

Collegevoorstel

Onderwerp Collegevoorstel principebesluit plaatsing horeca unit aan Maasveer	portefeuillehouder: Marcel Roelofs afdeling/team: Ruimtelijke ontwikkeling / Ruimtelijke ordening opsteller: Suzanne Driessen, Wim Quaden datum vergadering: 18 juli 2023 zaaknummer: 330338
--	--

Samenvatting

Dit voorstel betreft een (ruimtelijk) principebesluit voor het plaatsen van een horeca unit op de locatie aan het Maasveer Kessel-Beesel (Sint Jorisstraat/Kesselseweg). Het principeverzoek omvat de realisatie van een verplaatsbare en duurzame horeca unit voor de verkoop van ijs en friet. De unit zal gedurende het zomerseizoen aanwezig zijn en in de wintermaanden worden verwijderd. De unit wordt geplaatst op schroefpalen en kan nagenoeg zonder aansluitingen op de nutsvoorzieningen functioneren. Het initiatief is onder voorwaarden passend op de locatie en binnen ons beleid. Uw college wordt geadviseerd om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

Voorstel / advies

U wordt geadviseerd:

1. Om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van een verplaatsbare horeca unit aan het Maasveer Kessel-Beesel (Sint Jorisstraat/Kesselseweg te Beesel).
2. Portefeuillehouder te mandateren om dit besluit aan initiatiefnemer mede te delen.

Beslissing BenW

Toelichting BenW-nota

1. Aanleiding

Bij de bespreking van de Kadernota voor 2023 heeft de Raad een amendement aangenomen om in 2023 de mogelijkheden voor seizoensgebonden horeca bij het Maasveer via de eigen kanalen kenbaar maken en als een ondernemer zich hiervoor meldt, dit te faciliteren vanuit vergunnings- en infrastructureel oogpunt.

Naar aanleiding hiervan is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De conclusie daarvan was dat hoewel er beperkingen gelden op de locatie aan het veer, er ook mogelijkheden worden gezien om hier horeca toe te staan. De haalbaarheid daarvan is afhankelijk van een concreet initiatief. Op 20 december 2023 is besloten de Raad hierover met een raadsinformatiebrief te informeren.

Op 8 mei 2023 ontvingen wij het bijgevoegde principeverzoek voor de realisatie van een verplaatsbare horeca unit. Onder het kopje '5. Toelichting' wordt het verzoek kort toegelicht.

2. Doelstelling

Uw college dient een besluit te nemen over het ingekomen principeverzoek.

3. Uitgangssituatie

Zoals aangegeven onder het kopje '1. Aanleiding' ligt er vanuit de Raad een bestuurlijke wens om horeca aan het Maasveer te faciliteren.

Naar aanleiding van dit amendement is een beknopte haalbaarheidsscan uitgevoerd naar de mogelijkheden en belemmeringen voor een horecavoorziening aan het Maasveer. De belangrijkste conclusies daaruit waren als volgt:

- Vanwege de ligging binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas is uitsluitend een tijdelijke horecavoorziening kansrijk. Deze mag in de zomerperiode voor max. 6 maanden aanwezig zijn en moet daarna weer worden verwijderd. Daarnaast dient het bouwwerk bij dreigend hoogwater in zijn geheel snel verwijderd kunnen worden.
- Er zijn volgens onze informatie geen nutsvoorzieningen in de omgeving aanwezig. Omdat aansluiting van de locatie op het elektriciteitsnet, waterleiding en riool kostbaar is, is een zelfvoorzienend initiatief het meest kansrijk.

Het voorliggende initiatief wordt kansrijk en haalbaar geacht op basis van de bevindingen uit deze haalbaarheidsscan. Het betreft namelijk een verplaatsbare horeca unit, die uitsluitend in het zomerseizoen wordt geplaatst en snel verwijderd kan worden. Bovendien kan de horeca unit nagenoeg zonder aansluitingen op de nutsvoorzieningen functioneren.

4. Rol gemeente

De gemeente heeft met betrekking tot de realisatie van de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling een faciliterende rol. Dit betekent dat de initiatiefnemer een initiatief wenst te realiseren en u in eerste instantie de afweging maakt of de gevraagde ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Als eigenaar van de grond heeft de gemeente een rol bij de gronduitgifte.

5. Toelichting

Beschrijving verzoek

Op 8 mei 2023 ontvingen wij het bijgevoegde principeverzoek voor de realisatie van een verplaatsbare horeca unit. Deze horeca unit is voorzien op de locatie aan het Maasveer Kessel-Beesel (Sint Jorisstraat/Kesselseweg, op het perceel Beesel, sectie M, nummer 54. Dit perceel is gemeentelijk eigendom. De unit zal worden gebruikt voor de verkoop van ijs en friet (zonder snacks). In de unit is tevens zitgelegenheid aanwezig. Er is geen aanvullend terras voorzien buiten de ruimte van de unit. Het betreft een verplaatsbare unit die gedurende het zomerseizoen aanwezig zal zijn en in de wintermaanden wordt verwijderd. De unit wordt geplaatst op schroefpalen. Daarnaast is het plan om twee ondergrondse watertanks van elk 1 m³ in te graven onder maaiveld. Het initiatief kan nagenoeg zonder aansluitingen op de nutsvoorzieningen worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan

Het verzoek is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Buitengebied Beesel' en 'Veegplan Buitengebied gemeente Beesel'. Op

de voorliggende locatie geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – picknickplaats'. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend deel rivierbed' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bronsgroene landschapszone' en 'overige zone – rivierdal'.

Het initiatief is strijdig met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', aangezien het gebruik voor horeca en het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming niet is toegestaan. Medewerking aan het verzoek is mogelijk middels een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar (kruimelgevallenprocedure op basis van artikel 4, lid 11 van Bijlage II van het Bor). Een tijdelijke, persoonsgebonden vergunning is op kortere termijn mogelijk. Voor een definitieve wijziging van de bestemming van de locatie, zal een wijziging van het bestemmingsplan plaats moeten vinden.

Stroomvoerend rivierbed van de Maas

De locatie is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. In het voortraject is de haalbaarheid van het initiatief daarom informeel besproken met Rijkswaterstaat. Binnen het stroomvoerend rivierbed zijn geen permanente bouwwerken groter dan 30 m² toegestaan. Blijkens het overleg met Rijkswaterstaat is een tijdelijk bouwwerk, zoals de gevraagde horeca unit, uitsluitend vergunbaar als het in de zomerperiode voor maximaal 6 maanden (vanaf ca. maart/april tot september/oktober) wordt geplaatst en daarna weer wordt verwijderd. Aanvullend geldt de eis dat het bouwwerk in de zomerperiode bij dreigend hoogwater geheel verwijderd moet worden. Voor een dergelijk bouwwerk is een watervergunning nodig. In het kader van deze vergunningaanvraag zal Rijkswaterstaat het aangevraagde bouwwerk definitief toetsen aan de waterwetgeving.

Landschap en cultuurhistorie

De locatie aan het Maasveer betreft een plek met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Een zorgvuldige inpassing van de horeca unit is hierdoor van groot belang. Nabij de beoogde locatie van de unit bevindt zich een gemeentelijk historisch- en landschappelijk monument (zie figuur 1). Het betreft de historische wachtplek bij het overzetveer naar Kessel met traditionele lindebomen en een klokkenstoel onder een afdak. Daarnaast zijn op de locatie diverse herdenkingstekens aanwezig. De horeca unit mag qua bouwmassa en uitstraling geen afbreuk doen aan deze historische en monumentale waarden. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft het de voorkeur om de horeca unit een natuurlijke uitstraling te geven. In het kader van dit principeverzoek is nog geen advies gevraagd aan de Monumentencommissie gemeente Beesel.



Figuur 1. Luchtfoto met ligging gemeentelijk monument (rood) en globale positie horeca unit (blauw)

Op basis van de provinciale Omgevingsverordening Limburg (2021) ligt de locatie binnen de groenblauwe mantel. Dit gebied is als zodanig aangewezen vanwege zijn bijzondere landschappelijke waarde. Binnen

de groenblauwe mantel mag geen kwaliteitsverlies optreden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Als dat wel het geval is, dient daarvoor compensatie plaats te vinden. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer te motiveren hoe bij dit plan rekening wordt gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel. In het kader van deze vergunningaanvraag wordt het gevraagde bouwwerk formeel voor advies aan de provincie voorgelegd. Omdat de locatie momenteel al gebruikt wordt als picknickplaats en tijdelijke standplaats in het zomerseizoen, is de verwachting dat de gevraagde horeca unit geen significante negatieve effecten zal hebben op het landschap. Daarnaast is de unit alleen tijdens het zomerseizoen aanwezig en zijn in de wintermaanden de achterblijvende voorzieningen (schroefpalen en watertanks) niet of nauwelijks zichtbaar in het landschap.

Grondzaken

De betreffende locatie is in eigendom van de gemeente Beesel. Over het gebruik van de grond moeten daarom afspraken worden gemaakt met de gemeente.

Deze afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Hierbij moet rekening worden gehouden met het Didam arrest. Deze uitspraak van de Hoge Raad houdt in dat overheden hun gronden of vastgoed niet één op één aan een (markt)partij mogen verkopen of verhuren, als er (naar verwachting) meerdere potentiële gegadigden zijn. In dat geval moeten andere gegadigden een eerlijke kans krijgen om mee te dingen. Dit houdt in dat er een openbare selectieprocedure voor de verhuur van de locatie/verkoopplaats wordt gestart door de gemeente. In de procedure krijgt een ieder de gelegenheid om zich in te schrijven. De gunning vindt plaats op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria. Denk hierbij aan selectie op basis van hoogste prijs. Over de start van deze procedure ontvangt u een afzonderlijk voorstel.

Het uitgeven van een privaatrechtelijke overeenkomst voor onbepaalde tijd is niet meer mogelijk. De benodigde tijdelijke vergunning die nodig is om hier deze unit te plaatsen is maximaal 10 jaar geldig. De privaatrechtelijke overeenkomst wordt daarom ook aangegaan voor 10 jaar. Automatisch verlengen van de overeenkomst is niet mogelijk, na afloop van de overeenkomst dient de openbare selectieprocedure opnieuw te worden doorlopen, zodat alle gegadigden weer een eerlijke kans krijgen om mee te dingen.

Afspraken over het aanbrengen van schroefpalen en watertanks worden vastgelegd in de eerder genoemde privaatrechtelijke overeenkomst. Uitgangspunt hierbij is dat de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend bedrijf in overeenstemming met de gemeente. De kosten hiervan zijn voor de aanvrager. Na afloop van de privaatrechtelijke overeenkomst dienen deze zaken ook te worden verwijderd op kosten van de aanvrager.

Omgang met bestaande standplaatsvergunning

Op de betreffende locatie aan het Maasveer is gedurende 11 achtereenvolgende jaren een bijzondere standplaatsvergunning toegekend aan een Reuverse ijsverkoper. Deze ondernemer heeft ook in 2023 een standplaats op deze locatie voor de verkoop van ijs.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk om beide ondernemers (zowel de bestaande ijsverkoper als de nieuwe initiatiefnemer) op deze locatie te faciliteren. De tijdelijke horeca die is voorzien bij het veer, is geen bijzondere standplaats volgens ons standplaatsenbeleid. Volgens dit beleid mag de standplaats een maximale oppervlakte van 30 m² innemen en mag deze slechts worden ingenomen door de kraam of de mobiele verkoopgelegenheid. Conform ons beleid kunnen we een (bijzondere) standplaats naast de voorziene tijdelijke horeca, vergunnen of weigeren. Hiervoor moet een afzonderlijk besluit worden genomen.

Medewerking onder voorwaarden

Uit de ambtelijke beoordeling van het verzoek is gebleken dat de horeca unit onder voorwaarden ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de doelstellingen op het gebied van recreatie en toerisme en vormt het een versterking van het project De Groene Loper. Bovendien is het faciliteren van horeca op deze locatie een bestuurlijke wens vanuit de Raad. Wij adviseren uw college daarom om principemedewerking te verlenen onder de voorwaarden zoals gesteld in het concept principebesluit.

6. Visie Blij in Beesel

Op 27 maart 2017 heeft de gemeenteraad de visie 'Blij in Beesel, vandaag, morgen en overmorgen' omarmd. Een visie die nadrukkelijk van de gemeenschap is: de visie geeft het (toekomst)beeld van de inwoners over Beesel weer. Als gemeente gebruiken we deze visie als leidraad in ons dagelijks werk. Het initiatief sluit aan bij de visie en met name bij de speerpunten 'Bedrijvig' en 'Beleven'.

7. Integrale afstemming

- a. Collegeprogramma
De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het Coalitieakkoord 2022-2026 'Bouwen aan onze gemeenschap voor vandaag en morgen' en sluit aan bij de uitgangspunten van het hoofdthema 'Beleven – bedrijvig'.
- b. Financieel
De kosten voor de planrealisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Over eventuele (kosten)consequenties die zijn verbonden aan het gebruik van gemeenteground bij dit initiatief worden nadere afspraken gemaakt als onderdeel van de afspraken over het grondgebruik.
- c. Juridisch
Een principebesluit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom kan hiertegen geen bezwaar worden gemaakt.
- d. Risico's
Bij het maken van afspraken over het gebruik van de gemeenteground moet rekening worden gehouden met het Didam arrest. Daarbij moeten andere gegadigden ook een eerlijke kans krijgen om mee te dingen naar het gebruik van deze grond. Dit betekent dat ook nog andere initiatiefnemers zich kunnen melden.
- e. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie)
De initiatiefnemer wordt door middel van een brief in kennis gesteld van uw principebesluit.

8. Toegankelijkheid

De horeca unit zal voldoen aan de wettelijke eisen omtrent toegankelijkheid.

9. Duurzaamheid

De horeca unit zal voldoen aan ten minste de wettelijke duurzaamheidseisen. Daarnaast is sprake van een duurzaam concept, dat nagenoeg zonder aansluitingen op de nutsvoorzieningen kan functioneren.

Bijlagen

Bij dit collegevoorstel behoren de volgende bijlagen:

1. Formulier vooroverleg, getekend d.d. 3 mei 2023;
2. Tekeningen project Paviljoen a/d Maas, d.d. 15-3-2023 / 13-4-2023.