
Portefeuillehouder:	Wethouder N. Bonenkamp
Datum B&W vergadering	11 juni 2024
Documentkenmerk:	D/2024/137891 behorende bij zaak: Z/2024/038919

Aan de raad,

Onderwerp:

Onderzoek woningbouw Resort Breeck.

Voorgesteld raadsbesluit/c.q. beslispunten

Een budget van € 105.000 beschikbaar te stellen om invulling te geven aan de op 21 december 2023 aangenomen motie 'Benutten van maximale woningbouw capaciteit aan de Scheepsbouwersweg' (motie 366).

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid

Artikel 189 van de Gemeentewet

Inleiding

Aanleiding

Tijdens de raadsvergadering van 21 december 2023 is door uw raad een motie aangenomen die het college verzoekt om nader onderzoek te doen naar het maximaal benutten van de woningbouwcapaciteit aan de Scheepsbouwersweg.

De motie verzoekt het college:

- Om te onderzoeken met de initiatiefnemers van het vakantieresort Breeck, (firma Blauwhoed, Dutchen) of anderen (b.v. woningbouwcoöperatie/particuliere ontwikkelaars) welke mogelijkheden er zijn, als er een uitzondering wordt gemaakt op het bestaande woningbouwbeleid om een maximale hoeveelheid woningbouw te realiseren op deze plek.
- Bij dit onderzoek uit te gaan van minimaal een neutrale financiële uitkomst voor de gemeente Landsmeer.
- Te kijken naar speciale maatregelen, om woningbouw dichterbij de snelweg te realiseren, voorbeeld nemend aan methodes toegepast in Amsterdam Noord.
- Verder te kijken dan de grenzen van het plangebied voor de ontwikkeling van woningen of bijbehorende voorzieningen (zoals parkeren).

Kaders

- Algemene Wet bestuursrecht
- Gemeentewet
- Woonvisie Landsmeer 2016 – 2024
- Notitie beleidskaders woningbouwprogramma
- Provinciale omgevingsverordening NH 2020
- Parkeernota 2021-2025
- Beleidsregels Parkeernormen Landsmeer
- Doelstelling/beoogd resultaat

Doelstelling/beoogd resultaat

Het doel is om de motie uit te voeren. Middels dit voorstel worden financiële middelen gevraagd om onderzoek te doen naar mogelijkheden voor woningbouw op het perceel aan de Scheepsbouwersweg en de omliggende gronden

Argumenten en afweging

Uitvoering motie

Om de mogelijkheden voor woningbouw aan de Scheepsbouwersweg verder te onderzoeken is het noodzakelijk om dit uit te werken in een stedenbouwkundige verkenning. Hiervoor is aan Royal Haskoning een offerte gevraagd om dit project te begeleiden; aangezien zij ook al eerdere onderzoeken ten aanzien van dit gebied hebben verricht (o.a. geluidsscherm A10). Bij een stedenbouwkundige verkenning wordt zowel de ruimtelijke als financiële kant van de ontwikkeling in beeld gebracht.

Om het onderzoek naar woningbouw aan de Scheepsbouwersweg uit te kunnen voeren zijn er drie scenario's die in kaart worden gebracht, namelijk:

- Scenario 1: huidige plot Scheepsbouwersweg (stedenbouwkundig vlekkenplan)
- Scenario 2a: huidige plot Scheepsbouwerweg en de gemeentelijke grond niet behorende tot het Bijzonder Provinciaal Landschap
- Scenario 2b: huidige plot aan de Scheepsbouwerweg en het gehele agrarische deel gemeentelijk grondgebied (zowel Bijzonder Provinciaal Landschap en geen Bijzonder Provinciaal Landschap)

Per scenario wordt het volgende uitgewerkt:

- Stap 1: Deze bestaat uit het opstellen van massamodellen voor de woningbouwontwikkelingen waaronder: de footprint, typologiekeuze van woningen en aantal verdiepingen.
- Stap 2: Het maken van scenario's met als output: aantal wooneenheden, uitgesplitst naar typologie, volume, aantal m² BVO en GO, aantal parkeerplaatsen totaal op basis van parkeernorm per typologie en bijbehorende financiële doorrekening.

Bij de uitwerking van de scenario's wordt – zoals in de motie is opgenomen – ook gekeken naar typologieën en segmentering die nu niet passen binnen het huidige woningbouwbeleid van de gemeente om een maximaal aantal woningen te creëren. Daarnaast wordt – ook conform de motie – het uitgangspunt gehanteerd dat er minimaal een neutrale financiële uitkomst voor de gemeente uitkomt. Door het uitvoeren van dit onderzoek wordt na afronding een antwoord gegeven op de vraag of een woningbouwontwikkeling aan de Scheepsbouwersweg (en omliggende gronden) met een minimale neutrale financiële uitkomst voor de gemeente mogelijk is en hoe dit er dan uit komt te zien (zowel ruimtelijk als qua betaalbaarheid en doelgroepen). Het moge duidelijk zijn dat in het onderzoek ook de noodzakelijke maatregelen ten behoeve van geluid en andere beperkende factoren meegenomen worden.

Externe partijen

Voor over te gaan tot de uitvoering van deze motie heeft reeds afstemming plaatsgevonden met verschillende partijen.

Provincie

Er is met de provincie afstemming geweest over een mogelijke woningbouwontwikkeling aan de Scheepsbouwersweg middels enkele bestuurlijke overleggen. De provincie heeft daarbij aangegeven geen investeringen te willen doen ten behoeve van de bereikbaarheid en leefbaarheid. Hieruit moet onder andere geconcludeerd worden dat er vanuit de provincie geen bijdrage verwacht hoeft te worden ten behoeve van geluidswerende maatregelen.

Tevens is aangegeven dat de provincie op dit moment geen medewerking wil verlenen voor het mogelijk maken van grootschalige woningbouw (>11 woningen) in het bestaande beschermingsregime 'Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)'. Dit heeft gevolgen voor de uitvoering van optie 2b. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de provincie op dit moment voornemens is om de provinciale Omgevingsverordening aan te passen. In het kader van het onderwerp 'Meer ruimte voor wonen' hebben Gedeputeerde Staten (GS) een aantal uitgangspunten voor wijziging van de Omgevingsverordening aan Provinciale Staten (PS) voorgelegd (bijlage 2). Bij deze uitgangspunten kan gedacht worden aan het afschaffen van het verbod op kleinschalige woningbouw binnen BPL in het gebied de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Hierdoor verdwijnt het huidige onderscheid tussen Noord-Holland Noord en de MRA en zou kleinschalige woningbouw in heel Noord-Holland toegestaan worden.

Verder wordt het artikel ten aanzien van 'Bijzonder Provinciaal Landschap' aangepast naar het artikel 'Beschermd Landschap' (BL). In Beschermd Landschap zouden dan woningbouwplannen van maximaal 25 woningen mogelijk indien de kernkwaliteiten niet worden aangetast. Het wordt dus mogelijk om onder

voorwaarden te bouwen in wat tot nu toe BPL-gebied is; mits Provinciale Staten instemt met de voorstellen van GS. Met het bieden van meer ruimte voor het bouwen van woningen beoogt de provincie een bijdrage te leveren aan het op peil houden van de leefbaarheid, vitaliteit en voorzieningen van kernen.

Kanttekening

De gemeente Landsmeer is omringd door verschillende (provinciale) natuurbeschermingsregimes. De belangrijkste zijn – nu nog: Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), MRA Landelijk Gebied, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000. Op basis van de huidige provinciale verordening is woningbouw niet mogelijk in het Bijzonder Provinciaal Landschap. Op basis van het huidige voornemen van GS ontstaan er mogelijkheden in het Beschermd Landschap tot maximaal 25 woningen. Alhoewel dit voornemen nog door Provinciale Staten moet worden goedgekeurd en in een nieuwe provinciale verordening moet worden verwerkt, blijft het ook met de nieuwe voorgestelde regels in principe niet mogelijk om grootschalige woningbouw te realiseren op de locatie aan de Scheepsbouwersweg. Een hoog appartementencomplex (met meer dan 25 appartementen) kan dus nog steeds niet worden gerealiseerd.

In de nieuwe verordening komt naar verwachting wel een mogelijkheid voor maatwerkoplossingen om toch – onder strikte voorwaarden – meer woningen te bouwen in het Beschermd Landschap. Uit gevoerde gesprekken is op voorhand duidelijk dat de provincie deze maatwerkregeling maar zeer beperkt gaat toepassen. Landsmeer dient dus zorgvuldig af te wegen voor welk gebied of locatie op deze mogelijkheid zal worden ingezet. Het ligt daarom voor de hand om in eerste instantie in te zetten op het oostelijke gedeelte van het entreegebied Landsmeer omdat de kans tot realisatie van woningen daar – op dit moment – groter is dan op de locaties aan en rondom de Scheepsbouwersweg, gelet op geluidsoverlast, hinder-/stankcirkels en hoogspanningstracé.

Eigen Haard

Woningcorporatie Eigen Haard heeft een aantal kansrijke locaties voor (sociale) woningbouw in de gemeente Landsmeer opgenomen in een zogeheten ‘kanskaart die op 13 mei aan uw raad zijn gepresenteerd. Naast verschillende inbreidingslocaties en de locatie aan de Violierweg, zien zij vooral kansen in het oostelijk deel van het entreegebied en hebben aangegeven de locatie aan de Scheepsbouwersweg niet als een kansrijke locatie te beschouwen voor betaalbare woningbouw, gegeven de vele beperkende factoren. Ook ruimtelijk past een stedelijke ontwikkeling zoals woningbouw beter binnen dat gedeelte van het Entreegebied van Landsmeer.

Blauwhoed

In navolging op de aangenomen motie heeft ook Blauwhoed de locatie aan de Scheepsbouwerweg nader onderzocht. De contractpartijen van de koop- anterieure overeenkomst zien geen mogelijkheden voor permanente woningbouw aan de Scheepsbouwersweg onder de voorwaarden van de aangenomen motie; met name als er woningen gerealiseerd moeten worden in het betaalbare segment.

Kanttekening

Blauwhoed ziet wel mogelijkheden om tijdelijke woningbouw te realiseren aan de Scheepsbouwersweg onder bepaalde (financiële) voorwaarden. Bij deze ontwikkeling dient de gemeente nog steeds de afweging te maken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Blauwhoed heeft in de gesprekken aangegeven dat een dergelijke ontwikkeling niet hun voorkeur heeft, gezien alle beperkende voorwaarden, en dat zij nog altijd graag het resort in Landsmeer willen realiseren.

Koppeling met verschillende visies

Op dit moment wordt gewerkt aan een Omgevingsvisie voor de gemeente Landsmeer. Om tot deze visie te komen is een ‘focusdocument’ opgesteld dat op 30 mei door de gemeenteraad vrijgegeven is voor participatie. In dit document staat onder andere een basiskaart met daarin vooralsnog opgenomen de aanduiding ‘zoekgebied voorzieningen’ voor de locatie aan de Scheepsbouwersweg. In hetzelfde document wordt het oostelijke gedeelte van het entreegebied aangeduid als ‘zoekgebied wonen’. Dat is niet zomaar: de Omgevingsvisie, die een doorkijk moet bieden naar 2040, geeft het kader voor de beoogde ontwikkelingen in Landsmeer. Dit geldt ook voor de nog op te stellen ‘Gebiedsvisie Entree Landsmeer’, waar de locatie aan de Scheepsbouwersweg een belangrijk onderdeel van is. Het is belangrijk om eventueel beoogde ontwikkelingen in het entreegebied in samenhang te beschouwen tegen de achtergrond van mogelijk veranderende provinciale regelgeving.

Conclusie

Om uitvoering te geven aan de aangenomen motie van 21 december 2023 is een onderzoek c.q. stedenbouwkundige verkenning nodig. Deze verkenning biedt inzicht in verschillende ruimtelijke en financiële scenario's voor woningbouw op de locatie aan de Scheepsbouwersweg. Om de aangenomen motie te kunnen uitvoeren is budget nodig. Hiervoor is geen budget opgenomen in de begroting en daarom wordt aan de raad voorgesteld om budget beschikbaar te stellen.

Proces

Indien de raad instemt met het voorstel om budget beschikbaar te stellen om het onderzoek uit te laten voeren, dan heeft dit gevolgen voor het huidige traject van de resortontwikkeling. De verwachting is dat het onderzoek ruim negen maanden in beslag zal nemen. Dit betekent dat in Q2-2025 in dit project pas verdere stappen genomen kunnen worden. Los van de vraag of de contractpartijen van Resort Breeck zo lang willen of kunnen afwachten, zijn er vervolgens twee scenario's ten aanzien van het besluitvormingsproces:

1. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, wordt ingestemd met een traject voor woningbouw. Dit heeft vergaande gevolgen voor het huidige traject. Concreet betekent dit dat de koop- en anterieure overeenkomst met de contractpartijen wordt ontbonden. De huidige grondexploitatie voor het resort dient te worden afgesloten. De grondexploitatie kent momenteel een negatief resultaat, dit negatieve resultaat wordt ten laste gebracht van de algemene reserve. Zodra de overeenkomst met de contractpartijen is ontbonden, dient de gemeente opnieuw een marktuitvraag te doorlopen voor het beoogde woningbouwproject.
2. Afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek, wordt er niet ingestemd met het traject voor woningbouw maar wordt de realisatie van het resort voortgezet. Indien de raad besluit om door te willen gaan met het resort, dan dient de initiatiefnemer over te gaan tot het opstellen van een (afwijking) omgevingsplan en alle benodigde onderzoeken uitvoeren dan wel actualiseren. Dit proces kent dan nog een doorlooptijd van een half jaar om alle stukken gereed te maken voor besluitvorming. Vervolgens zal er nog een doorlooptijd zijn van de planologische procedure van naar schatting 1 jaar.

Risico's

Met de ontwikkelaar is een koop- en anterieure overeenkomst gesloten. Indien geen uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst en wordt ingezet op een woningbouwontwikkeling dient de koop- en anterieure overeenkomst door de gemeente te worden ontbonden. Te verwachten valt dat de ontwikkelaar dan een claim indient bij de gemeente voor de reeds gemaakte kosten. Dit leidt tot een juridisch geschil dat afgehandeld moet worden.

Financiële aspecten

Voor het onderzoek van Royal Haskoning dient het project ook begeleid te worden vanuit de gemeente. Tevens dienen aanvullende onderzoeken uitgevoerd te worden. In de onderstaande kostenopzet is ook een post onvoorzien opgenomen. Deze post is bedoeld om eventuele extra kosten voor onderzoeken of een eventuele uitloop in de planning op te vangen. De totale kosten voor het uitvoeren van het onderzoek – waartoe de motie oproept – bedragen:

Kosten	Totaal	Toelichting
Stedenbouwkundig plan	€ 49.000	Offerte RHDHV.
Onderzoeken	€ 15.000	Stikstof, flora & fauna, geluid.
Projectleiding en advisering	€ 31.500	Voor het project wordt een externe projectleider aangesteld en is zowel interne als externe (ambtelijke) advisering benodigd.
Onvoorzien	€ 9.500	
Totaal	€ 105.000	exclusief BTW.

Voorgesteld wordt om deze kosten te dekken uit de algemene middelen en hiertoe een begrotingswijziging vast te stellen.

De motie roept op om mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw. Dat betekent niet dat er daadwerkelijk woningen gaan komen. Indien blijkt dat woningbouw op de locatie, om wat voor reden dan ook, niet haalbaar

of wenselijk is dan staan er geen baten tegenover het geïnvesteerde bedrag. Mocht blijken dat uiteindelijk wel een woningbouwontwikkeling mogelijk en wenselijk is op deze locatie dan zal de € 105.000 opgenomen worden in een nieuwe grondexploitatie voor deze ontwikkeling. Dit heeft als gevolg dat het project € 105.000 extra moet opbrengen om op een financieel neutraal resultaat te sluiten.

Zeker gezien de huidige financiële uitdagingen van onze gemeente is het van belang dat elke uitgave zorgvuldig wordt 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. 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.

Duurzaamheid

Het voorstel kent geen duurzaamheidsaspecten.

Uitkomsten advies en inspraak:

niet van toepassing

Communicatie

niet van toepassing

Bijlagen

B1. Motie Groenlinks, Fractie van Brenk, Lokaal Landsmeer, Positief Landsmeer en Dorpsbelang d.d. 21 december 2023.

B2. Brief provincie Noord-Holland inzake wijziging Omgevingsverordening Ruimte, wonen en landschap d.d. 8 mei 2024.

U wordt uitgenodigd tot besluitvorming over te gaan.

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	11 juli 2024
Documentkenmerk:	D/2024/137891 behorende bij zaak: Z/2024/038919

De raad van de gemeente Landsmeer

Gelezen het raadsvoorstel van het college, voorstelnummer: D/2024/137891 behorende bij zaak: Z/2024/038919

Gehoord de behandeling in de commissievergadering.

Raadsbesluit

Een budget van € 105.000 beschikbaar te stellen om invulling te geven aan de op 21 december 2023 aangenomen motie 'Benutten van maximale woningbouw capaciteit aan de Scheepsbouwersweg (motie 366).

De raad van de gemeente Landsmeer,

P.M. (Pauline) Lodewegens,
griffier

L.A. (Léon) de Lange
voorzitter