vondsten zijn waargenomen of toch nog voorzieningen (als overkluizingen etc.) behoeven om onderliggende te beschermen, kan tot uitvoering van het planinitiatief worden overgegaan.

4.4. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan.
De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als
Waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming). **Zie ook bijlage 6.**

4.4.1. Conclusie

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
In relatie tot het initiatief kan gesteld worden dat het oppervlak aan verhard terrein ter plaatse van het projectgebied in geringe mate toeneemt (ca 100 m2).

Er zijn derhalve geen maatregelen aangaande watercompensatie noodzakelijk.
Verder blijkt uit de beschikbare gegevens dat er voldoende capaciteit in het rioolstelsel beschikbaar is, inpassing van de nieuwe woningen leidt derhalve niet tot problemen in relatie tot het rioolstelsel. Het initiatief heeft geen invloed op eventuele waterkeringen, dan wel waterstaatkundige elementen.
Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.5. Watertoets

Hiervoor werd advies aangevraagd bij het **Hollands Noorderkwartier** (**zie bijlage 15**)

Hieruit blijkt, het plan heeft slechts een beperkte invloed op de waterhuishouding, hierdoor kan een 'korte procedure' worden gevolgd.

Verharding en compenserende maatregelen

Het blijkt dat er slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding (bestaand was de footprint ca. 100 m2 in de nieuwe situatie ca. 200 m2, een toename van 100 m2). Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4.6. Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater.
Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

4.6.1. Conclusie

Binnen het plan is er geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.
Geadviseerd wordt, om met het oog op de waterkwaliteit, het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

4.7. Civiel techniek

Civieltechnische werkzaamheden welke t.z.t. vereist zijn, betreffen:

- De aanleg van nutsvoorzieningen (kabels en leidingen)
- Parkeerkelder ondergronds.

Er heeft een **Geohydrologisch onderzoek** plaats gevonden door Kwinfra (Loots Grondwatertechniek) **Kwinfra**, uit Alkmaar. **Zie bijlage 6**.

Vervolgens heeft **Geo-Supporting B.V.** een Geotechnisch onderzoek verricht en naar aanleiding hiervan een funderingsadvies en bemalingsadvies gegeven met een stempelraamconstructie berekening voor de kelderbouw. De adviezen zijn gedateerd d.d. 9 en 10 maart 2022. In mei 2022 is n.a.v. opmerkingen van het Hoogheemraadschap, het bemalingsadvies bijgesteld. Dit advies dateert van mei 2022. **Zie bijlagen 6a/b/c/d.**

4.7.1. Conclusies

Kwinfra
Project nummer 11210117B.1, geautoriseerd d.d. 20 februari 2017.
Hierin wordt geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zijn mits de kelder niet dieper wordt aangelegd van NAP -6 m. en damwanden (gedeeltelijk) worden verwijderd.

Geo-Supporting
Er zijn een 6 tal boringen verricht.
Het grondwater bevindt zich op ca 1,37 m -NAP en vertoont een jaarlijkse stijging/daling van ca 0,30 m. Het maaiveld op 0,97 m -NAP. De straat op ca 0,5 -NAP .
Het bouwpeil op 0,3 m -NAP. Toepassen schroef injectiepalen, volledig trillingvrij.
Kelder formeren door tijdelijke plaatsing van stalen damwand profielen type AZ.
Deze trillingvrij inbrengen door indrukken. Om opbarsten van de bouwputbodem te voorkomen de damwand tot 12,5 m -NAP inbrengen. Bovenzijde damwand is 0,90 m -NAP.
Bovenin een stempelraam aanbrengen volgens advies. Binnen damwand bemalen en uitgraven. De bodemput wordt gebracht op 4 m -NAP.

De werkzaamheden alleen te verrichten in het najaar en winter.
Het bemalingswater lozen op het hemelwaterriool, hiervoor toestemming verzoeken aan Gemeente en Hoogheemraadschap. Tijdens bemalen monitoren of afvoerwater voldoende schoon is en de grondwaterstand buiten de damwand niet te veel wijzigt. De grondwaterstand mag nimmer meer veranderen dan de jaarlijkse bewegingen die hiervan bekend zijn.

Er wordt geen verticale stijging van water verwacht vanwege de geringe doorlaatfactor van het klei en veenlaag met sterk silthoudend zand en klei die zich op 6 - 13 m diepte bevindt.

Als men zich houdt aan de adviseringen worden geen negatieve gevolgen voor de omgeving en bestaande bebouwing verwacht.

4.8. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt.

De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.
Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.
Voor het saneren van de bodemverontreiniging is een door bevoegd gezag wet bodembescherming (i.c. provincie Noord-Holland) goedgekeurd saneringsplan of melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding) vereist.

In het kader van funderingsaanleg en kelderbouw, waarbij grondroerende werkzaamheden zijn voorzien, is door **Landview, onder nr. 2019228**, 13-03-2019 een ‘Verkennend en nader bodemonderzoek op de locatie Dorpsstraat 25 in Landsmeer’ uitgevoerd.

Dit onderzoek is toegevoegd als **bijlage 12** bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

De doelstelling van het verkennend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 (en NEN 5705) de huidige kwaliteit van de grond en het grondwater op de bouwlocatie na te gaan. In het kader van het nieuwe onderzoek zijn 5 grondboringen geplaatst, waarbij één boring is voorzien van een peilbuis.

In het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de boven- als de ondergrond verontreinigd is. Het grondwater is licht verontreinigd. Uit de toetsing blijkt eveneens, dat de onderzochte grond wat betreft PFAS als ‘toepasbaar’ kan worden beschouwd.

De aard en omvang van de voorgenomen bodemsanering valt op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek binnen de kaders van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

De BUS melding zal worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag.

4.8.1. Conclusie

Na het nemen van de benodigde sanerende maatregelen mag ervan worden uitgegaan dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige perceel.

De kosten voor eventueel nader onderzoek en de vereiste saneringswerkzaamheden zullen door de initiatiefnemer gedragen worden.

4.9. Asbestinventarisatie

Er is een asbestonderzoek verricht, volledig onderzoek type A.
Het bestaande pand is gebouwd in 1955.
Er zijn geen risico's aangetoond in het bestaand gebouw en de bodem van het perceel.

Het rapport projectnummer VSA161257, geautoriseerd 19 december 2016
Van Santen Advies, Vlinderweg 2, 2623 AX Delft. **Zie bijlage 7**.

4.9.1. Conclusie

Volgens de rapportage asbestinventarisatie heeft een Type A onderzoek plaats gevonden en er is geen enkele bron waarvoor de aanwezigheid van asbest is bevestigd. Plafondruimtes en kruipruimte of eventueel aanwezige kelders zijn niet geopend voor onderzoek. Tijdens de sloop zal nog ebzien worden of alsnog asbesthoudende materialen aanwezig zijn in kruipruimtes of plafonds. Heel aannemelijk is dat niet omdat het bestaande gebouw relatief jong is.

4.10. Geluid

Het bouwterrein ligt aangrenzend aan de bestaande lintbebouwing van Landsmeer t.p.v Dorpsstraat 25, op de hoek van de Raadhuisstraat en op meer dan 500 meter van hoofdverkeersaders.

Een akoestisch onderzoek heeft plaats gevonden.
Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op beide straten ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren appartementen hoger is dan 48 dB.

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken.
De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.
Voor het wegverkeerslawaai is deze norm 48 dB; voor spoorweglawaai bedraagt deze 55 dB en voor industrielawaai is de norm 50 dB(A). Van de mogelijkheid tot spoorweglawaai en industrielawaai is in het projectgebied geen sprake.
Daarom is in navolgende alleen op wegverkeerslawaai ingegaan.

Het projectgebied is gelegen op ruim 500 meter afstand tot hoofdverkeersaders. Vanwege de afstand is een te hoge geluidbelasting vanwege deze wegen niet te verwachten. De Dorpsstraat waaraan het projectgebied is gelegen, betreft een weg waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur is toegestaan. Hoewel een dergelijke weg op grond van de Wet geluidhinder geen zone kent waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht wordt gesteld, heeft vanwege de aanwezige verkeersintensiteiten wel akoestisch onderzoek plaatsgevonden.
Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer (Dorpsstraat en Raadhuisstraat) op de gevels van de nieuw te bouwen appartementen hoger is dan 48 dB.
De overschrijding bedraagt ≤ 12 dB in de Dorpsstraat en ≤ 2 dB in de Raadhuisstraat.
Op basis hiervan kan een hogere waarde vanwege wegverkeerslawaai worden verleend.

Zie voor onderzoek en berekeningen het **Akoestisch Onderzoek** V1.0, geautoriseerd 25 januari 2017 verricht door **Het GeluidBuro**, Vlinderweg 2, 2623 AX Delft. **Zie bijlage 8**.

4.10.1. Conclusie

Uit het onderzoek blijkt de geluidsbelasting door verkeer in de Dorpsstraat maximaal 60dB en in de Raadhuisstraat maximaal 50 Db te bedraagt.

Omdat sprake is van een stedelijke situatie kan in principe ontheffing worden verleend tot een geluidsbelasting van maximaal 63 dB.

De geluidsbelasting vanwege het verkeer op zowel de Dorpsstraat als de Raadhuisstraat is ter plaatse van de gevels van de nieuw te realiseren appartemene hoger dan 48dB.

Voor de nieuw te realiseren appartementen dient te worden voldaan aan de eisen uit het vigerende Bouwbesluit ten aanzien van het geluidniveau binnen, waarbij uitgegaan dient te worden van de cumulatieve geluidsbelasting erxclusief aftrek ex artikel 3.4 RMW 2012.

De gevels zullen tenminste een geluidwerendheid verkrijgen van ≥ 61 dB.

4.11. Parkeren

In de Raadhuisstraat bevinden zich voor het perceel 4 parkeerplaatsen, 2 met een laadpaal en 2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de stallingsgarage onder het appartementen complex vervalt er 1 parkeerplaats ten gunste van de garage-ingang.

Aan de Dorpsstraat vervalt in de nieuwe situatie een ontsluiting van het perceel waardoor een nieuwe parkeerplek vrijkomt ter compensatie van het verlies in de Raadhuisstraat.



De stalingsgarage zich bevindend onder het woningencomplex biedt plaats aan 11 parkeerplaatsen. Het is niet toegestaan dat garagebozen worden ingebouwd.

De bestaande parkeerdruk in de omgeving van het te slopen Pizza restaurant (ca. 50 m² BVO) behoeft volgens de CROW 4 plaatsen. Het aandeel bezoekersparkeren is 7 x 0,3 = 2,1. De (theoretische) parkeerdruk in de omgeving zal dan bovendien met 2 plaatsen afnemen waardoor de parkeerdruk wordt verlaagd.

De beleidsregels parkeernormen Landsmeer gelden vanaf 7 maart 2023.
Vereist voor 7 appartementen zijn volgens CROW 381 (locatie valt onder centrum kern Landsmeer, matig stedelijk, centrum) vereist 1,0-1,8 parkeerplaatsen, d.w.z. gemiddeld 1,4 parkeerplaats per appartement. Zeven appartementen behoeven 7 x 1,4 = 11 parkeerplaatsen welke aanwezig zijn de de stallingsgarage.

4.11.1. Conclusie

Het parkeren op eigen terrein voldoet aan de geldende normen.
11 parkeerplaatsen in de stallingsgarage en 1 bezoekers parkeerplaats aan de weg, tezamen 12 parkeerplaatsen.

4.12. Bedrijvigheid

Het projectgebied bevindt zich in het centrum, grenzend aan het dichtbebouwde lint van Landsmeer, een doorgaande weg tussen Purmerend en Amsterdam die een overwegend agrarische en landelijke omgeving verbindt met de stad.

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies.

Hiertoe zijn in de VNG-uitgave **Bedrijven en Milieuzonering 2009** richtafstanden opgesteld. In deze handreiking worden afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.
Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken.

Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.
Met het planvoornemen wordt geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 7 woningen in een appartementengebouw. Een woning is aan te merken als hindergevoelig object en is daarmee gevoelig voor hinder van nabijgelegen bedrijvigheid. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich met name woningen. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een slagerij aan de Dorpsstraat 27. Een slagerij is volgens de VNG-brochure aan te merken als categorie 1 bedrijvigheid (SBI-4722, 4723: Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken en bakken)). Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter vanwege geur, geluid, gevaar. De afstand van het projectgebied tot deze bedrijvigheid bedraagt circa 5 meter. Aan de te hanteren richtafstand kan niet geheel worden voldaan.

Binnen een straal van 50 m rondom het bouwplan, bevinden zich de bestemmingen ‘wonen-3’, ‘detailhandel’ en/of ‘middelzware horeca’.

Het gaat om de volgende percelen:

Dorpsstraat 27, slagerij, bestemming 'Wonen-3' met functieaanduiding 'detailhandel' broeien en koken van dierlijke bijproducten of 'bereiden van voedingsmiddelen';
Dorpsstraat 38, bestemming 'horeca', licht/middelzwaar momenteel Restaurant De Pepermolen met boven wonen;
Dorpsstraat 40, bestemming 'Gemengd', momenteel 'Chez Etienne' en bovenwonen;
Raadhuisstraat 2, bestemming 'Wonen-3'.

Primair geldt dat er sprake is van een gebied met functiemenging waar deze 'milieubelastende' functies en woningen naast elkaar kunnen bestaan zonder dat de woningen hinder ondervinden of de bedrijfsmatige functies worden belemmerd in de bedrijfsvoering. De slagerij heeft op het achterliggende dak, een damp- en geur afvoerende schoorsteen geplaats die volgens wetgeving binnen een straal van 25 m. minimaal 2 m boven het hoogste dak moet uitsteken. Mocht deze iets te laag of te weinig kwalitatief of van onvoldoende capaciteit zijn uitgevoerd zijn, dan zal de ontwikkelaar hier financieel in bijdragen.

De **slagerij op nr. 27** behoort niet tot een categorie, die wonen nabij niet mogelijk maakt. Een hogere betere kookdampafvoer kan eventuele onderlinge last voorkomen.
De initiatiefnemer van dit bouwplan is bereid bij te dragen aan het verbeteren van de kookdampafvoer waardoor de nieuwe appartementen geen overlast hoeven te ondervinden en de initiatiefnemers en slagerij gevrijwaard worden van klachten van nieuwe bewoners over een geurende bedrijvige ondernemer.

In verband met het verzoek van de **horecabedrijven** tegenover Dorpsstraat 25 (gevestigd op de percelen Dorpsstraat, 24, 38 en 40) om ruim voldoende geluidwering in de gevels te brengen, zal de straatgevel van het bouwplan hier extra tegen geluidsoverlast van de horeca beschermd worden. We gaan hierbij uit van een geluidsbelasting op de gevel van ≥ 61 dB.

Er zijn verder geen **bedrijven** in de buurt die in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de komst van het 7 wooneenheden plan.

4.12.1. Conclusie

De naastliggende slagerswinkel zal indien nodig door de initiatiefnemer van het bouwplan geholpen worden met het verbeteren c.q. verhogen van zijn dampafvoerinstallatie.

De nabijliggende horeca wordt verzekerd dat de nieuwe gevels een geluidwerendheid van 61 dB zullen verkrijgen, waardoor onderlinge hinder wordt voorkomen.
Bovendien goldt feitelijk al een woonrecht op de locatie van Dorpsstraat 25

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat er als gevolg van het initiatief geen hindersituaties zullen ontstaan. Het voorliggende initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.13. Luchtkwaliteit

Volgens de Wet Milieubeheer art. 5,2 dient aangetoond te worden of de toevoeging van 7 wooneenheden en een parkeergarage (11 x parkeren) aan de gestelde kwaliteitseisen voldoet.

Aangetoond moet worden of door het plan geen overschrijdingen ontstaan van NO2 en fijnstof (PM10).

Het aantal verkeersbewegingen spelen hier een mogelijke hoofdrol.
De woonfunctie zelf geeft geen noemenswaardige wijziging in luchtkwaliteit.

Zie hiervoor het **verkeerskundig onderzoek** dat is uitgevoerd door **Buro DB** uit Franeker, d.d. 03/01/2017, gebaseerd op 7 wooneenheden. **Zie bijlage 5.**

4.13.1. Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat het aantal ritten van en naar het plangebied nagenoeg gelijk blijft (zelfs verminderd) aan de referntiesituatie (de bestaande situatie met woning en Pizzeria).

Gesteld kan worden dat dat het plan niet leidt tot een toename van de hoeveelheid verkeer op de wegen rondom het plangebied; de Dorpsstraat en de Raadhuisstraat.
Bovendien wordt het verkeer van de nieuwe bewoners rochting parkeren gewijzigd naar de Raadhuisstraat die minder bewegingen kent.

Het project kan worden beschouwd als ‘niet in betekendende mate’ (nibm) bij te dragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit

4.14. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven.
Deze begrippen zijn het **plaatsgebonden risico** (PR) en het **groepsrisico** (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting.
Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

4.14.1. Conclusie

Uit het verkeersonderzoek volgt dat het aantal ritten van en naar het plangebied nagenoeg gelijk blijft (zelfs verminderd) aan de referentiesituatie (de bestaande situatie met woning en Pizzeria).

Gesteld kan worden dat dat het plan niet leidt tot een toename van de hoeveelheid verkeer op de wegen rondom het plangebied; de Dorpsstraat en de Raadhuisstraat.

Het projectgebied ligt niet bij infrastructuren die expliciet als transportroute voor gevaarlijke stoffen zijn aangewezen, dit blijkt uit raadpleging van de risicokaart, er zijn in de nabijheid ook geen bedrijven met risicodragende activiteiten gehuisvest.

Het project kan worden beschouwd als overeenkomend met de oorspronkelijke situatie en geen vergroting van externe onveiligheid valt te verwachten.

4.15. Besluit milieu effect rapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Het betreft hier geen 'stedelijke ontwikkeling of stedelijke uitbreiding' vanwege de kleine schaal (zie ook de ladder van verstedelijking: **3.1.3 duurzame verstedelijking**). Een dergelijk project zo klein van omvang, liggend binnen stedelijk gebied, wordt niet benoemd in bijlage D, categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.

Omdat de drempelwaarde voor een 'formele' m.e.r. beoordeling (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer) niet wordt overschreden, hoeft geen formele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Wel moet op grond van artikel 2 lid 5 aanhef en onder b Besluit m.e.r. een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden verricht.
Daarbij dient op grond van de criteria als bedoeld in bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (Richtlijn 2011/92/EU) te worden beoordeeld of kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.
Als dat niet kan worden uitgesloten, dan moet een formele m.e.r.-beoordeling worden verricht, tenzij al direct wordt besloten om een milieueffectrapport te maken.

Het projectplan bevindt zich temidden van stedelijk gebied.
Een Pizza afhaalcentrum met veel verkeersbewegingen en een woning worden vervangen door 7 kleinschalige wooneenheden, een verdichtingsplan binnen de bebouwde kom. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de lage milieubelasting die "wonen" kent valt deze wijziging in bestemming binnen de gestelde kaders en hoeft geen formele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.15.1. Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.16. Natuurwetgeving, Flora- en Fauna, ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op de natuur.
Op 1 januari 2017 is de nieuwe **Wet natuurbescherming** in werking getreden.
Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.
Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN**)** is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Aanpak m.b.t. onderzoek ter plaatse van Dorpsstraat 25

Om de effecten van de voorgenomen wijziging te bepalen is een Natuurtoets "Dorpsstraat 25" Landsmeer rapport 01/317 uitgevoerd door **AFO Advisering en onderzoek**, gevestigd te Heiloo, drs. A.H.Swaan, opgesteld maart 2020.
Deze Natuurtoets bevat een **verkennend onderzoek en aanvullend onderzoek**.

De planlocatie maakt als onderdeel van dicht bebouwd woongebied geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en evenmin van een Natura-2000-gebied. In de nabijheid van de planlocatie liggen wel gebieden die zowel behoren tot het Natuurnetwerk Nederland als tot een Natura 2000-gebied.

Er doen zich geen negatieve effecten voor op beschermde gebieden ten gevolge van externe werking door licht, geluid of fysieke aanwezigheid die voortkomen uit de geplande ontwikkeling. Wel is de externe werking op een nabijgelegen Natura-2000-gebied van toepassing in het kader van stikstofemissie. Een beschouwing van de stikstofemissie, waaronder een zogeheten AERIUS-berekening in het kader van gebiedsbescherming, maakt geen deel uit van deze rapportage, zie hiervoor hoofdstuk **4.8** en bijbehorende bijlage**.**

Flora
Er werden tijdens een eenmalige inventarisatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen relevant in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze worden op basis van het aangetroffen biotoop op deze locatie ook niet verwacht.
In de huidige situatie zijn ter plaatse van het te bebouwen perceel geen bomen aanwezig. Aanvullend onderzoek is hier niet noodzakelijk

Fauna
De Quicscan gaf aanleiding om hiervoor aanvullend onderzoek te terrichten, met name t.g.v. de mogelijke aanwezigheid van broedvogels als huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

Vleermuizen
De planlocatie wordt door vleermuizen niet gebruikt als vaste verblijfslocatie in de zin van een dagverblijfplaats. De tuin, met name het achterste deel, maakt deel uit van een paarterritorium van de Gewone dwergvleermuis. In het voorjaar werd op deze locatie ook een foeragerende Gewone dwergvleermuis waargenomen. Waarschijnlijk betreft het hetzelfde exemplaar dat in de omgeving van de planlocatie zijn verblijfplaats heeft. In de omgeving zijn meerdere paarterritoria aanwezig van de Gewone dwergvleermuis.

Huismus en gierzwaluw
De planlocatie, en specifiek het woonhuis, worden door Huismus en Gierzwaluw niet gebruikt als nestlocatie. Gierzwaluw broedt wel in nabije omgeving (afstand > 100 m.)

Advies
Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dient acht geslagen te worden op de hieronder opgesomde aspecten. Wat betreft broedvogels is de beperking dwingend, er kan in dit kader ook geen ontheffing voor worden aangevraagd.

Broedvogels
Bij het verwijderen van struiken of heesters uit de randzone van de tuin of het plantsoen kunnen tijdens de broedtijd (globaal half maart – juli) nesten worden verstoord of verwijderd. Geadviseerd wordt het verwijderen van struiken/heesters buiten de vogelbroedtijd te verrichten.

Vleermuizen
Uitstralende verlichting kan een grote negatieve invloed hebben op vleermuizen. De aanwezigheid van een paarterritorium van de Gewone dwergvleermuis maakt het

noodzakelijk dat in de periode half juli – begin oktober er geen sterk uitstralende verlichting is naar de aangrenzende achtertuinen. Dit kan optreden door het zondermeer plaatsen van bouwverlichting, of het eventueel aanbrengen van uitstralende verlichting aan of naast de nieuwbouw.
Meestal is uitstraling eenvoudig te voorkomen door de lampen naar de grond te richten, af te schermen en niet op grote hoogte te plaatsen, waarmee bereikt wordt dat slechts het noodzakelijk deel verlicht wordt wordt. Ook het gebruik van amberkleurig licht lijkt voor vleermuizen positief effect te hebben.
Indien er wel uitstralende verlichting optreedt bij bouw of na realisatie, dan kan overtreding van de Wet natuurbescherming optreden, en dient voortijds een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Mits, men kan uitsluiten dat de verblijfplaats intact blijft, dat kan in dit geval door buiten het paarseizoen te werken.
Tevens zal er duidelijk gemaakt worden moeten worden dat het biotoop intact blijft.

Nieuwbouw leent zich vaak goed voor het aanbrengen van vleermuisverblijfplaatsen en broedstenen voor Gierzwaluw. Deze zijn vaak eenvoudig en zonder al te hoge kosten te realiseren zonder dat dit de architectuur benadeeld (aangebracht in de spouw achter het buitenblad). Geadviseerd wordt om enkele verblijfplaatsen voor deze soorten aan te brengen in de nieuwbouw. Het verdient aanbeveling als deze keuze gemaakt wordt een ecologisch adviseur (bv AFO) in de arm te nemen om de juiste kasten en locaties te kiezen.

4.16.1. Conclusie

Het aanvullende onderzoek geeft **geen aanleiding** te veronderstellen dat bij de voorgenomen ontwikkeling de Wet natuurbescherming in het kader van soortbescherming wordt overtreden. Het advies m.b.t. de vleermuizen en de kosten daarvoor zal worden opgevolgd door de initiatiefnemer.

4.17. Stikstofdepositie als gevolg van bouwactiviteit

In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de bouw van 7 nieuwe woon-eenheden met een parkeergarage t.p.v. Dorpsstraat 25 te Landsmeer is een berekening gemaakt van de depositie van stikstof die het gevolg is van de realisatie van dit plan.

De depositie van stikstof in Natura 2000-gebieden ten gevolge van emissie van NO_x en NH_x vanwege deze ontwikkeling (zowel in sloop- en bouwfase als in de gebruiksfase) alsmede van het verkeer van en naar deze locatie zowel tijdens de sloop- en bouw- als tijdens de gebruiksfase, is berekend met programmapakket AERIUS.

4.17.1. Conclusie

Uit de berekening met AERIUS Calculator blijkt dat de stikstofuitstoot tijdens geen enkele fase voor te veel depositie zorgt op Natura 2000-gebieden.
Uit de berekening in Bijlage 1 en 2 blijkt dat er geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr zijn. Van significante verslechtering van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie is derhalve geen sprake.
Deze notitie vormt een toelichting op de berekeningen die als bijlage zijn toegevoegd.

Zie hiervoor **Bijlage 14, De Aeriusberekening** verricht door Leloup Architecten, d.d. 7 september 2020, met toelichting en berekeningen.
Omdat onlangs in oktober 2020 de wijze van bereken iets is gewijzigd zal een nieuwe Aeriusberekening worden gepresteerd

4.18. Duurzaamheid

Het gebouw zal een voorbeeld worden van duurzaamheid in materiaalgebruik en energiegebruik.

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook

de openbare ruime een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie.
Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.
Afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'.
Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2-uitstoot realiseren dan in 1990.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energie Transitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Hoewel nog niet van toepassing, is per 1 januari 2021 BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouw eisen (BENG).

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars), een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen.
Een voorbeeld is dat HR++ glas vervangen wordt door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit toont zich direct in de scorelijst. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl).

Uitgangspunten

Gasloos bouwen en een meer isolerende werking dan volgens het Bouwbesluit vereiste thermische schil.

4.18.1. Conclusie

Het zichzelf dragend energetisch woongebouw voldoet ruimschoots aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De berekende EPC-waarde is 0,33, de eis is 0,40.
Zie hiervoor de berekeningen welke zijn verstrekt bij de omgevingsaanvraag.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoebaarheid

De uitvoering van dit project is een initiatief van een ontwikkelaar een particulier initiatief.
Voor de gemeente zijn er aan het opstellen en uitvoeren van het project geen directe kosten verbonden.

De kosten voor de procedure(s) en het voorbereidingsbesluit zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer/aanvrager worden doorberekend.

De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument.
Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken.
Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd.
Om de mate van gevaar te bepalen, kan de overheidsinstantie een advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob (LBB).

Een controle op 'Follow the money', heeft aangetoond dat op voornoemde aspecten geen bezwaren zijn aangetoond en groen licht gegeven kan worden.

De initiatiefnemer sluit een **anterieure overeenkomst** met de gemeente.
Ook een eventueel te sluiten exploitatieovereenkomst is voor rekening van de initiatiefnemer.

Koopwoningen
De 7 woningen worden tegen betaalbare marktconforme prijzen verkocht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1. Procedure en omgevingsvergunning

In art. 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in dit artikel van toepassing is.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen op het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht (Awb), afdeling 3.4. Tevens draagt het bevoegd gezag zorg voor het verkrijgen van de verklaring van geen bedenking (vvgb) van Provinciale Staten door toezending van alle benodigde stukken (art. 3.11 Wabo).

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van zes maanden begint te lopen daags na ontvangst van de aanvraag (art. 3.12, lid 7 Wabo). Deze beslistermijn mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12, lid 8 Wabo). Na vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 Bro worden gevoerd (art. 6.18 Bor). Indien door Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na zes weken na de vaststelling van de omgevingsvergunning bekendgemaakt. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

5.2.2. Informatieavond bewoners

Op 15 februari 2017 heeft de initiatiefnemer IMMO Ontwikkeling BV tezamen met "11 Makelaars" in het Dorpshuis georganiseerd en heeft architect Henri Leloup het eerste plan (**Plan 1, zie blz. 6**) voor 7 à 8 woningen getoond aan de buurt. De omwonenden waren hiervoor tevoren schriftelijk uitgenodigd.

De opkomst bestond uit ca. 40 mensen, meer dan verwacht.

1. De reacties waren een mooi plan, maar **veel te groot** voor deze locatie.
2. Op de vraag welke type architectuur zouden jullie hier willen, koos men vooral voor **klassiek of streekeigen,** niet voor eigentijdse architectuur.
   Het huidige Gemeentehuis verfoeide men. Ook enkele ongewenste “eigentijdse” ontwikkelingen in het centrum werden genoemd.
3. Enkelen maakten zich grote zorgen over **grondwater problematiek** die zou optreden door de parkeerkelder. Vermeende ondergrondse waterstromen etc.
4. [redacted] maakte zich zorgen over **inkijk van balkons** aan zijn zijde.
5. Ook maakte[redacted] zich zorgen over mogelijke klachten die nieuwe bewoners daar zouden kunnen gaan opwerpen tegen zijn bedrijvigheid m.b.t. **milieuoverlast**. Compensatie zou hier mogelijk zijn door plaatsing betere kookdampafvoer.
6. De bewoners [redacted], maakte zich zorgen over de parkeertoegang nabij hun woning als gevolg van **overlast door in- en uitrijden**.
7. Ook meldden [redacted] dat het hoge dichterbij komende gebouw hen de avondzon uit de tuin zou halen (**schaduwwerking**).
8. [redacted] vraagt om voldoende geluidsisolatie aan te brengen in de gevels van het pand. Overigens kan bij verkoop aangegeven worden in een sideletter (kettingbeding) dat men zich moet realiseren tegenover horeca te wonen en dat tegen deze bestaande bestemming geen bezwaar kan worden aangetekend.
9. Enkelen vonden dat **alleen de “rijken”** hier konden wonen, geen woningbouw voor iedereen, het zou alleen gaan om geld verdienen.

Er zijn naar aanleiding van de inspraak 4 schriftelijke reacties gekomen.
De ontwikkelaar heeft n.a.v. de inspraakavond en de schriftelijke reacties delen van het bouwplan aangepast, waardoor tegemoet is gekomen aan vrijwel alle reacties.

Naar aanleiding van de diverse reacties hebben we het plan verkleind en aangepast, zie **plan 2** als volgt:

1. Plan 2: Het gebouw is **3 m. ingekort** (van 24 m naar 21 m lengte) en bevat nu **5 woningen** i.p.v. 7 a 8.
2. We blijven ook op verzoek van de betrokkenen uit de omgeving, de voorkeur geven aan de meer bestaande uitstraling v.w.b. de architectuur.
3. Er is nu ook een rapportage gemaakt m.b.t. de grondwater problematiek, **zie bijlage 6**. Op dit punt behoeven geen zorgen te zijn.
4. De balkons zijn niet meer richting de slagerij gericht maar alleen richting Raadhuisstraat. De kapwoning heeft een inpandige buitenruimte.
5. De ontsluiting is teruggeplaatst naar de minder drukke Raadhuisstraat.
6. Het gebouw is 3 m. minder (gevellengte Raadhuisstraat) lang geworden, waardoor Raadhuisstraat 2 op ruime afstand van de nieuwbouw blijft.
   De gebouwafstand tussen het nieuwbouwplan voor 5 wooneenheden en Raadhuisstraat 2, bedraagt ruim 13,5 m., voor een dorpscentrum een zeer ruime maat. Overigens is de onderlinge afstand tussen de bestaande woningen in de Raadhuisstraat (nrs. 2, 4 en 6) slechts ca. 7 m.
7. Het woningen programma bestaat uit 7 appartementen. Het gebouw behoudt een status uitstraling met parkeren in de kelder.

Onzes inziens is grotendeels tegemoetgekomen aan de genoemde bezwaren die op de inloopavond werden geuit.

Bij schrijven van uw gemeentelijke medewerker [redacted] 28 maart 2018 werd aangegeven niet aan dit plan mee te willen werken omdat het niet voldeed aan een meerwaarde voor de woonvisie, om reden dat 5 grote appartementen in de vrije sector werden voorgesteld. Daarnaast werd genoemd dat er weinig maatschappelijk draagvlak zou zijn voor dit bouwplan en dat men liever niet de openbare groenstrook inlevert.

Hierop antwoordend werd **bouwplan 3** aangereikt met 10 kleinschalige wooneenheden. Maar ook aan deze versie wilde men niet meewerken vanwege het weer grotere volume.

Uiteindelijk is het huidige **bouwplan 4** voorgelegd, bestaande uit 6 kleine wooneenheden en 1 penthouse woning, geheel de gemeentelijke woonvisie volgende en mede door een opdeling in 2 woonblokken kleinschaliger gemaakt, meer passend bij de bestaande architectuur aan de overkant en inmiddels in grote lijnen akkoord bevonden door de welstandcommissie.

5.2.3. Overleg ex. Art. 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt voorliggende ruimtelijke onderbouwing aan verschillende maatschappelijke instanties voorgelegd voor een reactie. In het geval overduidelijk is dat er geen belangen van toepassing zijn, kan hiervan worden afgezien. Zo is overleg met het Rijk niet noodzakelijk als Rijksbelangen geen rol spelen.

5.2.4. Ter visielegging ontwerp

Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning stelt de gemeente eenieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6. KWALITEIT VAN BOUWEN

6.1. Duurzaamheid

Het gebouw zal een voorbeeld worden van duurzaamheid in materiaalgebruik en energiegebruik. Tevens zal ook een duurzame woonkwaliteit worden gepresteerd.

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en waar het gebouw maar ook de openbare ruime een lange levensduur hebben (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie.
Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.
Afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma ‘Nederland Circulair in 2050’.
Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO2-uitstoot realiseren dan in 1990.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energie Transitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken.

Hoewel nog niet van toepassing, is per 1 januari 2021 BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouw eisen (BENG).

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars), een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen. Een voorbeeld is dat HR++ glas vervangen wordt door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit toont zich direct in de scorelijst. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl).

Uitgangspunten

Gasloos bouwen en een meer dan volgens het Bouwbesluit vereiste thermische schil.

6.1.1. Conclusie

Het “zichzelf dragende” energetisch woongebouw voldoet ruimschoots aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. De berekende EPC-waarde is 0,33, de eis is 0,40.
Zie hiervoor de berekeningen welke zijn verstrekt bij de omgevingsaanvraag.

7. CONCLUSIE EN BIJLAGEN

7.1. Motivatie

Het voorgelegde bouwplan is te beschouwen als een verdichtingsplan binnen de bebouwde kom een bestemmingsverandering van wonen en detailhandel naar enkel wonen.

Aanleiding voor de wens om hier woningen te realiseren is in de eerste plaats de centrale ligging van het terrein in het dorp Landsmeer en de mogelijkheid om op een niet storende wijze woningen aan de bebouwde kom in Landsmeer toe te voegen. Hierdoor komen grotere woningen vrij waardoor een gezonde doorstroming kan plaats vinden.

Gezien de grote vraag naar woningen en het feit dat er nauwelijks bouwgrond voor woningen binnen de gemeente is, is een uitbreiding van het aantal woningen in de bebouwde kom welkom.

De gekozen architectuurvorm is aanvullend in Landsmeer. Het plan wordt volledig met groen en erf ontworpen in een stijl qua materiaal en kleur passend in dit centrumgebied van Landsmeer en voldoet daarmee volledig aan de wens van de provincie om landschappelijk, ecologisch en ruimtelijk kleinschalige meerwaarde in te bouwen.

7.2. Resumé

Gezien het grote aantal appartement zoekenden (meer kleiner wonen en grote woningen worden achtergelaten) in de gemeente, is kleinschalige woningbouw in de kern een logische keuze.

Geconcludeerd wordt dat de realisering van dit bouwplan ruimtelijk inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische, maatschappelijke en economische waarden en leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het voorliggende initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot milieu- en omgevingsaspecten.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, waarmee een omgevingsvergunning voor het initiatief kan worden verleend.

7.3. Bijlagen

Bijlage 1:	Plan 2: Dorpsstraat 25, d.d. 04-04-2017 het principeplan in detail.
Bijlage 2:	Plan 1 dat eerstes werd voorgelegd aan de omwonenden.
Bijlage 3:	Ingezonden brieven van omwonenden vooraf.
Bijlage 4:	Verslag en reacties informatieavond van 11-02-2017.
Bijlage 5:	Verkeerskundig onderzoek Buro DB Franeker, d.d. 03-01-2017.
Bijlage 6:	Geohydrologisch onderzoek KWinfra, d.d. 20-01-2017.
Bijlage 6a:	Geohydrologisch onderzoek Geo-Supporting, d.d. maart/mei 2022 bestaande uit een geo technisch onderzoek met funderingsadvies:
Bijlage 6b:	Een damwandadvies t.b.v. de parkeerkelderbouw.
Bijlage 6c:	Bemalingsadvies t.b.v. ontgraven voor kelderbouw.
Bijlage 6d:	Stempelraam berekening voor damwanden, Booms Constructieadvies, Delft, d.d. 10 maart 2022.
Bijlage 7:	Asbestonderzoek, Van Santen Advies, d.d. 19-12-2016.
Bijlage 8:	Akoestisch Onderzoek V1.0, GeluidBuro, d.d. 25-01-2017.
Bijlage 9:	Archeologisch advies, RAAP, rapportage volgt.
Bijlage 10:	Zonnestudie Leloup, d.d. 3 juli 2019.
Bijlage 11:	Welstand, preadvies akkoord op hoofdlijnen d.d. 01-07-2019
Bijlage 12:	Verkennend Bodemonderzoek, Landview, nr. 2019228, 13-03-2019
Bijlage 13:	Flora & Fauna onderzoek, A. Swaan, AFO, augustus 2019
Bijlage 14:	Stikstofberekening (Aerius), Leloup Architecten, 7-09-2020.
Bijlage 15:	Watertoets, Hollands-Noorderkwartier, code 20200904, 4-09-2020
Bijlage 16:	Planrisicoanalyse van Langhout-Wiarda d.d. 19 maart 2021.