

GESPREKSVERSLAG

Onderwerp:	Participatie plan 'Resort de Breeck'
Datum:	17 februari 2022 sessie 3
Locatie:	Restaurant 'juffrouw Tok Tok
Aanwezig:	namens ontwikkelaars: namens gemeente: genodigden: namens volkstuinvereniging 'Vlijtig Veld'

De heer heet de aanwezigen welkom en licht de opzet van deze participatieavond toe. Het conceptplan voor het realiseren van een resort aan de Scheepsbouwerweg zal worden gepresenteerd en nader toegelicht. De aanwezigen kunnen hierover vragen stellen.

De heer licht het plan toe. Om Landsmeer en de regio waarbinnen de gemeente ligt een economische impuls te geven en het toerisme te versterken, heeft de gemeenteraad in 2014 de 'Kansenkaart hotel A 10' vastgesteld en het college opdracht gegeven om met de kansenkaart als basis een marktconsultatie op te starten.

In 2016 is een selectietraject uitgevoerd om te zoeken naar een marktpartij die bereid is om een hotel te ontwikkelen. Uit deze consultatie zijn de partijen Dutchen-Gooische Hart-Blauwhoed geselecteerd, die gezamenlijk verder gaan als 'Breeck'. Met hen heeft de gemeente in 2019 een intentieovereenkomst gesloten en uiteindelijk is in 2021 een anterieure overeenkomst afgesloten. Uit de kansenkaart/verkenning is de locatie ten noorden van de Ringweg-Noord bij Amsterdam op gronden aan de Scheepsbouwersweg naar voren gekomen.

Mede uit het overleg met de Metropool regio Amsterdam is gevoerd, is gekozen voor de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig Eco Resort. De totale omvang van het complex is circa 7.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) met 500 m² aan aanvullende voorzieningen.

De gedachte vormgeving betreft architectuur in Dutch Design. Om het project goed in de omgeving in te bedden is gekozen voor niet te grote gebouwen met aan de Westzijde 1 bouwlaag en aan de Oostzijde maximaal 3 bouwlagen. Op deze manier is het volume over het gebied verspreid en is er niet voor 1 groot gebouw gekozen.

Het terrein zal vanaf verschillende zijden voor publiek toegankelijk zijn en verder zal het autoluw worden gemaakt. Het parkeren vindt plaats aan de voorzijde aan de Scheepsbouwersweg. Het gebied waarop het plan is geprojecteerd is tot op dit moment hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van volkstuinen. Het is de bedoeling om de volkstuinen in noordwestelijke richting te verplaatsen. De precieze indeling en locatie van de volkstuinen is nog niet bekend. De gemeente is momenteel daarover in gesprek met het nieuwe bestuur van de volkstuinvereniging.

Nadat de heer [REDACTED] zijn toelichting van het plan heeft beëindigd is er de mogelijkheid voor het stellen van vragen.

Ten eerste wordt gevraagd wie er allemaal voor deze participatiebijeenkomst zijn uitgenodigd. *Voor deze bijeenkomst zijn alleen diegene die in de 1^e cirkel om de planlocatie wonen uitgenodigd. Voor de 2^e bijeenkomst zal ook de kring daarbuiten worden uitgenodigd.*

Er wordt gevraagd hoe er met betrekking tot dit project gecommuniceerd gaat worden *De gemeente zal voor informatie op de gemeentelijke Nieuwsbrief zorgen en daarin de stand van zaken meedelen. Verder wordt er nog gedacht aan een artikel in het Kompas en een 'Online platform'.*

Er wordt gevraagd of het nu definitief is dat het project doorgaat. *Nee er is slechts een zogenaamd anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten die ook aan de gemeenteraad is voorgelegd en waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere de gemeentelijke kosten en de procedure die gaat worden doorlopen. Het begin van de procedure is in feite dit participatietraject, waarin de bewoners van Landsmeer om hun mening wordt gevraagd. De formele bestemmingsplanprocedure is nog niet begonnen.*

Er wordt gevraagd hoe je kan anticiperen als je het plan nog niet in mag zien. *Dit is wel degelijk mogelijk en de [REDACTED] licht met behulp van enige panelen waarop het plan is afgebeeld het plan toe. Het gaat hierbij om een resort in een groot aantal gebouwen variërend in grootte. De totale omvang van het complex is circa 7.000 m² bruto vloeroppervlakte met 500 m² aanvullende voorzieningen zoals een receptie, fietsverhuur, horeca etc.*

De gedachte vormgeving is architectuur in Dutch Design.

Het stedenbouwkundig ontwerp (zie hieronder) gaat uit van een verdeling in drie zones:

- 23 gebouwen in zone A (westelijk gedeelte)
- 5 gebouwen in zone B (middengedeelte)
- 5 gebouwen in zone C (oostelijk gedeelte)



De gebouwen in zone A betreffen zogenaamde watervilla's en bestaan uit twee bouwlagen (b.g.g. en 1^e verdieping). Elk gebouw vormt één recreatie eenheid. De gebouwen in zone B zijn een bouwlaag hoger en tellen elk vier recreatie-eenheden. In zone C zijn de gebouwen weer een bouwlaag hoger (b.g.g. en 3 verdiepingen). In vier gebouwen zijn daarbij op drie verdiepingen in totaal 15 recreatieve appartementen gedacht en bij het receptiegebouw nog eens 7.

Alle gebouwen zijn voorzien van een of meerdere schuine dakvlakken. Het stedenbouwkundig model gaat dus uit van 23 recreatiewoningen (A) en 20 (B) plus 60 +7 recreatie-appartementen (C). In totaal liggen met het stedenbouwkundig model dus 110 recreatie-eenheden voor.

Door de bouwlagen richting het landelijk gebied te laten aflopen en de gebouwen daarbij minder volumineus te maken, wordt een zachter landschappelijke overgang gecreëerd. De hoogste bebouwing betreft die in zone C en heeft een bouwhoogte van maximaal 13,5 meter. In het oostelijk deel van de planlocatie is aan de straatzijde langs de Scheepsbouwersweg rekening gehouden met voldoende parkeergelegenheid voor de bezoekers van het resort.

Er wordt gevraagd of er naar het verkeer is gekeken.

BügelHajema adviseurs heeft een onderzoek verricht naar de verkeers- en parkeersituatie ten gevolge van de komst van het hotel Breeck en hun bevindingen in een notitie vastgelegd.

Daaruit blijkt dat het project uit het oogpunt van verkeer acceptabel is.

Er wordt gekeken naar de wenselijkheid om juist op deze locatie een resort te realiseren, zo vlak bij een snelweg en hoogspanningskabels.

De antwoorde dat de ontwikkelaars geloven in deze locatie en onderzoek wijst dat ook uit. De locatie is voor woningen minder aantrekkelijk, onder andere omdat voor woningbouw de milieu en geluidseisen hoger zijn en de nabijgelegen snelweg juist veel fijnstof en geluid produceert.

De vraag is of welstand met het plan akkoord kan gaan

Het Beeldkwaliteitsplan ligt momenteel bij welstand voor.

Wat betreft milieu en energiegebruik is er sprake van een klimaat adaptieve bouw en de recreatiewoningen worden energieneutraal opgeleverd.

Dit houdt in de woningen goed worden geïsoleerd en worden voorzien van een warmtepomp.

In dat kader wordt gevraagd naar de stroomvoorziening omdat warmtepompen veel stroom gebruiken. Dit zal met Liander worden kortgesloten en er worden geen problemen verwacht.

Er wordt gevraagd naar de volkstuinen die moeten verdwijnen vanwege de bouw van het resort.

De gemeente is in overleg met het bestuur van de volkstuinvereniging en het plan is om de volkstuinen in westelijke richting te verplaatsen. Daarbij heeft de gemeente het bestuur van de volkstuinvereniging 2 opties voorgelegd. Binnenkort vindt hierover overleg plaats.

Er wordt gevraagd waarom de gemeente nu bezig is met het bouwen van recreatiewoningen , terwijl er in Landsmeer dringend woningen voor jongeren moeten worden gebouwd. Dit plan gaat dus ten koste van de jeugd in Landsmeer en ten koste van een goede energievoorziening alsmede verkeersdoorstroom.

Er is volledig begrip voor de frustratie van veel van de aanwezigen. Voor woningbouw en dus permanente bewoning is de locatie minder geschikt vanwege onder meer de snelweg (geluid, fijnstof, externe veiligheid etc.), de milieuzonering van het tegenoverliggende bedrijfsterrein en de hoogspanningsleidingen.

Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting die de snelweg teweegbrengt en daaruit blijkt dat de recreatiewoningen binnen de geldende milieu-eisen kunnen worden gebracht, maar voor woningen zal dit veel moeilijker zijn.

Het is van belang om te weten dat de gemeenteraad in principe heeft ingestemd met dit plan.

De gemeente is dan ook al een hele lange tijd bezig met de ontwikkeling van in ie instantie een hotel en later een resort, dus een recreatieve voorziening.