

Motie vreemd aan de orde van de agenda

Art. 44 RvO

Datum indiening: 25 mei 2023

Naam indiener: Ine van Brenk-Wietsma



GROENLINKS
Landsmeer

Fractie Van Brenk

Onderwerp: Mogelijk woningbouw resort Breeck

De gemeenteraad van Landsmeer in vergadering bijeen op donderdag 25 mei 2023,

Constaterende dat,

- onderzoek naar de mogelijkheid van woningbouw resort Breeck aan de Scheepsbouwersweg van 13 maart 2023 voorligt;
- **de volgende vraag uit de voorgaande coalitieperiode nog voorligt: indien woningbouw op een deel van de locatie van het resort wel verantwoord is, welke financiële en morele consequenties het openbreken van de meest recente, anterieure overeenkomst heeft;**
 - ➔ De vraag of woningbouw verantwoord is, is nog niet beantwoord. Het onderzoek geeft aan dat woningbouw niet onmogelijk is binnen de wettelijke kaders die er zijn en dat op een gedeelte woningbouw mogelijk zou kunnen zijn. Dit geeft nog niet de uitkomst of dit verantwoord is. Dit is een breder begrip. En in de commissievergadering werd dit ook al aangestipt.
- de achterliggende gedachte is dat er in heel Nederland een te kort aan woningen is en ook in Landsmeer. Elke woning voor Landsmeer erbij is gewenst;
- **de indieners van deze motie willen weten welke en hoeveel woningbouw op Resort Breeck mogelijk zou kunnen zijn, zodat de raad kan beoordelen of het de moeite waard is om gemaakte afspraken open te breken ten behoeve van woningbouw in Landsmeer; ➔** Welke en de hoeveelheid woning is in deze fase lastig te beantwoorden. Dit is mede afhankelijk van de type woningen die gewenst zijn (eengezinswoningen of

meergezinswoningen, dus rijtjeswoningen of appartementen/studio's), maar ook voor welke doelgroepen zoals starters, sociale woningen of midden huurwoningen. Om dit in kaart te brengen zullen meerdere scenario's moeten worden uitgewerkt, dat vraagt tijd en geld

- het onderzoek is besproken in de commissievergadering van 11 mei 2023.

Overwegende dat,

- het algehele gevoel van de commissievergadering van 11 mei was, dat het goed is om op een rij te zetten wat de mogelijkheden zijn om op deze plek woningbouw te realiseren en welke consequenties dat heeft;
- de raad pas iets kan vinden van het wel of niet openbreken van afspraken als er duidelijkheid is over de mogelijkheid van woningbouw;
- de portefeuillehouder namens het college hiertoe graag een opdracht via een raadsmotie tegemoet wil zien met de daarbij horende onderzoeksvragen.

Spreekt uit:

- **Het college i.c de portefeuillehouder op te roepen om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers, (Blauwhoed, Dutchen en Gooische Hart Recreatie) van het vakantieresort Breeck en hen te vragen welke mogelijkheden zij zien om woningbouw te realiseren op deze plek.** → Steunen. Geadviseerd wordt in gesprek te gaan met Blauwhoed om de mogelijkheden te bespreken.
- **Daarnaast zou de raad graag een kaart krijgen met daarin aangegeven op welk deel van het grondgebied Resort Breeck mogelijk woningbouw zou kunnen plaatsvinden.** → Steunen. Deze kaart heb is reeds opgevraagd bij Royal Haskoning DHV, wij verwachten deze week hier nog een terugkoppeling op. Het grondgebied in beeld brengen moet zeker mogelijk zijn (hadden wij ook reeds besproken).
- **Tijdens het gesprek in de commissie is door de fractie Lokaal Landsmeer gevraagd of het mogelijk is om het plangebied Resort Breeck uit te breiden met naastgelegen gronden, die van de gemeente zijn, zodat er een groter gebied ontstaat voor woningbouw? Graag zouden wij van het college willen weten of dit mogelijk is. Zo ja, hoe ziet dat gebied er dan uit (graag een kaart). Zo nee, wat is hiervan de reden?** → Steunen. Het is mogelijk om dit gebied uit te breiden. Het gebied van waarin Resort de breek ontwikkelt gaat worden, is omringd met Bijzonder Provinciaal Landschap en Landelijk Gebied (zie afbeelding hieronder). Deze beschermingsregimes beperken de mogelijkheden tot woningbouw. Er zou echter nog een stuk opgeschoven kunnen worden in de richting van de snelweg, want daar geldt het regime niet. Kanttekening die hierbij gemaakt moet worden, is dat het stuk waar dit regime niet geldt in handen is van de handboogvereniging.



- **Mocht het mogelijk zijn om het gebied uit te breiden, dan verzoeken wij het college om dit mee te nemen in het gesprek met de initiatienemers, zodat zij hun licht kunnen laten schijnen over een groter gebied m.b.t. woningbouw.** → Steunen. Dit kan meegenomen worden in de gesprekken met Blauwhoed, mits de handboogvereniging openstaat voor verplaatsing.
- **Als de initiatiefnemers niet bereid zijn tot een gesprek dan verzoeken wij het college om andere projectontwikkelaars te vragen of zij antwoord kunnen geven op de vraag wat het laadvermogen is van deze plek (hoeveel en welke huizen kunnen erop gebouwd worden).** → Ontraden. Andere ontwikkelaars benaderen kan, maar daarbij moet gehandeld worden volgens het Didam-arrest. Dit houdt in dat de gemeente bij de verkoop van grond potentiële gegadigden de kans moet geven om mee te doen aan verkoopprocedures van percelen. Gelijke kansen worden gecreëerd door van tevoren objectieve, toetsbare en redelijke criteria vast te stellen.
- **Tevens:**
 - **verzoekt de raad de burgemeester om aan de Centrale Recherche Informatiedienst een advies te vragen m.b.t. criminaliteit in vakantieparken zoals op Resort Breeck is beoogd. Het Platform Veilig Ondernemen Noord Holland zou hier wellicht ook een adviserende rol in kunnen spelen, gezien hun inzet van het tegengaan van criminaliteit en ondermijning op vakantieparken.** → Deze vraag staat los van het woningbouw vraagstuk en is vraag aan de burgemeester. Dit wordt verder uitgezocht,.

Algehele conclusie

De motie is grotendeels in de lijn met hetgeen afgelopen maandag is besproken. In afwijking wat besproken is, blijkt uit de motie dat de partijen willen dat de ontwikkelaar komt met een voorstel voor het programma/laadvermogen van de woningbouw. Dit betekent dus varianten uit te laten werken. De motie vraagt om een meer gedetailleerde uitwerking van de woningbouwmogelijkheid,

ambtelijk missen wij nog de discussie over de aanvaardbaarheid. Hierbij is een afweging noodzakelijk die breder is dan alleen de vraag of het theoretisch mogelijk is.

Dit hangt mede af van de gevolgen af die ontbinding van de bestaande koop- en anterieure overeenkomst oplevert. Hierover hebben wij reeds juridisch advies ingewonnen, waarbij ontbinding van de overeenkomst zou kunnen (maar verwacht wel claim van gemaakte kosten en mogelijke gedeelde winst van de contractspartijen) in de grondexploitatie is rekening gehouden met een opbrengst van de verkoop van de gronden van € 2.250.000. in de koopovereenkomst is een verkoopprijs overeengekomen van € 3.1750.000,-. Netto contact heeft de grex een positief saldo van € ca 1.8 mio, wanneer de verkoopopbrengst daadwerkelijk wordt ontvangen wordt dit ca € 2.5 mio. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is nog rekening gehouden met een opbrengst van € 2.25 mio. Dit staat los van de structurele inkomsten uit de toeristenbelasting. Het is maar zeer de vraag in deze huidige marktomstandigheden deze opbrengsten gerealiseerd kunnen worden, maar dit is erg afhankelijk van de type woningen en de segmenten, maar een negatieve of nihil grondopbrengst is denkbaar

In de motie ontbreekt de discussie over de gevolgen van het switchen van resort naar woningbouw, indien we alles in beeld brengen vergt dit nader (uitgebreider) onderzoek dan maandag besproken. Daarnaast wordt ambtelijk geadviseerd om bij de behandeling van de motie aan de raad duidelijk te vragen wat ze verwachten en ook de mate van verdere uitwerking en de concreetheid daarvan, ook omdat ingezet wordt op een groter gebied van alleen resort Breeck.

De motie staat inmiddels ook op de website van de raad, inmiddels is Blauwhoed geïnformeerd en hebben zij aangegeven de varianten door te kunnen rekenen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Ondertekening door fractievoorzitters van de partijen die de motie indienen:

Fractie Van Brenk,	Lokaal Landsmeer,	GroenLinks,
Ine van Brenk-Wietsma	Jimmy Leijenhorst	Maartje Greunsven

Fractie	Voor	Tegen
Lokaal Landsmeer		
D66		
VVD		

GroenLinks		
PvdA		
CDA		
Positief Landsmeer		
DorpsBelang		
Fractie Van Brenk		
Lijst Raymakers		
TOTAAL		
Uitslag motie Vreemd		