

Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 – 2024

Oog voor de toekomst.





DATUM	9 juli 2019
TITEL	Algemene Richtlijnen Woningbouw Landsmeer 2019 - 2024
SUBTITEL	Oog voor de toekomst.
OPDRACHTGEVER	Gemeente Landsmeer
AUTEUR(S)	George Beentjes en Ruben Visser (Visser & Van Dam)

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	4
Begripsbepalingen	5
1. Inleiding.....	7
2. Beleid woondoelgroepen	8
2.1 Ouderenhuisvesting	8
Wat willen wij?	8
Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?.....	8
Welke ambities horen daarbij?	9
2.2 Bouwen voor jongeren & starters.....	10
Wat willen wij?	10
Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?.....	10
Welke ambities horen daarbij?	11
2.3 Bijzondere doelgroepen	11
Wat willen wij?	11
Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?.....	11
Welke ambities horen daarbij?	12
2.4 Hoe borgen wij deze ambitie voor langere termijn?	12
2.5 Doorstroming	12
3. Beleidsregels woningbouw in Landsmeer	13
3.1 Algemeen.....	13
3.2 Beleidsregels.....	13

Samenvatting

Met de Woonvisie ‘Goed Wonen in Landsmeer’ van 2016 hebben wij een aanzet gemaakt naar een gezonde woningbouwvoorraad en woonklimaat in onze gemeente. In de visie hebben wij daarvoor onze wensen en uitgangspunten neergelegd voor de periode tot 2024, uitgaande van de bevolkingssamenstelling en geprognoseerde bevolkingsgroei in die periode. Uit de Woonvisie vloeien ook diverse maatregelen voort, zoals de gesprekken die wij met de woningcorporaties hebben gevoerd en die in afspraken hebben geresulteerd.

Ook deze Algemene Richtlijnen Woningbouw hebben wij als uitwerking van de Woonvisie opgesteld. Deze beleidsregels vormen de vertaling van onze beleidsmatige wensen. De beleidsregels werken in positieve zin twee kanten op. Het geeft ons handvatten bij de beoordeling van concrete woningbouwinitiatieven in onze gemeente. Voor initiatiefnemers hebben concrete beleidsregels het voordeel dat zij in een eerder stadium kunnen beoordelen of wij ruimte zullen zien om aan het initiatief medewerking te verlenen.

Deze Algemene Richtlijnen Woningbouw is zo opgesteld dat ruimtelijke initiatieven aan een aantal criteria/beleidsregels getoetst worden die voortkomen uit de woningbouw wensen uit de Woonvisie. Dit werkt eenvoudig en geeft een grote mate van duidelijkheid voor plantoetsers en initiatiefnemers.

Begripsbepalingen

1. Bestaand stedelijk gebied
Gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bijzondere doelgroepen
Mensen met een psychiatrische achtergrond of lichamelijke of verstandelijke beperking die een juiste mix van professionele zorg, mantelzorg en controle (op afstand) nodig hebben.
3. Finchwoning
Prefab woningen, gemaakt van duurzame materialen en bij voorkeur energieneutraal die kunnen worden gestapeld en zowel tijdelijk als permanent te plaatsen zijn.
4. Friends concept
Een vorm van woningdelen waarbij een woning geschikt is voor meerdere éénpersoonshuishoudens en sprake is van een vriendschaps- of familierelatie. Binnen de gemeente Landsmeer wordt deze woonvorm geregeld via een 'friends-contract'.
5. Generatiewoning
Woning waarin meer generaties onder één dak samenwonen, zodat de zorgtaken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld. Onder deze generaties wordt verstaan: ouders, kinderen, kleinkinderen, grootouders en overgrootouders.
6. Jongeren
Binnen dit beleid zijn dit personen in de leeftijd van 18 tot 27 jaar.
7. Mantelzorgwoning
Woning waarbij aan een hulpbehoevende intensieve zorg of ondersteuning wordt geboden, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.
8. Ouderen / senioren
Binnen dit beleid zijn dit mensen met een leeftijd van 55 jaar of hoger.
9. Ouderenwoning
Woning die speciaal voor ouderen (55+) is gebouwd of aangepast en waar ouderen zelfstandig wonen. In een seniorenwoning zijn de woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken gelijkvloers, danwel is er een traplift aanwezig. Een seniorenwoning ligt dicht bij openbaar vervoer en met winkels op loopafstand (maximaal 200 meter).

10. Sociale woning

Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

11. Starter

Een huishouden dat na verhuizing hoofdbewoner van een woning is en dat nieuw gevormd is (huwelijk, samenwonen, scheiding, zelfstandig wonen) of geïmmigreerd, of voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was

12. Starterslening

Een hypothecaire lening die het verschil overbruggt tussen de prijs van de koopwoning en de hypotheek bij een financiële dienstverlener, zoals een bank.

13. Tiny house

Een al dan niet mobiele, volwaardige, permanent bewoonde woning van maximaal 50 m² die zo min mogelijk een ecologische voetafdruk achterlaat.

14. Zorghotel

Een hotelvoorziening waar gasten op maat verzorgende-, verpleegkundige- en/of paramedische zorg en begeleiding kunnen krijgen, gericht op kortdurend verblijf van gasten die geen volledige continue zorg meer nodig hebben.

15. Zorgvilla

Appartementen in één gebouw die speciaal voor ouderen (55+) is gebouwd of aangepast en waar ouderen zelfstandig wonen voorzien van een lift. Een zorgvilla ligt dicht bij openbaar vervoer en met winkels op loopafstand (maximaal 200 meter).

16. Zorgwoning of -appartement

Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.

1. Inleiding

Dit woningbouwbeleid is het vervolg op de 'Woonvisie Landsmeer 2016-2024'. Deze visie is op 16 februari 2016 door de raad vastgesteld. De Woonvisie bevat de ambities van de gemeente Landsmeer op het gebied van woningbouw voor de periode tot 2024. Deze Woonvisie volgt de structuurvisie 'Ruimte voor Kwaliteit', waarin een eerste aanzet is naar een nieuwe kijk op het wonen. Wie dat betreft, nu en in de toekomst, wat hen geboden kan worden en waar hiervoor ruimte beschikbaar is. Niet alles kan of kan meteen, de ruimte is steeds vaker letterlijk door water en groen beperkt. We zullen steeds vaker moeten kiezen en prioriteren.

De keuzes die we voor de periode tot 2024 maken zijn neergelegd in de Woonvisie 2016 – 2024. Het voorliggende woningbouwbeleid maakt de vertaalslag van die keuzes en ambities naar concrete beleidsregels voor de beoordeling van woningbouwinitiatieven die strijdig zijn met de vastgestelde bestemmingsplannen in onze gemeente. Het woningbouwbeleid bepaalt op kwalitatief en kwantitatief niveau wanneer de gemeente, in voorkomende gevallen het college of de raad, bereid is om aan een initiatief medewerking te verlenen. Dit beleid is daarmee sturend op basis van eerder geformuleerde ambities. Hoe meer een initiatief passend is in de ambities van de gemeente, hoe eerder medewerking aan het initiatief wordt verleend. Uiteraard moeten wij hierbij een voorbehoud maken voor initiatieven die niet passen in landelijke wet- en regelgeving of het provinciale beleid. In die gevallen kijken wij graag met de initiatiefnemer mee of er een alternatief denkbaar is.

In hoofdstuk 2 beschrijven we het beleid dat we voor ogen hebben per doelgroep waar we ons vanuit de Woonvisie specifiek op richten. Ook zijn hier de ambities verwoord. In hoofdstuk 3 worden tenslotte de beleidsregels beschreven waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven dienen te voldoen.

2. Beleid woondoelgroepen

In onze Woonvisie hebben wij onze ambities neergelegd voor de woningbouw in de komende jaren voor de diverse doelgroepen in onze gemeente. Wij hebben speciaal oog voor ouderen, jongeren en starters op onze woningmarkt en zorgbehoevenden, maar wie zijn die doelgroepen? En wanneer bouwen we specifiek voor die doelgroep en behouden we die woningen in onze woningvoorraad. In dit hoofdstuk gaan wij dieper in op ons woningbouwbeleid voor specifieke doelgroepen. Hierbij gaat het met name over de kwaliteit van huisvesting en omgeving.

Voor alle ontwikkelingen ongeacht de doelgroep geldt dat er wordt ontwikkeld binnen Bestaand stedelijk gebied (BSG, zie begrippenlijst) en dat de voorkeur sterk ligt op het ontwikkelen op inbreidingslocaties. Op die wijze snijdt het mes aan twee kanten: enerzijds wordt er gebouwd voor de gewenste doelgroepen en anderzijds levert het een ruimtelijke verbetering op. Bouwen buiten BSG c.q. de bebouwde dorpsgrenzen is op grond van de provinciale regelgeving zeer lastig en gezien de gevoeligheid van het buitengebied van Landsmeer ook niet (snel) wenselijk. Deze Algemene Richtlijnen Woningbouw is daarom niet bedoeld om tweedelijns bebouwing of het opvullen van grote achtertuinen - zoals we er in de gemeente veel hebben - te faciliteren.

Daarnaast vraagt de tegenwoordige tijd om duurzaamheid, klimaatbestendigheid en circulariteit. Onze Duurzaamheidsvisie 2018 - 2024 heeft daarom vertakkingen in het voorliggende beleid. Dit zijn daarom ook criteria waaraan getoetst wordt. We hebben doelen uit de Duurzaamheidsvisie omgevormd tot bruikbare criteria in voorliggend beleid.

Het transformeren van bestaande panden beperkt de ruimtelijke invloed van de gebruikswijziging, mits het bestaande pand wel kwaliteit bezit. Bovendien kan een transformatie procedurele voordelen bieden. Het omzetten van monumentale panden is daarbij een extra criterium waarop 'gescoord' kan worden.

Hoe meer aan criteria wordt voldaan, hoe eerder medewerking wordt verleend aan een initiatief. Voorwaarde is wel dat het initiatief niet strijdig is met hogere regelgeving zoals wet- en regelgeving van het rijk en beleid van de provincie.

2.1 Ouderenhuisvesting

Wat willen wij?

In onze Woonvisie hebben wij onze ambitie uitgesproken om meer aanbod te realiseren voor ouderen en zorgbehoevenden. Dit aanbod moet passend zijn bij de wensen en behoeften van ouderen en ervoor zorgen dat ouderen binnen Landsmeer kunnen doorstromen. Doorstromen vanwege een te grote woning of simpelweg vanwege de ligging van de woning ten opzichte van voorzieningen. Het aanbod moet daarom niet alleen in kwantitatieve zin toereikend zijn maar ook voldoen aan een aantal kwalitatieve voorwaarden.

Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?

Onder een woning voor ouderen verstaan wij:

'Een woning die speciaal voor ouderen (55+) is gebouwd of aangepast en waar ouderen zelfstandig wonen. In een seniorenwoning zijn de woonkamer, badkamer, slaapkamer en keuken gelijkvloers, danwel is er een traplift aanwezig. Een seniorenwoning ligt dicht bij openbaar vervoer en met winkels op loopafstand (maximaal 200 meter).'

Onder een zorgwoning wordt verstaan:

‘Een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een geïndiceerde zorgbehoefte.’

Dit zijn woningen waar men zelfstandig woont, maar met zorg dichtbij. Zorgwoningen horen vaak bij een woonzorgcentrum, maar dat is niet altijd zo. De woningen zijn aangepast, de thuiszorg zit vlakbij en kan snel bij de zorgbehoevende zijn. Op die manier kunnen zij veilig wonen, in een beschermde woonomgeving. Vaak is er ook een ontmoetingsruimte, waar men samen kan eten of koffiedrinken.

Zorgwoningen zijn er niet alleen voor senioren, maar voor iedereen die een aangepaste woning nodig heeft. Men huurt een zorgwoning via een woningcorporatie of zorginstelling. Kopen is soms ook mogelijk.

Zorgwoningen hoeven niet per definitie op loopafstand van voorzieningen te liggen als binnen het wooncomplex in voldoende mate voorzieningen aanwezig zijn, zoals een ontmoetingsruimte en zorg aan huis. Voorwaarde is dan dat in het plan in voldoende mate is geborgd dat de bewoners in hun primaire levensbehoeften voorzien kunnen worden.

Waar in Landsmeer behoefte aan is, zijn woon-zorg combinaties. Dit komt en goede aan de aandacht voor elkaar, het veiligheidsgevoel en de overzichtelijkheid. De afstandsgrens vanuit de definitie is 200 meter, maar dichterbij is nog wenselijker. Zeker voor de ‘oudere’ ouderen wordt het overbruggen van afstanden steeds lastiger. Om toch zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven en met het oog op de toenemende vergrijzing zijn extra woningen dicht bij voorzieningen wenselijk.

Landsmeer staat ook open voor een combinatie tussen jongeren en ouderen. Dit kan in eenzelfde complex zijn, maar ook afzonderlijk en naast elkaar. Het verbinden van generaties kweekt respect voor elkaar, vertrouwen in elkaar en loopt vooruit op de toekomst waar de zorg steeds minder geregeld is en meer op de maatschappij terecht komt. Door mensen op jonge leeftijd in contact te laten komen met (de zorg voor) ouderen, kan dit een basis leggen.

Tiny Houses zijn een woningvorm die wij in Landsmeer graag verwelkomen. Hiervoor wordt beleid opgesteld. Zowel vanuit de filosofie als vanuit het efficiënte ruimtegebruik is het voor Landsmeer een aantrekkelijke woonvorm. De ruimte om te kunnen bouwen in Landsmeer is beperkt en de omvang van de woningen zijn geschikt voor starters en ouderen.

Welke ambities horen daarbij?

1. Het betreft een woon-zorg combinatie met ondersteunende voorzieningen binnen het complex.
2. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw
3. Het betreft een bijzondere woonvorm (zoals een zorgvilla of zorghotel).
4. De locatie ligt binnen 200 meter afstand van maatschappelijke voorzieningen.
5. Het betreft een woonconcept waarbij jongeren en ouderen worden ‘gecombineerd’.
6. Het betreft een project bestaande uit enkele Tiny Houses.

2.2 Bouwen voor jongeren & starters

Wat willen wij?

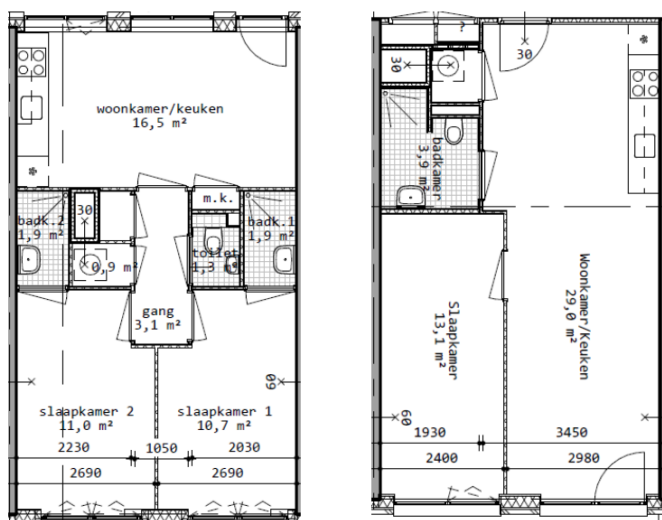
Jongeren (18 tot 27 jaar), vaak ook starters, hebben het moeilijk op de woningmarkt. Voor de groep die niet op de sociale woningvoorraad is aangewezen, is de stap naar een koopwoning of huurwoning vaak te groot vanwege de hoge huizenprijzen in Landsmeer. In onze Woonvisie hebben wij daarom de ambitie verwoord om meer aanbod te realiseren voor jongeren, door sociale woningen te bouwen maar ook om te voorzien in het koopsegment goedkoop en middelduur.

Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?

Onder een jongerenwoning verstaan wij:

Een kleinere zelfstandige woning (<50m²) die steeds weer beschikbaar komt voor nieuwe jongeren als de bewoner een bepaalde leeftijd bereikt. Dit maakt dat sprake is van een huurwoning met een contract die gekoppeld is aan een maximale huurperiode of te bereiken leeftijd. In de gemeente Landsmeer wordt een maximale huurperiode van 5 jaar gehanteerd. Een koopwoning is immers in eigendom van de jongeren, die ook op latere leeftijd in eigendom kan blijven. Tiny Houses bieden qua omvang en verplaatsbaarheid en tijdelijkheid ook goede mogelijkheden. Een 'Friends-concept', waarbij woningen worden gedeeld en zo de huren betaalbaar blijven, biedt ook oplossingen voor de woningschaarste. In Amsterdam Noord is dit in de woontoren Overhoeks een succesvol concept gebleken. Wij verstaan hieronder:

'Een vorm van woningdelen waarbij een woning geschikt is voor meerdere éénpersoonshuishoudens en sprake is van een vriendschaps- of familierelatie.' De navolgende afbeelding toont twee voorbeelden van een woning volgens het friends-concept. Een met twee ruimte slaapkamers of een met een gedeelde slaapkamer.



Afbeelding: voorbeeld van een friends-concept (bron: <https://www.donbosco.amsterdam/>)

Ook finchwoningen kunnen een snelle en duurzame oplossing bieden voor deze doelgroep. Onder een finchwoning verstaan wij:

'Prefab woningen, gemaakt van duurzame materialen en bij voorkeur energieneutraal die kunnen worden gestapeld en zowel tijdelijk als permanent te plaatsen zijn.'



Afbeelding: voorbeeld van een finchwoning (bron: <https://www.platform31.nl>)

Jongeren, veelal studenten, hebben niet altijd de beschikking over een auto. Een jongerenwoning ligt daarom dicht in de buurt van winkels (een fietsafstand van 500m) en/of het openbaar vervoer. Omdat een jongere veelal zeer mobiel is, is dit geen harde vereiste.

Onder een starterswoning verstaan wij:

Een koopwoning met een koopprijs van maximaal € 265.000 k.k. (peildatum 2018), waarvoor een starter op de woningmarkt in aanmerking kan komen voor een starterslening van de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen is het goedkope en middensegment op de woningmarkt van belang.

Welke ambities horen daarbij?

1. Het betreft een innovatieve woningbouwvorm (bijvoorbeeld friends concept of (tijdelijke) finchwoningen).
2. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw.
3. Het betreft een woonconcept waarbij jongeren en ouderen worden 'gecombineerd'.
4. Het betreft een project bestaande uit enkele Tiny Houses.

2.3 Bijzondere doelgroepen

Wat willen wij?

Landsmeer heeft oog voor bijzondere doelgroepen. Dit kunnen mensen zijn met een psychiatrische achtergrond of een lichamelijke of verstandelijke beperking. Zorgwoningen - zoals hiervoor beschreven - kunnen geschikt zijn, maar waar vooral behoefte aan is zijn beschermde woonvormen met een voor de betreffende groep geschikte mix van professionele zorg, mantelzorg en controle (op afstand). Het gaat hier om alle leeftijden.

Wanneer voldoet een plan aan ons beleid?

De vraag richt zich vooral op kleinschalige woonvormen met ongeveer 10 bewoners. Voor de bijzondere doelgroepen (tenzij het ouderen betreft) geldt het afstandscriterium tot voorzieningen in mindere mate. Voor woonvormen voor deze doelgroep is daarom geen afstandscriterium opgenomen. Echter is het voor deze doelgroepen wel van belang dat zij onderdeel blijven of weer gaan uitmaken van de maatschappij.

Welke ambities horen daarbij?

1. Het betreft een beschermde woonvorm.
2. Het betreft een kleinschalige woonvorm (ca. 10 bewoners).
3. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw.
4. Het betreft een innovatieve combinatie van wonen en zorg (zoals een zorgboerderij of een zorghotel).

2.4 Hoe borgen wij deze ambitie voor langere termijn?

Ontwikkelingen staan wij toe via een omgevingsvergunning of bestemmingsplan. De wet maakt het mogelijk om via een bestemmingsomschrijving of planomschrijving een gedetailleerde toestemming te verstrekken. Als een omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van ouderenwoningen, dan handelt de vergunninghouder daarmee in strijd als in plaats van ouderen, jongeren in de woning worden geplaatst. Toch kan het nodig zijn om meer in het voorproces te vragen, zoals een huisreglement, splitsingsakte of samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar waarin privaatrechtelijke afspraken worden neergelegd. In een samenwerkingsovereenkomst met een ontwikkelaar die sociale huurwoningen wil realiseren, kan worden vastgelegd dat sociale huurwoningen ook sociale huurwoningen moeten blijven. Bijvoorbeeld door de maximale huurprijs vast te leggen, toewijzingscriteria op te nemen, of een verbod van verkoop van huurwoningen op te nemen.

Met een woningcorporatie kunnen ook afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken die jaarlijks worden gemaakt en herzien.

2.5 Doorstroming

Een van de doelgroepen vanuit de Woonvisie die doorvloeit in voorliggend document is de ouderendoelgroep. Bepaald is dat er voldoende doorstroommogelijkheden voor ouderen moeten zijn. Een te hoge koop- of huurprijs of een verkeerde locatie in Landsmeer maken alternatieven onhaalbaar. Het realiseren van ouderenwoningen die wél een haalbaar alternatief bieden voor ouderen die willen doorstromen kan een sleutel zijn tot de gewenste doorstroming. Dit is een manier om mensen te stimuleren om in Landsmeer te blijven. Wanneer ouderen kunnen doorstromen naar een ouderenwoning, laten zij veelal een (sociale) eengezinswoning achter. Dit geeft starters de mogelijkheid om door te stromen naar een eengezinswoning en komen er woningen voor starters vrij. Het behouden van ouderenwoningen kan worden vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten of prestatieafspraken.

3. Beleidsregels woningbouw in Landsmeer

3.1 Algemeen

In deze paragraaf vertalen wij onze beleidsuitgangspunten in een toetsingskader waaraan woningbouwinitiatieven worden getoetst. Deze beleidsregels in de vorm van een vragenlijst geeft richting voor de beoordeling of een initiatief voor nieuwbouw of herontwikkeling passend is binnen kwalitatieve beleidskader voor woningbouw binnen Landsmeer. Per doelgroep is een kwalitatief toetsingskader opgesteld. Dit zijn de ambities die hiervoor zijn genoemd. Het stroomschema helpt een initiatiefnemer om de haalbaarheid van het initiatief te toetsen en bij te sturen om onze medewerking te krijgen. Zo helpen wij graag mee met het realiseren van een passend woningbouwaanbod in onze gemeente.

3.2 Beleidsregels

Met de volgende vragen wordt bepaald of wij medewerking verlenen aan een ruimtelijk initiatief voor nieuwbouw of herontwikkeling van bestaande bouw.

1. Is sprake van één woning? → Individueel beoordelen

Een enkele woning kan aan de beleidsregels voldoen maar omdat een enkele woning vaak een beperkte ruimtelijke invloed heeft wordt een dergelijk plan op zichzelf beoordeeld.

2. Is sprake van een woningbouwplan voor meer dan een woning waarvoor de gemeente al toestemming heeft gegeven via een ruimtelijke procedure of principebesluit?

Bij een bestaand bouwplan waarvoor al de aanvraag is ingediend voor de totstandkoming van dit beleid is dit beleid niet van toepassing.

3. Voldoet het woningbouwplan aan de criteria voor de doelgroepen?

Een initiatief moet voldoen aan de criteria voor doelgroepen voor nieuwe woningen in onze gemeente. Hierbij stellen wij de eis dat een initiatief voor een doelgroep aan minimaal twee van de daarvoor geldende ambities voldoet.

Ouderen

1. Het betreft een woon-zorg combinatie met ondersteunende voorzieningen binnen het complex.
2. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw.
3. Het betreft een bijzondere woonvorm (zoals een zorgvilla of zorghotel).
4. De locatie ligt binnen 200 meter afstand van maatschappelijke voorzieningen.
5. Het betreft een woonconcept waarbij jongeren en ouderen worden 'gecombineerd'.
6. Het betreft een project bestaande uit enkele Tiny Houses.

Jongeren en starters

1. Het betreft een innovatieve woningbouwvorm (bijvoorbeeld friends concept of (tijdelijke) finchwoningen¹).
2. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw.
3. Het betreft een woonconcept waarbij jongeren en ouderen worden 'gecombineerd'.
4. Het betreft een project bestaande uit enkele Tiny Houses.

¹ Met bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten

Bijzondere doelgroepen

1. Het betreft een beschermde woonvorm.
2. Het betreft een kleinschalige woonvorm (ca. 10 bewoners).
3. Het betreft een inbreidingslocatie of een transformatie van een bestaand gebouw.
4. Het betreft een innovatieve combinatie van wonen en zorg (zoals een zorgboerderij of een zorghotel)

4. Betreft het de transformatie van een monument?

Landsmeer hecht veel waarde aan haar monumenten. Indien het de transformatie van een monument betreft, hoeft niet aan de criteria hierna genoemd onder beleidsregel 5 te worden voldaan.

5. Voldoet het woningbouwplan aan een of meer van de natuur- of duurzaamheidsdoelstellingen?

Een initiatief (met uitzondering van de transformatie van een monument, zie hiervoor onder beleidsregel 4) moet voldoen aan twee van de zes criteria die hierna genoemd zijn:

1. Het betreft bebouwing met minimaal een energielabel B.
2. Het betreft klimaat neutrale bebouwing.
3. Er wordt circulair gebouwd met een MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van maximaal 0,8.
4. Er wordt natuurinclusief gebouwd².
5. Er wordt minimaal 30% van de perceel oppervlakte met groen en 100% waterdoorlatend ingericht.
6. Er wordt 30% als nieuw water ingericht.

6. Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

In afwijking van de criteria genoemd onder beleidsregel 3 kan medewerking worden verleend aan een plan waarbij wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse evident wordt verbeterd. Deze verbetering dient te worden aangetoond door middel van ten minste een stedenbouwkundig plan, een erfinrichtingsplan en een landschapsvisie.

² Zie 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën', gemeente Amsterdam, mei 2018