

BESPREEKNOTITIE
-
BELEIDSKADERS
RUIMTELIJKE ORDENING



LANDSMEER

Auteurs: Marion Breij, Anneriek Verhoef en Lex Raymakers

Datum: 19 januari 2021

Inhoudsopgave

Deel 1: Visie => een kwalitatieve omschrijving, een 'VVD doorkijkje' naar het op korte termijn opheffen van bottlenecks en de omgevingsvisie.	3
1.1 De gewenste verhouding tussen woningbouw, bedrijven, winkelgebied, recreatie, toerisme, groen en water, parkeerdruk, infra, sport, cultuur etc.	3
1.2 Voor welke doelgroepen en voor welke inkomens willen we bouwen?	6
1.3 Scheef wonen aanpakken.....	6
1.4 Welke overige gebieden (zowel particulier als gemeentelijk eigendom) komen waarvoor in aanmerking?	6
1.5 Wat moet er gewijzigd worden in een dergelijk gebied?	7
Deel 2: Concrete beleidskaders om woningbouw op korte termijn te kunnen versnellen	8
Deel 3: Beleidskaders als doorkijkje naar de omgevingsvisie om woningbouw op (middel)lange termijn te kunnen versnellen	9
BIJLAGEN	11

Deel 1: Visie => een kwalitatieve omschrijving, een 'VVD doorkijkje' naar het op korte termijn opheffen van bottlenecks en de omgevingsvisie.

1.1 De gewenste verhouding tussen woningbouw, bedrijven, winkelgebied, recreatie, toerisme, groen en water, parkeerdruk, infra, sport, cultuur etc.

De ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad in Landsmeer is als volgt (bron (CEO bij RV 17 december 2020)

	2017	2018	2019
Koop	3044 (64,4%)	3210 (66,6%)	3223 (66,8%)
Huur coöperaties	1287 (27,2%)	1287 (26,7%)	1267 (26,3%)
Huur overig	396 (8,4%)	325 (6,7%)	336 (6,9%)
Totaal	4727	4822	4826

De Landsmeerse VVD wil dat de 'woningmix' gelijk gaat loopt met de 'inkomensmix', zodat er in Landsmeer ruimte blijft voor een 'inwonersmix' en Landsmeeders kunnen blijven wonen in onze prachtige gemeente:

- 31% heeft in 2019 een inkomen van minder dan € 38.035
- 29% heeft een inkomen tussen de € 38.035 en € 76.070
- 40% heeft in 2019 een inkomen vanaf € 76.070

Verhuizen binnen het dorp is al jaren beperkt mogelijk. Er zijn zeer weinig woningen beschikbaar, hetgeen inhoudt dat er bijna geen sprake is van doorstroom. Doorstroom van klein naar midden (starter -> middensegment), van midden naar groter/duurder topsegment, maar ook van groter naar kleiner/middensegment (senioren).

Starten op de woningmarkt is (bijna) onmogelijk. Als er al een woning beschikbaar is, dan is deze te duur voor een starter. En als deze niet te duur is komt een dergelijke woning vaak in handen van mensen van buiten Landsmeer.

Uit cijfers (o.a. rapport RKC 'tussenrapportage woningbouw', BO 14 januari 2021) wordt duidelijk dat het aantal sociale woningen voldoende is (voor het aantal inwoners met een inkomen dat recht geeft op een sociale woning), maar het probleem is:

- dat Landsmeeders geen voorrang krijgen wanneer een woning beschikbaar komt
- dat scheefwoningers die willen verhuizen niet kunnen doorstromen
- dat scheefwoningers die een inkomen hebben dat hoger is dan de inkomensgrens voor sociale huur niet worden aangepakt.

Met andere woorden, als het scheefwonen wordt aangepakt en er gebouwd wordt voor het middensegment dan zijn er voldoende sociale woningen op de Landsmeerse markt.

Wij willen dan ook dat er (naast de plannen die er al zijn voor het bouwen voor starters/sociaal bij bv. Violierweg en de starters/sociaal inclusieve plannen zoals bv. Van Acker, Sneekhout, De Kom en tiny houses) voornamelijk (bv. 15 % sociaal, 60 % middensegment en 25% hoog segment) wordt gebouwd voor het middensegment, zodat de markt in beweging komt.

Als raad zullen we met elkaar in gesprek moeten over deze verhoudingen, alsmede over de definitie van middensegment en hoog segment: worden deze termen gekoppeld aan inkomen (en zo ja, welke) of aan de prijs van de woning (en zo ja, welke)?

Indien er invloed uitgeoefend kan worden dient in de anterieure overeenkomst opgenomen te worden dat er voorrang gegeven wordt aan inwoners van Landsmeer, waarbij er een grote voorkeur is voor inwoners die een woning achterlaten en daarna voorrang geven aan

mensen die een aantoonbare verbinding hebben met Landsmeer (familielink, werk of anderszins)

Bedrijventerreinen

In Landsmeer is het fijn wonen. Werken doen de meeste Landsmeeders buiten het dorp. Een goed vestigings- en werkklimaat voor kleine, innovatieve, duurzame ondernemingen in Landsmeer zou voor de toekomst goed zijn; er wordt dan ook geld verdiend in Landsmeer (en uitgegeven); het vestigingsklimaat voor deze kleine ondernemingen moet dan ook verbeterd worden. Als toekomstige bedrijven meer geconcentreerd worden in een (groter) gebied nabij de Ring A10 (mede i.v.m. verkeersbewegingen), dan zouden de kleine bedrijventerreinen wat ons betreft geschikt gemaakt moeten kunnen worden voor de combinatie van wonen en werk. Denk aan de bedrijventerreinen in Plan Centrum, het noordelijk deel van Het Lint, geheel Den IJp, geheel Purmerland, aan de Kanaaldijk/-weg en de Van Beekstraat.

Transformatielocaties

Zoals gezegd mogen huidige kleinere bedrijventerreinen in het dorp wat ons betreft worden omgevormd tot woon/werklocaties.

Bij transformatielocaties hebben we het over heel de gemeente Landsmeer, over onroerend goed dat niet op bedrijventerreinen staat. (Oude) panden, schuren en dergelijke worden getransformeerd naar woningbouwlocaties. Ook panden in eigendom van de gemeente, zoals SamenMeer, maar ook het gemeentehuis zal hier (deels) invulling aan geven. Het wijzigen van een bestemming (van bijvoorbeeld winkel/kantoor/café naar wonen) moet gemakkelijker worden.

Groen en water

In bestaande wijken moet het hoofdgroen groen blijven.

Dat is niet alleen prettiger wonen, maar voorkomt wateroverlast en gaat hittestress tegen etc. Wij vinden het belangrijk dat wonen in Landsmeer in die zin natuurinclusief is en blijft. Nieuwbouwprojecten zijn ook natuurinclusief en bieden voldoende ruimte voor elektrische (deel)auto's –scooters en -fietsen.

Waar water is blijft water; we zetten geen land onder water.

Parkeerdruk

Bij sommige projecten, zoals woningen voor starters en senioren, kan de parkeernorm naar beneden worden bijgesteld, maar er moet voor gewaakt worden dat de parkeerdruk niet toeneemt. Kortom de parkeernorm moet flexibeler:

- Bij starters projecten: 1 per woonunit
- Bij seniorenwoningen: 0.8 per woonunit
- Bij sociale woningen: 1,0 per woonunit
- Bij middenklasse woningen: 1,4 – 1,6 per woonunit
- Bij luxe woningen: 2 per woonunit
- Bij tiny houses: 0,8 per woonunit

Hier mag wat ons betreft van afgeweken worden als er gebruik wordt gemaakt van deel-auto's.

Sport en woningbouw

Het huidige sportpark biedt veel (betaalbare) sportfaciliteiten en dat willen we zo houden. Het sportpark biedt ruimte voor recreatie en is een belangrijk stukje groen om te ontspannen.

Het verplaatsen van de ICL naar de Ring A10 (tegenover de Amsterdamse hockeyvelden - realisatie i.s.m. Amsterdam-Noord) biedt ruimte voor senioren- (en zorg)woningen bij het Marktpllein. De huidige seniorenwoningen in het centrum waren snel bezet.

Wat ons betreft kan in het gehele centrum rondom het Marktpllein wat hoger gebouwd worden tot een maximum van 6 woonlagen, met een hoogte van maximaal 22 meter en langs de Ring A10 echt hoog. Tot een maximum van 12 woonlagen met een maximumhoogte van 44 meter

Centrum

Het centrum moet een makkelijk bereikbare ontmoetingsplek zijn met een verfrissend en voldoende breed aanbod (voor jong en oud), voldoende parkeerplaatsen voor (elektrische) auto's, scooters en fietsen.

Het centrum kan/mag levendiger worden gemaakt door het tegengaan van homogeniteit in het aanbod en zorg te dragen voor diversiteit bij het verlenen van vergunningen.

In het centrum moet meer ruimte worden gecreëerd voor woningbouw voor senioren, alsmede voor inwoners die minder valide zijn en/of een beperking hebben. Voor beide doelgroepen is het lastig om afstanden te overbruggen. Het centrum moet ook toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel en/of met een visuele beperking.

Splitsen van woningen

Grote woningen kunnen worden gesplitst. Niet alleen als generatiewoning, maar het daadwerkelijk ombouwen van 1 woning naar 2 woningen moet makkelijker worden gemaakt.

Inbreilocaties

Het realiseren van de projecten Breekoever en Van Acker vraagt een korte klap. Gemeentelijk eigendom, waaronder: Violierweg, het terrein tegenover de gemeentewerf, de gemeentegrounden bij de Ring A10 (Pieter Weerspad en terrein van de ijsbaan), de Oude Keern, SamenMeer, Zuideinde 42 en het (plein van het) gemeentehuis komen wat ons betreft daarvoor ook in aanmerking.

De prijsstelling moet conform de wet markt en overheid marktconform zijn en meebewegen met de economische tijd, d.w.z. dat de taxatie/de (voorgenomen verkoop)prijs elke 3 jaar moet worden geactualiseerd.

Niet kwaliteitsgroen voor woningbouw

Het niet-kwaliteitsgroen (conform zienswijze 2020 van de gemeente Landsmeer op de omgevingsverordening Provincie NH) zien wij graag ingevuld worden met woningbouw en de bijbehorende infrastructuur. Wij vinden dat ontwikkeling van 'de entree van Landsmeer' veel toekomstperspectief biedt en prioriteit heeft.

Er wordt gesteld dat het buitengebied vanwege die provinciale verordening praktisch geheel op slot zit, maar wij verwachten dat Landsmeer zal blijven pleiten voor invulling conform de zienswijze die werd ingediend bij de omgevingsverordening Provincie NH bij de bespreking van het Deltaplan wonen dat in Q1 2021 wordt opgeleverd.

Als Landsmeer er met de provincie niet uitkomt verwachten wij dat zij hier toch voor blijft lobbyen en vooral dat er snel wordt opgeschaald naar de desbetreffende minister (naar het voorbeeld van bv. gemeente Haarlemmermeer).

Bouwen door en voor Landsmeeders

Er wordt zoveel mogelijk door Landsmeeders gebouwd. Landsmeeders mogen Landsmeeders voorrang geven bij het toewijzen van woningen. Dit moet worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

1.2 Voor welke doelgroepen en voor welke inkomens willen we bouwen?

Het uitgangspunt is dat (nieuw)bouw zorgt voor doorstroming!

Aangezien 31% van de inwoners een inkomen heeft onder € 38.035 zal 31% van de woningvoorraad betaalbaar moeten zijn voor deze groep mensen. Zij komen in aanmerking voor een sociale huurwoning van de corporaties.

Aangezien 29% van de inwoners een inkomen heeft tussen de € 38.035 en € 76.070 zal 29% van de woningvoorraad betaalbaar moeten zijn voor deze groep mensen.

Aangezien 40% van de inwoners een inkomen heeft boven de € 76.070 zal 40% van de woningvoorraad betaalbaar moeten zijn voor deze groep mensen.

Starters kunnen geen betaalbare huur- / koopwoning vinden. Tiny houses bieden voor deze groep (wellicht) de (voorlopige) oplossing. De notitie over de tiny houses notitie biedt mogelijk ruimte aan corporaties en particulieren om dit soort huizen te plaatsen in gebieden die niet onder het beschermingsregime vallen.

Verder moet er worden gebouwd voor de groep middeninkomens, zodat 'scheefwoners' door kunnen stromen en er beweging ontstaat op de woningmarkt. De mogelijkheid voor senioren om te verhuizen naar het centrum zal ook doorstroom mogelijk maken.

Wij vinden overigens dat er ook ruimte moet zijn voor duurdere woningen. Op die manier komen namelijk woningen in het midden segment vrij en kan worden doorgestroomd door een startend gezin.

Tot slot mag er uiteraard ook gebouwd worden door/voor een individueel iemand. Deze persoon laat hoogstwaarschijnlijk elders een woning achter die vrijkomt voor een ander.

1.3 Scheef wonen aanpakken.

Scheef wonen moet worden aangepakt. Door laten stromen van scheefwoners is wat ons betreft een vereiste en moet, voor zover het sociale huurwoningen betreft, worden meegenomen in de prestatie-afspraken met de corporaties.

1.4 Welke overige gebieden (zowel particulier als gemeentelijk eigendom) komen waarvoor in aanmerking?

Wat ons betreft blijven we strijden voor invulling van het gebied dat in de zienswijze* van de gemeente Landsmeer werd benoemd (zienswijze 2020 op de omgevingsverordening Provincie NH, zoals besloten met het raadsbesluit in de raadsvergadering van 28 mei 2020).

Wij vinden dat ontwikkeling van 'de entree van Landsmeer' veel toekomstperspectief biedt en hoge prioriteit heeft.

**In de zienswijze wordt aangegeven dat de BPL van een aantal gebieden af zal moeten worden gehaald.*

1.5 Wat moet er gewijzigd worden in een dergelijk gebied?

Het Delta Plan Wonen zal in Q1 van 2021 in concept worden opgeleverd, dus wellicht biedt dat alsnog ruimte voor ontwikkeling. Wij zullen dit monitoren en lobbyen voor het alsnog doorvoeren van de bij punt 1.4 genoemde zienswijze.

Ervan uitgaande dat er geen ruimte komt zullen we als gemeente toch een oplossing moeten bedenken voor 'het woonprobleem'.

De onbekende toekomst procedure biedt onvoldoende mogelijkheden en geldt alleen voor bestemmingsplan 'Het Lint' en voor de ontwikkeling van tiny houses, dus een aantal plannen voor de gemeente Landsmeer zal met de huidige regelgeving de pitch fase niet halen.

Deel 2: Concrete beleidskaders om woningbouw op korte termijn te kunnen versnellen

Onderstaande concrete beleidskaders hebben als doel op korte termijn de woningbouw te versnellen en daarmee dus op korte termijn woningen toe te kunnen voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Landsmeer.

Graag vernemen we van alle raadsleden met welke concrete beleidskaders zij in kunnen stemmen, welke zij anders zouden willen zien en/of toe zouden willen voegen.

1. Ieder nieuwbouwplan met meer dan 12 woningen bestaat voor ten minste 60% uit woningen voor het middensegment. De overige 40% wordt bepaald door de ontwikkelaar.

Naast het gesprek over dit kader moeten we met elkaar ook bepalen:

- *hoe we het sociale segment, het middensegment en het dure segment definiëren.*
 - *of dit kader geldt voor gemeentelijke gronden, particuliere gronden of beiden.*
2. De parkeernota wordt in Q1 behandeld. Bij sommige projecten, zoals woningen voor starters en senioren, kan de parkeernorm naar beneden worden bijgesteld, maar er moet voor gewaakt worden dat de parkeerdruk niet toeneemt. Kortom de parkeernorm moet flexibeler: zie kopje parkeerdruk in deel 1 voor nadere toelichting.
 3. Er wordt zoveel mogelijk door Landsmeeders gebouwd. Landsmeeders krijgen bij voorkeur voorrang bij het toewijzen van woningen (vastleggen in de anterieure overeenkomst).
 4. In bestaande wijken blijft hoofdgroen groen.
 5. Het huidige sportpark blijft zoals het is en biedt veel (betaalbare) sportfaciliteiten, ruimte voor recreatie en is een belangrijk stukje groen om te ontspannen.

En, hoe kijkt de raad naar de gedane suggestie inzake het proces?

Op dit moment hebben we als raad bemoeienis met de ontwerpfase. Uit de presentatie van o.a. Visser & van Dam werd duidelijk dat de raad er ook voor zou kunnen kiezen om het college te mandateren. Dat zou in het proces al snel 2 maanden doorlooptijd schelen.

Wij gaan graag met elkaar in gesprek wat wij, als raad, de voor- en nadelen vinden van het al dan niet mandateren van het college en waar we voor kiezen.

Het ter inzage leggen van de ontwerpbestemmingsplannen en/of de ontwerp omgevingsvergunning is aan het college.

Deel 3: Beleidskaders als doorkijkje naar de omgevingsvisie om woningbouw op (middel)lange termijn te kunnen versnellen

Conform de planning gaan we in mei 2021 als raad met elkaar in gesprek over een koersdocument omgevingsvisie.

Onderstaande concrete beleidskaders zijn een 'VVD doorkijkje naar de omgevingsvisie' en hebben als doel op (middel)lange termijn de woningbouw te versnellen en daarmee dus woningen toe te kunnen voegen aan de woningvoorraad in de gemeente Landsmeer.

Hopelijk zijn er al een aantal raadsleden die hun visie hieromtrent met ons willen delen: met welke concrete beleidskaders zouden zij in kunnen stemmen, welke willen zij anders zien en/of toe willen voegen?

Wat?

1. Ieder nieuwbouwplan en transformatieplan heeft een (gemeenschappelijk) stuk(je) (dak)groen.
2. Kleinere bedrijventerreinen worden geschikt gemaakt voor de combinatie van wonen en werk.
3. Het bedrijventerrein bij de Ring A10 wordt uitgebreid.
4. Waar water is blijft water; we zetten geen land onder water.
5. Het centrum wordt een makkelijk bereikbare ontmoetingsplek met een verfrissend en voldoende breed aanbod (voor jong en oud) en voldoende parkeerplaatsen voor (elektrische) auto's, scooters en fietsen.

Waar?

6. In het centrum mag tot een nokhoogte van 22 meter (6 hoog) gebouwd worden, mits er extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.
Graag discussie over de hoogte in relatie tot het aantal woningen.
7. Nabij de Ring A10 mag tot een nokhoogte van 44 meter (12 hoog) gebouwd worden, mits er extra woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad.
Graag discussie over de hoogte in relatie tot het aantal woningen.
8. Nieuwe bedrijven vestigen zich meer geconcentreerd in een (groter) gebied nabij de Ring A10 (mede i.v.m. verkeersbewegingen).
9. Rondom het Marktplaats en bij de locatie van Samenmeer worden woningen gerealiseerd voor senioren, minder valide mensen, mensen met een beperking en zorgwoningen.
10. In geheel Landsmeer mogen (oude) panden, schuren en dergelijke worden getransformeerd naar woningbouwlocaties/woningen.
11. Ontwikkeling van 'de gehele entree van Landsmeer' biedt veel toekomstperspectief en heeft prioriteit.
12. De ICL wordt verplaatst naar de Ring A10 (tegenover de Amsterdamse hockeyvelden - realisatie i.s.m. Amsterdam-Noord).
13. Gemeentelijk eigendom, waaronder: Violierweg, het terrein tegenover de gemeentewerf, de gemeentegronden bij de Ring A10 (Pieter Weerspad en terrein van de ijsbaan), de Oude Keern, SamenMeer, Zuideinde 42 en het (plein van het) gemeentehuis worden (door)ontwikkeld.
14. Tiny houses kunnen (conform de uitgangspunten in de beleidsnotitie) door corporaties en particulieren gerealiseerd worden in gebieden die niet onder het beschermingsregime vallen.

Hoe?

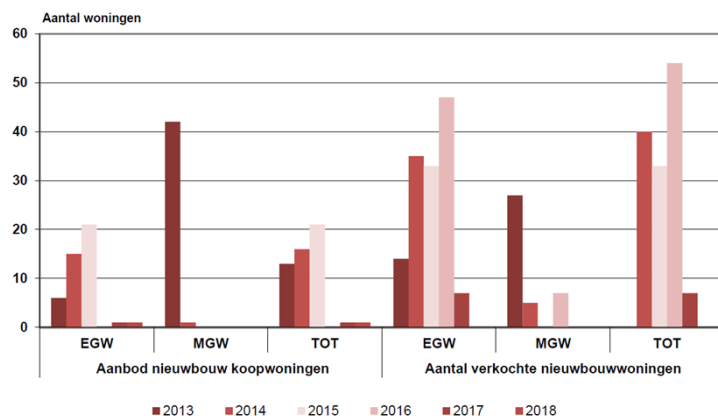
15. Het wijzigen van een bestemming (van bijvoorbeeld winkel/kantoor/café naar wonen) wordt makkelijker.

16. (Grote) woningen mogen worden gesplitst; niet alleen als generatiewoning, maar ook het ombouwen van 1 woning naar 2 woningen/appartementen wordt makkelijker.
17. De grondprijsstelling is marktconform (conform de wet markt en overheid) en beweegt mee met de economische tijd, d.w.z. dat de taxatie/de (voorgenomen verkoop)prijs elke 3 jaar moet worden geactualiseerd. Conform de afspraken wordt een maximale grondopbrengst voor de gemeente nagestreefd.
18. Niet kwaliteitsgroen (locaties conform zienswijze 2020 van de gemeente Landsmeer op de omgevingsverordening Provincie NH) wordt (op termijn) ingevuld met woningbouw, tiny houses en de bijbehorende infrastructuur.
19. Landsmeer zal zich blijven inzetten om het beschermingsregime van alle locaties die staan benoemd in de zienswijze 2020 (van de gemeente Landsmeer op de omgevingsverordening Provincie NH) te halen.

BIJLAGEN

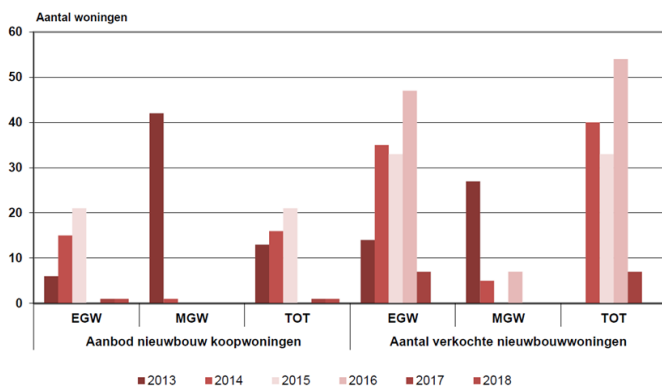
Gemeente Landsmeer

Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)



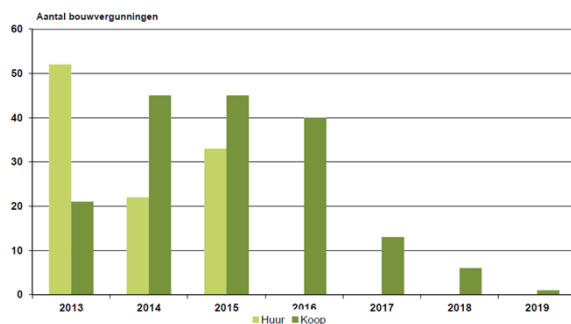
Gemeente Landsmeer

Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)



Gemeente Landsmeer

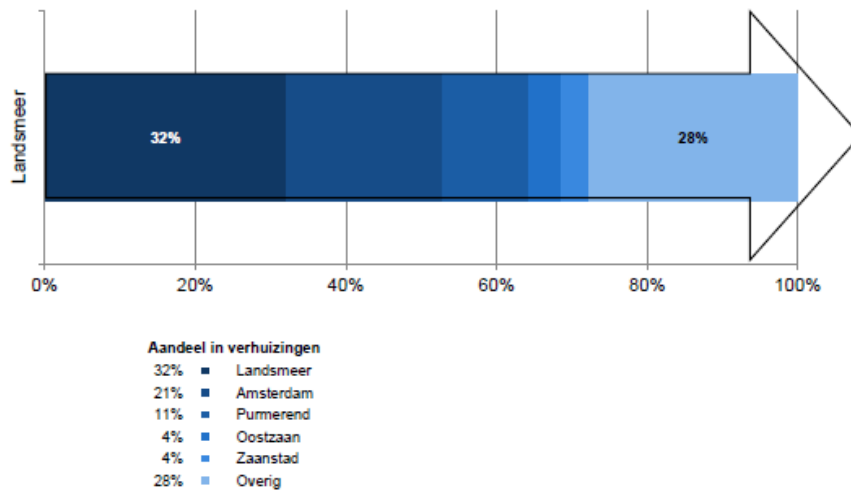
Verleende bouwvergunningen



Toelichting:
Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Gemeente Landsmeer

Verhuizingen vanuit Landsmeer naar..

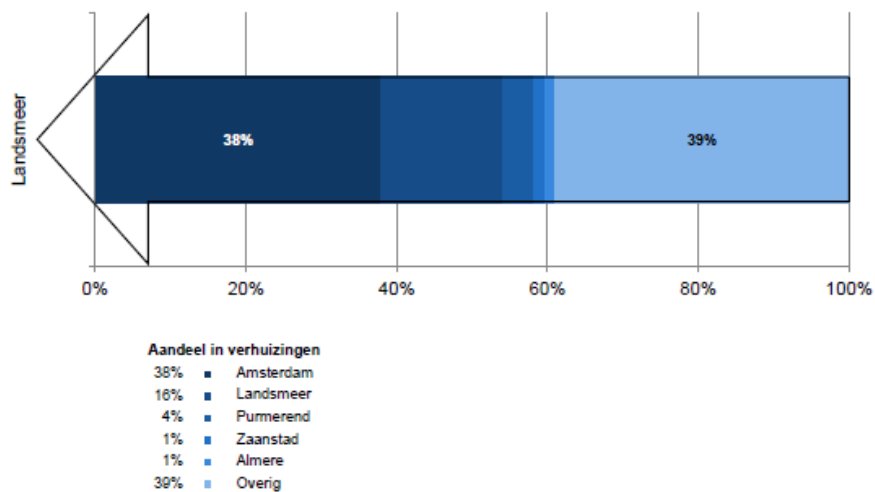


Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Landsmeer vanuit..



Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers