Memo Contrair advies Basisweg 2

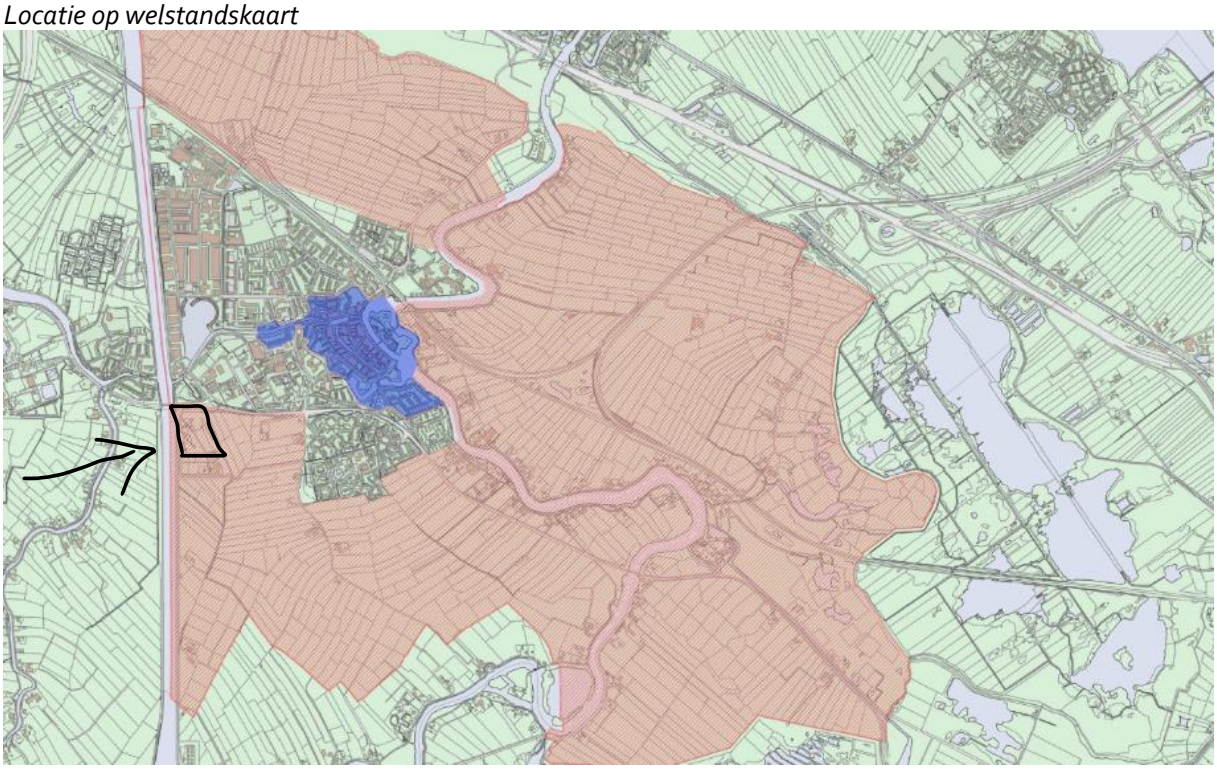
Bouwadres	: Basisweg 2
Zaaknummer	: Z2023-WP000114
Bouwwerkzaamheden	: het realiseren van 20 logies appartementen
Aangeleverd door	: Stadsgebied Weesp

De aanvraag
Op 3 februari 2023 is en door Archimaat Architectbureau namens Ooms Wonen B.V. een aanvraag ingediend voor het realiseren van 20 nieuwbouw logies appartementen op de huidige *driving range* t.b.v. de Golfbaan Weesp.

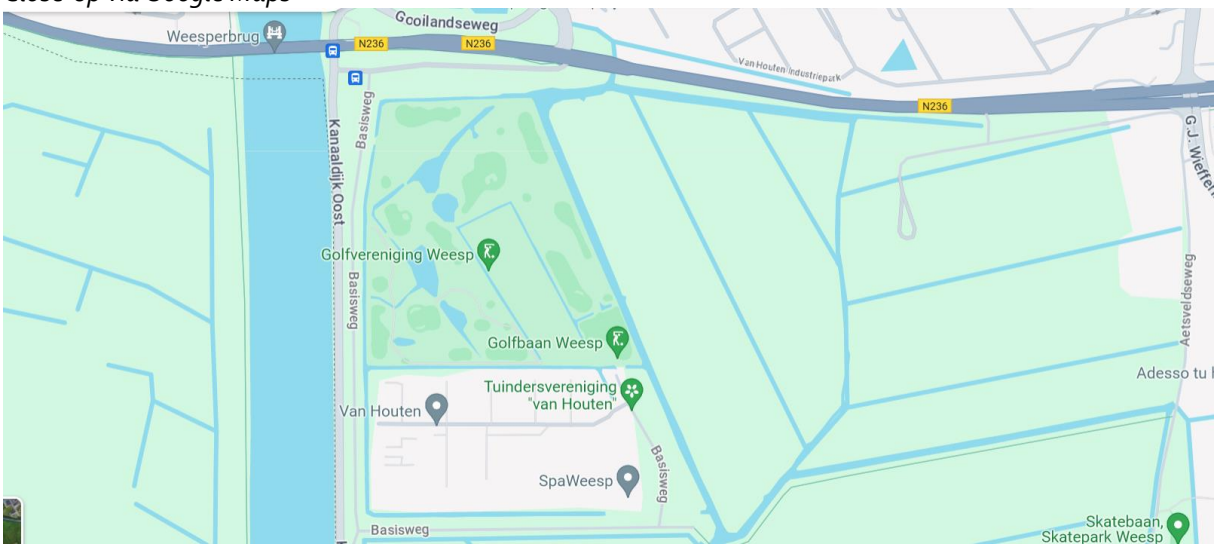
Basisweg 2 is gelegen in het landelijk gebied ten zuiden van Weesp, waar het golfterrein ligt. Het terrein ligt vlakbij het Amsterdam-Rijnkanaal en ook grenst het terrein direct aan het volkstuinencomplex. Het golfterrein bestaat uit de golfbaan zelf, met de daarbij behorende gebouwen zoals de kantine en *driving range*.

In verband met advies uitvraag is het beslistermijn meerdere malen in overleg met aanvrager opgeschort. Het beslistermijn is nu opgeschort tot en met 16 januari 2024.

Locatie golfbaan
Locatie op welstandskaart



Close-up via Google Maps



Advies Ruimtelijke Ordening – *Geen ruimtelijke bezwaren*
Bij een vergunningsaanvraag waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan dient er altijd advies gevraagd te worden bij de afdeling Ruimtelijke Ordening (hierna RO).

Vigerend bestemmingsplan
Op de locatie waar aanvrager de logies appartementen wil bouwen geldt het vigerende bestemmingsplan is 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduiding 'golfbaan'. Bij de herziening is bij dit bestemmingsplan 'horeca van categorie 4' toegevoegd.

De aanvraag betreft het realiseren van 20 logies. Volgens het bestemmingsplan past het realiseren van 20 logies binnen het bestemmingsplan. De enige overschrijding is de bouwhoogte. De bouwhoogte mag 6 meter zijn. De bouwhoogte van de nieuw te realiseren logies worden 6,53 meter.

Ontwerp en bouwvlak
Het ontwerp bestaat uit een bouwhoogte van 5,83 meter, waarbij er een "valse gevel" wordt gecreëerd in de vorm van een puntdak. Dit stukje "valse gevel" is 0,7 meter hoog. Doordat er een valse gevel wordt gecreëerd, zijn de zonnepanelen niet in het zicht. De puntdaken passen beter bij de omgeving en bij de huidige bebouwing op het golfterrein. De overschrijding van 0,7 meter wordt daardoor als kleine impact gezien in het beeld.

Doordat de bouwhoogte al overschreden en akkoord bevonden is, moeten de balkons echter aangepast worden. De balkons worden 1,70 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om tot 1 meter buiten het bouwvlak te bouwen. De balkons mogen 1 meter diep worden.

Advies RO
RO heeft op basis van bovenstaande aangegeven dat er ruimtelijk geen bezwaren zijn tegen deze aanvraag en heeft geadviseerd om mee te werken aan de vergunningverlening onder de voorwaarde dat het ontwerp zo wordt aangepast dat de balkons 1 meter diep worden en zo in overeenstemming met het bestemmingsplan blijven.

Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit – *Negatief*
De aanvraag is ook voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna CRK). Er is meerdere malen, 11 mei 2022 (naar aanleiding van een eerdere aanvraag), 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. Er dient te worden opgemerkt dat de aanvrager aangegeven heeft de inhoud van het advies van mei 2022 pas in 2023 ontvangen te hebben.

Welstandskader
CRK toetst op basis van de 'Welstandsnota Weesp 2017', die in 2024 onderdeel is geworden van de welstandsnota 'de schoonheid van Amsterdam' 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 dat het geen nieuw vanzelfsprekend ensemble vormt met het clubhuis en het omliggende polderlandschap. Het volume mist geleding, openheid en architectonische detaillering. Positief is het gebruik van hout als constructie- en gevelmateriaal, in aansluiting op het bestaande clubhuis.

Advies CRK
Om dit plan voorstelbaar te maken geeft CRK aan dat er meer ruimte moet worden gemaakt voor de architectonische vormgeving, bijvoorbeeld door het reduceren van het programma, zodat het mogelijk wordt om passende architectonische ontwerpmiddelen in te zetten. Gedacht kan worden aan een stevig dakoverstek, geïntegreerde penanten, neggedieptes en grotere ramen. Wat betreft de landschappelijke inpassing is het, gezien de grotere context van het golfterrein, aan te raden een landschapsarchitect in te schakelen.

Bezoek CRK en DB Weesp aan Golfbaan Weesp
Na het laatste advies is er op 18 juli 2023 een bezoek geweest van de secretaris van de CRK en de portefeuillehouder DB Weesp aan de golfbaan. Daar heeft de aanvrager te kennen gegeven het ontwerp niet verder meer te willen aanpassen. Tijdens het bezoek werd het eerste ingediende ontwerp getoond, dat nooit eerder aan de CRK voorgelegd was na een negatief advies van RO i.v.m. balkondiepte. Op dit ontwerp, met aanpassing van balkondiepte werd positiever gereageerd door de portefeuillehouder dan het laatst ingediende ontwerp. Kanttekening hierbij dat de inschatting van de secretaris was dat ook op dit ontwerp waarschijnlijk niet positief geadviseerd zou worden door het CRK. Dit ontwerp wordt door het stadsgebied bestuur als voldoende beschouwd. Het ontwerp is daarop opnieuw aangeleverd voor advies van het CRK. Op 18 augustus 2023 heeft het CRK hier negatief op geadviseerd.

Reactie Golfbaan Weesp
De golfbaan heeft middels een mail (bijlage 2) te kennen gegeven dat het uitvoeren van het CRK advies voor hen leidt tot een verhoging van de kosten met ca. €150.000,- wegens kosten voor bouw- en woonrijp maken, procedures, architect, constructeur en onderzoeken. Bovendien geven zij aan een financieel verlies over meerdere jaren en een negatief vermogen van €79.000,- te hebben. Hun verwachting is dat de uitbating van de golflodges tot een rendabel perspectief leidt. Dit komt mede door een samenwerking met SpaWeesp, die overnachtingspakketten kan bieden in de lodges i.c.m. spabezoek. Mocht het CRK advies gehandhaafd blijven, dan hebben ze aangegeven te stoppen met de bouw van de lodges.

Onderbouwing verzoek afwijking DB Weesp
Het DB van Weesp verzoekt het college om contrair te gaan aan het advies van de CRK en benoemt daarbij de volgende argumenten:

1. Het bestuur maakt tevens een afweging tussen ruimtelijke kwaliteit en het maatschappelijk belang van het behoud van de sportvoorziening op deze locatie. De golfvereniging die gebruik maakt van de golfbaan is van groot belang voor de Weespers. Investeringen in de golfbaan bieden mogelijkheden voor verbetering van de exploitatie en ondersteunen 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 bestuur voelt zich gesteund in deze zorgen door de aangeleverde jaarcijfers van de golfbaan. Het bestuur is daarom van

mening dat het aanhouden van het (zeer dure) clubhuis als leidraad voor het ontwerp niet financieel verantwoord is en niet passend bij de huidige bouwkosten.

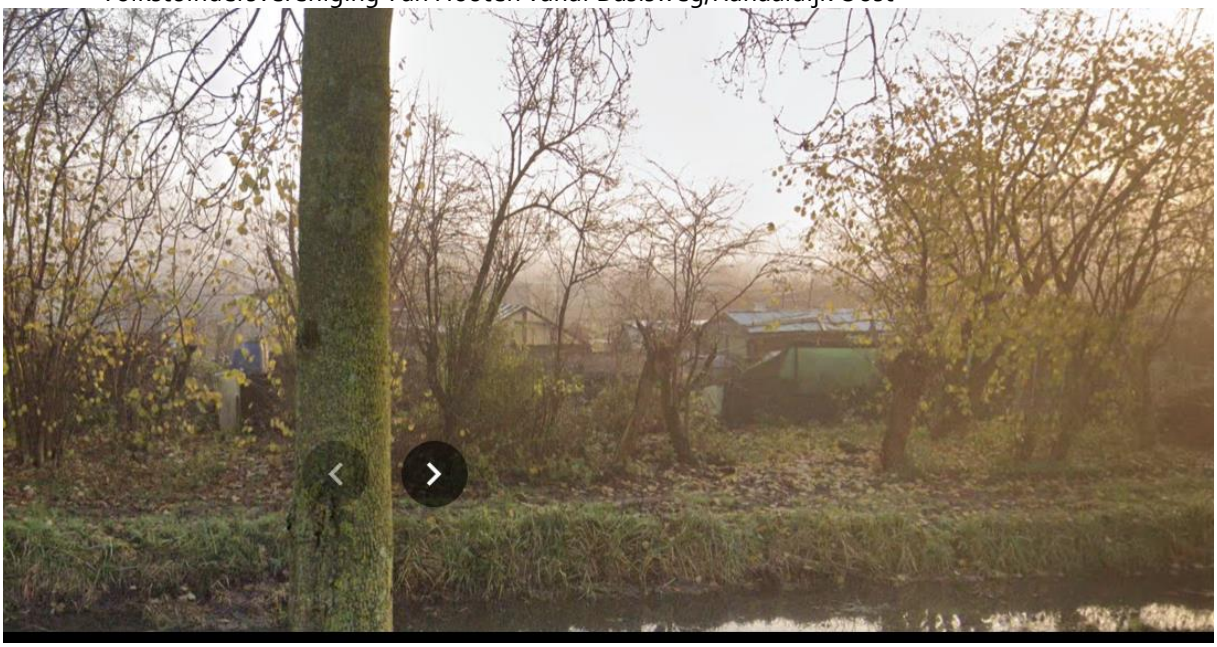
2. Het welstandsbeleid in dit gebied is voornamelijk gericht op de agrarische bedrijven en in mindere mate ook op woningbouw, gezien de historische waarde van deze bouwwerken. In de Welstandsnota rondom dit gebied wordt alleen verdere toelichting gegeven over de boerderijen aan het Nigtevechtsepad ten zuiden van de golfbaan en spa, en de Aetsveldseweg aan de andere kant van de polder tussen de golfbaan en de wijk Aetsveld. In de welstandsnota worden, binnen het landelijk gebied, alle locaties die te zien zijn op de kaart omschreven. Het gebied van de golfbaan en spa wordt opvallend genoeg niet genoemd.
   Het bestuur is hierdoor van mening dat het vasthouden aan de architectonische kwaliteit op deze locatie minder relevant is. Dit komt vanwege de beperkte zichtbaarheid, maar ook vanwege de kwaliteit van de overige bouwwerken: Spa Weesp, zwembad Victoriabad, het onderstation van Liander en het volkstuinencomplex. In de nabije omgeving, waar op uitgekeken kan worden vanuit de golfbaan, staan tevens panden met een beperkte kwalitatieve uitstraling, zoals AllSafe en farmaceutisch bedrijf Abbott. Daarnaast zou het bestuur hierom tevens willen onderzoeken of dit gebied een andere status kan krijgen dan het bijzondere welstandsbeleid geldend bij het landelijk gebied. Bovendien zijn er woningbouwontwikkelingen gepland in het naastgelegen poldergebied tussen de golfbaan en Aetsveld. Ook voor dit gebied wil het bestuur onderzoeken of een andere status binnen het welstandsbeleid mogelijk is om dit te faciliteren.

Ter illustratie beelden van het gebied

- Gebouw Spa Weesp vanaf Basisweg/Kanaaldijk Oost



- Volkstuindersvereniging Van Houten vanaf Basisweg/Kanaaldijk Oost



- SpaWeesp, Victoriabad en clubhuis golfbaan Weesp vanaf parkeerterrein



3. Het golfterrein is bovendien aan alle kanten omgeven door hoge bomen en groen, waardoor er nauwelijks zicht is op de nieuw te bouwen golflodges.
    a. Met betrekking tot dit argument is advies ingewonnen bij een landschapsarchitect en stedenbouwkundig ontwerper van de gemeente Amsterdam, die dit bevestigt: 'Het terrein dat ernaast ligt is een volkstuinen complex, met een parkeerplaats met hekken en dichte doeken, daardoor zijn lodges niet of nauwelijks zichtbaar. Wat prominent is in dit gebied is de SpaWeesp, dat domineert de hele aanblik vanuit het zuidoosten en voor een deel vanuit Aetsveld. Direct vanuit Aetsveld staat het clubhuis van de golfbaan in het zicht. Vanuit de Basisweg zijn de golflodges zichtbaar, maar is de afstand groter. Dan is volume en uitstralend licht belangrijk. <…> Lichtuitstraling van de galerij zal er ook zijn, maar daar kan de golfbaan wat aan doen, door op het eigen terrein aan de zijde van de Basisweg voor het gebouw een kleine inheemse bosschage te zetten.'

Beeldmateriaal vanaf Basisweg Westzijde



Beeldmateriaal vanaf Gooilandseweg/Basisweg noordzijde



Beeldmateriaal vanaf Aetsveldseweg





4. 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. Met dit bouwplan wordt een duurzaam gebouw gerealiseerd waarbij hieraan invulling gegeven wordt.

5. 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 de CRK gekomen. Ondanks de positievere houding van de CRK heeft de exploitant aangegeven niet tegemoet te kunnen komen aan de eisen vanwege de ermee gemoeide financiën. Het bestuur is van mening dat de fouten tijdens de procedure ook verzachtende omstandigheden bieden.