

SCHRIFTELIJKE VRAGEN RAADS- EN COMMISSIELEDEN

Datum indiening:

Indiener: C.F.A. Pfeiffer

Fractie: GroenLinks

Type vraag:

Schriftelijke vraag ex artikel 40 Reglement van Orde

Technische vraag

Algemene (politieke) vraag

Vraag naar aanleiding van commissie SOB, 26 januari 2021

Agendapunt: 10

Onderwerp: 2020/231: Stand van zaken ontwikkeling omgeving Golfbaan

Inleiding:

Vragen:

1. Hoe ziet het college de ontwikkeling van de hotelappartementen in verhouding tot de huidige bestemming in het bestemmingsplan, te weten de enkelbestemming 'Sport'?
In het vigerende bestemmingsplan 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018' heeft de Basisweg 2 de enkelbestemming 'Sport' en zijn tevens de functieaanduiding 'golfbaan' en de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' van toepassing op het perceel. Onder horeca van categorie 4 wordt volgens de bijlagen bij de regels van het bestemmingsplan het volgende verstaan: 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. De hotelfunctie is dus al passend in het vigerende bestemmingsplan.
2. Wat is de duur en de status van de huidige pachtovereenkomst met de golfbaan?
Het is een tijdelijk erfpachtrecht. De erfpacht is gevestigd voor de duur van 50 jaar en deze termijn eindigt op 31 december 2049.
3. Stelt het college eisen aan wat er gebeurt met de hotelappartementen als de pachtovereenkomst met de golfbaan op wat voor manier eindigt in de toekomst?
In de akte van uitgifte is het volgende opgenomen ten aanzien van de beëindiging van de erfpacht:
"VERGOEDING NA EINDE ERFPACHT
1. Na het einde van de erfpacht heeft de voormalige erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen

vergoeding der waarde zijn overgenomen.

2. Indien partijen niet tot overeenstemming kunnen komen zal de aan de erfpachter toekomende vergoeding worden vastgesteld bij arbitraal vonnis op de wijze, zoals hierna onder het hoofdstuk "ARBITRAGE" is geregeld."

4. Wat is de hoogte van de pacht die de golfbaan nu betaalt?

De huidige canon is opnieuw vastgesteld per 1 januari 2020 en bedraagt 5.1.2b

De canon bij uitgifte, op 1 januari 2000, bedroeg 5.1.2b

5. Deelt het college de mening dat toestemming voor het toevoegen van hotelappartementen de economische waarde van de grond aanzienlijk doet laten stijgen? Zoja, wordt dit verrekend in de pacht?

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 erfpachter 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 erfpachter is verplicht de grond en opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter 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 erfpachter. 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. Erfpachter 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 erfpachter 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.

6. Deelt het college de mening dat deze ontwikkeling op termijn kan leiden tot gebruiksrecht waarbij het terrein van de golfbaan langzaam maar zeker zich kan ontwikkelen tot een plek waar meer hotelappartementen komen en waardoor de aanvankelijke bestemming sport steeds verder uit beeld verdwijnt? Zoja, is dat een weloverwogen koers?

Het college deelt deze mening niet. Het perceel valt binnen het Bijzonder Provinciaal landschap, Landelijk gebied en MRA landelijk gebied van de Provinciale Omgevingsverordening 2020 wat verdere verdichting, dan wel uitbreiding van het

bestaande bouwvlak ter plaatse uitsluit. De Provincie heeft aangegeven geen toestemming te geven voor afwijken van de Provinciale Verordening. Hierdoor is het niet aannemelijk dat er meer hotelappartementen zullen komen dan die passen binnen het bestaande bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.

7. Opent deze toestemming de weg voor andere verenigingen die gebruik maken van gemeentegrond met als enkelbestemming Sport, om ook hotelappartementen te bouwen op het terrein?

Zoals onder punt 1 aangegeven is de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' in het bestemmingsplan "herziening landelijk gebied Weesp 2018" mogelijk gemaakt, waardoor er geen strijd is met het bestemmingsplan. Voor de andere verenigingen waar alleen de enkelbestemming 'Sport' geldt, is een hotel in strijd met het bestemmingsplan. Na het toevoegen van de horecafunctie aan het perceel van de golfbaan is er nimmer een aanvraag gedaan van andere sportverenigingen voor een hotel.

8. Voor de coronacrisis was op piekmomenten de druk op het parkeerterrein Basisweg hoog, mede door de populariteit van het wellnesscomplex. Stelt het college eisen aan de initiatiefnemer voor het verhogen van de parkeerdruk door de toevoeging van hotelappartementen?

Doordat het gebruik als hotel reeds is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan vindt er op dat punt geen nadere belangenafweging plaats, waarbij het aspect parkeren onderdeel zou kunnen zijn. Het college heeft nog geen kennis kunnen nemen van een aanvraag en weet dus ook niet hoe parkeren in de aanvraag wordt opgenomen.

9. De golfbaan ligt relatief dicht bij het farmaceutisch bedrijf Abbott. Kan de ontwikkeling plaatsvinden binnen de geldende milieuregelgeving en eisen vanuit het nabijgelegen bedrijventerrein?

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieuaspecten beoordeeld. Daaruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen ten aanzien van deze gebruikswijziging. Het bedrijventerrein van Abbott ligt op geruime afstand van de ontwikkeling.

(antwoorden per vraag/onder de vraag s.v.p.)

Verwachte datum van afdoening:

Openbaar/niet openbaar