Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	14-9-2021
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	15473-2021:207180 behorende bij zaak: 15473-2021
Bijlage(n)	Er zijn geen bijlagen.

Onderwerp:

Wensen en bedenkingen procedure koop- en anterieure overeenkomst Resort Breeck

Aan de raad van Landsmeer,

Middels deze brief informeren wij u graag over de voorgeschiedenis van het bouwproject Resort Breeck.

Voorgeschiedenis en procedure

De gemeente Landsmeer zet al geruimere tijd in op ontplooiing van de recreatieve en toeristische economische activiteiten. Dit is als zodanig opgenomen in de Toekomstvisie voor Landsmeer, welke 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. Daarvoor is op 26 juni 2014 door uw raad de hotelkansenkaart vastgesteld.

In navolging op het vaststellen van de hotelkansenkaart is de locatie aan de Scheepsbouwerweg als voorkeurslocatie naar voren gekomen en is een marktconsultatie gehouden. Op basis van de marktconsultatie zijn Blauwhoed, Dutchen en Groene Hart Recreatie geselecteerd als ontwikkelaars van het project. Vervolgens hebben we in 2019 een intentieovereenkomst met deze ontwikkelaars gesloten waarover uw raad is geïnformeerd in de besloten raadsvergadering van 10 oktober 2019. Vervolgens is er een eerste ontwerpplan opgesteld voor de ontwikkeling van een vakantieresort met 90 tot 100 vakantiewoningen en appartementen.

Op 19 juni 2020 heeft uw raad een GREX geopend waaruit de voorbereidingskosten voor het Resort betaald kunnen worden (kosten van projectbegeleiding, advieskosten, bouwrijp maken en verplaatsen van volkstuinen). Daaruit volgt onder andere dat indien het project is gerealiseerd, we structureel inkomsten van OZB en toeristenbelasting kunnen verwachten.

In aansluiting op de intentieovereenkomst ligt nu een koop- en anterieure overeenkomst aan u voor. De koop- en anterieure overeenkomst, waar het college op 6 juli 2021 mee heeft ingesteld, heeft van 9 tot en met 23 juli voor u ter inzage gelegen waarmee u in de gelegenheid bent gesteld om wensen en bedenkingen te uiten. Daarop zijn een drietal zienswijzen ontvangen en er zijn een aantal vragen geteld door diverse raadsleden. In de raadsvergadering van september 2021 wordt u voorgesteld een besluit te nemen over het al dan niet uiten van wensen en bedenkingen op de overeenkomst. Indien u besluit wensen en bedenkingen te uiten zal het college een nieuw besluit nemen op de koop- en anterieure overeenkomst waarbij de wensen en bedenkingen worden meegewogen.

Geheimhouding

Op de koop- en anterieure overeenkomst is geheimhouding gelegd vanwege de economische en financiële belangen van de gemeente. Dat is gebruikelijk bij dit soort overeenkomsten om de marktpositie van de gemeente te waarborgen. Als andere marktpartijen de gemaakte (financiële) afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaars kunnen inzien, kan die kennis gebruikt worden bij onderhandelingen aangaande andere projecten en dat ondermijnd de onderhandelingspositie van de gemeente. De overeenkomst blijft daarom geheim tot het moment dat de gronden aan de koper worden geleverd.

Geen mogelijkheid tot woningbouw

Een van de onderwerpen uit de ontvangen zienswijzen ziet op de mogelijkheid van woningbouw op de locatie aan de Scheepsbouwersweg waar het Resort beoogd is. Woningbouw is echter ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar op deze locatie vanwege de nabijheid van de hoogspanningslijn en de snelweg A10 waar het perceel precies tussen ligt. Vanwege gezondheidsredenen veroorzaakt door het magneetveld rond de lijn, wordt binnen 105 meter vanaf de hoogspanningslijn door het RIVM geadviseerd geen woningen te bouwen. Het perceel ligt 20 meter naast de hoogspanningslijn. De snelweg A10 vormt daarnaast een probleem vanwege de luchtkwaliteit. Het perceel ligt 75 meter van de A10 af, en bij woningbouw binnen 300 meter naast een snelweg moet gemotiveerd worden waarom de woningen op de betreffende locatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn. We hebben echter ook nog te maken met het geluid van de snelweg dat waarschijnlijk hoger ligt dan de grenswaarden, dat was namelijk al het geval bij de woonwijk Luijendijk-Zuid, dat naast het bouwperceel en verder van de snelweg af ligt. De combinatie van de hoogspanningslijn en de snelweg A10 maakt kortom dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is om woningen te bouwen. Dit wordt uitgebreider toegelicht in de nota van beantwoording van zienswijzen, dat bij de agendastukken zit voor de raadsvergadering van september 2021.

Volkstuinen

Volkstuinvereniging Vlijtigheid moet deels verplaatst worden om het Resort te kunnen realiseren. Voor het te verplaatsen gedeelte van de volkstuinen is er nieuwe locatie dat direct naast het Resort en de huidige locatie ligt, waarbij de nieuwe locatie ook bekend is bij de volkstuinenvereniging, In het kader van het project is regelmatig (eens in de twee maanden) overleg geweest met de toenmalig voorzitter. Begin juli 2021 is de voorzitter teruggetreden en wordt er een nieuwe voorzitter gezocht. Vanaf dat moment is er vanuit de gemeente contact met de overige bestuursleden van de vereniging. Het laatste contact met het bestuur is geweest in eind augustus en de eerstvolgende afspraak wordt nu ingepland en vindt waarschijnlijk in september of begin oktober plaats. Na het sluiten van de koop- en anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars van het Resort, neemt het bestuur van Vlijtigheid ook de volgende stap. Er wordt dan een bouwcommissie/verplaatsingscommissie in het leven geroepen die met de verplaatsing van de volkstuinen aan de slag gaat en daarbij advies zal inwinnen bij de Bond van Volkstuinders.

Wij hopen u middels deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet, het college van burgemeester en
wethouders van Landsmeer