Raadsvoorstel

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	28 november 2023
Documentkenmerk:	D/2023/127599 behorende bij zaak: Z/2023/035622

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van een resort aan de Scheepsbouwersweg.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

1. het ontwerpbestemmingsplan hotel-/resortontwikkeling Breeck te Landsmeer in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen voor de periode van zes weken.

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Art 3.1 Wro jo. 6.12 Wro en afdeling 3.4 Awb.

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Landsmeer zet al geruime tijd in op ontplooiing van recreatieve en toeristische economische activiteiten. Dit is als zodanig opgenomen in de Toekomstvisie voor Landsmeer, die door uw raad is vastgesteld op 29 oktober 2013. Om deze visie uit te kunnen voeren heeft de gemeente locaties verkend voor de realisatie van een hotel. Daartoe is op 26 juni 2014 door uw raad de hotelkansenkaart vastgesteld.

Na het vaststellen van een hotelkansenkaart is de locatie aan de Scheepsbouwerweg destijds als voorkeurslocatie naar voren gekomen voor een hotelontwikkeling. Vervolgens heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden voor de realisatie van een hotel op die plek. De uitkomst van die marktconsultatie was dat Blauwhoed, Dutchen en Groene Hart Recreatie eind 2017 geselecteerd zijn als ontwikkelaars van dit mogelijke project.

In 2019 is een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaars gesloten waarover uw raad is geïnformeerd in een besloten raadsvergadering op 10 oktober 2019. Daarna is er een eerste ontwerpplan opgesteld voor de ontwikkeling van een vakantieresort met 90 tot 100 vakantiewoningen en -appartementen. Op 19 juni 2020 is door uw raad een grondexploitatie (GREX) geopend waaruit de voorbereidingskosten voor het resort betaald kunnen worden (kosten van projectbegeleiding, advieskosten, bouwrijp maken en verplaatsen van volkstuinen).

Een koop- en anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars is vervolgens op 6 juli 2021 door het college vastgesteld. Uw raad is in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van deze koop- en anterieure overeenkomst in de periode 9 tot en met 23 juli 2021. In uw vergadering van 7 oktober 2021 heeft u uw wensen en bedenkingen geuit, welke zijn meegewogen in definitieve overeenkomst. Over de definitief vastgestelde overeenkomst bent u op 30 november 2021 geïnformeerd, waarna de bestemmingsplanprocedure is opgestart teneinde Resort de Breeck planologisch mogelijk te maken.

Na de verkiezingen van maart 2022 is in het coalitieprogramma 2022-2026 “De gemeenteraad Landsmeer komt tot kern(en)!” ten aanzien van de ontwikkeling van een resort de volgende opdracht voor het college opgenomen:

- om te toetsen of woningbouw op de locatie waar het resort nu beoogd is (feitelijk onderbouwd) al dan niet verantwoord is; en
- geeft, indien woningbouw op een deel van de locatie van het resort wel verantwoord is, aan welke financiële en morele consequenties het openbreken van de meest recente, ondertekende, anterieure overeenkomst heeft en maakt een afweging, met inachtneming van medewerking van betrokkenen.

Om aan deze opdracht uitvoering te geven heeft het college opdracht gegeven aan Royal Haskoning DHV om te toetsen of woningbouw op de locatie waar het resort beoogd is, al dan niet verantwoord is. Op 21 maart 2023 is uw gemeenteraad door het college uitvoerig geïnformeerd over de resultaten van dit onderzoek middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 1**). Naar aanleiding van de raadsinformatiebrief is het onderwerp besproken in de commissievergadering van 11 mei 2023 en tijdens de raadsvergadering van 25 mei 2023 is door Fractie van Brenk, GroenLinks en Lokaal Landsmeer een motie vreemd (**bijlage 2**) ingediend, waarin het college werd verzocht in gesprek te gaan met initiatiefnemers over de mogelijkheden voor woningbouw.

Ter afdoening van die motie is op 23 november door het college een presentatie gegeven over de uitkomsten van de gesprekken met de initiatiefnemers en de mogelijkheden die zij zien voor woningbouw (**bijlage 3**).

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, in samenwerking met de ontwikkelaar, luidt de conclusie dat ontwikkeling van permanente woningbouw op de beoogde locatie van het resort ruimtelijk niet aanvaardbaar is. De voornaamste belemmering voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is de geluidshinder die wordt veroorzaakt door de A10. Om dit te beperken dient een kostbaar geluidsscherm te worden aangebracht. Het aanbrengen van zo'n geluidscherm brengt een aanzienlijke investering met zich mee die niet terugverdiend kan worden uit de grondopbrengsten.

Daar komt nog bij dat de gemeente ook de structurele opbrengsten in het kader van de toeristenbelasting mist indien het resort niet wordt ontwikkeld.

Op basis van deze conclusies acht het college woningbouw op de locatie van het resort niet kansrijk, want ruimtelijk niet of nauwelijks aanvaardbaar en financieel niet verantwoord. Het college heeft daarom voorgesteld om het proces voor de ontwikkeling van een resort voort te zetten overeenkomstig de gemaakte afspraken in de koop- en anterieure overeenkomst.

Door middel van dit raadsvoorstel vraagt het college aan uw raad om het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen.

Kader

- Gemeentewet
- Wet Ruimtelijke Ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Bestemmingsplan Luijendijk-Zuid
- Beleidskaders woningbouw
- Toekomstvisie

Doelstelling/beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is aan de gemeenteraad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan Hotel-/resort Breeck te Landsmeer vast te laten stellen en deze op grond van artikel 3.1 Wro voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijze.

Argumenten en afweging

Het plan(gebied)

Het plangebied is hoofdzakelijk als volkstuinen in gebruik en als zodanig (middels de hoofdgroep 'Recreatie') bestemd in het bestemmingsplan Luijendijk-Zuid van de gemeente Landsmeer (d.d. 24-09-2013). Ondergeschikt is sprake van enige oppervlakte aan hoofdbestemmingen betreffende 'Water' en 'Verkeer'. In het gebied gelden op grond van het vigerend planologisch-juridisch kader geen mogelijkheden om gebouwen op te richten.

Voorliggend bestemmingsplan ziet op het realiseren van een hotel annex resort in een groot aantal gebouwen variërend in grootte op de planlocatie aan de Scheepsbouwersweg. De totale omvang van het complex is circa 7.000m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) met 500m2 aan aanvullende voorzieningen. Het plan is reeds door welstand beoordeeld en akkoord bevonden (**bijlage 4**)

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Luijendijk-Zuid"
Het perceel Scheepsbouwersweg ligt binnen het bestemmingsplan "Luijendijk-Zuid" en heeft daarin de enkelbestemming 'Recreatie-Volkstuin' en de dubbelbestemming 'Waarde 3 – Archeologie'.



De voor 'Recreatie-Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van volkstuinen. Het plan voor de realisatie van een hotel / vakantiehuisjes levert dus strijdigheid op met het bestemmingsplan. Om hier medewerking aan te verlenen moet er van het bestemmingsplan "Luijendijk-Zuid" worden afgeweken, dit kan door middel van een herziening van het bestemmingsplan (**bijlage 5**).

Provinciale regelgeving/visie

De locatie is niet gelegen binnen de werkingsgebieden van de provinciale omgevingsverordening en daarmee vormt de provinciale regelgeving voor dit project geen obstakel. Dit bestemmingsplan voor de voorgenomen hotel-/resortontwikkeling aan Scheepsbouwersweg wordt passend geacht binnen de provinciale beleidskaders ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit (**zie ook toelichting op pag. 13-14 van bijlage 6**).

Regionaal beleid
Naast provinciaal beleid is ook er ook regionaal beleid waarmee dit plan rekening dient te houden. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de 'Regiovisie Waterland 2040' en de 'Strategische Agenda Toerisme in de MRA 2025'. In het kader van deze visiedocumenten heeft regionale afstemming plaats gevonden over de realisatie van dit plan (**bijlage 7**). Uit dit overleg is onder andere het volgende gekomen: *'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.'*

Flora en Fauna
De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft namens Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op grond van artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming een ontheffing (**bijlage 8**) verleend aan Twiskerland CV voor de bouw van een hotel en het verplaatsen van volkstuinen aan de Scheepsbouwersweg 2 te Landsmeer. De aanvraag ziet toe op de hermelijn (Mustela erminea) en wezel (Mustela nivalis).

Met het verlenen van deze vergunning heeft de initiatiefnemer voldaan aan de zorgplicht voor de flora en fauna in het plangebied.

Beoordeling milieu aspecten
Ten behoeve van het wijzigen van het bestemmingsplan zijn meerdere milieuaspecten (**bijlage 9**) onder de loep genomen zoals geluid, milieuzoneringen, luchtkwaliteit, bodem en ecologie (zie hierboven). Deze aspecten zijn door de Omgevingsdienst IJmond gecontroleerd en daaruit wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling (**zie bijlage 10**).

Water
Naast bovenstaande milieuaspecten heeft er meerdere malen afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) inzake de waterhuishouding. Uit deze gesprekken is een advies gekomen (**bijlage 11**) dat heeft geleid tot aanpassing van de plannen voor de waterhuishouding

(**bijlage 12**). Het hoogheemraadschap geeft daarbij aan dat zij erop vertrouwt dat de input leidt tot een goed uitgewerkt plan. Uiteindelijk is voor het plan een watervergunning noodzakelijk.

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk acceptabel is.
Bij het volgen van een planologische procedure, zoals een herziening van het bestemmingsplan, moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Ten behoeve van de te volgen afwijkingsprocedure is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan wijst uit dat bouwplan op de verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Conclusie
Op basis van alle bovenstaande punten kan gesteld worden dat het plan passend gemaakt kan worden en daarnaast een mooie toevoeging biedt aan de recreatieve en toeristische voorraad in de gemeente Landsmeer.

Risico's:
Het plan wordt voor zes weken ter inzage gelegd om een ieder de gelegenheid te geven om zienswijzen in te dienen. Indien de zienswijzen ongegrond worden verklaard en kan het bestemmingsplan vastgesteld worden. Hiertegen kan vervolgens nog beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Met de ontwikkelaar is een koop- en anterieure overeenkomst gesloten. Indien geen uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst en wordt ingezet op een woningbouwontwikkeling zal de koop- en anterieure overeenkomst door de gemeente moeten worden ontbonden. De ontwikkelaar zal in dat geval tenminste de reeds gemaakte kosten willen verhalen op de gemeente.

Financiële aspecten

Initiatiefnemer dient, zoals afgesproken in de anterieure overeenkomst, de kosten voor de ambtelijke inzet te betalen voor de herziening van het bestemmingsplan en verder is er in de afgesloten anterieure overeenkomst onder andere bepaald dat de initiatiefnemer de eventueel te betalen planschade vergoedt. In geval van ontbinding van de overeenkomst komen de kosten voor ambtelijke inzet voor rekening van de gemeente.

Duurzaamheid

Het planvoornemen dat uit het schetsplan naar voren komt, kenmerkt zich door de hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid, energievoorziening en natuurwaarden. Bij de sanering zullen zoveel als mogelijk vrijgekomen materialen worden hergebruikt op de locatie.

Uitkomsten advies en inspraak:

Het bouwplan zal nog aan omwonenden worden voorgelegd en hiervan zal verslag gedaan worden als onderdeel van de procedure.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan wordt openbaar bekendgemaakt door middel van een publicatie in het plaatselijke Weekblad en in de Staatscourant. Tevens worden de documenten beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. Mochten er toch zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door ons college voordat deze aan uw raad worden voorgelegd, waarna u definitief het bestemmingsplan kan vast stellen.

Bijlagen

B1. Raadsinformatiebrief d.d. 21 maart 2023

B2. Motie vreemd d.d. 25 mei 2023

B3. Presentatie afdoening motie d.d. 23 november 2023

B4. Advies welstand beeldkwaliteitsplan hotel- en resort Breeck

B5. Ontwerpbestemmingsplan hotel- en resort Breeck

B6. Toelichting bestemmingsplan hotel-en resort Breeck

B7. Memo MRA expertteam verblijfsaccommodaties Breeck

B8. Natuurbeschermingsvergunning hotel- en resort Breeck
B9. Bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan hotel -en resort Breeck
B10. Milieu advies ODIJmond inzake hotel- en resort Breeck
B11. Notitie HHNK inzake waterplan Resort Breeck
B12. Waterplan Resort Breeck

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
burgemeester

P.G. (Peter) Küppers
gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	21 december 2023
Documentkenmerk:	D/2023/127599 behorende bij zaak: Z/2023/035622

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2023/127599 behorende bij zaak: Z/2023/035622 Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. het ontwerpbestemmingsplan hotel-/resortontwikkeling te Landsmeer in procedure te brengen en het plan vrij te geven voor het indienen van zienswijzen voor de periode van zes weken.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P. M. (Pauline) Lodewegens	L.A. (Léon) de Lange
griffier	voorzitter