Nummer VN2024-006062
Directie bc weesp

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 14 mei 2024

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B37

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Revisie aanvraag omgevingsvergunning Basisweg 2 te Weesp (Golfbaan Weesp)

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw op de locatie Basisweg 2 te Weesp (Golfbaan Weesp);

2. Kennis te nemen van de aanvullende memo (bijlage 3) met daarin onderbouwing dat het overnachtingsbeleid niet van toepassing is op deze aanvraag;

3. Kennis te nemen van het overzicht lopende hotelinitiatieven 2023 (bijlage 4) waar de golfbaan Weesp onder valt;

4. Kennis te nemen van het negatieve advies van CRK;

5. In te stemmen met het voorstel van het Dagelijks Bestuur van stadsgebied Weesp om contrair te gaan aan het CRK advies, om daarmee de omgevingsvergunning te verlenen;

6. In te stemmen met het mandaat aan het Dagelijks Bestuur van stadsgebied Weesp voor de verdere behandeling, beoordeling en besluitvorming over de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning conform de mandaten zoals opgenomen in de Verordening op de Stadsdelen en de ondermandaten zoals opgenomen in het Algemeen Mandaatbesluit stadsgebied Weesp.

Kernboodschap

Het CRK heeft negatief geadviseerd op plannen van Golfbaan Weesp om lodges te realiseren. Het DB van Weesp hecht grote waarde aan het voortbestaan van de golfbaan en vindt toepassing van de eisen van het CRK niet realistisch op deze locatie vanwege slechte aansluiting beleid op werkelijkheid, beperkte zichtbaarheid, voorafgaande besluitvorming van gemeente Weesp om horeca met overnachtingen mogelijk te maken, het maatschappelijk belang en voortbestaan van de golfbaan dat mogelijk in geding komt door opvolging CRK-advies. Het college bepaalt, conform het besluit van het dagelijks bestuur van de stadsgebied Weesp, af te wijken van het advies van CRK om daarmee de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw te verlenen.

Bestuurlijke achtergrond

Aan de Basisweg in Weesp is de Golfbaan Weesp gevestigd. De golfbaan ligt tegen de provinciale weg aan en grenst aan het Amsterdam Rijnkanaal. Een eerdere exploitant van deze golfbaan is in 2017 failliet gegaan. De huidige eigenaren hebben in 2017 de baan overgenomen en gerenoveerd. Al snel werd in de gemeente Weesp een plan ingediend voor recreatiesuites waar overnacht kon worden. In overleg met de provincie is afgesproken dat deze suites op de plaats van de huidige driving range konden worden gebouwd, om het open weidelandschap niet te verstoren. In 2019 heeft de gemeente Weesp horeca 4, en daarmee hotel met zaalverhuur, mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan van de golfbaan.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wabo - Wet algemene bepalingen omgevingswet, artikel 2.10, eerste lid, onder d Wabo - Indien het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in strijd met de redelijke eisen van welstand is, wordt de omgevingsvergunning geweigerd, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend.

Wabo - Artikel 2.4, eerste lid. Het college van B&W is bevoegd gezag ten aanzien van het nemen van een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Gemeentewet , artikel 160, eerste lid onder a. Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Op grond van de Verordening op de Stadsdelen en het Stadsgebied Amsterdam 2022 is de bevoegdheid voor het behandelen en besluiten over een omgevingsvergunning gemandateerd aan het dagelijks bestuur van een stadsdeel of stadsgebied. Een ondermandaat is verstrekt aan de teammanager VTH. Vanwege strijd met stedelijke kaders is eerst instemming van het college nodig.

Algemene Wet bestuursrecht, artikel 3:50 : Het college van B&W kan afwijken van het CRK advies, indien er een ander oordeel is op grond van individuele, economische of maatschappelijke belangen.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw golflodges op de locatie Basisweg 2 te Weesp.

Op 3 februari 2023 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 20 golflodges aan de Basisweg 2 te Weesp in behandeling genomen. Het betreft 20 kamers die op de locatie van de huidige *driving range* zijn gepland. De golflodges bieden onderdak aan twee personen per lodge (dus in totaal 40 slaapplaatsen) met uitzicht op de golfbaan. De functie van de lodges past binnen het bestemmingsplan en om die reden is het plan niet getoetst aan het Overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam. In 2019 is in het bestemmingsplan voor de golfbaan de functie horeca 4 toegevoegd, naast de functie golf. Onder horeca categorie 4 valt onder andere hotels met zaalverhuur. Daarmee heeft de toenmalige gemeente Weesp de golfbaan de mogelijkheid gegeven om de horecafunctie uit te breiden. De aanvraag voor golflodges past binnen die uitbreiding voor wat betreft de functie Horeca.

Ad 2. Kennis te nemen van de aanvullende memo (bijlage 3) met daarin onderbouwing dat het overnachtingsbeleid niet van toepassing is op deze aanvraag

Na behandeling in het college van 16 april j.l. is er een aanvullende memo opgesteld met juridisch advies van R&D dat toetsing op het overnachtingsbeleid niet van toepassing is op deze aanvraag. Het realiseren van de logiesappartementen is passend binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is het overnachtingsbeleid niet van toepassing op deze aanvraag, kan hieraan niet getoetst worden en is advies van Economische Zaken niet relevant. Op basis van het bestemmingsplan is het overnachtingsbeleid dus geen weigeringsgrond voor het verlenen van deze omgevingsvergunning. Een hotel met zaalverhuur, waar deze aanvraag onder valt, is op deze locatie bij recht toegestaan. De aanvraag afwijzen wegens het nee-beleid omtrent hotels is niet mogelijk.

Ad 3. Kennis te nemen van het overzicht lopende hotelinitiatieven 2023 (bijlage 4) waar de golfbaan Weesp onder valt

Toegevoegd aan de raadsinformatiebrief over het Hotelbeleid 2024 van 17 april jl. was ook de lijst lopende hotelinitiatieven per 1 september 2023, de zogenoemde pijplijn. In deze lijst is de golfbaan Weesp opgenomen onder de kop 'Direct recht bestemmingsplan en ruimte binnen bestaande erfpachtcontract'. De reden dat er ondanks het strenge beleid nog hotels bijkomen is dat het hotelbeleid niet toepasbaar is op directe rechten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Directe rechten zijn rechten waar eigenaren/ erfpachters/ontwikkelaars en exploitanten gebruik van kunnen maken zonder dat de gemeente hier actief aan mee hoeft te werken door een aanpassing of een afwijking van het bestemmingsplan. De hotelrechten zijn immers al in het bestemmingsplan opgenomen en er is geen planologische procedure nodig om een hotel mogelijk te maken. Het overnachtingsbeleid is bij golfbaan Weesp niet van toepassing, omdat het hotelrecht al is opgenomen in het bestemmingsplan.

Ad 4. Kennis te nemen van het negatieve advies van CRK

De aanvraag is voorgelegd bij de afdeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK). Er is op 11 mei 2022, 15 maart 2023, 11 mei 2023, 2 juni 2023 en 5 juli 2023, contact geweest tussen CRK en de aanvrager waarna het plan is aangepast. Na de laatste aanpassing van 11 mei 2023 is er opnieuw advies gegeven door CRK.

CRK toetst de welstandsnota 'Welstandsnota Weesp (2017)' en kijkt of de aanvraag voldoet aan de bepalingen in deze nota. Het gebouw is gelegen in een gebied met welstandsniveau 'Bijzonder', wat inhoudt dat elke bouwactiviteit een positieve bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

CRK heeft aangeven dat het ontwerp onvoldoende kwaliteit toevoegt aan de omgeving en er moet meer ruimte worden gemaakt voor de architectonische vormgeving. Wat betreft de landschappelijke inpassing is het, gezien de grotere context van het golfterrein, aan te raden een landschapsarchitect in te schakelen.

Ad 5. In te stemmen met het voorstel van het Dagelijks Bestuur Weesp om contrair te gaan aan het advies van CRK, om daarmee de omgevingsvergunning te verlenen

Het Dagelijks Bestuur van Stadsgebied Weesp heeft op 17 oktober 2023 omwille van moverende argumenten ingestemd af te wijken van het CRK advies. Het Dagelijks Bestuur

van stadsgebied Weesp benoemt de volgende argumenten om voorrang te geven aan de uitvoerbaarheid van de nieuwbouw boven de bescherming van de welstandswaarden;

- *Het maatschappelijke belang en voortbestaan van de golfbaan versus de hoge bouwkosten die nodig zijn om te voldoen aan de eisen van welstand, vanwege aanhouding (dure) clubhuis als maatstaf.*

Investeringen in de golfbaan biedt mogelijkheden voor verbetering van de exploitatie en ondersteunt daarmee het voortbestaan van de Golfvereniging, hetgeen het bestuur van groot belang vindt nadat de vorige exploitant in juni 2017 failliet is gegaan. Het bestuur maakt zich grote zorgen dat de nieuwe exploitant wederom verliesgevend is en wil herhaling van faillissement en het mogelijk permanent verdwijnen van de golfvereniging voorkomen. Het db voelt zich bevestigd in deze zorgen door de aangeleverde jaarcijfers van de golfbaan.

- *Het niet aansluiten van het welstandsbeleid op de bouw en functies in dit specifieke gebied;*

Het welstandsbeleid in dit gebied is voornamelijk gericht op de agrarische bedrijven en in mindere mate ook op woningbouw, gezien de historische waarde van deze bouwwerken. Er is geen specifieke toelichting op dit gebied terug te vinden in de nota en de golfbaan wordt omringd door bouwwerken met een mindere uitstraling.

- *De zeer beperkte zichtbaarheid van de nieuwbouw;*

Het golfterrein is omgeven door hoge bomen en groen waardoor er nauwelijks zicht is op de nieuwbouw. Dit wordt bevestigd door de landschapsarchitect en stedenbouwkundig ontwerper van de gemeente Amsterdam.

- *De voorafgaande besluitvorming van de gemeente Weesp in de vorm van toevoeging horeca 4 aan het bestemmingsplan;*

Het college van Weesp had ook al de wens om dergelijke exploitatie mogelijk te maken. Daarom heeft de gemeente Weesp voorbereidende besluiten genomen met betrekking tot het bestemmingsplan in de vorm van toevoeging horeca 4.

- *Het onzorgvuldige proces rondom de adviezen van het CRK.*

Het proces, waarbij de aanvrager de uitslag van het welstandsadvies uit 2022 het negatieve welstandsadvies niet teruggekoppeld heeft gekregen, is niet zorgvuldig verlopen. Het eerste ontwerp had, naar achteraf bleek, onjuist negatief RO advies gekregen. Hierdoor zijn versoberde ontwerpen aangeleverd om binnen het bouwvlak en de bouwhoogte te blijven, en tegelijk wel twee verdiepingen te realiseren. Meermaals is hierdoor een negatief advies van het CRK gekomen. Bovendien is het eerste advies van mei 2022 pas in 2023 bij de aanvrager terecht gekomen.

De aanvraag omgevingsvergunning is reeds enkele malen verlengd. Bij het ingaan van de Omgevingswet heeft de aanvrager recht om de gemeente in gebreke te stellen indien de

behandeling van de aanvraag langer dan 8 weken duurt. Als de gemeente vervolgens geen besluit neemt binnen twee weken, heeft de aanvrager recht op een dwangsom en beroep bij de rechter.

De argumenten van het Dagelijks Bestuur zijn verder uitgewerkt in bijlage 1.

Ad 6. In te stemmen met het mandaat aan het Dagelijks Bestuur van stadsgebied Weesp voor de verdere behandeling, beoordeling en besluitvorming over de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning conform de mandaten zoals opgenomen in de Verordening op de Stadsdelen en Stadsgebied en de ondermandaten zoals opgenomen in het Algemeen Mandaatbesluit stadsgebied Weesp.

Het Dagelijks Bestuur van stadsgebied Weesp wordt hiermee gemandateerd voor de verdere behandeling, beoordeling en besluitvorming over de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning conform de mandaten.

Participatie

De belanghebbende heeft rechtstreeks contact met de afdeling VTH - Zuidoost-Weesp. Afgesproken is dat deze belanghebbende in kennis wordt gesteld wanneer op deze aanvraag is beslist.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-025090	Advies (pdf)
AD2024-025088	Bijlage 1. Memo Contrair advies Basisweg 2.pdf (pdf)
AD2024-025089	Bijlage 2. Reactie golfbaan en meerjarenoverzicht.pdf (pdf)
AD2024-026138	Bijlage 3. Memo Aanvullende Informatie Golfbaan Weesp.pdf (pdf)
AD2024-026216	Bijlage 4. Overzicht_lopende_hotelinitiatieven_(pijplijn).pdf (pdf)
AD2024-025091	College van B&W (4) Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten