Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	27 januari 2026
Documentkenmerk:	D/2026/171254 behorende bij zaak: Z/2026/048280

Aan de raad,

Onderwerp:

Communiceren en participeren over de Gebiedsverkenning Entree-Oost met omwonenden en overige belanghebbenden binnen Landsmeer.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. Kennis te nemen van de Gebiedsverkenning Entree-Oost;
2. De Gebiedsverkenning Entree-Oost vrij te geven voor participatie.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 160 lid 1 sub e van de gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

In de Omgevingsvisie Landsmeer (raadsbesluit 3 juli 2025) staat op paragraaf 4.10 Entreegebied Landsmeer Oost beschreven als potentieel gebied voor een Gebiedsvisie Entree-Oost. Het beoogde gebied wordt begrensd door – rechtsom- de A10/IJdoornlaan, Zuideinde/het lint, Havenzathe en het Amsterdamsepad. Daar tussen liggen het wijkpark en het landschappelijk karakteristieke veenweide gebied met water- en landstroken; totaal ca. 19 hectare, waarvan ruim 11 hectare uitgeefbaar gebied. Tot 2024 behoorde het tot het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In 2025 is de status '*Bijzonder Provinciaal'* gewijzigd in Beschermd Landschap (BL). Dat betekent, dat de provincie onder specifieke voorwaarden – het zo genoemde 'maatwerk' - bebouwing toestaat in Beschermd Landschap.

Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Landsmeer heeft de raad ermee ingestemd dat wij de mogelijkheden gaan onderzoeken voor een gebiedsvisie met de volgende doelstellingen:

- Oplossen van het woonprobleem voor verschillende Landsmeerse doelgroepen, met name in het betaalbare segment, door het benutten van de laatste uitbreidingslocatie in Landsmeer;
- Realiseren van een aantrekkelijke entree van Landsmeer met hoofdzakelijk de functie wonen;
- behouden van het dorpse karakter van Landsmeer en de ecologische waarden van het gebied;
- opteren voor '…een extra ontsluiting van Landsmeer van de kern Landsmeer, om het zuidelijk deel van het lint te ontlasten, de veiligheid op het lint mogelijk te vergroten en een alternatief te bieden voor de gemeente bij calamiteiten en werkzaamheden op Zuideinde'.

Door verschillende initiatieven met bebouwing aan de achterkanten van Zuideinde is het aanzicht van het gebied aan die kant aan het veranderen. Meer van die initiatieven zijn aanstaande, of al gestart. Met het ontwikkelen van de Gebiedsvisie Entree-Oost gaat de gemeente Landsmeer de regie voeren op kleine en grote initiatieven voor bebouwing in deze ruimte. De Gebiedsvisie Entree-Oost wordt daarvoor het sturingsinstrument.

Kaders

- De Omgevingswet 1-1-2024
- De Omgevingsvisie gemeente Landsmeer
- De Woonvisie gemeente Landsmeer 2025-2029
- De Omgevingsvisie provincie Noord-Holland

- Provincie Noord-Holland: Richtlijn voor gesprekken met gemeenten (*Uitgangspunten en werkwijze maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap*)

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is dat de raad kennis neemt van de Gebiedsverkenning Entree-Oost en – conform de Omgevingswet - vrijgeeft voor communicatie en participatie met de omwonenden en de belanghebbende inwoners van Landsmeer.

Argumenten en afweging

Van integrale Gebiedsverkenning naar integrale Gebiedsvisie

Vanwege de inhoudelijke complexiteit en de arbeidsintensiviteit hebben wij voor de ontwikkeling van de Gebiedsvisie Entree-Oost in 2025 externe projectleiding ingehuurd. Na een inventarisatie van de direct belanghebbenden (de eigenaren), de ketenpartners (Omgevingsdienst, Hoogheemraadschap en Vervoerregio) en specifieke, externe deskundigen (stedenbouwkundig en verkeerskundig) zijn wij in maart 2025 begonnen met één-op-één gesprekken met elke partij. Wij hebben hen onze ambitie uiteengezet om eind 2025 een Gebiedsverkenning te hebben, waarmee wij de raad zouden informeren. Om dat tijdsdoel te realiseren hebben wij hen uitdrukkelijk om commitment gevraagd.

In juni en augustus 2025 hebben wij met hen – na de nodige voorbereidingen – 2 integrale expertsessies georganiseerd. De deelname was coöperatief en voltallig; van elke partij één of twee deelnemers. Elke partij hield een presentatie, waarna interactie en overleg ontstond. Het resultaat van de beide sessies was, dat wij in september beschikten over verschillende verkenningen die tot een samenhangend geheel te integreren waren.

Zo beschikten wij op dat moment over verkenningen in de disciplines verkeer/openbaar vervoer, stedenbouw, water en omgeving/milieu. Die verkenningen waren de basis voor de vervolgstap: het eveneens verkennen van de planeconomische haalbaarheid; de business case. In november 2025 kwamen wij in gezamenlijk overleg met de eigenaren tot de voorlopig, overtuigende conclusie van een haalbare business case voor:

- de ontwikkeling van ca. 330 woningen, waarvan 2/3 betaalbaar en 1/3 vrije sector;
- het verplaatsen van het wijkpark;
- een extra ontsluiting voor Landsmeer;
- een nader te onderzoeken verbinding met Havenzathe;
- landschappelijke inpassing;
- de toepassing van duurzaam en klimaatadaptief bouwen en ontwikkelen.

Op basis van kengetallen, aannames en expertise achtten wij de totale Gebiedsverkenning Entree-Oost rendabel en financieel weerbaar voor onvoorziene omstandigheden en risico ‘s. Het uitgangspunt daarbij is, dat de provincie en/of het rijk de extra ontsluiting mee-financieren.

Op 4 december hebben wij alle aspecten van de integrale Gebiedsverkenning Entree-Oost in een besloten bijeenkomst aan de raad gepresenteerd. In de interactie met de raad bleek dat de Gebiedsverkenning Entree-Oost vanuit de verschillende perspectieven goed is onderbouwd.

Voor het doorontwikkelen van de status gebiedsverkenning naar gebiedsvisie is het noodzakelijk (zie kaders), dat wij omwonenden en belanghebbenden gaan informeren, met hen gaan communiceren en overleggen over de impact en hun belangen (de participatie). De raad wil hierover een expliciet besluit nemen.

Van Gebiedsverkenning naar Maatwerkaanvraag provincie

Na de eerste expertsessie in juni hadden wij voldoende informatie en beeldvorming om de provincie bij de ontwikkeling te betrekken. Sinds augustus tot heden hebben wij enkele keren overlegd met de provincie met de bedoeling om erkenning te krijgen voor het uiteindelijk indienen van de maatwerkaanvraag. Het indienen van de maatwerkaanvraag is een raadsbesluit dat inhoudelijk gerelateerd is aan de Gebiedsvisie Entree-Oost.

Een maatwerkaanvraag is voor de provincie een uitzondering voor het verlenen van een ontheffing of vergunning en streng inhoudelijk en procedureel gereglementeerd. Dat is bij collega-gemeenten bekend en ook wij hebben de strakke hantering van de reglementering ondervonden. Bij het doorlopen van dit proces hebben wij op dit moment geen zekerheid over de positieve houding voor het uitvoeren van de uiteindelijke Gebiedsvisie.

Commitment eigenaren en continuïteit proces

Vanaf het begin hebben wij het commitment van de eigenaren en de ketenpartners (zie hiervoor) gevraagd en gekregen. Daardoor konden wij de ambitie waarmaken en de raad op 4 december uitgebreid en goed onderbouwd informeren. Voor het vasthouden van de betrokkenheid en coöperatieve inzet is continuïteit in het proces cruciaal. Onlosmakelijk in dat proces is het informeren en meedenken (participatie) van de omwonenden en belanghebbenden. Bij het verwerken van hun inbreng zijn ook de eigenaren en ketenpartners weer aan zet. De ervaring leert, dat bij tijdelijk pauzeren de animo en kwaliteit (proces en resultaat) achteruit gaan. Wij willen voorkomen, dat die 'prijs betaald moet worden'.

Continuïteit randvoorwaardelijk maatwerkproces met provincie

Wij hebben geïnvesteerd in een open overlegrelatie met de provincie en daarvoor ook afspraken gemaakt over de voortgang. Vanuit haar perspectief heeft de provincie er politiek-bestuurlijk ook weer belang bij, dat afspraken worden nagekomen. Pauzeren van het overleg met de provincie – bestuurlijk en ambtelijk - is daar zeker ongewenst.

Daarbij komt dat het participatieproces met de belanghebbenden en omwonenden tot inhoudelijke wijzigingen kan leiden. Als het participatieproces wordt uitgesteld en de wijzigingen daardoor ook later worden ingebracht in de overleggen met de provincie, moet het overlegproces met de provincie opnieuw. Voor de provincie is dat lastig, aangezien verschillende deskundigen (bij de provincie) dan voor de tweede keer over dezelfde casus moeten oordelen en adviseren. Dat kan tegen het belang van onze maatwerkaanvraag werken.

Pauzeren van het participatieproces met belanghebbenden en omwonenden leidt dus ook tot het ongewenst pauzeren van het maatwerkproces met de provincie.

Vervolg

Het participatieproces met de belanghebbenden en omwonenden willen wij als volgt vormgeven:

- vaststellen van groepen belanghebbenden en omwonenden (naar de door ons verwachte impact en belangen van de Gebiedsverkenning);
- per groep een informatie- en overlegbijeenkomst houden (uitgangspunt: 3 à 4 groepen = 3 à 4 bijeenkomsten), zodat de inbreng van elke groep tot zijn recht komt;
- de verschillende groepen in een kort tijdsbestek van 1,5 - 2 weken informeren;
- afhankelijk van de inbreng per groep, zo nodig een tweede ronde houden;
- verwerken van de gezamenlijke inbreng projectintern (eigenaren en ketenpartners) en in het maatwerkproces (provincie).

Na deze ronde evalueren wij het belang nog een ronde.

Risico's

De positieve beoordeling door de provincie van het maatwerkproces, de stikstofproblematiek en de beschikbaarheid van netaansluiting zijn op dit moment serieuze en moeilijk te voorspellen risicofactoren. Het onderzoeken van de haalbaarheid van netaansluiting en de stikstofbalans horen bij de vervolgstappen.

Financiële aspecten

Conform de Omgevingswet worden de kosten voor externe projectleiding en adviezen (o.a. stedenbouwkundig en verkeerskundig) doorgerekend in – en vergoed uit – de grondexploitatie en de (nog af te sluiten) anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

De aspecten die horen bij duurzaamheid zijn deels in het Bouwbesluit Leefomgeving (BBL) voorzien. Onder de noemer van duurzaamheid verstaan wij bij de doorontwikkeling ook: rekening houden met klimaatadaptatie, vergroening, energie besparing, circulair bouwen en sturing geven aan water en bodem. De aspecten haalbaar en betaalbaar zijn daarin mede bepalend.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie en participatie

Nadat de raad heeft ingestemd met de twee genoemde besluitpunten, nodigen wij vanaf de tweede helft van maart de belanghebbenden en omwonenden uit voor de bijeenkomsten voor informeren en overleggen/participeren.

Bijlagen

B1. Gebiedsverkenning Entree-Oost

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange	M. (Menno) de Haan
Burgemeester	gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2026/171254 behorende bij zaak: Z/2026/048280

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2026/171254 behorende bij zaak: Z/2026/048280

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. Kennis te nemen van de Gebiedsverkenning Entree-Oost;
2. De Gebiedsverkenning Entree-Oost vrij te geven voor participatie.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,	L.A. (Léon) de Lange
griffier	voorzitter