Vragen Art. 52 RvO

Naam vragensteller(s):	Eric Knibbe, CDA
Onderwerp:	Entree Oost - gebiedsverkenning
Beantwoording:	Schriftelijk, bij voorkeur ruim voor de CIE-vergadering van 19 februari
Datum indiening bij griffie:	12 februari 2026
Nummer aanvraag:	Invullen door griffie
Datum verzonden naar college:	Invullen door griffie

Vragen omtrent Entree Oost - gebiedsverkenning

1. Planning en juridische risico's

1. Waarom ontbreekt in de gepresenteerde planning een concreet overzicht van het vergunningentraject?
2. Wanneer start formeel de bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedure en wat is de realistische doorlooptijd inclusief bezwaar en beroep tot aan de Raad van State?
3. Heeft het college een risicoanalyse laten uitvoeren op langdurige juridische procedures? Zo ja, kan deze met de raad worden gedeeld?
4. Welke financiële en planologische consequenties heeft het als het project meerdere jaren vertraging oploopt?

---

2. Financiële haalbaarheid en risico voor de gemeente

5. Kan het college de volledige grondexploitatie (GREX) vertrouwelijk ter inzage aan de raad verstrekken?
6. Hoe wordt het project met slechts 332 woningen financieel sluitend, gezien de hoge kosten voor:
    - ontsluiting en verkeersmaatregelen
    - infrastructuur en nutsvoorzieningen
    - bodemsanering
    - waterhuishouding
    - bouwrijp maken
7. Welke subsidies zijn concreet aangevraagd of toegekend (bedragen en voorwaarden graag specificeren)?
8. Hoe groot is het financiële risico voor de gemeente indien kosten hoger uitvallen of opbrengsten tegenvallen?

9. Is het college bereid expliciet uit te sluiten dat er een structureel beroep wordt gedaan op gemeentelijke middelen om het project rendabel te maken?

---

3. Woningprogrammering en marktinteresse

10. Welke ontwikkelaar(s) en/of belegger(s) hebben zich concreet gecommitteerd aan dit project?
11. Welke woningcorporatie gaat het sociale segment realiseren?
12. Welke huurprijsgrenzen worden gehanteerd binnen het sociale segment (inclusief aftoppingsgrenzen)?
13. Is een onafhankelijke markttoets uitgevoerd waaruit blijkt dat de verhouding 33% sociaal, 36% midden/betaalbaar en 32% duur financieel haalbaar is?
14. Indien deze verhouding niet haalbaar blijkt, welke aanpassingen overweegt het college?

---

4. Opschaling en druk op het dorp

15. Klopt het dat bij tegenvallende haalbaarheid opschaling naar een substantieel hoger aantal woningen (bijvoorbeeld 500–600) als reëel scenario wordt gekeken?
16. Is de huidige ontsluitingsvariant berekend op een dergelijk opschalingsscenario?
17. Acht het college de infrastructuur toereikend om extra verkeersdruk in de ochtendspits structureel op te vangen?

---

5. Verkeersontsluiting: de achilleshiel

18. Kan het college de volledige verkeerskundige onderbouwing en capaciteitsberekeningen met de raad delen?
19. Wat zijn de verwachte extra verkeersbewegingen per etmaal en specifiek in de ochtendspits?
20. Hoe wordt voorkomen dat de situatie bij het BP-benzinestation en de uitvalswegen verder vastloopt?
21. Welke concrete maatregelen zijn financieel en ruimtelijk gereserveerd (rotonde, verkeerslichten, extra rijstroken)?
22. Wat zijn de gevolgen van de ontsluitingsweg tussen de woonhuizen van wijk Nijenrode en de ds. M.L. Kingstraat voor verkeersveiligheid en leefbaarheid?

---

6. Leefbaarheid en waardedaling

23. Is onderzocht wat de effecten zijn op bereikbaarheid van het dorp in de spits?
24. Is een analyse gemaakt van mogelijke waardedaling van de woningen in Landsmeer i.v.m. met mogelijke verkeerscongestie tijdens de spitsuren?
25. Indien bewoners aantoonbare schade ondervinden, is hiervoor een planschade- of compensatieregeling voorzien en is hiervoor budget gereserveerd?

---

7. HGI en verplaatsing

26. Welke concrete locatie(s) zijn in beeld voor verplaatsing van HGI?
27. Welk budget is gereserveerd voor deze verplaatsing?
28. Is rekening gehouden met juridische procedures van betrokken verenigingen of bewoners?
29. Wat is het scenario indien verplaatsing niet tijdig gerealiseerd kan worden?

---

8. Wijkpark en groencompensatie

30. Hoeveel vierkante meter wijkpark verdwijnt concreet?
31. Wordt dit 1-op-1 gecompenseerd? Zo nee, waarom niet?

32. Wordt het totale areaal openbaar groen per saldo groter of kleiner?

Slotvraag

33. Is het college het met het CDA eens dat zonder substantiële financiële steun van hogere overheden dit project in de huidige vorm niet haalbaar is?

Antwoord college

Datum beantwoording: …..

Herhaal de vraag (in cursief) en geef daarna het antwoord (niet cursief).

(Sla het document op als: <B1 antwoord bw + bestaande documentnaam>)

1. *Planning en juridische risico's*

1. *Waarom ontbreekt in de gepresenteerde planning een concreet overzicht van het vergunningentraject?*

De titel van de gepresenteerde tijdlijn is 'Indicatieve planning'. Wij benoemen daarin specifiek de onderdelen die gerelateerd zijn aan de grondexploitatie *na* het vergunningentraject. Het starten van het vergunningentraject is pas mogelijk als de provincie haar goedkeuring geeft aan de zogeheten *maatwerkaanvraag*. Dit maatwerkproces is de cruciale variabele in de planning. Pas na een positief verlopen proces met de provincie gaan wij – onder voorbehoud van de doorlooptijd met de provincie – uit van de start van het vergunningentraject vanaf Q1 of Q2 in 2027. De doorlooptijd van dit traject is 9 – 12 maanden.

2. *Wanneer start formeel de bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedure en wat is de realistische doorlooptijd inclusief bezwaar en beroep tot aan de Raad van State?*

De start is vanaf Q1 of Q2 in 2027 (zie antwoord 1 hiervoor). Door een zorgvuldig proces van informeren en participeren willen wij bezwaar en beroep voorkomen. Mocht het toch tot een procedure bij de Raad van State komen, dan zijn wij afhankelijk van de agenda van die griffie.

3. *Heeft het college een risicoanalyse laten uitvoeren op langdurige juridische procedures? Zo ja, kan deze met de raad worden gedeeld?*

Wij hebben u de 'Gebiedsverkenning' toegestuurd, als voorloper van de beoogde 'Gebiedsvisie'. Beide – de verkenning en de visie – zijn nog niet concreet genoeg voor het traject van de juridische procedures. Dat komt pas in de fase van Omgevingsplan en Omgevingsvergunning. Overigens gaan wij in de juridische fase standaard uit van de minimale en de maximale doorlooptijd. T.z.t. laten wij u dat zien.

4. *Welke financiële en planologische consequenties heeft het als het project meerdere jaren vertraging oploopt?*

De financiële consequenties zitten in het uitstel van de inkomsten. De inkomsten zijn nodig om de vooronderzoeken te financieren. Als de financiering uit geleend geld komt, ontstaan er rentekosten. Deze kosten nemen toe naarmate de tijd verstrijkt. De planologische consequenties ontstaan op het moment dat afgegeven vergunningen niet tot realisatie leiden binnen de door de vergunningverstrekker gestelde termijn.

2. Financiële haalbaarheid en risico voor de gemeente

5. *Kan het college de volledige grondexploitatie (GREX) vertrouwelijk ter inzage aan de raad verstrekken?*

Het is niet gebruikelijk dat de raad in de verkenningsfase geïnformeerd wordt over de cijfers van de grondexploitatie. De ervaring leert dat cijfers een eigen leven gaan leiden en voor waar worden aangenomen, terwijl er op dit moment nog teveel variabelen zijn. Daarom is het karakter van de berekeningen ook 'verkennend'. Het is een werkdocument voor de eigenaren/ontwikkelaars; geen beslisdocument voor de raad. Het moment van beslissen over de grondexploitatie door de raad komt later. De informatie die wij ophalen in het proces van communicatie en participatie met de verschillende groepen van belanghebbenden – en die wij verder verwerken – zullen of kunnen van invloed zijn op de grondexploitatie.

6. *Hoe wordt het project met slechts 332 woningen financieel sluitend, gezien de hoge kosten voor:*
   - *ontsluiting en verkeersmaatregelen*
   - *infrastructuur en nutsvoorzieningen*
   - *bodemsanering*
   - *waterhuishouding*
   - *bouwrijp maken*

De in de MRA gebruikelijke inbrengwaarde van de grond is relatief aanzienlijk groter dan die ten opzichte van andere regio's in Nederland. Daarmee worden de door u genoemde voorzieningen en onderwerpen gefinancierd.

7. *Welke subsidies zijn concreet aangevraagd of toegekend (bedragen en voorwaarden graag specificeren)?*

Geen enkele instantie (ministerie of provincie) is ontvankelijk voor de aanvraag van subsidies in de verkenningsfase. Dat kan pas, als er een concreet ontwikkelplan ligt. Zodra er een concreet plan ligt, starten wij het proces van subsidie aanvragen.

8. *Hoe groot is het financiële risico voor de gemeente indien kosten hoger uitvallen of opbrengsten tegenvallen?*

De verkennende Grondexploitatie is ruim voldoende weerbaar voor onvoorziene meerkosten en risico's. Wij hebben die expliciet opgenomen. Aan de opbrengstenkant zijn wij uitgegaan van wettelijke bedragen voor betaalbare woningen. Voor het deel vrije-sector-woningen zijn wij uitgegaan van marktwerking.

9. *Is het college bereid expliciet uit te sluiten dat er een structureel beroep wordt gedaan op gemeentelijke middelen om het project rendabel te maken?*

Het positieve resultaat van de grondexploitatie is voor het college leidend bij een beslisvoorstel aan de raad. Uiteindelijk is het de raad die besluit.

3. Woningprogrammering en marktinteresse

10. *Welke ontwikkelaar(s) en/of belegger(s) hebben zich concreet gecommitteerd aan dit project?*

De 4 eigenaren met ca. 80% grondeigendommen committeren zich tot nu toe aan het doorontwikkelen van het project.

11. *Welke woningcorporatie gaat het sociale segment realiseren?*

In de verkenningsfase is het niet gebruikelijk dat externe ontwikkelaars – andere dan de 4 huidige eigenaren – zich committeren voor realisatie. Wel is het zo dat Eigen Haard met interesse heeft deelgenomen aan één van de ontwikkelsessies met alle stakeholders.

12. *Welke huurprijsgrenzen worden gehanteerd binnen het sociale segment (inclusief aftoppingsgrenzen)?*

De voorwaarden en huurprijzen zijn wettelijk gereguleerd. Daar houden wij ons aan.

13. *Is een onafhankelijke markttoets uitgevoerd waaruit blijkt dat de verhouding 33% sociaal, 36% midden/betaalbaar en 32% duur financieel haalbaar is?*

De in de Woonvisie vastgestelde verhouding is 30% sociaal, 37% middenhuur en 33% vrije sector. De verkennende grondexploitatie is opgesteld door een extern bureau. Zie ook antwoord 2 sub 6 en sub 8.

14. *Indien deze verhouding niet haalbaar blijkt, welke aanpassingen overweegt het college?*

Het is een verkennende grondexploitatie, waarin op dit moment geen aanleiding is voor aanpassingen.

---

4. *Opschaling en druk op het dorp*

15. *Klopt het dat bij tegenvallende haalbaarheid opschaling naar een substantieel hoger aantal woningen (bijvoorbeeld 500–600) als reëel scenario wordt gekeken?*

Zie ook uw vraag en ons antwoord bij 14. Voor uw aanname is op dit moment geen aanleiding.

16. *Is de huidige ontsluitingsvariant berekend op een dergelijk opschalingsscenario?*

Zie ook uw vragen 14 en 15 en onze antwoorden. Uw aanname is niet van toepassing.

17. *Acht het college de infrastructuur toereikend om extra verkeersdruk in de ochtendspits structureel op te vangen?*

De huidige infrastructuur is nauwelijks toereikend voor het verwerken van de verkeersdruk. Zuideinde is nu al overbelast. Daarom stellen wij de extra/alternatieve ontsluiting(en) voor (zie ook uw vraag bij 19 en ons antwoord)

---

5. Verkeersontsluiting: de achilleshiel

18. Kan het college de volledige verkeerskundige onderbouwing en capaciteitsberekeningen met de raad delen?

Tijdens de presentatie op 4 december hebben wij de aannames, feiten en cijfers toegelicht. De u toegestuurde presentatie bevat de samenvatting daarvan. In deze verkenningsfase – tevens verkeerskundige verkenning - willen wij voorkomen dat cijfers en uitkomsten van vandaag de toekomstige, definitieve cijfers in de weg gaan zitten. Bovendien staan wij juist door het participatietraject open voor ideeën en voorstellen, waardoor de gehanteerde cijfers en aannames kunnen wijzigen.

19. Wat zijn de verwachte extra verkeersbewegingen per etmaal en specifiek in de ochtendspits?

De theoretische belasting van Zuideinde is ca. 12.000 motorvoertuigen per etmaal; feitelijk zijn het er nu ca. 14.000 zonder Entree-Oost en met Entree-Oost 16.400. De verwachting is dat in 2040 door de trend van meer autogebruik (meer auto's per huishouden) Zuideinde belast wordt met ca. 17.500 motorvoertuigen per etmaal. Specifieke metingen voor de toekomstige ochtend- en avondspits laten wij doen, als wij na het participatietraject de opgehaalde informatie hebben verwerkt.

20. Hoe wordt voorkomen dat de situatie bij het BP-benzinestation en de uitvalswegen verder vastloopt?

De extra ontsluiting via de middenas door Entree-Oost zorgt voor een snellere doorstroom *van*, *op* en *naar* de IJdoornlaan, Zuideinde en de Scheepsbouwersweg.

21. Welke concrete maatregelen zijn financieel en ruimtelijk gereserveerd (rotonde, verkeerslichten, extra rijstroken)?

De betreffende, verkennende schetsen zullen wij bespreken met Rijkswaterstaat; de eigenaar en beheerder van de hoofdinfrastructuur. Wij zijn niet geautoriseerd om concrete besluiten en maatregelen te nemen voor de infrastructuur van het ministerie.

22. Wat zijn de gevolgen van de ontsluitingsweg tussen de woonhuizen van wijk Nijenrode en de ds. M.L. Kingstraat voor verkeersveiligheid en leefbaarheid?

In deze ontsluitingsoptie is het gevolg dat de verkeersdruk groter wordt op de plek waar Nijenrode en de M.L. Kingstraat samenkomen. Meer verkeer betekent inderdaad meer risico en mogelijk afnemende leefbaarheid. Maar de verkeersdruk verdelen over de bestaande ontsluiting èn alternatieve ontsluitingsopties in het verkenningsgebied, waaronder Nijenrode, leidt tot minder piekbelasting op met name Zuideinde en zo ontstaan per saldo verbeteringen in de veiligheid, doorstroming en de leefbaarheid. Overigens is de ontsluitingsoptie Nijenrode niet

bedoeld als hoofdontsluiting, maar eerder een verbindingsweg van de nieuwe wijk met Havenzathe. De verkeersdruk bij deze ontsluiting is daarnaast mogelijk doseerbaar met tijdvensters (bijvoorbeeld voor de ochtend- en avonddruk) voor één rijrichting.

---

6. Leefbaarheid en waardedaling

23. Is onderzocht wat de effecten zijn op bereikbaarheid van het dorp in de spits?

Wij interpreteren uw vraag als combinatie van uw vragen 19 en 20 en verwijzen naar de betreffende antwoorden.

24. Is een analyse gemaakt van mogelijke waardedaling van de woningen in Landsmeer i.v.m. met mogelijke verkeerscongestie tijdens de spitsuren?

Uw aanname impliceert dat meer verkeersdruk leidt tot waardedaling van woningen. De laatste jaren laten dat verband niet zien. M.a.w., het autobezit in Landsmeer - en daarmee de verkeersdruk - neemt al jaren toe, terwijl ook de woningwaarden stijgen. Wij zien geen aanleiding voor de door u genoemde analyse. Voor de nuancering verwijzen wij naar ons antwoord op uw vraag bij 25.

25. Indien bewoners aantoonbare schade ondervinden, is hiervoor een planschade- of compensatieregeling voorzien en is hiervoor budget gereserveerd?

In de Omgevingswet wordt dit geduid als ‘nadeelschade’. In de verkennende grondexploitatie is hierin – conform regelgeving - voorzien. Aantoonbare nadeelschade zou van toepassing kunnen zijn op de woningen in Nijenrode bij een daadwerkelijke ontsluiting.

---

7. HGI en verplaatsing

26. Welke concrete locatie(s) zijn in beeld voor verplaatsing van HGI?

Als u bedoelt Hard Gaat ie: wij zijn in overleg met deze vereniging.

27. Welk budget is gereserveerd voor deze verplaatsing?

Als bij 26; wij zijn nog geen concrete locatie overeengekomen. Deze voorziening wordt bekostigd uit de inbrengwaarde van de grond.

28. Is rekening gehouden met juridische procedures van betrokken verenigingen of bewoners?

Wij houden rekening met juridische procedures, maar zetten primair in op algemeen belang, zorgvuldige communicatie en participatie met de verschillende belanghebbenden.

29. Wat is het scenario indien verplaatsing niet tijdig gerealiseerd kan worden?

De Gebiedsverkenning is nog geen plan en juist vanwege die status kunnen en willen wij het informatie- en participatietraject starten. De inbreng van de verschillende belanghebbenden is noodzakelijk om te komen tot een concreet plan. Het wel of niet verplaatsen, waarheen en met welke kostenconsequenties komt daarna. Wij berichten u daar dan vanzelfsprekend over.

---

8. Wijkpark en groencompensatie

30. Hoeveel vierkante meter wijkpark verdwijnt concreet?

Als het wijkpark benut wordt voor woningbouw, realiseren wij in een zo vroeg mogelijk stadium van herontwikkeling een parkinrichting met voorzieningen voor natuur, sport en recreatie. Wij doen dit bij voorkeur binnenplans, d.w.z. in Entree-Oost. In de grondexploitatie hebben wij dit voorzien.

31. Wordt dit 1-op-1 gecompenseerd? Zo nee, waarom niet?

Wij compenseren dit conform de betreffende wet- en regelgeving.

32. Wordt het totale areaal openbaar groen per saldo groter of kleiner?

Het areaal groen blijft – behoudens de weilanden – minimaal gelijk. Los daarvan gaan wij bij het woonrijp maken uit van één boom per woning voor een ‘groene’ en klimaatadaptieve woonomgeving.

Slotvraag

33. Is het college het met het CDA eens dat zonder substantiële financiële steun van hogere overheden dit project in de huidige vorm niet haalbaar is?

Bij de doorontwikkeling van de Gebiedsverkenning naar de Gebiedsvisie zullen wij bij verschillende instanties (ministeries – provincie) opteren voor beschikbare doelsubsidies. In de verkennende Grondexploitatie zijn wij ervan uitgegaan, dat wij daar effectief gebruik van kunnen maken. Wij ‘leren’ daarbij ook van vergelijkbare, elders lopende projecten, die in verdere fases van ontwikkeling en realisatie zijn.