Antwoorden op de technische vragen van GroenLinks m.b.t. Resort Breeck

1. Waar mogen wel huizen gebouwd worden in het gebied ten zuiden van Luijendijk-Zuid en westelijk van Zuideinde en waar niet?

   In het gehele genoemde gebied kunnen geen huizen gebouwd worden. Dat heeft onder meer te maken met de nabijheid van de hoogspanningslijn en de snelweg A10 vanwege gezondheidseffecten. Daar komt nog de nabijheid van Eierfabriek Adriaan Goede B.V. bij, dat een milieuzone van 200 meter heeft waarbinnen gevoelige objecten zoals woningen niet gebouwd mogen worden (milieucategorie 4.1). Een klein deel van het gebied valt buiten de invloedsfeer van de hoogspanningslijn en de Eierfabriek, maar valt wel binnen twee beschermingsgebieden van de Provinciale Omgevingsverordening NH2020 waardoor woningen om die reden zijn uitgesloten (Bijzonder Provinciaal Landschap en MRA Landelijk Gebied).

2. Mag er een smalle strook huizen langs de ring A10 Noord, westelijk van Zuideinde gebouwd worden, en hoe breed tot aan de veiligheidscontouren van de elektriciteitsmasten?

   Nee, een deel van die strook ligt binnen de milieuzonering van Eierfabriek Adriaan Goede B.V. en op het deel dat daar buiten valt zijn geen woningen toegestaan conform de regels van de Provinciale Omgevingsverordening. Zie ook de laatste zin in het antwoord op vraag 1.

3. Op welk deel van het beoogde perceel voor Resort De Breeck mogen woningen gebouw worden?

   Op geen enkel deel. Het perceel voor Resort Breeck ligt precies tussen de Hoogspanningslijn en de snelweg A10 in en valt bovendien geheel binnen de milieuzone van Eierfabriek Goede B.V. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Wat zijn de mogelijkheden voor tijdelijke woningen en/of tiny houses op het potentiële terrein van Resort de Breeck?

   Die zijn er niet. Voor tiny houses gelden dezelfde regels en gezondheidsadviezen als voor gewone woningen wat betreft richtafstanden tot bedrijven, snelweg en de hoogspanningslijn, waardoor deze niet mogelijk zijn op het terrein van Resort Breeck (zie antwoorden 1 en 3). Bij tijdelijke woningen (voor bijvoorbeeld statushouders of studenten) wordt soms een andere belangenafweging gemaakt bijvoorbeeld vanwege de maatschappelijke urgentie. Echter tijdelijk of niet, ook hier moet gemotiveerd worden dat sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Door de combinatie van de hoogspanningslijn, de snelweg en de eierfabriek is daar geen sprake van.

5. Verkoop van de grond aan het resort is een eenmalige opbrengst, niet structureel, toch?

Dat klopt, de verkoopopbrengst is eenmalig. De structurele inkomsten van het resort komen van het innen van onroerende zaakbelasting en toeristenbelasting.

6. Hoe hoog zijn de opbrengsten voor de gemeente structureel (bijvoorbeeld toeristenbelasting) en hoe zijn deze opgebouwd?

   Een exacte inschatting van de structurele opbrengsten zijn in dit stadium lastig te bepalen. De opbrengst is afhankelijk van het aantal beschikbare huizen en bedden, het aantal bezoekers van het resort de bezettingsgraad en de prijzen voor een overnachting.

   De toeristenbelasting bedraagt 7% van de overnachtingsprijs exclusief BTW per nacht.
   Op basis van de beschikbare gegevens worden 325 tot 350 bedden gerealiseerd. Gemiddelde opbrengst per persoon per bed per week is € 200,- excl. Btw.
   Dit levert naar schatting een structurele opbrengst op van ca. € 235.000 tot ca. € 255.000,- per jaar.

   Naast de toeristenbelasting zal ook onroerend zaak belasting worden geheven. Dit levert minimaal € 10.000,- per jaar op.

7. Hoe hoog zijn de structurele opbrengsten van de volkstuintjes voor de gemeente momenteel?

   De grond voor de volkstuinenvereniging wordt door de gemeente verhuurd voor een bedrag van € 2.796,99 per jaar.

8. Kunnen Landsmeerse bewoners op een of andere manier nog voordeel halen uit het project Resort De Breeck? Bijvoorbeeld door het verhuren van fietsen of elektrische auto's waar ook bewoners of andere toeristen gebruik van kunnen maken?

   Het resort voegt naast overnachten ook een restaurant functie en fietsenverhuur toe, hier kunnen bezoekers en bewoners gebruik van maken. Overigens zullen het resort en haar bezoekers gebruik maken van lokale winkels, zakelijke-, culturele- of sportvoorzieningen, dit draagt bij aan de lokale economie. De samenwerking met toeristisch-recreatieve ondernemers in de omgeving, die zich richten op activiteiten en promotie binnen de eigen regio is een ander aspect dat aandacht krijgt.

9. Wat of hoe sterk zijn de duurzaamheidseisen die de gemeente heeft gesteld aan het resort?

   Het project wordt compleet aardgasvrij en daarnaast moet voldaan worden aan de wettelijke eisen van duurzaamheid. De wettelijke eisen gaan tegenwoordig vrij ver. Zo moet een bouwwerk bijna energieneutraal zijn en zijn er strenge voorschriften wat betreft de isolatie van een bouwwerk.