

omgevingsvisie@landsmeer.nl

Gemeente Landsmeer

Postbus 1

1120 AA Landsmeer



Stichting Behoud Waterland

Overlekergrouw 3

1151 CX Broek in Waterland

info@stichtingbehoudwaterland.nl

Broek in Waterland, 2025

Betreft: zienswijze ontwerp - Omgevingsvisie Landsmeer dd. 19-02-2025

Geacht college en raadsleden,

Wij, Stichting Behoud Waterland ('SBW'), hebben met belangstelling kennisgenomen van bovengenoemd ontwerp ('Omgevingsvisie').

Wij zijn het met u eens dat Landsmeer een prachtige gemeente is in een oer-Hollands veenweidelandschap en dat de belangrijkste vraagstukken zijn: de woningbehoefte, de bereikbaarheid en recreatieve rol in de regio en de invulling van de opgaven op een gezonde, groene, klimaatadaptieve en dorpse landelijke manier (p. 5).

Het ontwerp is kaderstellend en bevat een uitgebreide lijst van punten, die o.a. door bewoners, ondernemers en de gemeente naar voren zijn gebracht. We missen daarin echter de helicopterview, waarin op afstand wordt gekeken naar de vraagstukken in Landsmeer en hoe die creatief, concreet en integraal kunnen worden opgelost. Opgaven en problemen worden niet gekwantificeerd. Verder wordt ten onrechte aangenomen dat woningbouw noodzakelijk is voor de leefbaarheid en vitaliteit van Landsmeer. Veel moet nog worden onderzocht om gedegen keuzes te kunnen maken. Wij lichten deze opmerkingen hieronder toe.

Beperkte woningbehoefte

Woningbouw is een voorbeeld van een belangrijke opgave, die door u niet is gekwantificeerd. Dat heeft de provincie wèl gedaan. Volgens de provinciale bevolkingsprognose van 2024¹ bedraagt de woningbehoefte 100 woningen vanaf 2024 tot 2030. Daarna iedere 10 jaar eveneens 100 woningen tot 2050. Tot 2040, de periode van onderhavige omgevingsvisie, zijn in totaal dus 200 woningen nodig.

Gemeenten hebben begin 2023 de Woondeal MRA gesloten, waarin per gemeente ieders 'fair share' in de woningbouwopgave is vastgesteld tot 2031. Voor Landsmeer is 150 woningen afgesproken.

Verzoek:

- Ga in de Omgevingsvisie uit van de cijfers in de provinciale Bevolkingsprognose van 2024. Daarin is rekening gehouden met allerlei demografische ontwikkelingen en migratie.

¹ Provinciale Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050, december 2024 te vinden op: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie

Leefbaarheid en vitaliteit

Het lijkt erop dat u van mening bent dat er veel meer woningen moeten worden gebouwd dan nodig is. Mensen denken dat huizenbouw noodzakelijk is voor instandhouding van voorzieningen en de leefbaarheid en vitaliteit van dorpen. Leefbaarheid en vitaliteit zijn echter subjectieve begrippen. In wetenschappelijke studies wordt geconcludeerd dat het autonome dorp, waarin jong en oud, rijk en arm op basis van geworteldheid bij elkaar wonen, bijna niet meer bestaat. Voorzieningen en werkgelegenheid zijn afgenomen, zelfs in dorpen waarin het aantal inwoners is gegroeid. Onderzoek wijst uit dat de bouw van huizen als een manier om het aantal inwoners te doen toenemen voor het behoud van voorzieningen irrelevant is. De afname van voorzieningen heeft vrijwel niets te maken met toe- of afname van het aantal inwoners. Er is sprake van schaalvergroting van voorzieningen, veranderend consumentengedrag en toegenomen mobiliteit. Uit onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van voorzieningen in de regel maar voor 4% meeweegt bij de beoordeling van leefbaarheid. Belangrijker zijn factoren als een eigen huis, buurt, (landelijke) omgeving, (openbaar) vervoer, bereikbaarheid van werk en veiligheid².

Kortom, de noodzaak van huizenbouw voor instandhouding van voorzieningen en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van Landsmeer is een 'onderbuikgevoel' maar kan op geen enkele wijze worden aangetoond.

Verzoek:

- Schrap de koppeling van huizenbouw aan instandhouding van voorzieningen en versterking van leefbaarheid en vitaliteit (o.a. p. 14, 16, 20, 46);
- Bouw niet meer huizen dan noodzakelijk om in bovengenoemde woningbehoefte te kunnen voorzien (200 woningen tot 2040). Meer is niet nodig. Dit moet zelfs worden voorkomen om invulling te kunnen geven aan de andere opgaven en aan de wens van Landsmeeders om het landelijk en dorpse karakter te behouden, evenals versterking van het contrast met Amsterdam.

Plancapaciteit

Voor de afgesproken 'fair share' is al een plancapaciteit beschikbaar van 305 woningen tot 2029 (dat is meer dan 200%, p. 29 Woondeal MRA)³. Volgens de Monitor Plancapaciteit is de plancapaciteit nog hoger tot 2030, namelijk in totaal 370 woningen⁴.

Daar komt bij dat een groot aantal (potentiële) locaties niet in deze plancapaciteit zijn opgenomen. Deze worden wèl in de Omgevingsvisie genoemd op p. 42, te weten o.a. M.L. Kingstraat, Marktpllein, Oude Keern/Calkoenstraat, Zuideinde 34, Brandweerkazerne, Buurthuis De Burcht Purmerland en Wagenmakerschool. Wij verwijzen in dit verband naar het filmpje van wethouder Bonenkamp. Hij laat zien dat er meer dan voldoende concrete bouwplannen zijn op binnenstedelijke locaties om in de totale woningbehoefte te kunnen voorzien voor de periode van voorliggende Omgevingsvisie⁵. In aanvulling daarop merken we op dat er daarnaast waarschijnlijk nog andere mogelijkheden zijn door woningsplitsing en de bouw van appartementen boven winkels e.d.

² <https://stichtingbehoudwaterland.nl/component/content/article/geslaagde-masterclass-leefbaarheid-dorpen?catid=10&highlight=WytYXNOZXJjbGFzcyJd>

³ <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wp-content/uploads/2023/03/Woondeal-MRA-2023-1.pdf>

⁴ <https://plancapaciteit.nl/kaart>. Dit geeft een indicatie van de capaciteit van woningbouwplannen in Landsmeer die er op dit moment zijn. Deze gegevens zijn de gemeente verstrekt. De plannen zijn grotendeels binnenstedelijk.

⁵ Binnenstedelijk: Centrumgebied 185 woningen + o.a. Sneekhout (47), Noordeinde 8a - Wafelfabriek (20) en Den IJp 187a en 188 (13), zie <https://youtu.be/PftbUFQXpr8>

Kortom, gelet op het bovenstaande is het niet nodig woningen in het groen te bouwen. Dat betekent dat, zoals gezegd, invulling kan worden gegeven aan de andere opgaven. Het contrast met Amsterdam kan dus worden versterkt terwijl ook volledig aan de woningbouwopgave kan worden voldaan. De omliggende gemeenten hebben ieder zelf voldoende plannen.

Verzoek:

- Schrap op p. 19 de mogelijkheid van uitbreiding (van de bebouwde omgeving);
- Schrap op p. 20: 'Woningen bouwen op enkele uitbreidingslocaties aan de randen van de dorpen. Een "straatje erbij" kan de leefbaarheid bevorderen';
- Schrap op p. 20: 'Woningen bouwen bij de entree van Landsmeer, op locaties waar dit op een gezonde manier mogelijk is.'
- Schrap de woningbouw in het Entreegebied op p. 44 en 45.

Soort woningen

U legt 'meer focus' op de bouw van woningen voor starters en senioren (p. 19). 'Betaalbaar' staat tussen haakjes, terwijl vooral betaalbare woningen nodig zijn. Wij begrijpen hieruit dat er mogelijk ook nieuwe huizen met tuinen worden gebouwd. Die willen projectontwikkelaars bij voorkeur bouwen, want daaraan valt in het algemeen meer te verdienen. Volgens het College van Rijksadviseurs zijn er echter niet meer huizen met tuinen nodig in Nederland⁶. Als er voor senioren wordt gebouwd dan komen er vanzelf woningen voor gezinnen vrij. Bovendien bestaat momenteel 40 procent van de huishoudens uit één persoon in Nederland, in 2035 is dit 42 procent en dit percentage stijgt daarna verder⁷.

Uit de in de Monitor Plancapaciteit opgenomen cijfers blijkt dat van de 370 woningen er in totaal 10% betaalbaar zal zijn (huur tot €1.100 en koop tot €390.000). 74% is onbekend en de koopprijs van 17% van de woningen is hoger dan €390.000.

Het is onduidelijk hoe u de bouw van betaalbare woningen voor starters en senioren gaat sturen en hoe de doorstroming van senioren naar andere woningen zal worden gestimuleerd. Wij hopen dat dat in de nieuwe woonvisie wordt geconcretiseerd.

Verzoek:

- P. 19 onder 'Hoe willen we dat bereiken': vervang 'Bouwen met focus op meer (betaalbare) woningen voor jongeren, starters en senioren' door 'Bouwen van betaalbare woningen voor jongeren, starters en senioren';
- P. 19 onder 'Hoe willen we dat bereiken': voeg toe 'De mogelijkheden te onderzoeken voor (het stimuleren van) doorstroming van ouderen naar levensloopbestendige woningen'.

Werklocatie p. 40

Er zijn veel bedrijven, die gericht zijn op de zakelijke- of sociale dienstverlening. Deze kunnen zich goed mengen met wonen. Wij zijn dan ook verbaasd dat in de Omgevingsvisie nadrukkelijk is opgenomen dat u wonen op bedrijfslocaties wilt tegengaan.

Voor zover wij weten is er geen vraag naar extra werklocaties. Enkele ondernemers mogen dat misschien roepen, maar naar deze vraag is geen gedegen onderzoek verricht en een visie op de ontwikkeling van bestaande werklocaties ontbreekt.

Misschien is het een idee te kijken of de Gemeentewerf in de toekomst kan worden gecombineerd met een andere gemeente. Dit kan leiden tot efficiënter ruimtegebruik en tot geldbesparing. Het eventueel vrijkomende terrein kan worden getransformeerd tot een werklocatie.

⁶ <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2022/10/18/bouw-in-de-buurt>

⁷ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/51/prognose-huishoudensgroei-in-de-toekomst-vooral-door-meer-alleenstaanden>

Verzoek:

- Schrap extra werklocaties in het Entreegebied;
- Schrap het tegengaan van wonen op werklocaties;
- Onderzoek naar het combineren van de gemeentewerf met een buurgemeente;
- Maak een visie voor de toekomst van bestaande werklocaties.

Sportgebied (p. 41)

Er moet nog veel worden onderzocht. Daarom kan er nog niet worden gekozen. Het lijkt ons verstandig met buurgemeenten te kijken of sportfaciliteiten in de toekomst gezamenlijk kunnen worden benut.

Verzoek:

- Ga met omliggende gemeenten in gesprek over het gezamenlijk exploiteren van sportfaciliteiten.

Studiegebied Purmerland Oost (p. 46)

Het studiegebied is gelegen naast de Purmerlanderrijweg. Het is deels begrensd als NNN en het overige deel als Beschermd Landschap. Het is verder begrensd als Stillegebied. Stille- en natuurgebieden zijn zeer waardevol in de drukke metropool, alleen al omdat mensen daarin hun hoofd leeg kunnen maken en tot rust kunnen komen. De mentale gezondheid wordt zelfs als één van de grootste gezondheidsrisico's voor de toekomst genoemd⁸. Deze beschermde gebieden zijn inmiddels zeer schaars en moeten worden gekoesterd. Met rust en stilte wordt de onderscheidende recreatieve functie van Landsmeer is de regio te versterkt!

Zoals gezegd is er meer dan voldoende beschikbare plancapaciteit om volledig in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het studiegebied is daarin niet opgenomen. Uit het bovenstaande volgt ook dat woningbouw niet per se noodzakelijk voor verbetering van de leefbaarheid. Het is zelfs irrelevant voor het behoud van voorzieningen (tenzij er heel veel woningen worden gebouwd).

Verzoek:

- Schrap het onderzoek van de uitbreiding Purmerland Oost;
- Schrap de zin 'Als in kleine kernen geen woningen worden gebouwd kunnen voorzieningen onder druk komen te staan door vergrijzing.' Deze zin is onjuist. Voorzieningen staan sowieso onder druk door schaalvergroting, veranderend consumentengedrag en toegenomen mobiliteit, zoals hierboven is toegelicht. Dit staat los van de vergrijzing en gezinsverdunning.

Uitbreiding voorzieningen De Marsen (p. 47)

De zorgboerderij heeft weliswaar een maatschappelijke functie, maar wij vinden dat verblijf niet passend is in een Natura2000-gebied. Gelet op het belang van het natuur- en recreatiegebied voor de regio en de toenemende recreatiedruk, moeten keuzes worden gemaakt. Wij vrezen dat als mensen permanent in Het Twiske verblijven het hek van de dam zal zijn. De uitbreiding van De Marsen met woonzorgeenheden vraagt om (meer) verlichting en er zullen (in de nabije toekomst) meer woonzorgeenheden nodig zijn om het draagvlak voor voorzieningen te kunnen vergroten. Subsielstromen zijn niet gegarandeerd.

Verzoek:

- Geen uitbreiding van de zorgboerderij met woonzorgeenheden.

Veenweidegebied (p. 49)

⁸ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gezondheid-en-preventie/mentale-gezondheid>

U wilt een beleefbaar cultuurlandschap behouden. Verder wilt u bereiken dat de landbouw het landschap openhoudt. SBW vindt deze ambitie erg laag. De tijd is immers rijp voor een omschakeling naar een meer duurzame landbouw. Het draagvlak daarvoor onder burgers is groot én, nog belangrijker, ook veel boeren willen meer rekening met de natuur houden en de biodiversiteit. Daarvoor moet het waterpeil worden verhoogd, mede om te voorkomen dat het veen verder inklinkt. Verder zou de bedrijfsvoering in de melkveehouderij extensiever moeten worden: minder koeien, minder mest, minder maaien. Daarmee wordt invulling gegeven aan uw zorg voor een gezonde, groene, klimaatadaptieve omgeving. Een grotere biodiversiteit en een stabiel ecosysteem hoort niet beperkt te zijn tot natuurgebieden.

Verzoek:

- Neem meer ambitieuze doelen op voor verduurzaming van de landbouw. Dat kan worden bereikt door kansen voor verduurzaming en vergroten van de biodiversiteit te benutten.

Natuurgebied/Natura 2000 (p. 51)

We missen de begrenzing van polder IJperveld als Stillegebied. Een stillere omgeving draagt bij aan de (mentale) gezondheid van de mens en aan de beleving van de natuur en het landschap. Bovendien versterkt het de recreatie, zoals al is opgemerkt.

Verzoek:

- Onder 'waar hebben we mee te maken?': benoeming dat polder IJperveld een Stillegebied is;
- Onder 'Wat willen we bereiken?': dat in polder IJperveld de natuurlijke geluiden van flora en fauna overheersen;
- Onder 'Hoe willen we dat bereiken?': bekendheid geven dat polder IJperveld een stillegebied is en zorgen voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Geluiden van de landbouw en natuurbeheer zijn hiervan uitgesloten.

Recreatie- en natuurgebied Het Twiske (p. 51 en 52)

Het Twiske is een natuurgebied. Recreatie is toegestaan als natuurwaarden niet worden aangetast. Onderzoek ten aanzien daarvan is niet altijd eenduidig. Niet uitgesloten is dat beschermde soorten als de kiekendief en roerdomp lijden door recreatief gebruik. Wij denken daarbij met name aan festivals, die tot enorme verstoring kunnen leiden. In dit verband merken we op dat de recreatiedruk al enorm is; het overstijgt in pieken de draagkracht⁹. De natuur krijgt nauwelijks de ruimte van de mens.

In politieke discussies daarover wordt aangevoerd dat festivals/evenementen nodig zijn voor financiering van het beheer van Het Twiske. Daarmee wordt waarschijnlijk of vooral bedoeld de financiering van onze recreatiemogelijkheden. Dat festivals verstorend zijn staat niet ter discussie. Ook lijkt niet meer ter discussie te staan dat een festival in Het Twiske moet plaatsvinden. Het publiek geniet echter niet of nauwelijks van de natuurwaarden, dus die festivals kunnen ook elders worden georganiseerd. Bovendien vinden wij dat niet steeds aan de vraag van festivalgangers hoeft te worden voldaan. De financiering lijkt de belangrijkste rechtvaardigingsgrond te zijn voor het organiseren van evenementen. Het is onduidelijk hoeveel de evenementen netto opleveren voor de gemeente.

Verder merken we op dat, gelet op de functie en draagkracht van het gebied voor natuur, er in Het Twiske géén verblijfsrecreatie mogelijk moet worden gemaakt alleen al omdat er in dat geval waarschijnlijk ook verlichting nodig zal zijn. Duisternis is naast rust wezenlijk.

⁹ <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=eindrapportage+Natuur-+en+recreatiegebieden+Noord-Holland%2C+Bureau+Buiten%2C+augustus+2022+>

Tot slot menen wij dat er géén onderscheid moet komen tussen rustige en drukkerre recreatiegebieden. Het hele gebied is immers aangewezen als Natura2000 gebied. De prioriteit van de natuurfunctie dient overal te worden gewaarborgd. Door een deel aan te wijzen als drukker gebied wordt daarin impliciet meer activiteiten en dus verstoring toegestaan. Gelet op de toenemende recreatiedruk ligt prioriteit van de recreatieve functie in dat deel op de loer.

Verzoek:

- Wees transparant over de netto-opbrengsten van de festivals, dus het totaal aan opbrengsten minus alle kosten, inclusief de kosten in verband met toezicht, veiligheid, voorbereidende besprekingen en dergelijke;
- Sta in principe geen festivals/evenementen toe;
- Sta geen verblijfsrecreatie toe;
- Schrap de indeling tussen rustige en drukkerre recreatiegebieden.

Onderzoek extra ontsluiting (p. 55)

Wij vinden het een goed idee dat er wordt gekeken naar een alternatieve route voor ontsluiting voor fietsers. Misschien kan dat worden gecombineerd met de aanleg van een hub, waar fietsers kunnen overstappen op een ander vervoermiddel. Die hub hoeft niet binnen de gemeentegrenzen te liggen. Op deze manier zou het Zuideinde kunnen worden ontlast voor (auto)verkeer en veiliger worden. Het zou mooi zijn als deze optie wordt onderzocht. Er komen steeds meer wijken in Nederland, die zoveel mogelijk autoluw worden gemaakt of zelfs autovrij¹⁰. De daarmee opgedane ervaring kan mogelijk als inspiratie worden gebruikt.

Verzoek:

- Opname van onderzoek naar het zoveel mogelijk autoluw maken van Landsmeer.

Wij hopen dat u het bovenstaande meeneemt in discussies over de Omgevingsvisie en dat geen prioriteit wordt gegeven aan korte termijn en financiële belangen. Landsmeer is een unieke gemeente. Het dorpse karakter en de natuur zijn het meest karakteristiek en waardevol voor de drukke metropool. Deze kwaliteiten zijn onvervangbaar en worden steeds belangrijker. Ze moeten worden geborgd voor het behoud van een gezonde leefomgeving in de toekomst.

Indien gewenst lichten wij het bovenstaande graag toe.

Met vriendelijke groet,

¹⁰ autovrije Utrechtse wijk Merwede (10.000 bewoners en 6.000 woningen): <https://merwede.nl/>
En autovrijewijk Nellestein in Amsterdam Zuid-Oost.