

VERKENNENDE GEBIEDSVISIE ENTREE-OOST

Landsmeer

4 december 2025



Onderwerpen

1. Aanleiding en algemene informatie	1 t/m 8
2. Heliview plangebied en omgeving met kansen	9 t/m 15
3. Gelopen proces en vervolg	16 t/m 19
4. Stedenbouwkundige afwegingen en schetsontwerp	20 t/m 34
5. Huidige en toekomstige ontsluiting Landsmeer	35 t/m 42
6. Economische haalbaarheid	43 t/m 45

Aanleiding

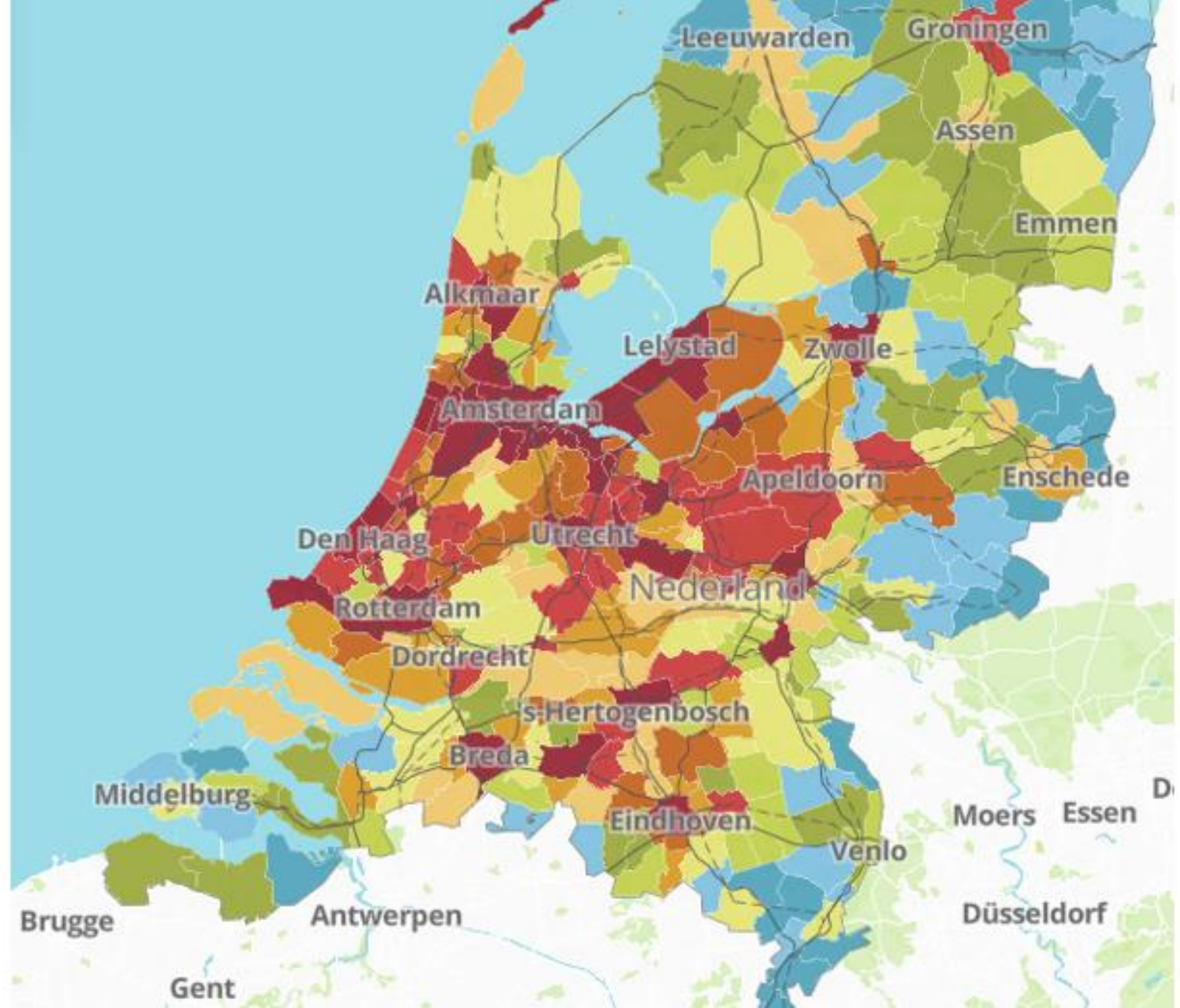
- **Omgevingsvisie Landsmeer (3 juli jl. vastgesteld)**
- **... met daarin o.a. Gebiedsvisie Entree-Oost (pag. 44)**
- **Woonopgaaf in de MRA/Landsmeer↓**
- **Woonzorgvisie 2025-2029 (2 oktober jl. vastgesteld)**

Status van deze verkennende Gebiedsvisie

- **Proces ontwikkeling Omgevingsvisie v.a. 2024**
- **Omgevingsvisie Landsmeer ↓**
- **... Daarin o.a. Gebiedsvisie Entree-Oost**
- **Oriënteren en verkennen v.a. maart 2025 (proces sheet 16)**
- **Resultaat: verkennende haalbaarheidsstudie**
 - **Projectinterne haalbaarheid**
 - **Raad vertrouwelijk informeren en informatie ophalen (4 dec.)**
 - **Provincie informeren en overtuigen (9 dec.)**
- **Voortgang (sheet 16)**

De wereld om Landsmeer in kaart

(donkerrood = groot woonprobleem)



De wereld om Landsmeer; in cijfers (2024)

Verkoopcijfers regio gemeenten 2024

<u>Gemeente</u>	<u>Aantal verkocht</u>	<u>Gemiddelde prijs</u>
• Amsterdam (447.340)	9.852 > 2%	€ 568.000,-
• Alkmaar (53.936)	1.326 > 3%	393.000,-
• Landsmeer (4.923)	90 > 2%	635.000,-
• Oostzaan (4.149)	77 < 2%	513.000,-
• Waterland (7.409)	143 < 2%	497.000,-
• Zaanstad (69.641)	1.646 < 3%	387.000,-

De wereld om Landsmeer; in cijfers (2024)

Verhuurcijfers (sociaal) regio gemeenten 2024

<u>Gemeente</u>	<u>Aantal verhuurd</u>
• Amsterdam (447.340)	8.473 < 2%
• Landsmeer (4.923)	44 > 1%
• Oostzaan (4.149)	?
• Waterland (7.409)	97 > 1%
• Zaanstad (69.641)	1.468 > 2%
• Purmerend (43.061)	688 < 2%

BRON:

Woon(zorg)visie gemeente Landsmeer



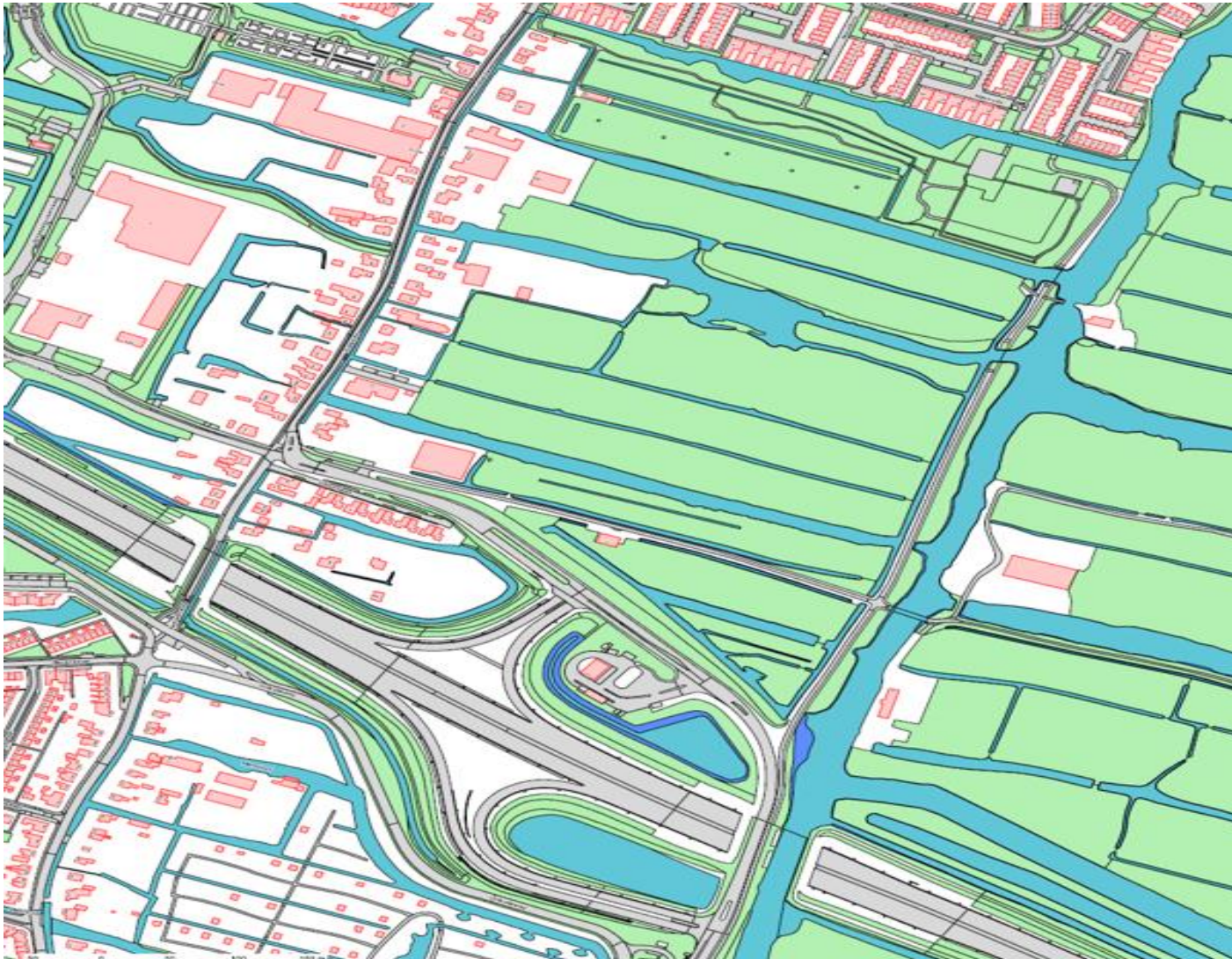
Plancapaciteit en locaties

Tot en met 2030 hebben we plannen voor de bouw van 340 woningen. Voor een deel van woningen is de planstatus onherroepelijk. Het merendeel, 132 woningen, heeft de planstatus potentieel. Voor de rest geldt dat de planstatus nog onbekend is (95) of in voorbereiding (93).

Bron: Omgevingsvisie
Landsmeer pag. 34



Situatie (1); landschap



MAGNEETVELDZONE



Situatie (2); delen van plangebied geschikt voor wonen en infra met eigenaren en kavels

- 4 'grote' eigenaren (= 11 ha.)
- 10 speculanten (ca. 2 ha.)



Toelichting netto-toevoeging toekomstige ontwikkelingen:

- Lopende planvorming: totaal van deelluitbreidingen (zie kaart) 253 woningen (realisatie < 4 jaar)
- Entree-Oost: 275-300 woningen (realisatie 5-10 jaar)

Lopende planvorming



KOPPELKANSEN!?

- **Verbeteren ontsluiting Landsmeer; doorstroom + verkeersveiligheid**
 - Zuideinde niet nog meer belasten ↓
 - Ontsluiting in plangebied = extra ontsluiting Landsmeer
- **Basisschool De Stap (verplaatsing en inbreiding)**
 - Zonder tijdelijke huisvestingskosten; ca. 1 milj.
 - Herbestemmen huidige schoollocatie (= ook opbrengst)
- **Overige voorzieningen...**

REKENING HOUDEN MET....

- **Beschermd Landschap (*maatwerk* ontwikkelen)**
- **Hoogspanningsmasten (ca. 160-180 m. strook niet wonen)**
- **Diverse eigendommen**
- **Laaggelegen waterbuffergebied (HHNK)**
- **Hindercontour geluid A10**
- **Hindercontour tankstation**

Multidisciplinair /integraal ontwikkelproces

periode

1. Belanghebbenden en ketenpartners in kaart

Hoogheemraadschap – Omgevingsdienst – Vervoerregio –
Particuliere eigenaren (3) – stedenbouwkundig bureau – verkeerskundig bureau

mrt.

2. 1:1 kennismaken en informeren/gedachten wisselen

mrt/apr.

3. *Expert-meetings* (alle belanghebbenden en ketenpartners)

19 juni/27 aug.

4. Oriëntatie met provincie (ambtelijk; v.a. 2-de *Expert-meeting* e.v.)

aug.-...aanvraag '26

5. Werkafspraken (stedenbouw – verkeer – water & bodem – grondexploitatie – Mooi Noord-Holland)

sept.- nov.

6. Overleg grondexploitatie eigenaren

26 nov.

7. Raad Landsmeer

4 dec.

8. Provincie (bestuurlijk)

9 dec.

9. Informatie- en participatiebijeenkomsten

mrt. '26

10. Concept-gebiedsvisie/besluit aanvraag *èn* aanvraag provincie

apr./mei '26

INHOUDSOPGAVE CONCEPT-GEBIEDSVISIE

Voorwoord

1. Inleiding
2. Fysieke situatie en eigendommen
3. Ontsluiting
4. Kaderstellend beleid
5. Cultuurhistorie
6. Planologische randvoorwaarden
7. Stedenbouwkundige overwegingen

VOORBEELD UITGEWERKTE INHOUDSOPGAVE (1)

Voorwoord

1. Inleiding

- 1.1. Omgevingsvisie provincie Noord-Holland
- 1.2. Metropoolregio Amsterdam
- 1.3. Omgevingsvisie gemeente Landsmeer
- 1.4. Coalitieakkoord en collegeprogramma gemeente Landsmeer 2022-2026
- 1.5. Status pragmatische Gebiedsvisie Entree-Oost

2. Fysieke situatie en eigendommen

- 2.1. Gebiedsdefinitie en motivering
- 2.2. Gebiedskenmerken
- 2.3. Landschappelijke omgeving
- 2.4. Eigendommen
- 2.5. Hoogspanningsmast

3. Ontsluiting

- 3.1. Huidige ontsluitingsstructuur
- 3.2. Geplande uitbreiding en verdichting
- 3.3. Verkeersbelasting en belastbaarheid
- 3.4. Gebiedsontsluiting Entree-Oost
- 3.5. Meervoudige ontsluitingskansen

4. Kaderstellend beleid

- 4.1. Rijksbeleid
- 4.2. Provinciaal beleid
- 4.3. MRA-afspraken
- 4.4. Gemeentelijk beleid

5. Cultuurhistorie

- 5.1. Breed cultuurhistorisch perspectief
- 5.2. Waterlandse architectuur
- 5.3. De uitbreidingen en 'architectuurmode' van de jaren '70 tot 2020
- 5.4. Ontwerpen vanuit het DNA
- 5.5. Uitgangspunten

6. Planologische randvoorwaarden

- 6.1. Bodem
- 6.2. Archeologie
- 6.3. Water
- 6.4. Natuurwaarden
- 6.5. Flora en fauna
- 6.6. Geluidshinder
- 6.7. Luchtkwaliteit
- 6.8. Externe veiligheid
- 6.9. Bedrijven en milieuzonering
- 6.10. Kabels en leidingen
- 6.11. Duurzaamheid
- 6.12. Klimaatbestendigheid
- 6.13. Mobiliteit

VOORBEELD UITGEWERKTE INHOUDSOPGAVE (2)

7. Stedenbouwkundige overwegingen

7.1. Historische ontwikkelingen

7.2. Landschappelijke karakteristiek

7.3. Infrastructuur gebiedsontsluiting Entree-Oost

7.4. Percelen met vigerende planvorming

7.5. Overige eigendommen en beoogde ontwikkelingen

7.6. Morfologie en landschap

7.6.1. Groen en blauw

7.7. Hindercontouren

7.8. Ontwikkelprincipes

7.8.1. Ruimtelijke dragers

7.8.2. Verkaveling

7.8.3. Gebiedsinfrastructuur en fasering

7.8.4. Ontwikkelprincipes hoogspanningsgebied tot park

7.9. Uitgangspunten

7.10. Inrichtingsmodellen

7.10.1. Sterke slagen

7.10.2. Slagen met 'eilanden'

7.11. Referentiebeelden



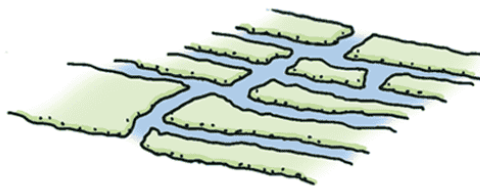
Stedenbouwkundig ontwerp*geweten*

LANDSCHAPPELIJKE KARAKTERISTIEK

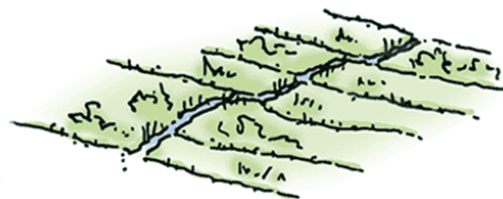
- Groot aaneengesloten veenweidegebied met kleinschalige, grillige verkaveling
- Unieke waterstructuur: sloten, ringvaarten, wegsloot, open oevers
- Veengebieden zijn open
- Cultuurhistorisch waardevolle structuur: middeleeuwse verkaveling zichtbaar.
- Relatie tussen lintbebouwing en waterstructuren onder druk.
- Ensemble omgeven door stedelijke randen (A7, A8, A10, Zaanstad, Amsterdam)

Behoud landschappelijke karakteristiek

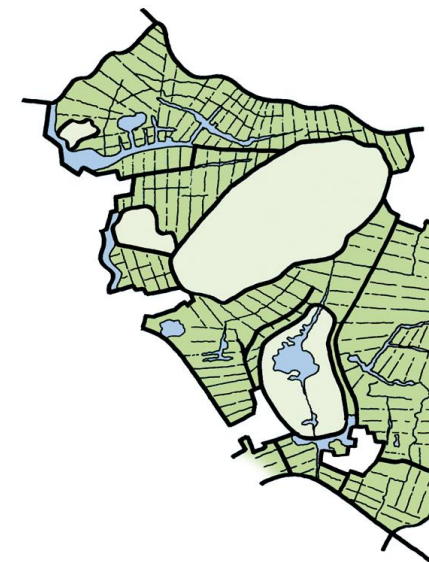
- Zeer open landschap: elke toevoeging is zichtbaar. • Zichtlijnen vanaf wegen, linten en snelwegen zijn essentieel.
- Verrommeling door verdichting en verharding bedreigt relatie waterlandschap.
- Infrastructuur (A7, A8, Noordhollandsch Kanaal) snijdt door, maar biedt ook uitzicht.
- Inpassing vereist grote zorgvuldigheid in massa, positie en overgang naar landschap.



Voorkom verruiging van
het veen



Behoud het karakter van de
veenpolderverkaveling



Waterrijk landschap met
afwisselende
verkavelingspatronen



De langgerekte linten door het
veen zijn het meest
beeldbepalend

SITUATIE IN BEELD



Doorkijk naar het polderlandschap vanaf het Zuideinde

De zeven doorkijken tussen het lint door aan het Zuideinde zijn gevarieerd in omvang. De doorkijk naast nummer 57 & 79 zijn het breedst. En worden minimaal beperkt door al bestaande bebouwing. Door de breedte van de watergangen wordt een instanthouding van de doorkijken naar het landschap gegarandeerd.

De doorkijk naar het landschap t.h.v. nummer 69 wordt ingeruild voor een doorkijk naar de nieuwe wijk waarin de typerende polderstructuur als leidraad in de wijkstructuur zichtbaar blijft.



DILEMMA'S

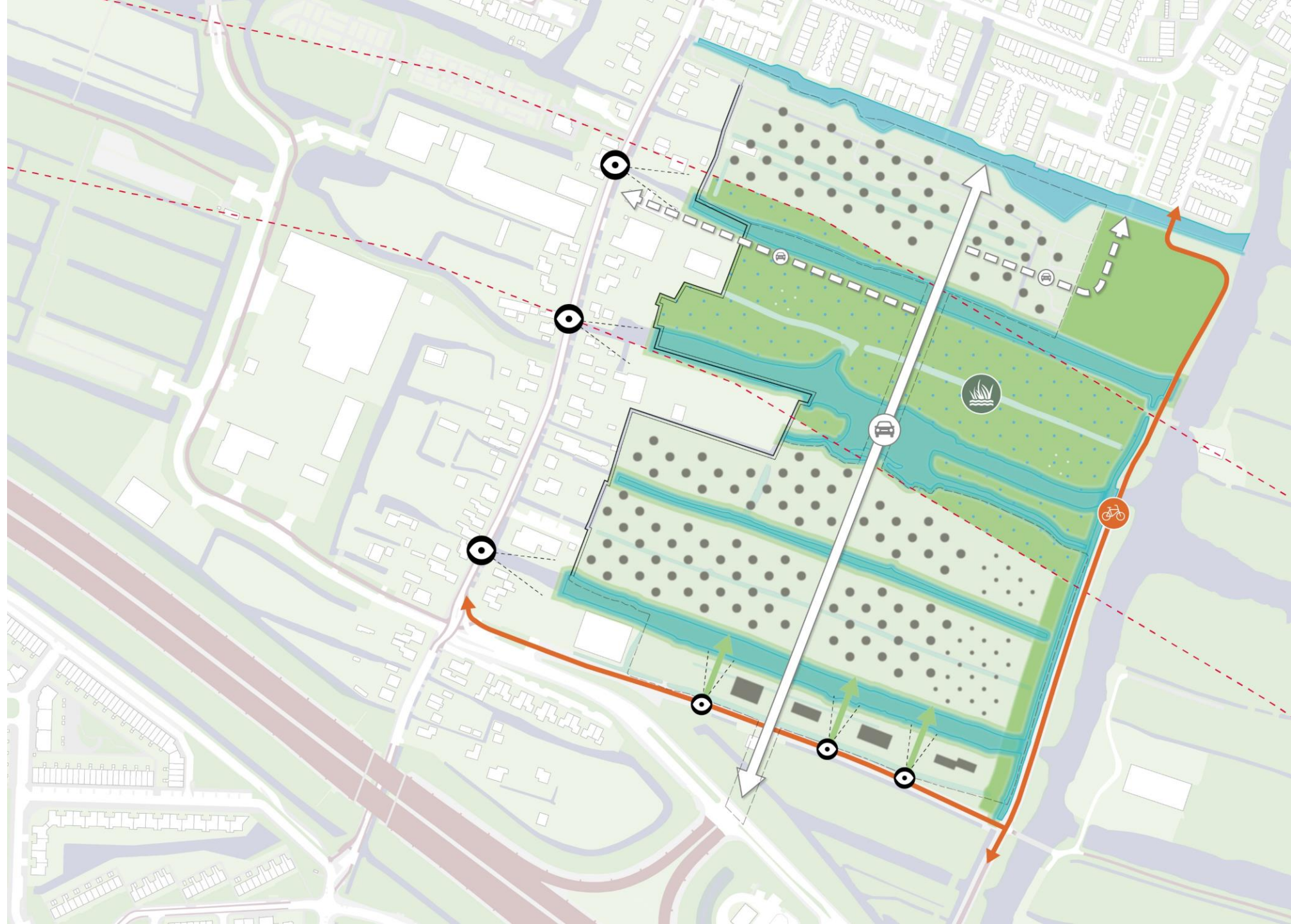
Landschap  Water

Dichtheid  Dorps

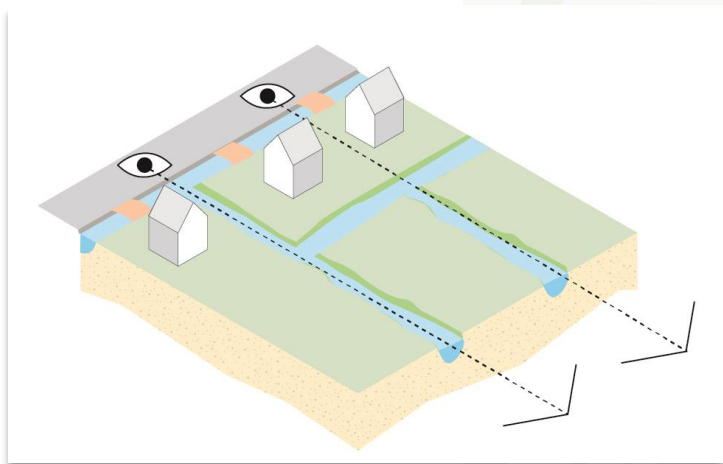
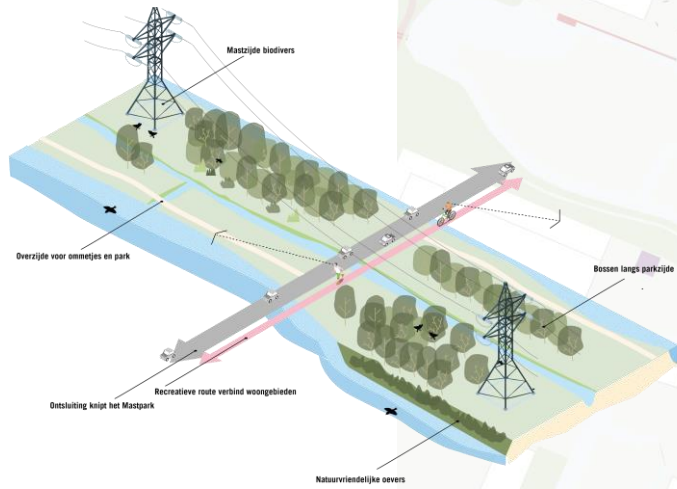
Betaalbaar  Kwaliteit

Ruimtelijke dragers en ontwikkelprincipes

- * Water – groen – bosjes/struiken – biodiversiteit
- * Stedenbouwkundige verkaveling volgt landschap
- * Magneetveldzone als recreatief gebied of 'park'



Schetsverkaveling





14

21

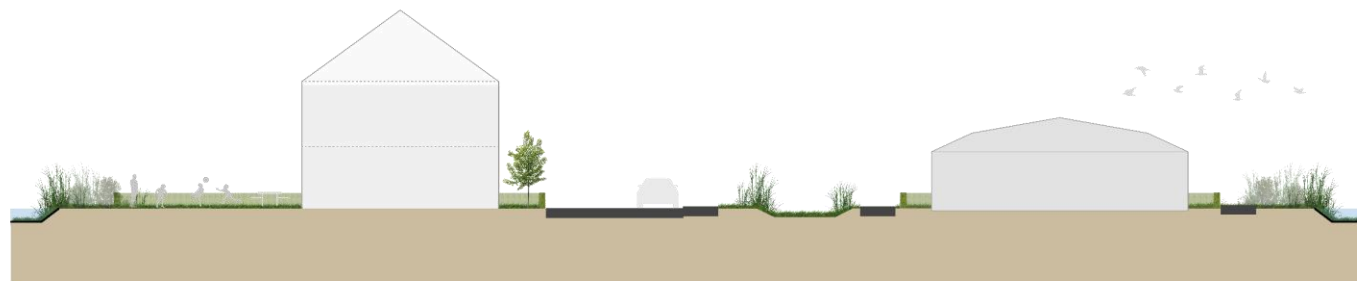
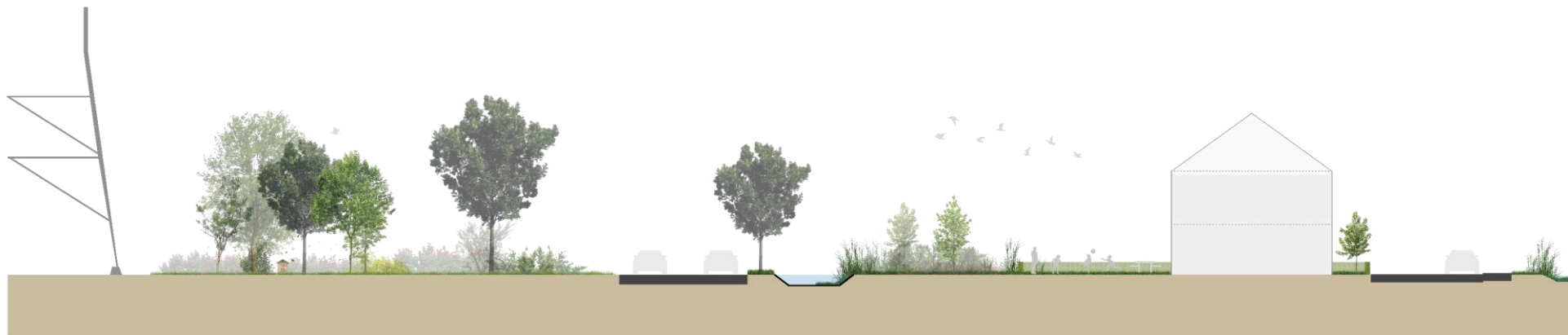
$6 \times 3 = 18$

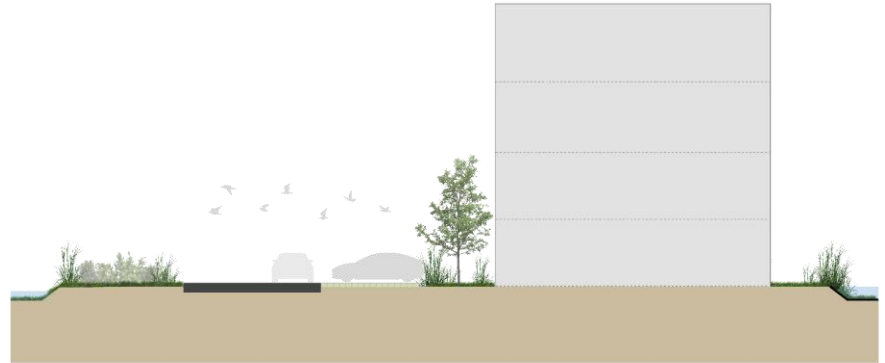
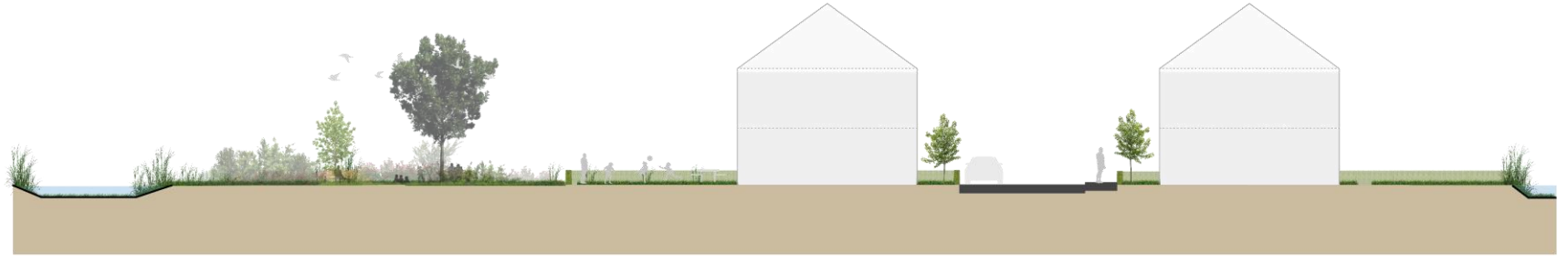
$8 \times 3 = 24$

6

1450m2







Waterbalans

De bestaande polderstructuur wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. Dit is zowel vanuit de waterhuishouding als vanuit cultuurhistorisch perspectief wenselijk. Binnen het bestaande raamwerk wordt dan ook meer water toegevoegd dan verwijderd.

Water gedempt: 4736m²
Water toegevoegd: 9242m²
Balans: 4506m²



WONINGEN

Woningaantallen entreegebied Landsmeer oost						Gewenste percentages: Sociaal = 30%, betaalbaar = 37%, vrije sector = 33%					
Noordelijk deel			Zuidelijk deel			Totaal					
Prijsklasse	Aantal	Percentage	Prijsklasse	Aantal	Percentage	Prijsklasse	Aantal	Percentage			
Sociaal	gestapeld	40	Sociaal	gestapeld	68	Sociaal	gestapeld	108			
	Totaal:	40 32%		Totaal:	68 33%		Totaal:	108 33%			
Betaalbaar	Grondgebonden	23	Betaalbaar	Grondgebonden	32	Betaalbaar	Grondgebonden	32			
	gestapeld groot	23		gestapeld groot	24		gestapeld g	24			
	Gestapeld klein	0		Gestapeld klein	16		Gestapeld	16			
	Totaal:	46 37%		Totaal:	72 35%		Totaal:	118 36%			
Vrije sector	Tussenwoning	19	Vrije sector	Tussenwoning	21	Vrije sector	Tussenwor	21			
	2 onder 1 kap	8		2 onder 1 kap	24		2 onder 1 k	24			
	Vrijstaand	13		Vrijstaand	21		Vrijstaand	21			
	Totaal:	40 32%		Totaal:	66 32%		Totaal:	106 32%			
Totaal aantal woningen:		126	Totaal aantal woningen:		206	Totaal aantal woninge		332			

Ontsluited

Alternatieve ontsluiting Landsmeer via Entree-Oost?

- Dorpslint is enige ontsluiting en maakt bereikbaarheid Landsmeer kwetsbaar bij incidenten en calamiteiten
- Huidige mvt-intensiteit is dagelijks risico voor leefbaarheid en verkeersveiligheid op het Zuideinde
- We rijden file in het centrum!
- Autonome groei (auto-)mobiliteit/eigen vervoer
- Planontwikkeling ca. 300 woningen Entree-Oost (5-10 jaar) is *de* koppelkans voor...:
 - 2^e ontsluiting via Entree-Oost
waardoor
 - Verbetering **doorstroom** en **leefklimaat** Dorpsstraat/Zuideinde, aanzienlijke **verlaging verkeersrisico**

Ontsluiting alleen via Dorpstraat/Zuideinde volgeslibt

- Van plattelands-/lintdorp naar forenzenplaats
- Automobilititeit enorm gegroeid
- Ontsluiting lintdorp wel verbreed, maar in feite onveranderd gebleven
- Bij ontwikkeling Havenzathe bij Nijenrode wegaansluiting voorbereid (wegbreedte)

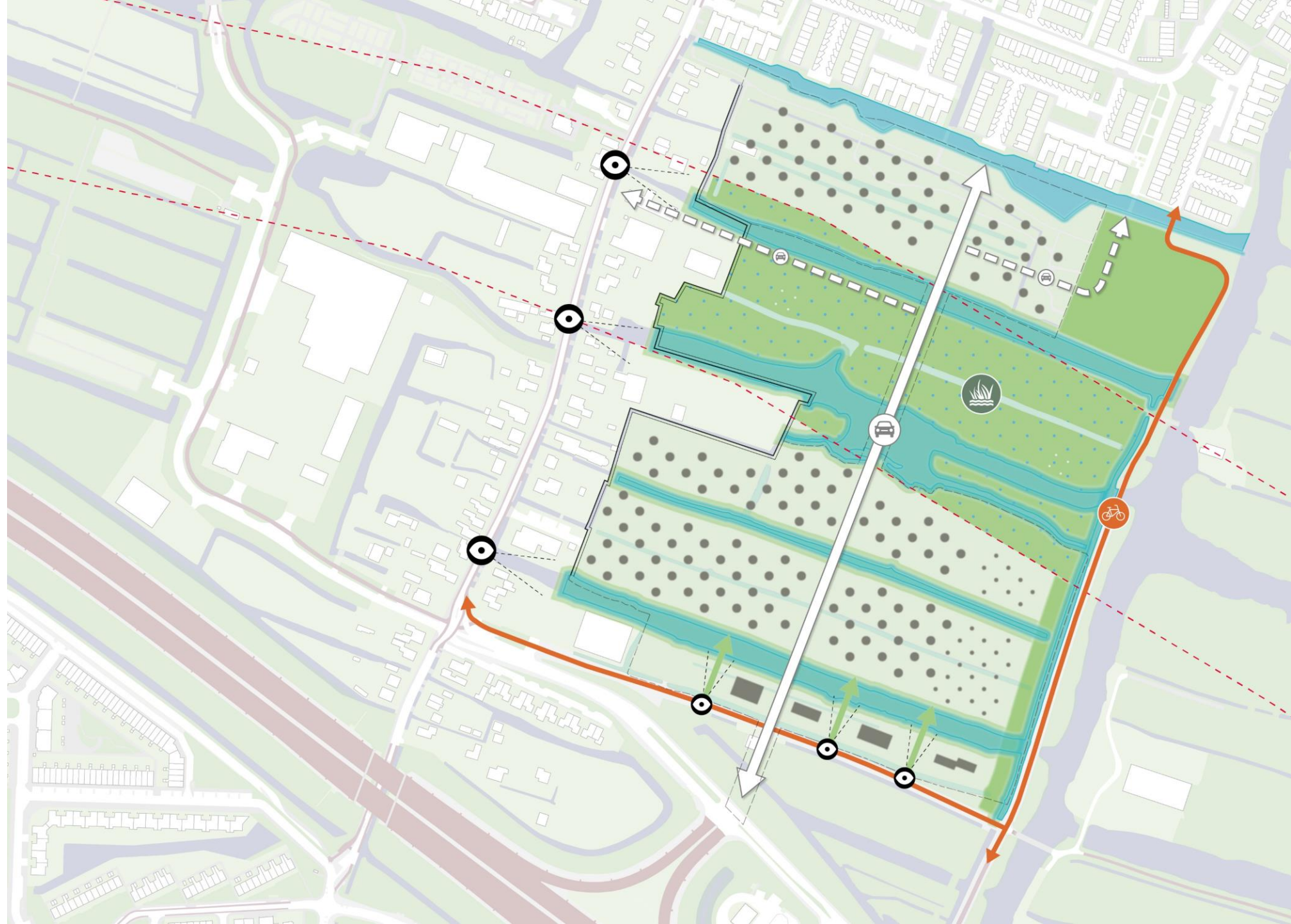


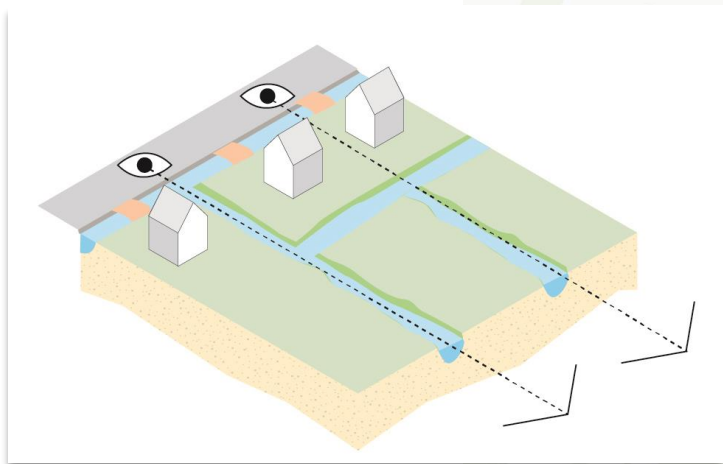
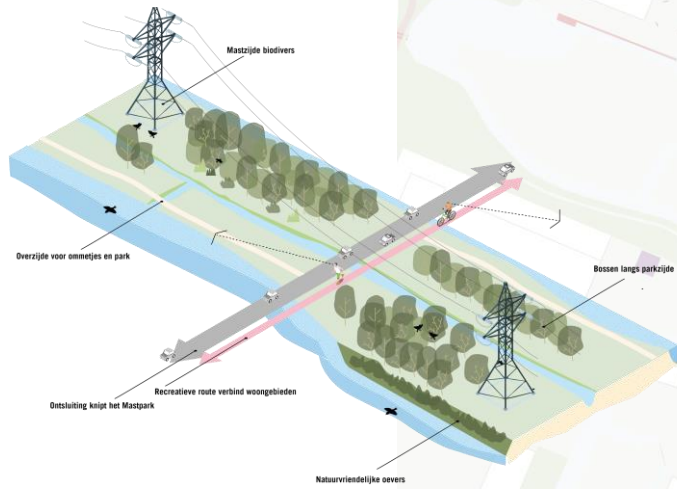
Huidige belasting op het lint

- Theoretische belastbaarheid ca. 12.000 mvt/etmaal – nu ca. 14.000 – in 2040 ca. 17.500 (bron: analyse Movares)
- Relatief veel verkeersincidenten (vooral kruispunt)
- Limitering van 50 km/uur naar 30 gaat *helpen*, maar niet *oplossen*
- Technische optimalisering is een factor; gedrag is beperkt beïnvloedbaar

Uitgangspunten voor structurele verbetering

- **Bestaande structuren optimaal benutten**
- **Gebiedsvisie is ook visie op bereikbaarheid**
- **Opgaaf: Entree-Oost draagt bij aan gezonder en veiliger leefklimaat Zuideinde!**
- **S-T-O-M-P principe = prioriteit aan: lopen > fietsen > OV > deelvervoer > eigen vervoer)**
- **Leereffecten GW 50>30 km/uur incalculeren**





Economische haalbaarheid

Berekening betaalbaarheid

- Kengetallen bouw- en woonrijp maken
- Aannames voor voorzieningen, bodemsanering, div. adviezen, bruggen, onvoorzien etc. etc.
- Excl. ontsluiting (eigenaren/ontwikkelaars binnenplans; gemeente bovenwijks)
- Marktconforme huizenprijzen (sociaal en middensegment; resp. 30-37)
- Bandbreedte opbrengstpotentie gemeente e.a. particuliere eigenaren

