



De raad is weer aan zet

Het college van burgemeester en wethouders heeft in opdracht van de raad het proces voor de ontwikkeling van een resort bij de Scheepsbouwersweg weer opgepakt. De inspanningen van de ontwikkelaar en gemeente Landsmeer hebben geresulteerd in een ontwerp omgevingsplan dat voldoet aan alle gestelde eisen.

De ontwikkeling is op dit moment nog strijdig met het bestemmingsplan. Het college stelt daarom voor om te besluiten de herziening van het omgevingsplan in procedure te nemen en zo de deur te openen voor de realisatie van een duurzaam vakantiepark als speerpunt van onze toekomstvisie.

Eco Resort Breeck Landsmeer

2013

- Toekomstvisie Landsmeer vastgesteld door de raad
- Recreatie + toerisme speerpunt economische ontwikkeling

2014



- Locatiestudie hotel langs de A10 = drager visie
- Scheepsbouwersweg voorkeurslocatie vastgesteld door de raad

2016

- Prijsvraag / marktconsultatie ontwikkelaars
- Selectie ontwikkelaar combinatie Blauwhoek, Dutchen en Gooische Hart Recreatie
- Combinatie gaat verder als Breeck

2019

- Intentieovereenkomst ontwikkelaar - gemeente
- Eerste ontwerpplan vakantieresort met 90/100 recreatiewoningen (shortstay)



2020

- Groen licht grondexploitatie door de raad

2021

- Behandeling wensen en bedenkingen raad
- Koop- en anterieure overeenkomst getekend
- Burgerparticipatie door ontwikkelaar (2021/2022)

2022



2023

- Onderzoek Royalhaskoning DHV: woningbouw op groot deel locatie resort mogelijk
- Op basis van motie van de raad verder onderzoek woningbouw door ontwikkelaar: maximaal 39 tot 49 woningen, niet realistisch én grondexploitatie fors negatief
- Op basis van nieuwe motie onderzoek naar 'maximale mogelijkheden voor woningbouw aan Scheepsbouwersweg'

2024

- Raad niet akkoord met uitwerken van stedenbouwkundig ontwerp woningbouw voor budget € 105.000,-
- Raad roept op om proces ontwikkeling resort conform overeenkomst op te pakken
- Actualisatie onderzoeken naar ontwerp omgevingsplan

2025

- Voorstel college aan gemeenteraad in procedure nemen herziening omgevingsplan op donderdag 12 juni 2025
- Raad is aan zet



Vervolg

- Ontwerp omgevingsplan zes weken ter inzage voor zienswijze indienen
- Behandeling eventuele zienswijzen
- Afwijken van bestemmingsplan Luidendijk-Zuid / herziening omgevingsplan
- Vaststellen ontwerp omgevingsplan Hotel-/resort Breeck Landsmeer
- Verlenen omgevingsvergunning
- Bezwaar- / beroepsprocedure (Raad van State)
- Verplaatsen deel volkstuinjes Vlijtgeld
- Voorbereiding en start bouw
- Realisatie Hotel-/resort Breeck Landsmeer



Waarom in procedure nemen herziening omgevingsplan?

- Wens gemeente stimuleren toerisme / recreatie
- Plan Breeck: kwalitatief hoogwaardig ecoresort / Dutch Design architectuur (Prosmann de Wit)
- Hoge ambities: duurzaam, energievoorziening en natuurwaarden (klimaatadaptief & natuurinclusief)
- 7.000 m² bruto vloeroppervlakte + 500 m² voorzieningen receptie, restaurant, spa, winkel, fietsverhuur, conferentie/feestzaal, i.s.m. lokale ondernemers
- Ontwikkeling is strijdig met bestemmingsplan Luidendijk-Zuid: enkelbestemming recreatie-volkstuin
- Woningbouw op deze locatie is niet realistisch o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, stikstof, straling, milieuzonering, externe veiligheid, onrendabel en negatieve grondopbrengst als gevolg van A10, hoogspanningsleidingen en bedrijventerrein
- Effectueren projectinvestering Scheepsbouwersweg door gemeente periode 2013-2025



Huishoudboekje gemeente

Nu gebleken is dat woningbouw op deze locatie niet realistisch is zijn er twee opties:

- ➕ **Realiseren Eco Resort Breeck betekent structureel inkomsten voor Landsmeer:**
- ➕ opbrengst vanuit grondexploitatie / eenmalig verkoop grond serieus bedrag (geheim)
- ➕ opbrengst structureel toeristenbelasting en OZB € 330.000,- / jaar

- ➖ **Stopzetten ontwikkeling Scheepsbouwersweg betekent verlies voor Landsmeer:**
- ➖ ontbinden koop- en anterieure overeenkomst met ontwikkelaar kosten P.M.
- ➖ verlies op grondexploitatie / gemaakte kosten door gemeente > € 200.000,-

Met name vanwege deze financiële aspecten, tegen de achtergrond van de huidige financiële uitdagingen waarvoor de gemeente staat, stelt het college van de herziening van het omgevingsplan in procedure te nemen.



✓ Twaalf jaar ontwikkeling en onderzoek

- ✓ Provincie: plan is passend
- ✓ Visie Regio (Zaanstreek-Waterland 2024) en MRA: zijn enthousiast
- ✓ Flora en fauna/milieu: Omgevingsdienst IJmond geen belemmeringen
- ✓ Waterhuishouding: positief advies HHNK
- ✓ Externe veiligheid: akkoord veiligheidsregio (bij voldoen aan voorwaarden)
- ✓ Bouw resort en verplaatsen volkstuinen: ontheffing natuurbescherming (bij voldoen aan voorwaarden) is verleend door Omgevingsdienst Noord-Holland Noord namens provincie
- ✓ Ruimtelijke ordening: bouwplan is uitvoerbaar
- ✓ Welstand: is akkoord
- ✓ Volkstuinen verplaatsen: betrokkenen zijn akkoord
- ✓ Burgerparticipatie: afgerond



➕ Plan Eco Resort Breeck Landsmeer

- ➕ is passend in het landschap
- ➕ is passend bij het landelijke en kleinschalige karakter
- ➕ is speerpunt van onze toekomstvisie (spoor 1: economie, recreatie, toerisme)
- ➕ is kwalitatieve toevoeging aan recreatieve en toeristische aanbod Landsmeer
- ➕ betekent economische impuls voor Landsmeer: versterkt toerisme en
- ➕ is financieel positief voor gemeente; eenmalig verkoop grond, structureel toeristenbelasting en OZB

Welkom in Landsmeer

Landsmeer is een bijzonder lintdorp wat zich direct ten noorden van Amsterdam uitstrekt. Gelegen tussen zowel natuurgebied het IJperveld als recreatiegebied het Twiske liggen de kernen Landsmeer, Den IJp en Purmerland heerlijk rustig. De ideale uitvalsbasis om te logeren in één van de unieke B&B's of voor een korte vakantie in Eco Resort Breeck en van daaruit de rest van Laag Holland te ontdekken.

Dutchen exploiteert in nauwe samenwerking met lokale ondernemers en medewerkers uit de omgeving hoogwaardige kleinschalige vakantieparken waar genoten wordt van vrije tijd in de natuur. Breeck Landsmeer trekt hierdoor gasten aan die meer met hun omgeving bezig zijn en belang hechten aan een duurzame vakantie.

Gemeente Landsmeer