

## Annotatie t.b.v. de Commissie SOB d.d. 3 maart 2021

Agendapunt 10 RIB 231/LIS 33

Onderwerp: Stand van zaken ontwikkeling omgeving golfbaan/brief burger naar aanleiding van RIB

Bij de bespreking neemt naast u plaats: 5.1.2e

### Kernboodschap:

Er is een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 24 golfsuities en 2 beheerderswoningen die deels buiten het bouwvlak liggen. De golfbaan ligt in weidevogelleefgebied. De Provincie vindt verdere uitbreiding van het bouwvlak niet aanvaardbaar, doordat er verdere verstoring van het weidevogelleefgebied kan optreden. Dit is teruggelegd bij de aanvrager. Deze zal de plannen aanpassen, zodat ze binnen het bestaande bouwvlak passen. Naar aanleiding van RIB is er een brief binnengekomen, waarin wordt verzocht dat de gemeente zich houdt aan de erfpachtovereenkomst.

### Historie rondom deze besluiten en dossiers

Bij de herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied Weesp 2016 is ten behoeve van de golfbaan een aanduiding horeca categorie 4 toegevoegd. Onder deze categorie is het volgende toegestaan: horeca, die hoofdzakelijk gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken in combinatie met muziek, partijen en ontspanning, zoals café met zaalverhuur, hotel met zaalverhuur, partycentrum, pool-/snooker/biljartaccommodaties.

In de herziening landelijk gebied Weesp 2018 is de hotelfunctie dus al mogelijk gemaakt. De horeca-aanduiding is opgenomen naar aanleiding van een zienswijze die op het bestemmingsplan is ingediend. De zienswijze zag op het venwerken van een onherroepelijke omgevingsvergunning betreffende de functiewijziging naar horeca-1.

### Mogelijke vragen plus antwoorden:

**Vraag:** Is er inmiddels een aangepaste aanvraag omgevingsvergunning ontvangen?

**Antwoord:** Nee. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan is aangepast aan de eisen van de Provincie. Er is op dit moment nog geen omgevingsvergunningsaanvraag via het OLO-loket ontvangen.

**Vraag:** Wat is de huidige bestemming in de erfpachtovereenkomst?

**Antwoord:** In de akte van uitgifte is opgenomen:

"BESTEMMING; GEBRUIK

1. Onverminderd het bepaalde in publiekrechtelijke regelingen (zoals bijvoorbeeld: bestemmingsplan, Woningwet, Wet op de Ruimtelijke Ordening, Wet Milieubeheer) is erpachter bevoegd en gehouden het in erfpacht uitgegevene in te richten en te gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties."

en tevens:

"HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING

1. De erpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erpachter ook niet geoorloofd de grond en opstallen geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken."

en:

"4. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de in de leden 1

tot en met 3 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erpachter. Indien burgemeester en wethouders ontheffing van een verbod of verplichting verlenen, kunnen zij hieraan voorwaarden verbinden, waaronder de herziening van de canon."

Samengevat betekent dit dat de huidige toegestane (privaatrechtelijke) bestemming van het erfpachtrecht 'golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties' is. Erpachter kan B&W schriftelijk verzoeken deze toegestane bestemming te wijzigen. B&W kan instemmen met de bestemmingswijziging. B&W zal echter alleen kunnen instemmen als er ook geen publiekrechtelijke bezwaren zijn. Indien B&W instemt met de bestemmingswijziging dan kan zij voorwaarden verbinden aan deze instemming. Deze voorwaarden kunnen onder andere een herziening van de canon inhouden.

Door het realiseren van hotelappartementen op het erfpachtrecht wordt afgeweken van de toegestane (privaatrechtelijke) bestemming. Er dient door erpachter dus ook privaatrechtelijke toestemming voor deze bestemmingswijziging aan B&W te worden gevraagd. Het is vervolgens aan B&W om over dit verzoek te beslissen en, bij instemming, te bepalen welke voorwaarden aan instemming worden verbonden. Het is voor de hand liggend om bij een dergelijke, ingrijpende bestemmingswijziging in ieder geval te bepalen dat de canon zal worden afgestemd op de nieuwe bestemming.

**Vraag:** Kan de bestemming in de erfpachtovereenkomst zo maar gewijzigd worden?

**Antwoord:** Zoals hierboven aangegeven dient de aanvrager hier toe een verzoek te doen en dient B&W hierover te beslissen. Privaatrecht volgt publiekrecht. Doordat de hotelappartementen publiekrechtelijk al zijn toegestaan, zal B&W ook moeten instemmen met de privaatrechtelijke wijziging. Met dien verstande dat er wel een canonherziening zal plaatsvinden.

**Vraag:** Waarom neemt het college geen standpunt in?

**Antwoord:** Het college voert het planologische regime uit, zoals vastgesteld door de raad.