
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	28 november 2023
Documentkenmerk:	D/2023/127468

Aan de raad,

Onderwerp:

Het oppakken van het verdere proces inzake Resort de Breeck zoals afgesproken in de koop- en anterieure overeenkomst.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

in te stemmen met het verder uitvoering geven aan de koop- en anterieure overeenkomst om zodoende het ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

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 hotel/resort 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**).

Doelstelling/beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het delen van de resultaten van de uitkomsten van het woningbouwonderzoek en uw raad te adviseren over het verdere proces.

Argumenten en afweging

Om de mogelijkheden van woningbouw goed te onderzoeken is – in overleg met ontwikkelaars (zoals de motie vreemd beoogde) - Royal Haskoning DHV door ons college gevraagd de mogelijkheden van de locatie ten behoeve van woningbouw op een kaart in beeld te brengen. Op basis van dat kaartmateriaal zijn door de ontwikkelaars modellen uitgewerkt voor woningbouw.

Randvoorwaarden

De locatie kent een aantal specifieke randvoorwaarden die van invloed zijn op woningbouw:

- Het eigendom van de gemeente en de gronden die vrij te maken zijn na verplaatsing van de volkstuinen;
- De elektromagnetische straling van de hoogspanningsmasten; de benodigde afstand van de 380 kV kabels tot de woningen bedraagt 105m;
- De milieuzonering rondom het bestaande bedrijfsterrein bedraagt 50m. Specifiek voor de eierfabriek geldt dat de geur wellicht verder draagt. De fabriek is al een keer naar het buitengebied verplaatst en vreest bezwaren tegen de bedrijfsvoering bij woningbouw. Dat is bij een eco-resort contractueel uit te sluiten en onderdeel van de anterieure overeenkomst;
- Het geluid van de snelweg A10 stelt eisen aan de woningbouw. Tot bepaalde waarden is ontheffing mogelijk indien woningen geluidsluw worden gemaakt. Omdat de geluidsdruk dermate hoog is dat een groot deel van de woningen 'dove' gevels nodig heeft is voor de woningbouwvarianten uitgegaan van verbetering van de geluidsschermen. Daartoe is aan de Omgevingsdienst ook advies gevraagd;
- Woningbouw is (vooralsnog) alleen mogelijk buiten het Bijzonder Provinciaal Landschap en de MRA Zone Landelijk gebied;
- De woonvisie van de Gemeente Landsmeer en de beleidskaders woningbouw (onder meer: 30% sociaal, 40% midden en 30% duur).

Deze randvoorwaarden zijn meegenomen in de uitwerking van de modellen.

Modellen

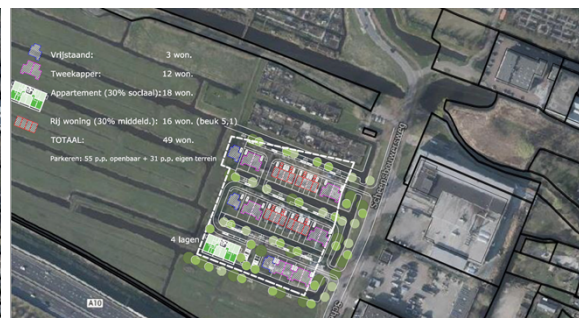
Er zijn twee varianten voor woningbouw opgesteld en uitgewerkt in overleg met de ontwikkelaars:

1. Grondgebonden woningen (30-30-40%);
2. Grondgebonden woningen (30-40% midden/duur) en huurappartementen (30% sociaal).

De modellen houden rekening met de randvoorwaarden maar ook met de opmerkingen/welstandscriteria van Mooi Noord Holland. De twee modellen zijn hieronder op kaart weergegeven:



Model 1 grondgebonden woningen



Model 2 grondgebonden woningen en appartementen sociaal

Model 1 gaat uit van grondgebonden woningen, passend bij het dorpse karakter van Landsmeer. In totaal betreft het 39 woningen. Model 2 gaat uit van grondgebonden woningen in het middensegment en de vrije sector en appartementen ten behoeve van de sociale huur, waardoor het totaal uitkomt op 49 woningen. De beschikbare locatie is steeds zo goed mogelijk benut voor woningen en parkeervoorzieningen om tot een optimaal plan te komen. De door Mooi Noord Holland gewaarde aanpak met inachtneming van de landschappelijke kenmerken (o.a. bebouwing op de 'landtongen') is ook hier overgenomen.

Afweging

Op basis van de randvoorwaarden/kaders en de in kaart gebrachte modellen is het mogelijk op hoofdlijnen de voor- en nadelen van de verschillende opties voor woningbouw en doorzetten een resort, af te wegen:

	Aspect	Woningbouw model 1	Woningbouw model 2	Eco-resort
1	Programma	39 woningen	49 woningen	Circa 110 vakantie-woningen en voorzieningen
2	Kwaliteit stedenbouw	Geïsoleerde woonwijk in het groen.	Geïsoleerde woonwijk in het groen	Geïsoleerd resort in het groen en publieksfunctie (coffee bar/restaurant)
3	Kwaliteit landschap	Redelijk goed: plan conform slagen en natuurlijke oevers	Redelijk goed: plan conform slagen en natuurlijke oevers	Goed: slagen, natuurlijke oevers en veel groen; autoluw door concentratie parkeren
3	Kwaliteit woningen	Goed bij toepassing geluidsscherm, anders veel dove gevels	Goed bij toepassing geluidsscherm, anders veel dove gevels	Goed. Autoluw gebied en vakantiewoningen in het groen
4	Overeenkomsten	Ontbinden koop- en anterieure overeenkomst (minnelijk of niet minnelijk)	Ontbinden koop- en anterieure overeenkomst (minnelijk of niet minnelijk)	Voldoen aan inspanningsverplichting bestemmingsplanprocedure conform koop- en anterieure overeenkomst
5	Financieel	Resultaat GREX negatief	Resultaat GREX negatief	Resultaat GREX positief
6	Risico's procedure	Nieuw omgevingsplan nodig; bezwaar tegen woningbouw eierfabriek	Nieuw omgevingsplan nodig; bezwaar tegen woningbouw eierfabriek	Nieuw bestemmingsplan nodig en mogelijk bij start procedure voor 31 december 2023
7	Risico's financieel	Resultaat: - ontbinding KO en AO - GREX - lange RO procedure	Resultaat: - ontbinding KO en AO - GREX - lange RO procedure	Resultaat: - GREX
8	Planning	Onzeker door ontbinden KO en AO en verwachte bezwaarprocedure eierfabriek. Hierna mogelijk een nieuwe tender vereist voor	Onzeker door ontbinden KO en AO en verwachte bezwaarprocedure eierfabriek. Hierna mogelijk een nieuwe tender vereist	Start procedure bestemmingsplan Q4 / 2023, gereed circa Q2 / 2024. Hierna kan ontwerp en bouw plaatsvinden.

		woningbouw. Doorlooptijd > 5 jaar verwacht.	voor woningbouw. Doorlooptijd > 5 jaar verwacht.	
9	Bijdrage woningbouw	39 eenheden OZB	49 eenheden OZB	Geen
10	Bijdrage toerisme	Geen	Geen	Bijdrage aan toerisme en ondernemers OZB + toeristenbelasting
11	Betrouwbaarheid overheid	Minder goed	Minder goed	Goed

Conclusie(s)

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 geluidsscherm 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. Ons college stelt daarom voor om het proces voor de ontwikkeling van een resort voort te zetten overeenkomstig de gemaakte afspraken in de koop- en anterieure overeenkomst. Dit houdt in dat aan uw raad zal worden voorgesteld om het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Risico's:

Met de ontwikkelaars is een koop- en anterieure overeenkomst gesloten. Indien geen uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst zal deze 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.

Ook wordt in het geval van ontbinding van de overeenkomst de in 2020 geopende GREX gesloten zonder opbrengsten en komt het negatieve resultaat – i.e. de tot nu toe door de gemeente gemaakte kosten voor o.a. ambtelijke inzet – voor rekening van de gemeente.

Bij elkaar opgeteld moet u denken een bedrag van ruim een half miljoen euro.

Tot slot is het niet ondenkbaar dat de ontwikkelaars daarnaast een claim indienen voor gederfde inkomsten.

Financiële aspecten

Indien de ontwikkeling aan de Scheepsbouwerweg wordt omgezet van resort naar woningbouw heeft dit financiële consequenties:

- de residuele grondwaarde is aanzienlijk lager bij woningbouw dan indien de grond wordt verkocht ten behoeve van een resort. De grondexploitatie blijft bij de ontwikkeling voor woningbouw positief;
- de te maken kosten (infrastructuur, bouwrijp maken, verplaatsen volkstuinten) zijn in beide gevallen gelijk;
- om een permanente woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet een zeer grote investering worden gedaan voor het aanbrengen/aanpassen van een geluidsscherm aan de A10. Deze investering kan niet uit de grondopbrengst worden betaald. Een woningbouwontwikkeling levert de gemeente een groot negatief resultaat op;
- de structurele inkomsten uit de toeristenbelasting die samenhangen met de ontwikkeling van een resort komen te vervallen.

Duurzaamheid

Er spelen geen duurzaamheidsaspecten bij dit voorstel.

Uitkomsten advies en inspraak:

Niet van toepassing.

Communicatie

Op 23 november 2023 zijn resultaten uit het onderzoek naar de mogelijkheden tot woningbouw op de beoogde locatie voor het hotel/resort inmiddels een presentatie met uw raad gedeeld.

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

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

Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2023/127468 behorende bij zaak: Z/2023/035621

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: 127467 behorende bij zaak: 2023-035621

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

1. In te stemmen met het verder uitvoering geven aan de koop- en anterieure overeenkomst om zodoende het ontwerp bestemmingsplan ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

De raad van de gemeente Landsmeer,

P. M. (Pauline) Lodewegens
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter