metropool
regioamsterdam

Memo

Van: MRA Expertteam verblijfsaccommodaties
Datum: 23 maart 2022
Voor: College van B&W gemeente Landsmeer
Betreft: Feedback op het hotelplan/ecoresort 'Breeck'

De 32 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werken op het gebied van toerisme én verblijfsaccommodaties samen en stemmen ontwikkelingen regionaal met elkaar af. Toerisme is tenslotte een sector die over grenzen van gemeenten heen gaat.

De impact van de huidige coronacrisis en de oorlog in Oekraïne op het toerisme in de MRA is groot. In 2020 en 2021 was er al een forse daling van het aantal bezoekers ten opzichte van het topjaar 2019. Voor 2022 en 2023 wordt door de recente gebeurtenissen geen volledig herstel van het toerisme verwacht. Vooralsnog houden de gemeenten van de MRA vast aan de verwachtingen voor de toekomst richting 2030. Tot 2030 wordt er gehoopt op volledig herstel en hernieuwde groei, al zal wel rekening gehouden moeten worden met een aantal mindere jaren. Het is nog te vroeg om uitspraken te doen over het toerisme op langere termijn. Er zijn bedreigingen maar ook kansen, want het overgrote deel van het toerisme in de MRA wordt gerealiseerd door bezoekers uit landen dichtbij Nederland. Markten die eenvoudig met trein, auto en bus naar de MRA kunnen reizen.

Sinds 2017 is er in Amsterdam een rem op nieuwe hotelontwikkelingen. Dat zal in de stad Amsterdam de komende jaren leiden tot een veel beperktere groei van hotelkamers. Daarnaast zal Amsterdam het aantal overnachtingen conform de verordening op toerisme in balans (23-7-2021) limiteren tot 20 miljoen per jaar (in 2019 waren er 22 miljoen overnachtingen). Beide maatregelen creëren een nog forsere marktruimte voor de overige gemeenten van de MRA. ZKA consultants berekende in 2018 dat de marktruimte voor heel de MRA in totaal een groei van 18.000 kamers aan kan en dat er tot dat moment 9.000 kamers gepland waren. Er is in de basis dus voldoende marktruimte om in de gemeente Landsmeer een verblijfsaccommodatie toe te voegen.

De bestuurders van de MRA stellen: "Gezien het enorme economische belang willen de samenwerkende overheden in de MRA het toerisme graag faciliteren met inachtneming van de belangen van onder andere Amsterdam m.b.t. het probleem van "over toerisme". Tegelijkertijd wordt de drukte op sommige andere plekken ook steeds groter. Dat maakt dat het onverminderd belangrijk blijft om met elkaar de stad groter te maken om zo grip op groei te houden en spreiding te bevorderen". (Dennis Straat, bestuurlijk trekker toerisme namens het Platform Economie van de MRA, Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025, 1e herijking 2017).

De bestuurders van de MRA gemeenten hebben daarom uitgesproken dat er een regionaal kader met instrumenten specifiek gericht op verblijfsaccommodaties wenselijk is. Op 14 juni 2019 heeft het Bestuurlijk Overleg Economie van de MRA ingestemd met de verdere implementatie van het MRA ontwikkelkader en het MRA expertteam verblijfsaccommodaties (hierna: het expertteam). Het ontwikkelkader en de feedback van het MRA expertteam zijn de instrumenten die ingezet worden als invulling van de eis van regionale afstemming in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking, met als doel kwalitatief hoogwaardige en gebiedsversterkende hotels te realiseren. Aan het MRA expertteam is gevraagd om feedback te geven op de ingediende plannen rondom een verblijfsaccommodatie (vastgoed) ontwikkeling genaamd "Breeck" in Landsmeer.

Het betreft de ontwikkeling van een 'ecoresort', een mix tussen een hotel en een vakantiepark met bungalows en appartementen. Tenminste als je er van uit gaat dat een hotel vaak een gebouw is met meerdere hotelkamers er in en een vakantiepark vaak sprake is van zelfstandige grondgebonden bungalows. Dit project betreft beiden. Een deel van de accommodaties zijn zelfstandig en een deel zit in een gebouw met meerdere appartementen(kamers). Het project bestaat uit:

23 x watervilla x 2 kamers = 46 kamers = 92 slaapplaatsen
5 x woningen x 10 kamers = 50 kamers = 100 slaapplaatsen
5 x appartementen x 15 kamers = 75 kamers = 150 slaapplaatsen

Er zijn in de kamers geen slaapbanken voorzien. Het betreft dus 33 losse gebouwen waarin in totaal maximaal 342 mensen kunnen overnachten.

De gemeente Landsmeer is voornemens om de grond waarop het ecoresort gerealiseerd wordt te verkopen aan de ontwikkelcombinatie Twiskerland CV. Vertegenwoordigd door haar beherend vennoot Twiskerland Beheer B.V. en deze vertegenwoordigd door gezamenlijk handelende bestuurders: Blauwhoed Participaties II BV, Dutchen Group BV en Gooische Hart Recreatie B.V.

Deze ontwikkelcombinatie won eerder een tender die voor de verkoop van dit stuk grond door de gemeente was uitgeschreven. Bij realisatie van het project zullen de op zichzelf staande gebouwen verkocht worden aan individuele eigenaren (uitponding). Dutchen zal de watervilla's, woningen en de appartementen in opdracht van deze groep van eigenaren langdurig exploiteren voor recreatief gebruik. De eigenaren kunnen zelf op zeer beperkte schaal gebruik maken van de kamers. De bouwgrond is momenteel in gebruik als volkstuincomplex. Dat zal verplaatst worden.

Om de ontwikkeling tot stand te brengen is de gemeente Landsmeer een anterieure overeenkomst aangegaan met Twiskerland CV waarin uitgangspunten van de ontwikkeling zijn vastgelegd. Het uiteindelijke besluit om al dan niet mee te werken aan de ontwikkeling wordt genomen door de gemeenteraad nadat zij de input van alle belanghebbenden gehoord heeft.

Het MRA expertteam wisselt per project van samenstelling. Voor dit project bestaat het expertteam uit:

1. Aysin Yavas Aktas (gemeente Landsmeer)
2. Roland Banning (gemeente Landsmeer)
3. Joris Blokpoel (gemeente Zaanstad)
4. Jenneke Visser (gemeente Amsterdam)
5. René van Schie (Metropoolregio Amsterdam)

Het MRA expertteam geeft feedback a.d.h.v. de vijf aspecten van het ontwikkelkader: Regio versterkend, meerwaarde in de markt, economisch haalbaar, draagvlak in de buurt en duurzaamheid en sociaal ondernemen. De volgende stukken zijn aan het MRA expertteam aangeleverd en door de leden bestudeerd.

1. Breeck – Concept Ontwerpboek – 11 juni 2021
2. Beschrijving project aan de hand van het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties (Res & Smit – 24 november 2021)
3. Panelen participatie februari 2022

De bijeenkomst van het MRA expertteam heeft plaats gevonden op woensdag 16 maart van 10 tot 12 uur. Deze bijeenkomst is gehouden in het gemeentehuis van de gemeente Landsmeer.

Algemeen:

Het MRA expertteam is positief over het ontstaan van een gebiedsversterkend vakantiepark op een mooie locatie. Zij ziet kansen om met het ecoresort de toeristische ambities van de gemeente, zoals het versterken van het toeristisch programma en het verder bestendigen van de toeristische ondernemingen en organisaties, verder in te vullen. Daarnaast kan de verblijfsaccommodatie bijdragen aan het vergroten van het aantal bezoekers aan Landsmeer en het landschap van Noord-Holland. Middels het vakantiepark kan de wens om het landschap en plekken zoals het Twiske en het Ilperveld bij bezoekers en bewoners beter bekend te maken verder ingevuld worden. Stedenbouwkundig wordt er met de beoogde ontwikkeling kwaliteit toegevoegd. Het MRA expertteam kijkt tevredn naar de buurtbijeenkomsten die de ontwikkelaar en gemeente organiseerde en nog gaat organiseren. Tóch zijn er ook risico's. Het hotel is vlakbij Amsterdam gelegen en het zou een gemiste kans zijn als het straks vooral bezoekers trekt die alleen maar voor Amsterdam komen. Het MRA expertteam mist wat dat betreft de betrokkenheid van Dutchen en de visie op de exploitatie. Er is geen ondernemersplan bijgevoegd wat inzicht geeft in het concept, programma, faciliteiten, services en doelgroepen. Het expertteam kreeg bij het doornemen van de plannen de indruk dat de focus ligt op de vastgoedontwikkeling/rendement en niet op de exploitatie. Voorzieningen die gericht zijn op gasten en inwoners van Landsmeer ontbreken of worden niet geconcretiseerd. Als de verblijfsaccommodatie louter gericht is op overnachten dan is dat een gemiste kans voor de gemeente Landsmeer. Dat het een uitpondproject betreft versterkt dit gevoel. Het is onvoldoende duidelijk of het hotel in alle opzichten een bijdrage gaat leveren aan de gemeente Landsmeer en haar bewoners en ondernemers.

1. Regio versterkend

Het doel is om te voorkomen dat een nieuwe verblijfsaccommodatie in de nabijheid van een toch al drukke plek zoals (de binnenstad van) Amsterdam wordt gebouwd puur en alleen omdat deze drukke plek dichtbij is. Om te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het toeristisch groter en sterker maken van de MRA en om te zorgen voor verdere spreiding van toerisme door de regio is het van belang dat de nieuwe verblijfsaccommodaties een lokale binding hebben en de locatie (regio) waar ze gerealiseerd worden versterken.

Het expertteam geeft de gemeente Landsmeer op dit punt de volgende feedback mee: zij denkt dat het vakantiepark qua ligging, uitstraling en product goed kan aansluiten bij het karakter van de gemeente Landsmeer. Vooral wanneer het vakantiepark zich richt op natuurliefhebbers en gezinnen is de kans groot dat de gasten zich met name zullen richten op het landschap en de gemeente zelf. De exploitant kan hierover afspraken maken met organisaties als landschap Noord-Holland, Bureau toerisme laag Holland en met lokale ondernemers. Óf het vakantiepark daadwerkelijk regioversterkend wordt hangt voor een belangrijk deel af van de doelgroepen die het hotel zal trekken, wat er wordt gecommuniceerd en hoe lang gasten verblijven. Daarnaast kunnen concrete samenwerkingen die de exploitant aangaat van invloed zijn op de gasten en op hun programma. Het MRA expertteam mist de input van de exploitant Dutchen. Zij heeft geen ondernemersplan ingediend. Er is geen inzicht in het programma, de faciliteiten, de doelgroepen, de samenwerkingen noch in de services. Wel is duidelijk dat er horeca komt die voor een ieder toegankelijk is en niet alleen voor diegene die op het resort verblijven. Bij de horeca zal ook de ontvangstbalie worden gerealiseerd en daarmee krijgt het park in de basis een open karkater. Maar hoe die horeca er uit komt te zien, wie de uitbater wordt, wat de omvang, sfeer, inrichting en prijzen zullen zijn is onduidelijk. Juist een openbare functie kan de verbinding met het dorp leggen. Een functie waar ook bewoners gebruik van kunnen maken. Het expertteam ziet dat als een ontbrekend onderdeel van het plan en dat komt niet tegemoet aan de doelstellingen van het ontwikkelkader. Bij een bezoek van een Dutchen park in Hilversum bleek dat dat park slechts bestond uit huisjes op een terrein dat met een poort was afgesloten zonder verdere faciliteiten en/of binding met de omgeving.

Het MRA team ziet vanuit de plek en het ontwerp kansen om de regio versterking meer inhoud te geven. Aan bewoners zou gevraagd kunnen worden welke functie zij zouden toejuichen op het park. De wandeling langs het Luijendijkje zou betrokken kunnen worden. Een samenwerking met een lokale horeca ondernemer is wellicht een idee. Fietsverhuur, scooter experience, Anton Heyboer, een speeltuin etc. meerdere zaken die je zou verwachten in het plan. Risico's zijn onder andere groepen die een meerpersoons kamer boeken, de wijze waarop de periodes buiten het vakantieseizoen en de weekenden waarop er geen gezinnen komen worden ingevuld. Heeft Dutchen bijvoorbeeld een visie op langer verblijf door internationale werknemers?
Het zou goed zijn als Dutchen concreet maakt hoe zij deze kansen gaat grijpen en deze risico's gaat voorkomen.
Het zou goed zijn indien de gemeente Landsmeer aan de ontwikkelaar vraagt om bij de definitieve stukken bij de besluitvorming ook een uitgebreid ondernemersplan in te dienen. Het MRA expertteam is bereid om dan nogmaals haar feedback op de plannen te geven.

2. Meerwaarde in de markt

Het MRA expertteam vindt het vakantieparkplan zoals tot nu toe bekend een meerwaarde voor de markt voor verblijfsaccommodaties in de MRA. Het plan is om een resort te ontwikkelen dat op een verantwoorde wijze wordt gebouwd en geëxploiteerd. Het moderne ontwerp van de gebouwen, watervilla's met de schuine daken is bijzonder. Het hotel biedt op zichzelf staande gebouwen in een landelijke setting wat voor de regio vrij uniek is. Het biedt de gasten een bijzondere landelijke ervaring. Ook het product 'meerpersoonskamers', vooral voor gezinnen en internationals, is nog niet breeduit beschikbaar in de MRA. Het overgrote deel van het aanbod betreft de standaard (tweepersoons) hotelkamers. De initiatiefnemer heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, maar certificering en smart geformuleerde doelen ontbreken. Het team denkt echter dat met het doorvoeren van meetbare duurzaamheidsmaatregelen het concept zich nog verder zou kunnen ontwikkelen tot een bijzonder ecoresort waarover in de plannen ook wordt gesproken. De nadruk zou hierop meer kunnen liggen wat tegelijkertijd de meerwaarde aangeeft. De ligging en de setting van de gebouwen leent zich wellicht tot zo'n ambitie. Hoe het project een écht ecoresort wordt is nog niet concreet gemaakt. Als dat wel lukt kan het hotel ook bijzondere doelgroepen trekken zoals natuurliefhebbers, onderzoekers, rustzoekers, vogelaars etc. Ook hier zou de gemeente meer navraag naar kunnen doen. Is de ontwikkelaar bijvoorbeeld van plan een bepaalde duurzaamheidscertificering te behalen en geldt dat ook voor de exploitant? Met welke natuurorganisaties zal worden samengewerkt? Zijn er plannen m.b.t. natuurontwikkeling of natuureducatie? Welke bijzondere (eco)faciliteiten komen er op het resort dat het toch een écht bijzonder ecoresort maakt.

3. Economisch haalbaar

Het MRA expertteam ziet de ontwikkeling van het vakantiepark als economisch haalbaar, omdat in de regio dit aanbod achterblijft. De verwachting van diverse toeristische onderzoekorganisaties is dat het toerisme na de pandemie en de oorlog weer op haar oude niveau zal terugkeren en in de MRA richting 2030 ook weer zal groeien. Dat concludeert de MRA zelf ook in haar onderzoek naar toeristische omvang en draagkracht (2022). Daarnaast maximeert Amsterdam het aantal overnachtingen. Beiden zullen waarschijnlijk leiden tot een grotere vraag naar accommodaties in de overige gemeenten van de MRA. Het vakantiepark biedt een bijzonder product op een bijzondere plek en daar zal vraag naar zijn. Zeker gezien de interesse in een verblijf in een natuurlijke omgeving dat aangewakkerd is tijdens de corona pandemie. De verwachting is dat de interesse om een gebouw te kopen erg groot zal zijn, ook omdat het kopen van woningen om te verhuren in diverse gemeenten aan banden wordt gelegd. Het MRA expertteam wil de gemeente meegeven dat zij zich bewust moet zijn dat het hier gaat om de ontwikkeling van gebouwen die verkocht worden aan individuele beleggers (uitponden) en dat dit bijzondere risico's met zich meebrengt. Het verkleint de kans dat er extra voorzieningen worden opgenomen in de plannen aangezien dit voor de individuele beleggers als kostenverhogend op complex zal worden ervaren. De 7% rendement gedachte lijkt prioriteit te hebben. Feitelijk staat er straks in uw gemeente een vakantiepark met een grote groep individuele eigenaren. Hoe die eigenaren zich verenigen, wat de rol van de exploitant is en hoe dit alles is vastgelegd is dan van groot belang. In de anterieure overeenkomst zijn al een aantal zaken overeengekomen zoals bijvoorbeeld de borging van exploitatie van Dutchen voor een periode van 20 jaar. Toch brengt een uitpondproject zoals dit bijzondere eigenschappen en risico's met zich mee. De gemeenten zou zich breed kunnen laten informeren over hoe deze

risico's zo goed mogelijk beheersbaar te maken. Zo zou de gemeente onder andere de "Handleiding verbeterde borging bedrijfsmatige exploitatie in de verblijfsrecreatie" kunnen gebruiken om hier duidelijke afspraken over te maken en die ook op de juiste manier vast te leggen. Ook zou zij eventueel een gespecialiseerde advocaat kunnen inschakelen om de gemeente hierin te begeleiden. Zaken als permanente bewoning, eigenaren die zelf gaan verhuren, verlies van exploitant, verlies van identiteit, achterstallig onderhoud of gebrek aan herinvestering etc. dienen voorkomen te worden.

4. Draagvlak in de omgeving

Na het tekenen van de anterieure overeenkomst is het traject van het betrekken van bewoners en ondernemers gestart. Er is een participatieplan opgesteld. Tot nu toe zijn er drie bijeenkomsten georganiseerd. Ook met de tuinders is gesproken. Bewoners kunnen meedenken met het plan, hun feedback geven en hun ideeën delen. Het plan is nog niet zover uitgewerkt dat er geen ruimte is voor goede suggesties. De sfeer bij deze bijeenkomsten is positief. Veel bewoners zijn in de basis enthousiast over de komst van een mooi vakantiepark. Er zijn ook zorgen, bijvoorbeeld over de ontsluiting en het parkeren en of de gasten geen last zullen hebben van het snelweg geluid. Veel bewoners vinden dat er eigenlijk woningen gebouwd moeten worden maar op deze plek mag dat niet vanwege bovenliggende hoogspanningskabels. Het MRA expertteam is positief over het zorgvuldige proces dat de gemeente doorloopt en over de wijze waarop het plan tot nu toe wordt beoordeeld door de aanwezigen op de bewonersavonden en is benieuwd naar de verwerking van het hetgeen is opgehaald tijdens deze bewonersavonden

5. Duurzaamheid en sociaal ondernemen

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het vakantiepark een 'ecoresort' wordt. In het document 'ontwikkelkader' geeft zij een aantal maatregelen aan zoals gedeeltelijke houtbouw, gasloos bouwen, het gebruik van duurzame en herbruikbare materialen en locatie-eigen vegetatie. Ongetwijfeld is dit ontwikkelproces nog in volle gang echter de gemeente zou de ontwikkelaar kunnen vragen om een duurzaamheidsplan in te dienen bij de stukken voor besluitvorming of een duurzaamheidsparagraaf op te nemen in het ondernemersplan waarin wordt aangegeven welke certificering wordt nagestreefd. Zoals bij punt twee al aangegeven kan de ontwikkeling van het vakantiepark tot ecoresort een extra bijzonderheid toevoegen aan het concept en bijdragen aan meerwaarde voor de gemeente. Daarbij is de manier waarop de gebouwen gebouwd en gebruikt worden van belang maar ook de exploitatie, de openbare ruimte en de programma's. Denk hierbij aan wandelpaden, schoolprojecten, educatie etc, eventueel in samenwerking met volkstuinders. Sociaal ondernemerschap is een aspect uit het ontwikkelkader. Het MRA team merkt op dat veel ontwikkelaars en exploitanten vergeten dat ook sociaal ondernemen onderdeel uitmaakt van duurzaamheid. Juist in de gastvrijheidsindustrie zijn er veel mogelijkheden om mensen te betrekken met een achterstand tot de arbeidsmarkt die wat extra hulp nodig hebben en met ondernemers samen te werken die goed doen. Het betrekken van producten van de diverse lokale leveranciers ligt daarbij ook voor de hand. Het zou goed zijn als Dutchen hierover uitweidt in haar ondernemersplan en eventueel afspraken opneemt in haar overeenkomsten met de gemeente.

Conclusie:

1. Regio versterkend: -, kansrijk maar ontwikkelaar heeft geen visie op de exploitatie, waardoor moet worden afgeleid dat een actieve bijdrage aan spreiding van bezoekers ontbreekt; hiervoor ligt het park te dicht bij Amsterdam. Er ontbreken aanvullende publieke voorzieningen om bezoekers vast te houden en welke toegankelijk zijn voor de Landsmeerder.
2. Meerwaarde in de markt: +, product is nog niet breed beschikbaar in de MRA markt, kan aanvullende doelgroepen aantrekken.
3. Economische haalbaarheid: + aanvullend product, veel marktruimte en interesse om in vakantieparken te investeren.
4. Draagvlak in de omgeving: + bewonersavonden – onduidelijk wat er met de inbreng door bewoners wordt gedaan
5. Duurzaamheid en sociaal ondernemerschap: -- Duurzaamheid wordt beschreven als ambitie, geen meetbare resultaten. Sociaal ondernemerschap ontbreekt

Het MRA expertteam is enthousiast over het idee om op deze plek een ecoresort te bouwen en te exploiteren en is onder de indruk van het voorlopig ontwerp van de ontwikkelaar. Het idee an sich biedt prima kansen om een ecoresort te realiseren met meerwaarde voor de gemeente Landsmeer dat bijdraagt aan de verdere spreiding van het toerisme over de regio, waarbij niet uit het oog verloren moet worden dat het vakantiepark op korte afstand ligt van metrostation Amsterdam Noord. Echter, er mist een concreet plan m.b.t. de exploitatie. En dat is juist zo belangrijk om te kunnen bepalen of het gebruik van een vakantiepark langdurig meerwaarde gaat bieden voor de gemeente en de regio. Het ontbreken van een visie hierop en het gebrek aan concreetheid over het toekomstige gebruik van een deel van de plannen en het ontbreken van functies en voorzieningen waar ook bewoners gebruik van kunnen maken baart het team enige zorgen. Het is aan te raden dat de gemeente bij de ontwikkelaar en vooral exploitant om een uitgebreid ondernemersplan vraagt inclusief een paragraaf over de meerwaarde voor Landsmeerders. Om te waarborgen dat toezeggingen worden uitgevoerd adviseren wij in een later stadium om afspraken op dit vlak vast te leggen in een overeenkomst met boeteclausule en kettingbeding. Voor wat betreft de uitpondconstructie is het sterk aan te raden om afspraken goed vast te leggen en de bijzondere risico's van de uitponding zo veel mogelijk uit te sluiten. Het MRA expertteam zou graag in de besluitvormende fase op basis van het dan beschikbare ondernemersplan nogmaals feedback willen geven op de plannen.