

SCHRIFTELIJKE VRAGEN RAADS- EN COMMISSIELEDEN**Datum indiening:**

Indiener: C.F.A. Pfeiffer

Fractie: GroenLinks

Type vraag:

- 0 Schriftelijke vraag ex artikel 40 Reglement van Orde
 x Technische vraag
 0 Algemene (politieke) vraag

Vraag naar aanleiding van commissie AZM/WZ/SOB

Agendapunt: 10

Onderwerp: Brief burger - n.a.v. RIB 2020 231 - Stand van zaken ontwikkeling golfbaan

Inleiding:

Deze vragen zijn een vervolg op de vragen, zoals gesteld over dit onderwerp nav. commissie SOB, 26 januari 2021

Vragen:

- Het college antwoord in bovengenoemde vragen dat de vestiging mogelijk is omdat het bestemmingsplan naast de bestemming Sport ook een functieaanduiding horeca categorie 4 heeft. Ziet het college de functiebestemming ondergeschikt aan de hoofdbestemming?
 Nee, in het vigerende bestemming geldt naast de enkelbestemming sport tevens de functieaanduiding golfbaan en de functieaanduiding horeca 4. Beide functies zijn los van de bestemming sport toegestaan.
- Volgens jurisprudentie ¹ mogen ondergeschikte functies alleen dienend zijn aan de hoofdbestemming. Hoe ziet het college dit in verhouding tot het verhaal dat benoemde hotel-lodges ook gebruikt kunnen worden in samenwerking met de naastgelegen sauna?
 In het vigerende bestemmingsplan is horeca 4 als zodanig toegestaan en is er geen sprake van ondergeschikte horeca, zoals (ook) bepaald is in de jurisprudentie die is aangehaald. In de aangehaalde jurisprudentie is horeca slechts toegestaan als ondergeschikte horeca. De hotellodges zouden dus ook kunnen worden verhuurd aan gasten van de naastgelegen sauna, alsmede bezoekers van Weesp, los van dat zij ook gebruik zullen maken van de golfbaan. Op dit moment is het clubgebouw tevens in gebruik als congresruimte/zalenverhuur. Bezoekers van een congres zouden ook

¹ ECLI:NL:RVS:2012:BW1567

gebruik kunnen maken van het beoogde hotel.

3. Daalt bovenstaande ook niet neer in de tekst van het bestemmingsplan, waar onder de categorisering wordt gesproken over 'hoofdzakelijk' als in 'categorie 4, **hoofdzakelijk** gericht op verstrekking van alcoholhoudende dranken in combinatie met muziek, partijen en ontspanning.' Is bovenstaande redenering de juiste interpretatie van de regels van het bestemmingsplan?

Onduidelijk is wat met deze vraag wordt bedoeld. Volgens het bestemmingsplan is horeca van categorie 4 toegestaan luidende: Categorie 4: 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. Naast de bestaande clubaccommodatie die thans in gebruik is als horeca met congresruimte/zalenverhuur, zullen losse hotelkamers worden gerealiseerd. Er zal dan sprake zijn van een hotel met zalenverhuur, die valt onder de begripsbepaling van horeca categorie 4 zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

4. In het bestemmingsplan vindt onder 32.7 een toetsing plaats van de parkeergelegenheid volgens de bestaande normen. U stelt dat in uw eerdere beantwoording dat er geen nadere belangenafweging heeft plaatsgevonden betreffende parkeren en de nu al spelende parkeerproblemen op piekmomenten. Hoe kunt u al positief - zoals u zelf schrijft aan de raad- terwijl er op het gebied van parkeren geen toets aan het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden? Het bouwen van hotel-lodges is toch een nieuwe activiteit binnen het bestemmingsplan?

In het vigerende bestemmingsplan is de functie hotel (horeca van categorie 4) bij recht al toegestaan. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan inclusief de opname van deze functie, heeft er een belangenafweging plaatsgevonden, waarvan het parkeren een onderdeel is.

Momenteel is er nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van het beoogde hotel, waardoor er nog geen toetsing heeft plaatsgevonden aan het vigerende bestemmingsplan.

5. In hoeverre deelt u de mening van golfers dat door de eis binnen het bouwvlak te bouwen er bestaande faciliteiten van de golfbaan gesloopt moeten worden die de exploitatie van de golfbaan als golfbaan bemoeilijken?

Er is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ontvangen, waardoor deze vraag niet concreet kan worden beantwoord. In de principeraanvraag was sprake van sloop van de bestaande drivingrange. Een nieuwe drivingrange zal evenals de hotelkamers niet buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, omdat dit zal leiden tot verdere verstoring van het weidevogelleefgebied. Beide functies zullen binnen het bestaande bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Onduidelijk is of beide functies worden meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning.

6. In de erfpachtovereenkomst staat expliciet onder 'bestemming/gebruik' dat de golfbaan gebruikt moet worden als 'golfbaan met de daartoe bijbehorende clubaccommodaties'. Kunt u mij uitleggen hoe dit zich verhoudt tot het plan om hotel-lodges te bouwen?

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.”

Door het realiseren van hotelappartementen op het erfpachtrecht wordt afgeweken van de huidige toegestane privaatrechtelijke bestemming, zijnde: het inrichten en gebruiken als golfterrein met de daarbij behorende clubaccommodaties. Er dient door erfpachter dus privaatrechtelijke toestemming voor deze bestemmingswijziging aan B&W te worden gevraagd. Een bestemmingswijziging is alleen mogelijk indien dit publiekrechtelijk is toegestaan (omgevingsvergunning) en er geen ander gemeentebelang zich er tegen verzet.

Indien de erfpachter schriftelijk verzoekt om de bestemming te wijzigen is het vervolgens aan B&W om over dit verzoek te beslissen en, bij instemming, te bepalen welke voorwaarden aan instemming worden verbonden.

Een dergelijke ingrijpende bestemmingswijziging kan een verhoging van de canon met zich mee brengen.

7. Deelt u de mening dat met de vestiging van zelfstandige horeca bovenstaande overeenkomst al is verbroken? Zoja, is het college dan bevoegd de overeenkomst de huidige eigenaar te verbreken?

“OPZEGGING DOOR EIGENAAR

1. De erfpacht kan naast de in artikel 5:87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek genoemde gevallen door de eigenaar worden opgezegd indien belangen een zodanige status bezitten danwel kunnen verkrijgen dat zij een onteigeningstitel kunnen verkrijgen. Derhalve worden hiermede uitsluitend algemene belangen gediend ten behoeve van woningbouw en industrie en dergelijke. Deze opzegging vindt plaats nadat de gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.”

“Artikel 5:87 lid 2 en 3 Burgerlijk Wetboek:

2. Een erfpacht kan door de eigenaar worden opgezegd, indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. (...).
3. Een beding dat ten nadele van de erfpachter van het vorige lid afwijkt is nietig. In de akte van vestiging kan aan de eigenaar de bevoegdheid worden toegekend tot opzegging, behoudens op grond van tekortschieten van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.”

Samenvattend kan de eigenaar (Gemeente Weesp) volgens de erfpachtovereenkomst de erfpacht slechts opzeggen op grond van het algemeen belang en op grond van artikel 5:87 lid 2 BW. In artikel 5:87 lid 2 staat dat de eigenaar de erfpacht slechts kan opzeggen indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. Uit artikel 5:87 lid 3 blijkt dat de eigenaar de erfpacht niet kan opzeggen op grond van een tekortschieting van de erfpachter in de nakoming van zijn verplichtingen.

Het vestigen van zelfstandige horeca is niet een dusdanige ernstige tekortkoming dat de eigenaar de erfpacht kan opzeggen en opzeggen kan ook niet op een van de andere genoemde gronden.

De erfpachter is geïnformeerd dat het gebruik als zelfstandige horeca niet past binnen de huidige erfpachtovereenkomst. Dit is geen grond om de erfpacht op te zeggen maar wel een grond om de erfpachtovereenkomst aan te passen middels een bestemmingswijziging. Dit kan een verhoging van de canon met zich mee brengen.

8. De golfbaan is in 2015 door een onafhankelijke partij getaxeerd op een waarde van **5.1.2b** euro voor de berekening van de canon. Klopt dat? Is er een recentere taxatie beschikbaar? Zonee, is er een schattig van de waarde na de toevoeging van zelfstandige horeca de afgelopen jaren?

Voor de eerste vraag kan meegegeven worden dat het meest recente taxatierapport voor het vaststellen van de nieuwe canon dateert van 24 december 2020. Een taxatierapport in het kader van een erfpachtovereenkomst is in eerste instantie een onderwerp tussen contractpartijen. In die zin willen wij dit pas openbaren wanneer de wederpartij kenbaar heeft gemaakt hiertegen geen bezwaren te hebben. Wel kunnen wij u meegeven dat de taxatiewaarde die genoemd is in de vraag niet veel afwijkt van de recent getaxeerde waarde.

9. Laat het college een nieuwe onafhankelijke taxatie maken met daarin de geprojecteerde waarde als er hotellodges komen om de hoogte van de canon vast te stellen?

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/functies. In dat geval zal er ook een nieuwe taxatie nodig zijn voor het vaststellen van de canon op basis van de nieuwe bestemming.

10. In een eerder stadium heeft de exploitant van de golfbaan aan te geven dat er meer uitbreidingsplannen voor de golfbaan zijn. In hoeverre is het college hiervan op de hoogte en wordt er een eis gesteld om deze plannen inzichtelijk te maken zodat gesplitste aanvragen, de zogeheten 'salamitactiek' wordt voorkomen?

Wij zijn alleen op de hoogte van de principeaanvraag die is ingediend. De uitbreidingsplannen kunnen alleen betrekking hebben op plannen die zien binnen het bestaande bouwvlak en de bestaande bouwhoogte. Ondanks dat de functieaanduiding horeca van categorie 4 is toegestaan op het gehele terrein van de golfbaan zijn de bebouwingmogelijkheden uitsluitend toegestaan binnen het bestaande bouwvlak en de toegestane bouwhoogte.

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

Verwachte datum van afdoening:

Openbaar/niet openbaar