
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	27 mei 2025
Documentkenmerk:	D/2025/156873 behorende bij zaak: Z/2025/044450

Aan de raad,

Onderwerp:

Het realiseren van een resort aan de Scheepsbouwersweg.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

het ontwerp omgevingsplan 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 16.29 Ow en afdeling 3.4 Awb.

Inleiding

Aanleiding

In navolging op het vaststellen van de hotelkansenkaart in 2014 is de locatie aan de Scheepsbouwersweg als voorkeurslocatie naar voren gekomen en is een marktconsultatie gehouden. Op basis van die marktconsultatie zijn Blauwhoed, Dutchen en Groene Hart Recreatie geselecteerd als ontwikkelaars van het project. Vervolgens is in 2019 een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaars gesloten en een eerste ontwerpplan voor het realiseren van een resort opgesteld. Op 19 juni 2020 heeft de gemeenteraad een Grondexploitatie (GREX) geopend waaruit de voorbereidingskosten voor het Resort betaald kunnen worden (kosten van projectbegeleiding, advieskosten, bouwrijp maken en het verplaatsen van de volkstuinen).

Aansluitend op de intentieovereenkomst heeft het college op 6 juli 2021 met een koop- en anterieure overeenkomst ingestemd, waarbij de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld om wensen en bedenkingen te uiten. De wensen en bedenkingen hebben geleid tot een aanscherping van een aantal artikelen in de koop- en anterieure overeenkomst, waarop in december 2021 de aangepaste overeenkomst door partijen is getekend.

Na de vorming van het nieuwe college in juli 2022 is besloten om te toetsen of “woningbouw op de locatie waar het resort nu beoogd is (feitelijk onderbouwd) al dan niet verantwoord is”, inclusief een afweging van alle belangen. Aan Royal Haskoning DHV is opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren. Op 21 maart 2023 is de gemeenteraad door het college uitvoerig geïnformeerd over de resultaten van dit onderzoek middels een raadsinformatiebrief (**bijlage 1**). Naar aanleiding van die raadsinformatiebrief is het onderwerp geagendeerd in de commissievergadering van 11 mei 2023. 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 en aan te geven of het gebied uitgebreid kon worden.

Op 23 november 2023 is een presentatie gegeven over de uitkomsten van de gesprekken met de initiatiefnemers en de mogelijkheden voor woningbouw (**bijlage 3**). Deze presentatie is gegeven ter afdoening van de motie. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, in samenwerking met de ontwikkelaar, wordt de conclusie getrokken dat een woningbouwontwikkeling op de locatie van het resort niet realistisch is. Voornaamste belemmeringen voor een goede ruimtelijke ontwikkeling zijn, blijkens diverse deelonderzoeken, de aanwezige hoogspanningsleiding, het industrielawaai, geurhinder en geluid. Ten aanzien van geluid geldt daarbovenop dat de geluidshinder die wordt veroorzaakt door de A10 beperkt moet worden met het aanleggen/aanpassen van een geluidsscherm. Het aanbrengen van zo'n geluidsscherm brengt een aanzienlijke investering met zich mee die niet terugverdiend kan worden uit de grondopbrengsten. Dit zou leiden tot een fors negatief resultaat voor de gemeente. Daarnaast mist de gemeente ook de structurele opbrengsten in het kader van de toeristenbelasting en OZB in het geval geen resort wordt ontwikkeld.

De afdoening van deze motie bood de gemeenteraad niet voldoende aanknopingspunten om een keuze te maken en om het bestemmingsplan voor het resort vast te stellen. Tijdens de raadsvergadering van 21 december 2023 is wederom een motie aangenomen (**bijlage 4**) die het college verzocht nader onderzoek te doen naar “maximale hoeveelheid woningbouw op deze plek”.

Het college heeft in kaart gebracht wat er nodig was om deze motie nader uit te werken. Hierbij ging het onder andere om financiële dekking voor het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van (stedenbouwkundige) ontwerpen. Deze punten en een verzoek om budget beschikbaar te stellen, zijn middels een raadsvoorstel in juni 2024 aan de raad aangeboden en uiteindelijk op 26 september in een commissievergadering behandeld. De raad besloot op 3 oktober dit budget niet beschikbaar te willen stellen. In diezelfde vergadering heeft de gemeenteraad vervolgens een motie aangenomen (**bijlage 5**) die opriep om “het proces voor de ontwikkeling van resort Breeck conform de koop- en anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar op te pakken”.

Aan deze motie heeft het college uitvoering gegeven. Het plan is omgezet van een postzegelbestemmingsplan naar een ontwerp omgevingsplan en de onderzoeken hiervoor zijn geactualiseerd.

Kader

- Gemeentewet
- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht
- Tijdelijke omgevingsplan gemeente Landsmeer
- Bestemmingsplan Luijendijk-Zuid
- toekomstvisie

Doelstelling/beoogd resultaat

Het ontwerp omgevingsplan hotel/resort Breeck te Landsmeer vast te laten stellen en dit op grond van artikel 16.29 Omgevingswet 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 (als vastgesteld 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 7.000 m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) met 500 m2 aan aanvullende voorzieningen (bestaande uit een receptie, restaurant, spa, winkel / fietsverhuur / lokale ondernemers, conferentie- / feestzaal). Het plan is reeds door welstand beoordeeld en akkoord bevonden (**bijlage 6**).

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan “Luijendijk-Zuid”

Het perceel Scheepsbouwersweg ligt binnen het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Landsmeer 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 en vakantiehuisjes levert dus strijdigheid op met het bestemmingsplan. Om hier medewerking aan te verlenen moet er van het tijdelijke omgevingsplan Landsmeer worden afgeweken, dit kan door middel van een herziening van het omgevingsplan (**bijlage 7**).



Provinciale regelgeving/visie

De locatie is niet gelegen binnen de werkingsgebieden van de provinciale omgevingsverordening en daarmee vormt de provincie voor dit project geen obstakel. Toch heeft de provincie ook een omgevingsvisie opgesteld waarbij dit plan aansluiting zoekt. Dit bestemmingsplan vanwege de voorgenomen hotel-/resortontwikkeling aan Scheepsbouwersweg wordt passend geacht binnen de genoemde provinciale beleidskaders, uitgangspunten en richtlijnen (zie ook **toelichting op pag. 14 van Bijlage 8**).

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. In het kader van deze visie documenten heeft regionale afstemming plaats gevonden over de realisatie van dit plan (**bijlage 9**). Uit dit overleg is 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 aan 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 10**) 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 wet natuurbeschermingsvergunning 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 milieu aspecten (**zie pag. 146 van bijlage 11**) 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 12**). Wel dient het aspect externe veiligheid nog extra gecontroleerd te worden door de Veiligheidsregio, dit zal de gemeente dan ook doen en als voorwaarde stellen dat de Veiligheidsregio akkoord dient te zijn met de omschreven paragraaf.

Water

Naast bovenstaande milieuaspecten heeft er meerdere malen afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) inzake de waterhuishouding. Deze gesprekken hebben

geleid tot aanpassing van de plannen voor de waterhuishouding (**bijlage 13**). Het Hoogheemraadschap geeft op basis van dit waterplan een positief water advies en vertrouwt dat de gegeven input leidt tot een goed uitgewerkte ontwikkeling op deze locatie.

De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het plan ruimtelijk acceptabel is.

Bij het volgen van een planologische procedure, zoals een herziening van het omgevingsplan, moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Ten behoeve van de te volgen afwijkinsprocedure is daarom een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing voor het omgevingsplan wijst uit het plan op verschillende van toepassing zijnde ruimtelijke aspecten 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. Dit laatste is als speerpunt gedefinieerd in onze Toekomstvisie.

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 kan de raad het omgevingsplan definitief vast stellen. Hiertegen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspak van de Raad van State.

Financiële aspecten

Gezien de huidige financiële uitdagingen van onze gemeente is het van belang dat inkomsten en uitgaven zorgvuldig worden afgewogen. Bij het maken van dergelijke afwegingen ligt het voor de hand om ook te kijken naar het verdienvermogen van de gemeente en dus naar de inkomsten (zowel structureel als incidenteel) van een resort ontwikkeling. De inkomsten voor de ontwikkeling van het resort bestaan uit de grondopbrengsten voor de verkoop van de grond (eenmalig). Dit bedrag is vastgelegd in de koopovereenkomst en opgenomen in de grondexploitatie. Naast de eenmalige grondopbrengst zullen er ook structureel inkomsten zijn voor de gemeente bestaande uit OZB-opbrengsten en toeristenbelasting.

Opbrengsten	Totaal	Toelichting
Toeristenbelasting	€ 305.000,-	Hierbij wordt uitgegaan van een 80% bezettingsgraad.
Onroerende Zaak Belasting	€ 25.000,-	Hierbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde van alle aanwezige vakantie woningen op het te realiseren resort.
Incidentele grondopbrengst	Pm	Verkoop van gemeentegrond aan contractpartij voor de realisatie van het resort.

Nb: bovenstaande bedragen zijn schattingen en kunnen in de praktijk afwijken. Bij de OZB berekening is de inrichting van het park niet meegenomen, omdat nog niet duidelijk is welke voorzieningen worden gerealiseerd.

Voorts is met de Initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst afgesproken dat de kosten voor de ambtelijke inzet betaald dienen te worden alsmede de kosten voor de herziening van het omgevingsplan. Verder is er in de afgesloten anterieure overeenkomst o.a. bepaald dat de eventueel te betalen planschade vergoed wordt door de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzaamheid kan worden vermeld dat het planvoornemen met duurzame bouwmethodieken gerealiseerd wordt. Er wordt voldaan aan de BENG-eisen. Er wordt dus rekening gehouden met vereisten ten aanzien van energietransitie en duurzaamheid.

Uitkomsten advies en inspraak:

n.v.t.

Communicatie

Het ontwerp omgevingsplan 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 <https://pre.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Mochten er zienswijzen worden ingediend, dan worden de zienswijzen eerst behandeld door het college voordat deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad en hij de nota van zienswijze definitief kan vaststellen.

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. Motie GL - FVB - LL- PL - DB - Maximaal benutten woningbouw d.d. 21 december 2023.
- B5. Motie VVD en CDA oppakken proces Resort Breeck d.d. 3 oktober 2024
- B6. Advies welstand beeldkwaliteitsplan hotel- en resort Breeck
- B7. Omgevingsplan hotel- en resort Breeck
- B8. Toelichting omgevingsplan hotel-en resort Breeck
- B9. Memo MRA expertteam verblijfsaccommodaties Breeck
- B10. Natuurbeschermingsvergunning hotel- en resort Breeck
- B11. Bijlagen bij de toelichting van het omgevingsplan hotel -en resort Breeck
- B12. Milieu advies ODIJmond inzake hotel- en resort Breeck
- B13. Waterplan Resort Breeck

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

namens het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer,

L.A. (Léon) de Lange
Burgemeester

R. (Rene) Dekker
Gemeentesecretaris

Raadsbesluit



Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum raadsvergadering	<wordt ingevuld door bestuurssecretariaat/griffie>
Documentkenmerk:	D/2025/156873 behorende bij zaak: Z/2025/044450

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2025/156873 behorende bij zaak: Z/2025/044450

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

het ontwerp omgevingsplan 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.

De raad van de gemeente Landsmeer,

C.L. (Caroline) Hageman,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter