Nota van zienswijze Woon(zorg)visie 2025–2029

Inhoud

1. Inleiding……..2
2. 2. Beantwoording zienswijze particulieren……3
2.1. Indiener 1……3
2.2. Indiener 2……3
3. Beantwoording zienswijze organisaties……5
3.1. Stichting Dorpsbelang……5

Bijlage 1. Integrale reacties……7

Indiener 1……7

Indiener 2……8

Stichting Dorpsbelang……12

1. Inleiding

Ontwerp bekijken en mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze

Terinzagelegging
De ontwerp-Woon(zorg)visie heeft met ingang van 4 juni 2025 gedurende zes weken (tot en met 16 juli) ter inzage gelegen. Het ontwerp was op verschillende manieren te bekijken:

- In het gemeentehuis – er lag een fysiek exemplaar van de ontwerp-Woon(zorg)visie bij de Publieksbalie van het gemeentehuis.
- Via de website van de gemeente Landsmeer: *gemeente Landsmeer | Woon(zorg)visie: goed wonen in de gemeente Landsmeer*
- Tijdens de inloopavond op 30 juni 2025

Gedurende deze termijn kon iedereen reageren op de ontwerpvisie. Dit heet een zienswijze indienen. Tot en met 16 juli 2025 kon men een zienswijze indienen via:
Gemeente Landsmeer, Postbus 1, 1120 AA Landsmeer of per e-mail via **gemeente@landsmeer.nl**.

In totaal zijn binnen deze periode drie zienswijzen ingediend.

Doel Nota zienswijzen

Deze nota heeft als doel om de indieners van de zienswijzen en andere belangstellenden inzicht te geven in de ingediende reacties en het standpunt van de gemeenteraad hierover.

Naast de zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit betreft enkele actualisaties en nieuwe inzichten.

De zienswijzen zijn beantwoord en worden, samen met deze nota, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het streven is om de definitieve Woon(zorg)visie in het najaar van 2025

Wet bescherming persoonsgegevens

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betrokkene. Omdat er geen wettelijke grondslag of dringende noodzaak bestaat, zijn er geen NAW-gegevens vermeld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording. In de conclusie wordt aangegeven of de zienswijzen leiden tot wijzigingen in de Woon(zorg)visie. De ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2. Beantwoording zienswijzen particulieren

2.1 Indiener 1

Reactie:
Indiener 1 uit in de zienswijze de zorg dat jongvolwassenen ouder dan 28 jaar buiten de boot vallen wat betreft voorrang in de sociale huursector. Volgens de indiener verwijst de term *starters* vooral naar de koopsector.

Beantwoording:
In de Woon(zorg)visie wordt de volgende definitie gehanteerd van *starters*: jongeren die naar hun eerste 'reguliere' woning gaan. Met 'reguliere' woning wordt een koop- of huurwoning bedoeld zonder leeftijdsgebonden voorrang.

1. **Conclusie:**
   De woon(zorg)visie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

2.2 Indiener 2

Reactie:
De indieners hebben meerdere punten verwerkt in hun zienswijze. Deze worden hieronder puntsgewijs behandeld, in de volgorde waarin ze zijn aangeleverd.

1. Indieners maken bezwaar tegen het expliciet opnemen van de locatie **Noordeinde 8A (voormalige wafelfabriek)** als mogelijke woningbouwlocatie.

2. Woningbouwlocaties zoals Noordeinde 8A mogen niet aangewezen worden **zonder voorafgaande participatie** met bewoners.

3. De gemeente moet **voorafgaand aan uitbreiding van woningbouw** eerst een integrale mobiliteits- en bereikbaarheidsvisie opstellen.

4. Woningbouwlocaties moeten pas worden aangewezen **nadat**: een **planologisch onderzoek** is gedaan naar geschiktheid van locaties (ruimtelijk, landschappelijk, juridisch); én een **stedenbouwkundig onderzoek** heeft uitgewezen wat er op die plekken daadwerkelijk kan en mag.

5. Stel de vaststelling van de Woon(zorg)visie uit totdat: er een gedegen mobiliteitsvisie is opgesteld; participatie met omwonenden over Noordeinde 8A heeft plaatsgevonden; en planologisch/stedenbouwkundig onderzoek duidelijkheid geeft over geschiktheid van locaties in het Lint.

6. In de beantwoording van eerdere zienswijzen (op de omgevingsvisie) wekt de gemeente de indruk dat de bouw van 25 woningen op Noordeinde 8A al **besloten beleid** is.

7. De gemeente moet wachten op landelijke kaders (zoals de nieuwe Nota Ruimte van het Rijk) en haar eigen beleidsvorming daarop afstemmen.

Beantwoording:

1. De voormalige wafelfabriek wordt in de omgevingsvisie op pagina 42 genoemd als mogelijke herstructureringslocatie. De omgevingsvisie is na een uitvoering participatietraject en een inzageperiode van 6 weken vastgesteld door de gemeenteraad. De woon(zorg)visie noemt de voormalige wafelfabriek ook als mogelijke woningbouwlocatie op pagina 6. Deze locatie staat, vanwege de nauwe samenhang tussen beide beleidsstukken, ook in de woon(zorg)visie.

2. Mogelijke woningbouwlocaties mogen worden aangewezen zonder dat voorafgaand participatie plaatsvindt met bewoners en omwonenden. In de regel vindt er pas participatie plaats bij een **definitief bouwplan van meer dan 11 woningen.** In het geval van de voormalige wafelfabriek is er nog geen sprake van een definitief bouwplan. Daarnaast is er uitvoering geparticipeerd voor de opstelling van zowel de omgevingsvisie als de woon(zorg)visie.

3. De gemeente weegt de gevolgen voor de mobiliteit en bereikbaarheid zorgvuldig af voorafgaand aan uitbreiding van woningbouw op elke mogelijke locatie. Deze afweging is een integraal deel van het raadsbesluit om woningbouw op een bepaalde locatie toe te staan.

4. In de regel vinden bovengenoemde onderzoeken pas plaats wanneer een partij een bouwplan aanlevert en een vergunning aanvraagt. Het verlenen van een bouwvergunning is mede afhankelijke van de uitkomst van de bovengenoemde studies.

5. Gemeentes zijn verplicht om een woonvisie te hanteren. De vorige woonvisie liep af in 2024, vandaar de noodzaak om in 2025 een nieuwe woon(zorg)visie vast te stellen. Verder hebben de bewoners de kans gekregen om op 27 november 2024 en op 9 december 2024 te participeren over de woon(zorg)visie en in het bijzonder woningbouw aan het lint.

6. De mogelijke bouw van 25 woningen op het Noordeinde 8a staat nog niet vast, maar wordt genoemd als mogelijkheid. Op dit moment past deze ontwikkeling nog niet in het omgevingsplan.

7. Zoals hierboven bij antwoord 5 wordt benoemd zijn gemeentes verplicht om een woon(zorg)visie te hanteren. De woon(zorg)visie is gebaseerd op bestaande gemeentelijke, provinciale en landelijke beleidskaders. Gemeentelijke beleidskaders kunnen met terugwerkende kracht worden aangepast wanneer de landelijke of provinciale beleidskaders veranderen.

Conclusie:

De woon(zorg)visie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

3. Beantwoording zienswijze organisaties

3.1, Stichting Dorpsbelang

Reactie:
De indiener dient in één document meerdere zienswijzen in. Deze worden hieronder puntsgewijs behandeld, in de volgorde waarin ze zijn aangeleverd.

1. Voeg een lijst toe met definities van gebruikte begrippen, zoals *starter*.
2. Breng de woningbouwlocaties letterlijk in kaart met de status erbij. Geef duidelijk weer wat de kwantificering is van de huidige én gewenste woningvoorraad per doelgroep en prijssegment.
3. Sta sociale huurontwikkeling door particulieren toe en leg in anterieure overeenkomsten vast dat deze volledig beschikbaar zijn voor lokale inwoners.
4. Verwijder specifieke bouwhoogten (zoals het aantal verdiepingen) uit de visie.
5. Zet gemeentelijke gronden actief in voor betaalbare woningbouw, een tweede ontsluitingsweg en voorzieningen. Noem als voorbeeld het model van Luijendijkje Zuid.
6. Maak het hele grondgebied van Landsmeer tot zoekgebied.
7. Kies voor integrale gebiedsontwikkeling met oog voor wonen, verkeer, groen, voorzieningen en leefbaarheid.
8. Maak actief gebruik van overleg met de provincie.
9. Geef lokale woningzoekenden meer kans door onder andere urgentie aan senioren toe te kennen.
10. Waarom de nadruk op statushouders, terwijl er veel lokale woningzoekenden zijn?
11. Waarom wordt er gekeken naar het uitbreiden van het aantal woonwagenstandplaatsen?
12. Waarom geen studentenhuisvesting in Landsmeer?
13. Wat zijn de gevolgen van herontwikkeling van De Marsen?
14. Zorg dat alle sociale huurwoningen eind 2027 minimaal energielabel B hebben en goed geïsoleerd zijn.
15. Verbied kamergewijze verhuur tenzij er aantoonbare meerwaarde is voor lokale inwoners.

Beantwoording (beknopt samengevat per punt):

1. Begrippen die onduidelijk kunnen zijn, en vaktermen, worden in de woon(zorg)visie toegelicht doormiddel van voetnoten.
2. Een kaart met woningbouwlocaties is al opgenomen in de Omgevingsvisie (p. 33). Segmentering volgt in de regel later in het proces. De kwantificering hangt af van het voorstel van een partij die wil bouwen en onder andere het omgevingsplan.
3. Sociale huur door particulieren is toegestaan, mits juridisch geborgd via anterieure overeenkomsten. In de praktijk blijkt dat zogenaamde “toegelaten instellingen”, bijvoorbeeld woningcorporaties, die de realisatie van betaalbare huurwoningen als kerntaak hebben,

beter in staat zijn om sociale huurwoningen te realiseren en ook sociaal te houden. De gemeente kan een marktpartij die een anterieure overeenkomst schendt slechts een boete opleggen, de verdere juridische borging om sociale huurwoningen te realiseren en vervolgens te behouden is niet sterk. Deze juridische borging is vele malen beter bij toegelaten instellingen.

4. De woon(zorg)visie is juist bedoeld om richting te geven aan bouwhoogten. Tijdens het participatietraject voor het opstellen van de omgevingsvisie is naar voren gekomen dat Landsmeerders niet willen dat er hoger wordt gebouwd dan vier woonlagen. De woon(zorg)visie heeft dit overgenomen omwille van de continuïteit tussen beide stukken.

5. De gemeente zet eigen gronden al in voor betaalbare woningbouw; de noodzaak van voorzieningen wordt meegenomen in gebiedsontwikkelingen.

6. Het hele grondgebied is in principe zoekgebied. Bij het opstellen van zowel de woon(zorg)visie als de omgevingsvisie is er bij de participatie uitgebreid gekeken naar locaties waar inwoners wel of geen woningbouw willen zien. Het sportpark is een goed voorbeeld van een locatie waar woningbouw technisch een ruimtelijk mogelijk is, maar waar inwoners liever geen woningbouw zien. De conclusies uit beide participatietrajecten vormen de basis van zowel de omgevingsvisie als de woon(zorg)visie.

7. Bij grotere mogelijke woningbouwlocaties, zoals bijvoorbeeld het Entreegebied-Oost, kiest de gemeente voor een integrale gebiedsontwikkeling. Bij kleinere locaties zoals de Violierweg of de Calkoenstraat is de meerwaarde van een integrale gebiedsontwikkeling beperkt.

8. De gemeente Landsmeer maakt voortdurend gebruik van de mogelijkheden om te overleggen met de provincie. Ook wordt er periodiek overlegd met de regio Zaanstreek-Waterland tijdens de ambtelijke en bestuurlijke overleggen over wonen in de regio, de provincie is meestal aanwezig bij deze overleggen.

9. Gemeente streeft naar maximaal voordeel voor lokale woningzoekenden in de sociale huur sector door te sturen op het aanbieden van 50% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan te bieden met lokale voorrang. Bij projecten van private ontwikkelaars stuurt de gemeente in principe aan op een vorm van lokale voorrang in de anterieure overeenkomst. De gemeente is echter gebonden aan landelijke wet en regelgeving bij het bieden van lokale voorrang op de woningmarkt.

10. De woon(zorg)visie legt geen bijzondere nadruk op het huisvesten van statushouders. Statushouders als groep worden drie keer genoemd als onderdeel van aandachtsgroepen op de woningmarkt. Gemeentes hebben een wettelijke taak om statushouders tijdig te huisvesten, de gemeente Landsmeer zet zich in om aan deze wettelijke verplichting te voldoen.

11. Gemeentes mogen sinds 2018 geen “uitsterfbeleid” voeren wat betreft woonwagenstandplaatsen, dit houdt in dat het aantal standplaatsen niet mag afnemen. Daarnaast mag de wachttijd op een woonwagenstandplaats niet langer zijn dan de wachttijd op een grondgebonden sociale huurwoning in diezelfde gemeente. In de gemeente Landsmeer is die wachttijd nu relatief lang. De verwachting is dat de wachttijd op een grondgebonden sociale huurwoning in de toekomst korter wordt dan deze nu is. De

gemeente kijkt of er mogelijk ruimte is voor extra standplaatsen, dit om tegemoet te komen aan de grote vraag naar extra standplaatsen.

12. Studentenwoningen gelden weliswaar als sociale huurwoning, maar worden in de regel niet aangeboden met lokale voorrang. Strikt genomen is hier juridisch wel ruimte voor, maar landelijk is er geen precedent. Daarom is de gemeente van mening dat het realiseren van studentenhuisvesting in Landsmeer ten koste gaat van de lokale woningvoorraad. Daarnaast zijn de omliggende gemeentes als Amsterdam en Zaanstad beter uitgerust voor het realiseren van studentenhuisvesting.

13. Op dit moment is er in het tijdelijk omgevingsplan ruimte voor het realiseren van een zorgboerderij met overnachting bij De Marsen. De mogelijke gevolgen van het realiseren van een zorgboerderij op deze locatie zijn zorgvuldig afgewogen bij de vaststelling van dit omgevingsplan.

14. In prestatieafspraken is afgesproken dat woningen uiterlijk in 2029 minimaal energielabel D hebben. Dit is het maximaal haalbare

15. De gemeente onderzoekt welke mogelijkheden er zijn om binnen de bestaande woningvoorraad losse kamers te verhuren, zoals vermeld bij doel 2 op pagina 8 van de woon(zorg)visie. Op deze manier kan extra woonruimte worden gecreëerd voor het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Momenteel bestaat 86% van de woningen in Landsmeer uit eengezinswoningen, waardoor het aanbod voor eenpersoonshuishoudens duidelijk onvoldoende is. Gezien de grote schaarste op de woningmarkt acht de gemeente het noodzakelijk om alle mogelijke opties te verkennen die op korte termijn kunnen bijdragen aan extra woonruimte.

Conclusie:
De woon(zorg)visie behoeft naar aanleiding van deze zienswijze geen aanpassing.

Bijlage 1. Integrale reacties

Indiener 1:

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling heb ik het ontwerp woon(zorg)visie gelezen.

Ik wil u graag attenderen de volgende aandachtsgroep niet te vergeten:

Jong volwassenen (die reeds uit de groep jongeren vallen, dus >28) nog steeds inwonend bij ouders en die een laag inkomen hebben en daardoor niet in staat

zijn een koopwoning te betrekken, dus aangewezen zijn op sociale huurwoningen.

Zij vallen vaak door hun leeftijd buiten de jongeren-aandachtsgroep.

Zij kunnen zich door laag inkomen niet op koop aanbod richten.

Zij zijn in Landsmeer opgegroeid en willen graag in ons dorp blijven wonen.

Mijn eigen zoon is een voorbeeld, is in Landsmeer opgegroeid en heeft de afgelopen 13 jaar! (woningnet inschrijving) één bezichtiging kunnen doen in Landsmeer.

Hierbij was hij de vijfde kandidaat dus kansloos.

(Het kan zijn dat deze groep onders 'starters' valt, maar het ontwerp lijkt 'starters' meer aan de koopmarkt te koppelen)

vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Indiener 2:

Deze zienswijze wordt ingediend door:

[redacted]

Inleiding:
Indieners van deze zienswijze hebben tevens op 6 mei 2025 een zienswijze ingediend inzake de Omgevingsvisie.
Uit de reactie op deze zienswijze is gebleken dat niet inhoudelijk is ingegaan op hetgeen in deze zienswijze naar voren is gebracht.

Indieners merken hierover op dat zij teleurgesteld zijn, nu de zienswijze een formeel onderdeel betreft bij het vaststellen van de omgevingsvisie, waar serieus rekening mee dient te worden gehouden.

Zienswijze inzake Locatie Noordeinde 8A:

1. Indieners zijn zich bewust van de opgave van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Echter bij het uitvoeren van deze opgave kan het niet zo zijn dat locaties al op voorhand worden aangewezen die geen onderwerp zijn geweest van enige vorm van participatie. Op pagina 6 van de woon(zorg)visie wordt onder randnummer 3, doel 1 de voormalige Wafelfabriek aan de Locatie Noordeinde 8A als locatie aangewezen voor herstructurering en /of functieverandering.

   Deze situatie is ook benoemd in de zienswijze ten aanzien van het ontwerp-omgevingsvisie. Deze zienswijze wordt hier integraal herhaald:

"*2. De participatie voorafgaand aan de ontwerp-omgevingsvisie:*

In het Focusdocument van 11 april 2024, dat op 30 mei 2024 vrijgegeven is voor participatie en als doel had om bij verschillende doelgroepen te checken of de voorgestelde keuzes uit het Focusdocument op voldoende draagvlak zouden kunnen rekenen is het onderwerp de herstructureren-/inbreidingslocatie<u>onjuist</u> voorgesteld.
In het Focusdocument wordt onder 3.2.3 Kwaliteitsverbetering Lint (p. 17) nog meegedeeld dat in het lint diverse locaties zijn waar de ruimtelijk kwaliteit de wensen overlaat, er veel vraag is naar nieuwe woningen in het lint, transformatie naar wonen zou beleidsmatig nog niet mogelijk zijn en veel woningen toevoegen raakt ook de verkeersveiligheid. Maar het uitgangspunt blijft behoud en versterking van karakteristiek kleinschalig en gevarieerd dorpslint en een aantrekkelijk leefbaar lint.

In de tussentijd -tot het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvisie- is op 19 februari 2025 een eindversie verschenen van 'Samenwerkingafspraken Landsmeer 2025 tot en met 2028', tussen de gemeente Landsmeer, woningcorporatie Eigen Haard en Huurdersvereniging Landsmeer. Met deze afspraken moet worden bijgedragen aan de lokale woonopgave die is opgenomen in de woonvisie. Onduidelijk is of de in deze samenwerkingsafspraken genoemde woonvisie, de Woon(zorg)visie betreft, die nog voor de zomer nog ter inzage wordt gelegd voor het in dienen van zienswijze.
In de ontwerp-omgevingsvisie en de Woon(zorg) visie worden expliciet herstructurerings- en inbreidingslocaties benoemd. Deze locaties zijn niet eerder in het focusdocument benoemd. Bijvoorbeeld de locatie Noordeinde 8A. Deze locatie is niet meegenomen in de participatie die gevolgd is op het focusdocument. Dit is van belang nu deze locatie op een steenworp afstand ligt van het 'bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Het Lint 2015' (nu omgevingsplan gemeente Landsmeer) het perceel 14-16 Den Ilp. Deze locatie is voorzien in een planologische inpassing van 47 woningen. Deze ontwikkeling betreft al 'een aanslag' op het lintdorp-karakter. De expliciete benoeming van Noordeinde 8A als herstructurerings- en inbreidingslocaties is in strijd met de eis uit de provinciale omgevingsverordening, nu het een ontwikkeling van 25 woningen betreft, onduidelijk is hoeveel bouwlagen worden beoogd en de ontwikkeling in strijd lijkt met het cultuurhistorisch karakter van de lint bebouwing. "

Op deze zienswijze is gereageerd met de beantwoording dat het focusdocument een eerste aanzet was voor de ontwerp Omgevingsvisie. In de beantwoording is opgenomen: "Daarin stonden enkele voorbeelden van herstructureringslocaties. In het ontwerp is het focusdocument verder uitgebouwd en verder aangevuld met de plannen die in behandeling zijn bij de gemeente. Er kunnen ook nieuwe locatie in beeld komen. Die kunnen rekenen op medewerking mits ze voldoen aan het beleid. Voorts is opgenomen dat het nieuwe beleid van de provincie is dat locaties maximaal uit 25 woningen mogen bestaan. De omgevingsverordening is hierop recent aangepast (Artikel 6.59a Activiteiten in Beschermd landschap)."
Met deze beantwoording van de zienswijze wordt feitelijke meegedeeld dat het de herstructurering en woningvorming ten aanzien van het perceel Nooreinde 8A reeds een vaststaand en uit te voeren plan betreft.

De woon(zorg)visie is daarmee geen visiedocument maar de vaststelling van het omgevingsplan voor deze locatie. Indieners kunnen zich niet met deze wijze van beleid maken verenigen. Verwezen wordt naar de aandacht die is gevraagd bij de zienswijze bij de omgevingsvisie en niet gekregen, voor het onderwerp mobiliteit en bereikbaarheid.

Deze zienswijze wordt ook hier integraal herhaald en ingevoegd.

"3. Het ontbreken van een mobiliteit en bereikbaarheid visie in het ontwerp-omgevingsvisie.

Belanghebbenden verwijzen naar de geplande grootschalige woningbouw in het lint o.g.v. het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Het Lint 2015' (nu omgevingsplan gemeente Landsmeer), de locatie 14-16 Den Ilp en de blijkbaar geplande herstructureringslocatie op Noordeinde 8A. Voor deze locatie worden eveneens 25 woningen voorzien. In de concept-omgevingsvisie is niets opgenomen over de nu al voorzienbare onbereikbaarheid van het Lint bij de huidige situatie. Een mobiliteits- en bereikbaarheidsvisie voorafgaand aan het uitvoeren van meer woningen dient prioriteit nummer 1 bij deze concept-omgevingsvisie te zijn. Dit is van belang nu er op dit moment al een inrijverbod is in Den Ilp vanuit Purmerland. Voorts wordt onder 4.23 in de concept – omgevingsvisie alleen een onderzoek naar een extra/andere ontsluiting van de kern Landsmeer benoemd. Een onderzoek is echter onvoldoende voor het oplossen van de huidige problemen op het punt van mobiliteit en bereikbaarheid in de gemeente en de problemen die zullen ontstaan bij de realisering van meer woningen op het lint. De voornemens van de gemeente op het punt van herstructureren-/inbreidingslocatie zullen enkel leiden tot nog grotere problemen op het punt van mobiliteit en bereikbaarheid, indien geen serieuze aandacht komt voor dit punt. In de concept-omgevingsvisie wordt daarom uitgegaan van de verkeerde prioriteiten: De gemeente kan op de genoemde locaties pas besluiten om aan woninguitbreiding doen, als zij daarvoor als eerste stap eerst de invloed van de verkeersstromen en duurzame mobiliteit in kaart heeft gebracht. En de conclusie is dat de invloed op bereikbaarheid en verkeerstromen het realiseren van nieuwe woningen niet in de weg staat."

Bij de beantwoording van deze zienswijze wordt afgedaan met de opmerking: "Mobiliteit en verkeersveiligheid zij bij ieder bouwplan een aandachtspunt".
Indieners zijn van oordeel dat deze opmerking laat zien dat de zienswijze niet serieus worden afgewogen. Immers de Omgevingsvisie en de woonvisie zijn beleidsstukken waaraan getoetst wordt bij aanvragen. Het is daarom van belang dat bij het opstellen van dergelijke visiestukken de gemeenteraad al anticipeert op de situatie die mogelijk kan ontstaan en op grond daarvan een afweging maakt. En niet wacht tot een bouwplan wordt ingediend. Deze werkwijze getuigt namelijk niet van een visie voor de lange termijn, maar getuigt van incidentenpolitiek die een rechtstreekse bedreiging vormt voor het landelijke karakter en de leefbaarheid van de gemeente.

Zienswijze inzake stedenbouwkundige onderzoek:
Met de val van het kabinet en de uitgeschreven verkiezingen in het verschiet is het volstrekt onduidelijk of de wet Versterking regie volkshuisvesting wordt ingevoerd laat staan in de huidige vorm.

Indieners van deze zienswijze zijn dan ook van mening dat de gemeente met haar plannen een pas op de plaats dient te maken en serieus werk dient te maken van deze zienswijze ten aanzien van de voormalige Wafelfabriek aan de Noordzijde 8A te Landsmeer en de transformatie naar bouw van 25 woningen op deze locatie.
Alvorens zonder enige kennis van zaken een plangebied aan te wijzen voor woningbouw zonder als Gemeente overleg te voeren met bewoners in de omgeving verbaast ons als indienders bijzonder.

Deze handelwijze veroorzaakt alleen maar onrust en tegenstand: Bewoners en dus ook indieners voelen zich niet gezien en gehoord.

Gezien de situatie in de gemeente Landsmeer, lintbebouwing, zijn indieners van oordeel dat de Gemeente eerst een goed planologisch onderzoek laat doen naar welke locaties geschikt zijn en welke niet, om zo gemotiveerd te bepalen waar de mogelijkheden tot woningbouw in het lint liggen. Vervolgens op basis van dit planologisch onderzoek een stedenbouwkundig onderzoek doen, naar welke plannen stedenbouwkundig mogelijk zijn en ook op zijn plaats zijn. Indieners zijn van mening

dat enkel op deze wijze een juiste en afgewogen woonvisie tot stand zal en kan komen.

Hoe nu verder?
Belanghebbenden bij deze zienswijze, zijn van oordeel dat ook de concept-woon(zorg)visie in deze versie niet kan worden vastgesteld als toetsingskader voor de gemeenteraad.
Uit de zienswijze blijkt dat het concept zoals dat er nu ligt, onvoldragen is en zal vastlopen op het ontbreken van een standpunt c.q. een gedegen visie op mobiliteit en bereikbaarheid.
Belanghebbenden zijn van mening dat de concept-woon(zorg)visie aangepast dient te worden, nadat een gedegen onderzoek op het punt van mobiliteit en bereikbaarheid in het kader van woningbouw in de gemeente Landsmeer duidelijkheid heeft gegeven.
Die ruimte voor onderzoek is er nog. Het Rijk werkt momenteel aan een nieuwe Nota Ruimte, die bepalend zal zijn voor regelgeving, beleidsmatige voorwaarden en ontwikkelingsruimte op provinciaal en lokaal niveau.
Zoals is meegedeeld in de inleiding, legt de gemeenteraad in een woon(zorg)visie haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast en geeft daarmee een bindende functie voor uw raad. Zorgvuldigheid bij de vaststelling van de woon(zorg)visie is daarom geboden. Deze zorgvuldigheid ontbreekt vooralsnog in dit ontwerp.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

PS: Gaarne ontvangen wij van u een bevestiging van ontvangst van deze e-mail.

3.1. Stichting Dorpsbelang

Aan: College van de Gemeente Landsmeer
Postbus 1
1120 AA LANDSMEER
E-mail: gemeente@landsmeer.nl

Betreft: Reactie op de ontwerp woon(zorg)visie van de gemeente Landsmeer
Landsmeer, 15 juli 2025

Geacht college van burgemeester en wethouders, raads- en commissieleden van de gemeente Landsmeer,

Op 4 juni 2025 ligt de ontwerp woon(zorg)visie van Landsmeer tot en met 16 juli 2025 ter inzage. Met deze brief willen wij graag gebruikmaken van de mogelijkheid om onze reactie en opmerkingen te delen. Op sommige punten zijn we het niet (helemaal) eens met de voorgestelde plannen, op andere plekken zien we mogelijkheden tot verbetering of aanvulling. We hopen dat deze punten serieus kunnen worden bekeken, beoordeeld en uiteraard hebben we de wens dat deze worden meegenomen, voordat de visie definitief wordt vastgesteld.

Behoud van woningen voor Landsmeerse inwoners

In Landsmeer is de woningnood onder de eigen inwoners groot. Iedere beschikbare woning is van belang voor mensen die al een binding hebben met het dorp. Wij willen ook een plek in de woonvisie voor de terugkomers en voor onze eigen doelgroepers. Denk aan alleenstaanden, senioren die willen doorstromen naar passende woonruimte, gescheiden ouders die opnieuw moeten beginnen en jonge stellen die graag in hun eigen omgeving een toekomst willen opbouwen. Voor deze groepen moet de woningvoorraad beschikbaar en betaalbaar blijven en zijn grote uitbreidingslocaties noodzakelijk. Binnen Landsmeer is er voor starters geen plek, de huizenprijzen zijn dermate hoog dat het voor de gemiddelde starter bijna onmogelijk is. Er zijn mogelijkheden om koopwoningen betaalbaar te houden. Het stimuleren van betaalbaar bouwen, aanbieden van financiële regelingen (KoopStart-regeling), herziene grondbeleid en het vergrote van diversiteit in woningaanbod. BPD Woningfonds en anderen onderzoeken manieren om sneller te bouwen, kleinere woningen en casco opleveren. Erfpacht kan de grondprijs verlagen en de woning betaalbaar houden eventueel met inkomstenafhankelijke canon. De gemeente kan ook voorwaarde aan doorverkoop stellen. Bij nieuwbouw van koopwoningen voor bepaalde doelgroepen (bv senioren, jonge starters) is het van belang dat deze woningen betaalbaar blijven. Doen we hier niets aan, dan blijven we met hetzelfde probleem zitten.

Het opsplitsen van reguliere woningen of appartementen in kleinere kamers voor kamergewijze verhuur draagt hier niet aan bij. Deze vorm van woninggebruik wordt vaak ingezet met een commercieel motief en niet vanuit een sociaal of humaan oogpunt. Het leidt tot versnippering van de woningvoorraad, opdrijving van de huurprijzen per vierkante meter en een achteruitgang van de leefkwaliteit in wijken.

Daarom is het belangrijk dat Landsmeer kritisch blijft op dergelijke ontwikkelingen. De gemeente moet geen medewerking verlenen aan het opdelen van woningen voor kamergewijze verhuur, tenzij er sprake is van een **aantoonbare maatschappelijke noodzaak**

én wanneer de leefbaarheid, sociale samenhang en woningkwaliteit aantoonbaar gewaarborgd blijven. Deze voorwaarden moeten helder in het gemeentelijk beleid en vergunningstelsel worden opgenomen.

Dringend verzoek: Geef in de woon(zorg)visie expliciet prioriteit aan het behouden en beschikbaar houden van woningen voor inwoners met een lokale binding. Kamergewijze verhuur en woningopdeling mogen geen standaardinstrument worden om de woningdruk op te vangen, zeker niet wanneer dit ten koste gaat van de lokale woningzoekenden of van de leefbaarheid in onze buurten.

De visie beschrijft het woon- en zorgbeleid van 2025 tot 2029. Aangezien 2025 al voor de helft voorbij is, gaat het in de praktijk om een periode van iets meer dan vier jaar. Voor een visie is dat aan de korte kant. Wij zouden graag zien dat de woon(zorg)visie wat verder vooruitkijkt – bijvoorbeeld 2040, zodat er sprake is van een duurzame, toekomstgerichte aanpak van de woon- en zorgvraag in Landsmeer.

Definities & cijfers

Er worden regelmatig vage termen gebruikt zoals ‘veel’, ‘meer’, ‘extra’, ‘kleinere’. Maar hoeveel is dat precies?
Ook de ‘mismatch tussen vraag en aanbod’ op p.10 blijft vaag. Het zou helpen als dit concreet wordt gemaakt: hoeveel woningen zijn er nu, in welke prijsklassen, voor welke doelgroepen? En hoeveel zijn er nodig?

Verzoek:

- Voeg een lijst toe met definities van gebruikte begrippen (bijv. wat is een starterswoning?) Een starterswoning is een woning die bedoeld is voor mensen die voor het eerst *gaan kopen*, dat zijn kopers van allerlei leeftijdscategorieën. We hebben het dus niet over jonge stellen die hun eerste huurwoning betrekken.
- Breng daarnaast ontwikkellocaties letterlijk in kaart met de status erbij (bijv. potentieel, in voorbereiding, etc.). En geef een duidelijke kwantificering van de huidige én gewenste woningvoorraad per doelgroep, prijssegment en locatie.

Meer ruimte voor particuliere initiatieven in sociale huur

Er wordt gesteld dat corporaties sociale huurwoningen zouden moeten realiseren, maar dan mogen maar 50% van de woningen worden toegewezen aan lokale inwoners. Waarom niet óók ruimte geven aan particuliere initiatiefnemers, mits zij 100% lokaal toewijzen? Ook als de nieuwbouwwoning opnieuw vrijkomt.

Voorstel: Sta sociale huurontwikkeling door particulieren toe, en leg in anterieure overeenkomsten vast dat deze volledig voor lokale inwoners beschikbaar (moeten) zijn.

Bouwen in de hoogte: duidelijkheid gevraagd

Er staat dat er ‘in principe’ niet hoger wordt gebouwd dan vier verdiepingen. De eerste vraag is wat het toevoegt om de bouwhoogte expliciet in een woonzorgvisie te noemen? Niet op

elke locatie is hoogbouw wenselijk. Laat architecten de vrije hand om met een ontwerp te komen die zij professioneel gezien passend vinden in de ruimte. Ga het niet op voorhand vastleggen waardoor een project meer commercieel wordt dan leefbaar, kwaliteit bevat, dorps of dat schoonheid het uitgangspunt zou zijn.

Men vond incidenteel drie bouwlagen in Landsmeer als uitzondering acceptabel en men hield daarbij nok en goothoogte aan, zodat er een kap ontstond. 4 ***verdiepingen*** is een woordspelletje en trucje, want een lage parkeerkelder minder dan 2.40 telt niet mee als verdieping maar wel als bouwlaag, dat telt ook voor een lage kap. Het kan dus zo zijn dat een pand makkelijk 16 meter hoog kan zijn. Differentiatie in bouwhoogte is typisch voor een dorpslint en laat een gevarieerd straatbeeld zien. Wij roepen op het dorp karakteristiek te houden en niet door te gaan met kuub-bouw zoals aan het Zuideinde. Stop met in de hoogte te gaan om compensatie te zoeken voor uitbreiden. We ontkomen er niet meer aan. De inwoner van Landsmeer heeft zich meerder malen uitgesproken dat hoogbouw ongewenst is en dan met name aan Het Lint.
Verzoek: Haal de exacte verdiepingshoogte uit de woonvisie, de woonvisie is geen logische plek om hoogte en breedte in vast te leggen.

Gemeentegrond & ontwikkelmogelijkheden

De gemeente geeft aan dat ze weinig sturingsmogelijkheden heeft omdat er weinig eigen grond is. Maar dat klopt niet: er zijn grote percelen in bezit, o.a. ten oosten van de Nieuwe Gouw en ten westen van de Scheepsbouwersweg. De huidige visie richt zich meer op inbreien, terwijl het bekend is dat het een moeizamer proces is, vaak particuliere gronden betreft als verdienmodel, duurdere woningen oplevert. Houd de regie in eigen hand en begin op eigen percelen te bouwen en onderzoek de voordelen van erfpacht.

Voorstel: Deze grond actief in te zetten voor betaalbare woningbouw, een tweede ontsluitingsweg en eventueel voor het verbeteren van voorzieningen als een supermarkt of/en een scholengemeenschap. Er zouden op deze gronden tot wel 900 woningen gebouwd kunnen worden, geïnspireerd op het model van Luijendijk Zuid. Daarmee kan ook de wachtlijst van ruim 20 jaar worden aangepakt.

Integrale aanpak

Alleen bouwen binnen de bestaande structuur (zoals ‘t Lint) is simpelweg niet genoeg en qua verkeersbelasting desastreus Er is meer ruimte nodig om 600–1000 woningen te kunnen realiseren, zeker als dat ook geld moet opleveren voor een tweede ontsluitingsweg, die voor de veiligheid en de leefbaarheid onmisbaar is. Grote projecten duren jaren voordat het afgerond is. Start daarom direct, we lopen al meer dan 15 jaar achter.

Verzoek: Maak het hele grondgebied van Landsmeer een zoekgebied (zeker waar gemeentegronden liggen), zodat alle gemeentelijke én particuliere percelen meegewogen kunnen worden in een integrale gebiedsontwikkeling.

Integraal denken, duurzame keuzes

Een groter zoekgebied biedt kansen voor:

- Voldoende woningen tot 2050
- Realisatie van een tweede ontsluitingsweg
- Beter gebruik van de bestaande infrastructuur
- Verbeteren van de verbinding met Amsterdam Noord
- Toepassen van natuur inclusief bouwen (bijv. de 3-30-300-regel)
- Meer groen en water per bouwvlak
- Meer speelgebieden voor jong en oud

Verzoek: Kies bewust voor integrale gebiedsontwikkeling met oog voor wonen, verkeer, groen, voorzieningen, energie en vooral leefbaarheid.

Provincie Noord-Holland biedt ruimte

De Provincie is bereid maatwerk te leveren en stelt zelfs €76,4 miljoen beschikbaar voor woningbouw en gebiedsontwikkeling. De spelregels zijn sinds 1 januari 2025 soepeler geworden, óók in Beschermd Landschap.

Verzoek: Maak actief gebruik van deze mogelijkheden in overleg met de Provincie.

Meer woonruimte in bestaande voorraad

Goed dat er ruimte komt voor alternatieve woonvormen zoals, kangoeroe wonen (meer generaties onder een dak), kamerverhuur aan studenten of familie en mantelzorgwoningen los op het terrein. Woningsplitsing is van een andere orde, daar heeft stichting Dorpsbelang Landsmeer vraagtekens bij en daarom een extra bijlage geschreven* Als stichting horen we al geruime tijd klachten over teveel volwassenen in een te kleine woning, zoals in het oude gedeelte van de Luijendijk en in het oude dorp en in Purmerland. Het gaat om overlast bij zowel koop als sociale huurwoningen. We hebben het hier niet over ‘de tijdelijke kostganger van vroeger’, waar het mes aan twee kanten sneed (bijverdiensten voor arme gezinnen en minder reistijd voor de kostganger) waar buren geen overlast van hadden. Vaak gingen zij vrijdags, voor een weekend naar huis. We hebben het nu over andere grotere groepen arbeidsmigranten en asielzoekers/vluchtelingen, met andere gewoonten en waarden. Groepen volwassenen in een kleine woning waar ook kinderen wonen die de volgende dag naar school moeten. Wij roepen op om actief te handhaven.
Laten we voor elk huishouden streven naar een gezonde en leefbare situatie, een kind mag hier niet onder lijden.

Een vraag die bij ons opkomt is: waarom ‘friendscontracten’ alleen voor corporaties (sociale wijken) geldt en waarom niet voor particulieren?

Lokale voorrang: prioriteit van maken

Er is veel ongenoegen in Landsmeer. Nu blijkt dat veel mensen die baat hebben bij lokale voorrang, niet aan de voorwaarden voldoen. Te jong, te oud zijn, te weinig of teveel verdienen, alleenstaand, of nog een kind van boven de 18 in huis etc. etc

Verzoek: Pas de voorwaarden aan zodat lokale woningzoekenden écht geholpen worden. Geef senioren vaker een urgenties en doe dit weer in eigen huis, wijzig de spelregels zodat

eigen inwoners daar meer baat bij gaan hebben en zorg dat bij nieuwbouw de regels zo zijn dat 100% toegewezen wordt aan eigen inwoners. In de prestatieafspraken kun je zaken goed vastleggen.

Overige vragen & verzoeken:

- **Statushouders**: Waarom de focus op statushouders, terwijl er zoveel lokale woningzoekenden zijn?
- **Woonwagenbewoners**: Waarom uitbreiden? Is het niet beter dit gelijk te houden en te focussen op lokale inwoners?
- **Studentenhuisvesting**: Waarom wordt dat niet aangeboden in Landsmeer, terwijl veel jongeren in Amsterdam studeren?
- **De Marsen**: Hoeveel lokale zorgbehoevenden kunnen daar terecht? Wat zijn de financiële gevolgen voor Landsmeer? Wordt het bouwvlak vergroot? En wie zijn precies de beoogde bewoners? Wat gebeurt er als zij niet meer op de boerderij willen werken maar er wel willen blijven wonen? Wat gebeurd er als de boerderij stopt met boeren, omdat de grond nogl minder geschikt is voor veehouderij?

Duurzaamheid

Wooncorporaties zouden in 2023 beginnen met de sociale huurwoningen te verduurzamen, huurders zien hun geld via het dak, gevel en deuren verdampen. Vooral de oude woningen in het oude dorp hebben prioriteit. De woonvisie is niet alleen een papierentijger maar krijgt bij goede afspraken en controle betekenis.

Verzoek: Ervoor te zorgen dat alle sociale huurwoningen moeten eind 2027 minimaal label B hebben, voorzien zijn van zonnepanelen, dubbelglas, voldoende dak en gevelisolatie en isolatie tussen kruipruimte en vloer. Elke woning dient voldoende ventilatie te hebben en schimmels behoort tot de verledentijd. Het doel is een gezond leefklimaat realiseren en de juiste verduurzaming wat terug te vinden is in de portemonnee van de huurder.

-Landsmeer wil in 2050 volledig aardgasvrij zijn. Mooie ambitie, maar is het ook realistisch?

-Is het haalbaar om alle woningen vóór 2050 van het gas af te krijgen?

-Daarnaast wordt het Energieloket genoemd als informatiebron, maar dat is een particulier bedrijf. Is het correct om als neutrale overheid een particulier bedrijf te noemen?

-Waarom wordt deze partij specifiek aanbevolen, en zijn er alternatieven?

***Extra bijlage: kamergewijze verhuur**

Het toestaan van deze vorm van verhuur binnen reguliere woningen leidt tot verschillende juridische en maatschappelijke knelpunten. Zo beschouwen veel gemeenten kamergewijze verhuur als woningvorming of functiewijziging, waarvoor een omgevingsvergunning of huisvestingsvergunning vereist is. Tevens gelden in veel gemeenten aanvullende regels omtrent het maximaal aantal bewoners per pand, geluidsoverlast, parkeeroverlast, brandveiligheid en leefbaarheid.

Voorstel: Formuleer in de definitieve woon(zorg)visie expliciet dat kamergewijze verhuur door middel van het intern opdelen van reguliere eengezinswoningen (bijvoorbeeld via het plaatsen van wandjes) **in de gemeente Landsmeer niet wordt toegestaan** , tenzij hier sprake is van aantoonbare sociale en maatschappelijke meerwaarde voor alleen lokale inwoners (kinderen van, broers en zussen in een huis of studievrienden) én voldaan wordt aan strikte ruimtelijke, juridische en kwaliteitscriteria. Daarnaast dient de gemeente zich terughoudend op te stellen bij het verlenen van vergunningen voor deze verhuurvorm, juist vanwege de risico's voor leefbaarheid, sociale cohesie en woningmarktverstoring. Niet ten behoeve van commercieel uitbaten maar ten behoeve van het lokale woning tekort.

In de ontwerp woon(zorg)visie wordt gesteld dat er ruimte komt voor woningdelen, waaronder kamergewijze verhuur. Hierbij wil Stichting Dorpsbelang Landsmeer nadrukkelijk bezwaar maken tegen het toestaan van kamergewijze verhuur door middel van het plaatsen van wandjes in reguliere eengezinswoningen of recreatiewoningen, met name ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten en asielzoekers/vluchtelingen. Ook niet bij particuliere huizen, recreatie woningen en ook niet als het initiatief vanuit de wooncorporatie komt.

Kamergewijze verhuur betreft een situatie waarbij een woning wordt opgedeeld in meerdere zelfstandige kamers die afzonderlijk worden verhuurd aan verschillende personen. De bewoners delen gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken, badkamer en het toilet. In juridische zin is hierbij sprake van een situatie waarin sprake is van meerdere huurcontracten of individuele huurrechten binnen één woning. Deze verhuurvorm komt vaak voor in studentenwoningen of in panden waar arbeidsmigranten verblijven.

De kenmerken van kamergewijze verhuur zijn onder meer:

- Meerdere bewoners binnen één woning, ieder met een eigen contract of huurovereenkomst;
- Gezamenlijk gebruik van voorzieningen;
- Geen sprake van een gezamenlijk huishouden;
- Relatief hoge huurprijzen voor beperkte woonruimte.

Het toestaan van deze vorm van verhuur binnen reguliere woningen leidt tot verschillende juridische en maatschappelijke knelpunten. Zo beschouwen veel gemeenten kamergewijze verhuur als woningvorming of functiewijziging, waarvoor een omgevingsvergunning of huisvestingsvergunning vereist is. Tevens gelden in veel gemeenten aanvullende regels omtrent het maximaal aantal bewoners per pand, geluidsoverlast, parkeeroverlast, brandveiligheid en leefbaarheid.

Ons bezwaar richt zich met name op het volgende:

- **Leefbaarheid**: kamergewijze verhuur kan leiden tot een hogere bewonersdichtheid per woning en verstoring van de sociale samenhang in woonwijken;
- **Woonkwaliteit**: reguliere woningen zijn veelal niet ontworpen of geschikt voor deze wijze van bewoning, wat ten koste gaat van woonkwaliteit, gezondheid en veiligheid;

- **Betaalbaarheid**: kamergewijze verhuur drijft huurprijzen kunstmatig op; mensen betalen vaak buitenproportionele bedragen voor kleine ruimtes;
- **Beleidsinconsistentie**: het toestaan van deze praktijk staat haaks op het uitgangspunt van het bevorderen van kwalitatieve, duurzame en betaalbare huisvesting voor (lokale) inwoners.
- **Belang van behoud van woningen voor eigen inwoners**
- In een kleine woongemeente als Landsmeer is het behoud van de bestaande woningvoorraad voor de lokale bevolking van essentieel belang. Elke woning telt. De druk op de woningmarkt is groot, en met name kwetsbare groepen onder de eigen inwoners – zoals alleenstaanden, senioren, gescheiden mannen en vrouwen, en jonge stellen – ondervinden ernstige moeilijkheden bij het vinden van passende en betaalbare woonruimte.
- Het opdelen van reguliere woningen of appartementen in kleinere units voor kamergewijze verhuur draagt niet bij aan het oplossen van deze woonbehoefte. Integendeel: dergelijke praktijken zijn veelal commercieel gedreven en worden zelden ingegeven door sociale of humanitaire motieven. Dit leidt tot versnippering van de woningvoorraad, hogere huren per vierkante meter, en tot een verslechtering van de leefkwaliteit binnen wijken.
- In plaats van bij te dragen aan een evenwichtige woonontwikkeling, wordt er ruimte geboden aan exploitatie van schaarse woningen voor financieel gewin, vaak zonder dat hier voldoende sociale binding of maatschappelijke meerwaarde tegenover staat. Dit is in strijd met het doel van het gemeentelijke woonbeleid, dat zou moeten uitgaan van een rechtvaardige verdeling van woonruimte en het versterken van de sociale structuur binnen Landsmeer.

Voorstel: Formuleer in de definitieve woon(zorg)visie expliciet dat kamergewijze verhuur door middel van het intern opdelen van reguliere woningen of recreatiewoningen (bijvoorbeeld via het plaatsen van wandjes) niet wordt toegestaan. Neem in de definitieve woon(zorg)visie expliciet op dat het behoud van de woningvoorraad voor de lokale doelgroep – waaronder alleenstaanden, senioren, gezins-splitsing door scheiding en jonge huishoudens – prioriteit heeft.

Wij hopen dat deze reactie serieus wordt genomen en onze vragen omtrent deze visie beantwoord worden. Ook stellen we het op prijs als onze suggesties en bezwaren op de juiste wijze worden gewogen en in de definitieve versie van de woon(zorg)visie terug te vinden is.

Met vriendelijke groet,
Namens Stichting Dorpsbelang Landsmeer (voorheen stichting Breekbouw Mooibouw)
Voorzitter, G.D. Mulder Damme