

0014
From: 5.1.2e [mailto:5.1.2e@amsterdam.nl]
Sent: Wed 2/9/2022 2:47:24 PM
Subject: Basisweg 2 Weesp
Received: Wed 2/9/2022 2:47:00 PM
[Horecacategorieën bijlage in Bestemmings Plan Basisweg 2.doc.pdf](#)

Beste 5.1.2e,

Ik ben met spoed op zoek naar een antwoord op onderstaande vraag. Zou jij ons misschien vandaag nog antwoord kunnen geven of anders een collega kunnen aanwijzen die we kunnen benaderen?

Wij zijn momenteel bezig met een taxatie voor Basisweg 2 (golfbaan) in Weesp. De taxateur heeft een vraag over de categorie horeca 4 in het bestemmingsplan (zie geel gemarkeerde tekst in onderstaande mail). Is onder horeca-4 ook de exploitatie van een restaurant toegestaan voor gasten die van buitenaf komen dus voor een breder publiek dan alleen het publiek dat gebruik maakt van de golfbaan?

Veel dank alvast!

Hartelijke groeten,

5.1.2e

Erfpachtbeheerder

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e [mailto:5.1.2e@amsterdam.nl]

M 5.1.2e

Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

amsterdam.nl

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14.020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar erfpacht@amsterdam.nl.

Van: 5.1.2e [mailto:5.1.2e@123makelaar.nl] <5.1.2e@123makelaar.nl>

Verzonden: woensdag 9 februari 2022 14:29

Aan: 5.1.2e [mailto:5.1.2e@amsterdam.nl] <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: '123vastgoedexpertise' <info@123vastgoedexpertise.nl>; 5.1.2e [mailto:5.1.2e@amsterdam.nl] <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: stand van zaken taxaties basisweg 1 en 2 weesp [102573-13129837]

Urgentie: Hoog

5.1.2e

Per gemeente waren altijd grote verschillen tussen de definities van de horeca categorieën. De introductie van ruimtelijkeplannen.nl diende voor veel meer uniformiteit

Ik heb me helemaal gericht op de definities die de gemeente Amsterdam hanteert en heb mij niet gerealiseerd dat de gemeente Weesp andere definities hanteert. De ontwikkeling van www.ruimtelijkeplannen.nl was er juist op gericht dat er veel meer uniformiteit zou gaan ontstaan met betrekking tot deze zaken. Horeca-4 is in Amsterdam onder andere een restaurant.

Voor Weesp is categorie Horeca-4 restaurant juist niet toegestaan maar het organiseren van evenementen en een hotel weer wel. Deze horeca categorie is in principe geen toegevoegde waarde voor de exploitatie als golfterrein.

Bij veel golfterreinen zie je juist dat de aanwezige horeca in de vorm van een restaurant, een stuk extra omzet genereert waardoor de exploitatie sterk verbeterd wordt. Mocht exploitatie van een restaurant niet onder Horeca-4 activiteit vallen dan zal ik dit moeten aanpassen in het taxatierapport en zal dit een waarde drukkend effect hebben.

1047568

Het is mij op basis van deze informatie niet duidelijk of onder deze categorie tevens exploitatie als restaurant is toegestaan. Zo ja dan kan de waarde worden gehandhaafd. Exploitatie als restaurant houdt derhalve in dat ook automobilisten van de provinciale naar het getaxeerde

0014 geleid kunnen worden om daar een hapje te eten en dan weer weg te gaan. Maar ik denk dat de gewenste functie meer onder 3-a zal vallen. Dan is de waarde van de grond van dit gebouw minder.

Kunnen we nog met spoed overleggen zodat ik eea nog snel kan verwerken?

Met vriendelijke groet,
ing. [REDACTED] 5.1.2e REV RM RT



123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel: [REDACTED] 5.1.2e
www.123vastgoedexpertise.nl



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123 Vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.

Van: "[REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e@amsterdam.nl>

Datum: dinsdag, 8 februari 2022 15:26

Aan: "[REDACTED] 5.1.2e@123makelaar.nl" <[REDACTED] 5.1.2e@123makelaar.nl>, "[REDACTED] 5.1.2e" <[REDACTED] 5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: '123vastgoedexpertise' <info@123vastgoedexpertise.nl>

Onderwerp: RE: stand van zaken taxaties basisweg 1 en 2 weesp [102573-13129837]

[REDACTED] 5.1.2e,

Dank voor je uiteenzetting.

Bijgaande bijlage inzake de horeca categorieën heb ik gevonden op de website van Ruimtelijke plannen onder het hoofdstuk 'Bijlagen Regels': https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0457.BPLGo3herzie-vgo1/b_NL.IMRO.0457.BPLGo3herzie-vgo1_rb.html

Voor wat betreft de functie horeca 4 kom ik uit op de volgende omschrijving (zie bijlage):

"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."

1047568

Als ik dit lees lijkt het er op dat hotel met zaalverhuur wel al is toegestaan binnen het huidige bestemmingsplan.

Geeft dit nu een andere waardering?

...elder voor wat betreft de bebouwing buiten het bouwvlak. Voor bebouwing buiten het bouwvlak is dan altijd sprake van een meerwaarde omdat we bij de waardering alleen uitgaan van de huidige mogelijkheid bestemmingsplan en het daarbij toegestane bouwvlak. Dus ook bij een gelijkblijvende bestemming (horeca 4 functie met mogelijkheid tot hotel) zal het plan van de 20 golfldoges altijd hoger worden gewaardeerd omdat deze bebouwing buiten het toegestane bouwvlak plaatsvindt. Stel dat de bouw van de golfldoges wel binnen het bouwvlak zou plaatsvinden dan zou er geen hogere waarde toekomen aan deze ontwikkelplannen (want valt binnen de huidige mogelijkheden van het bestemmingsplan). Toch?

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@123makelaar.nl> <5.1.2e@123makelaar.nl>

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 10:12

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: '123vastgoedexpertise' <info@123vastgoedexpertise.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: stand van zaken taxaties basisweg 1 en 2 weesp [102573-13129837]

5.1.2e

Ik kijk het na. Dat is in alle snelheid niet goed gegaan.

Ten aanzien van de bestemming is Horeca-4 toegestaan. Horeca-4 is restaurant, koffiehuis, lunchroom en een ijssalon. Hotel is Horeca 5 en daarom niet toegestaan. De waarden huidige staat zijn afgestemd op de huidige mogelijkheden bestemmingsplan waarbij gekeken is naar bestemming en bouwvlak.

Het bestaande bouwvlak zoals ingetekend is 621 m2. Daarnaast staat in de regels van het bestemmingsplan dat er maximaal 750 m2 bouwvlak is toegestaan voor zover de afmeting daarvan niet specifiek in de kaart is ingetekend. Dat is bij ons wel het geval dus gaan we uit van 621 m2.

Het bebouwde oppervlak zonder de hotelappartementen is 611 m2 BVO. Er is 621 m2 BVO toegestaan. Dus huidige bebouwing valt binnen bestemmingsplan. Met de hotelappartementen wordt bebouwd vloeroppervlak met circa 273 m2 BVO uitgebreid. Als ook de driving range blijft staan gaat het bebouwd vloeroppervlak ver over maximum heen dat is toegestaan.

Met vriendelijke groet,

ing. 5.1.2e REV RM RT



123vastgoedexpertise
Gedempt Hamerkanaal 89
1021 KP Amsterdam
Tel : 5.1.2e
www.123vastgoedexpertise.nl



DISCLAIMER Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens privacywet- of regelgeving of overeenkomst. 123 Vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Aan dit e-mailbericht kan geen contractuele verplichting worden ontleend. Indien een ander dan de geadresseerde dit e-mailbericht ontvangt of anderszins in handen krijgt, is hij/zij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging ervan. Hij/zij wordt verzocht onmiddellijk contact op te nemen met de afzender en het e-mailbericht te vernietigen.