

Raadsvergadering 02-07-2019

BESLUIT

het verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor de oprichting en het gebruik van Beachclub Degreez als eventlocatie

De raad van de gemeente Maasgouw,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders

B E S L U I T :

1. op grond van de “Nota ter beantwoording zienswijzen inzake ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen en ontwerp-vergunning oprichting en gebruik van strandpaviljoen Beachclub Degreez, Velkenskamp 1, Heel, als eventlocatie” de ingediende zienswijzen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de oprichting en het gebruik van strandpaviljoen “Beachclub Degreez” als eventlocatie, voor het houden van (thema)feesten, events en bijeenkomsten, in afwijking op het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, en daaraan de voorwaarden te verbinden zoals opgenomen in bijlage 4;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het voeren van verweer in de vervolprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

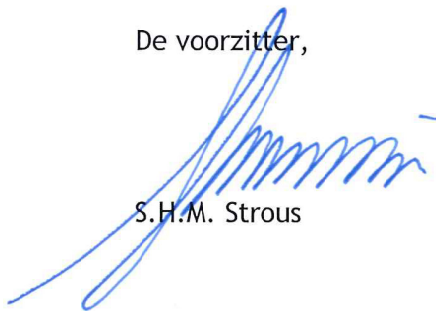
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Maasgouw,
d.d. 02-07-2019.

De raad voornoemd;
De griffier,



H.M.L. van Soest

De voorzitter,



S.H.M. Strous



Bijlage: Toelichting behorende bij raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen d.d. 2 juli 2019

Inleiding:

De gemeente Maasgouw sloot op 23 december 2009 een overeenkomst met de firma Organice BV, waarmee dagstrand Leerke Ven in erfpacht werd gegeven aan de huidige erfpachter. De exploitant "in persoon" van de in erfpacht gegeven zaak is de directeur van Fun Beach, de heer [REDACTED]

In de erfpachtovereenkomst is een bouwplicht opgenomen, waarmee de erfpachter verplicht is op het terrein een horecapaviljoen op te richten. In navolging van deze verplichting heeft de heer [REDACTED] op 28 november 2014 een vergunning aangevraagd voor de oprichting van een strandpaviljoen, in het bedrijfsconcept van Fun Beach aangeduid als Beachclub Degreez. Het college heeft op 28 januari 2015 positief beslist op de aanvraag en een omgevingsvergunning voor de bouw van het paviljoen verleend.

Vanuit een aantal omwonenden is bezwaar aangetekend tegen de verleende vergunning. Na een langslpende juridische procedure heeft de Raad van State in september 2018 de bezwaarmakers in het gelijk gesteld. Naar het oordeel van de Raad van State is een deel van de activiteiten die in het paviljoen plaatsvinden strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Het college heeft bij het besluiten op de vergunningaanvraag daarom niet kunnen volstaan met het enkel verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, maar had het tevens moeten beoordelen of het een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo, wenste te verlenen.

De betreffende vergunning blijkt na de uitspraak van de Raad van State dus onvolledig te zijn (ook op strijdig gebruik moet worden beslist) en met de verkeerde procedure te zijn verleend: op het afgeven van een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik is namelijk de uitgebreide procedure van toepassing.

Na de uitspraak van de Raad van State is het traject in gang gezet om het feitelijke gebruik te legaliseren. De gemeenteraad heeft op 29 januari 2019 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (VVGB) te verlenen voor de oprichting en het gebruik van strandpaviljoen Degreez te Panheel als eventlocatie. Het voorgenomen besluit een VVGB te verlenen en het ontwerp van de nieuwe omgevingsvergunning hebben beide ter inzage gelegen van 1 maart tot 12 april 2019. Op beide besluiten zijn zienswijzen ingediend. Hoewel punten uit deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven om de verklaring van geen bedenkingen en/of de vergunning te wijzigen, geven de zienswijzen geen aanleiding om planologische medewerking aan de ontwikkeling alsnog te weigeren. Omdat er wel zienswijzen zijn ingediend, heeft de raad besloten over het definitief verlenen van planologische medewerking aan de ontwikkeling.

Beslispunten:

1. op grond van de "*Nota ter beantwoording zienswijzen inzake ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen en ontwerp-vergunning oprichting en gebruik van strandpaviljoen Beachclub Degreez, Velkenskamp 1, Heel, als eventlocatie*" de ingediende zienswijzen over de ontwerpverklaring van geen bedenkingen deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. de definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de oprichting en het gebruik van strandpaviljoen "Beachclub Degreez" als eventlocatie, voor het houden van (thema)feesten, events en bijeenkomsten, in afwijking op het ter plaatse

- vigerende bestemmingsplan, en daaraan de voorwaarden te verbinden zoals opgenomen in bijlage 4;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. het voeren van verweer in de vervolgprocedures tot in hoogste instantie op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten:

- 1.1 *De zienswijzen dienen te worden betrokken in het besluit van de raad om al dan niet een definitieve verklaring van geen bedenkingen te verlenen.*

Omdat de inhoud van de zienswijzen rechtstreeks betrekking heeft op de afweging die de raad maakt over het wel of niet afwijken van het bestemmingsplan, is het ook aan de raad om te bepalen of zij de ingediende zienswijzen wel of niet gegrond acht en hoe zij met deze zienswijzen wenst om te gaan.

- 1.2 *De verklaring van geen bedenkingen dient zich te beperken tot de oprichting en het gebruik van het strandpaviljoen als eventlocatie.*

In haar besluit van 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen, maar daarbij de voorwaarde te stellen dat de te verlenen vergunning moest worden gebaseerd op het in raadsvoorstel R19.1314 beschreven scenario 1. In dat 'scenario 1' werd ook nadrukkelijk benoemd het onderzoeken van een andere verkeersafwikkeling, om overlast door nachtelijk weggrijdende auto's via de Thornerweg te voorkomen. In een van de zienswijzen is aangegeven dat de VVGB alleen mag zien op de oprichting en het gebruik van het strandpaviljoen als eventlocatie. Het oplossen van het parkeerprobleem van het dagstrand en de daaraan verbonden route voor de afwikkeling van aankomend en vertrekkend verkeer mag hierin niet worden meegenomen. De zienswijze is op dit punt gegrond beoordeeld.

- 2.1 *De zienswijzen geven geen aanleiding om een verklaring van geen bedenkingen te weigeren.*

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2019 besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hoewel punten uit deze zienswijzen aanleiding hebben gegeven om de verklaring van geen bedenkingen en/of de vergunning op onderdelen te wijzigen, geven de zienswijzen geen aanleiding om planologische medewerking aan de ontwikkeling alsnog te weigeren.

- 2.2 *Enkele ingediende zienswijzen geven aanleiding om extra voorwaarden te stellen.*

De ingediende zienswijzen geven op twee punten aanleiding om extra voorwaarden te stellen aan de vergunning. Omdat deze voorwaarden rechtstreeks gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van het paviljoen, behoren deze voorwaarden ook deel uit te maken van definitieve Verklaring van Geen bedenkingen. Met die verklaring immers bepaalt de gemeenteraad voor welke activiteiten en gebruiksmogelijkheden zij toestemming geeft; de verklaring is dus het kader waarbinnen het college de vergunning vervolgens mag verlenen.

- a) Definitie van het begrip "besloten karakter"

De zienswijze stelt dat het verplicht gestelde besloten karakter van de thema-events en feesten onvoldoende geborgd is in de voorschriften en de definities. De zienswijze is op dit punt als gegrond beoordeeld. In de te verlenen definitieve vergunning zelf wordt het besloten karakter met de volgende tekstpassage scherper gedefinieerd:

'ter waarborging van het besloten karakter van de (thema)events, feesten en bijeenkomsten mogen de ruimten van het paviljoen enkel (op basis van

bijvoorbeeld verhuur) ter beschikking worden gesteld aan derde(n)-partijen die deze ruimten gebruiken voor (thema)events, feesten en partijen, die niet voor alle publiek openbaar toegankelijk zijn maar waarvoor de gasten persoonlijk zijn genodigd en voor deze betreffende events geen publiciteit wordt gemaakt of toegangsbewijzen worden verkocht. Deze derde(n)-partijen kunnen zijn: particulieren, bedrijven, verenigingen, stichtingen en/of overheidsorganisaties.'

Door deze aangescherpte definitie mag de ondernemer binnen de voorgenomen vergunning niet zelf themafeesten organiseren waarvoor hij in de vrije verkoop kaarten verkoopt, maar mag hij louter en alleen zijn pand voor themafeesten ter beschikking stellen.

b) Landschappelijk inpassingsplan

De zienswijze op dit punt stelt dat de landschappelijke inpassing niet geborgd is, waardoor niet wordt voldaan aan het GKM. De zienswijze is op dit punt als gegrond beoordeeld. De initiatiefnemer zal een landschappelijk inpassingsplan opstellen dat de goedkeuring moet hebben van de omgevingscommissie. De vergunning zal pas worden verleend na goedkeuring van het inpassingsplan door de omgevingscommissie. Tevens is deze landschappelijke inpassing geborgd in het volgende vergunningvoorschrift: *'binnen één jaar na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning dient de door de omgevingscommissie goedgekeurde landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd en vervolgens te worden beheerd en in standgehouden.'*

Voor de rest blijven de overige vergunningsvoorwaarden die in de ontwerpfase al waren geformuleerd ongewijzigd en dus tevens deel uitmaken van de gevraagde definitieve VVGB.

3.1 *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.*

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan de gemeenteraad onder andere afwijken wanneer het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is. Dat is in deze casus het geval: in de gesloten erfpachtovereenkomst is namelijk al vastgelegd dat alle kosten voor de aanleg van het horecapaviljoen met bijbehorende voorzieningen volledig voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit is nogmaals bekrachtigd doordat de initiatiefnemer op 31 januari 2019 een "akkoordverklaring kosten en voorwaarde uitgebreide procedure 'Wabo-projectbesluit'" heeft ondertekend. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet nodig.

4.1 *Bij een mogelijk beroep zal een machtiging afgegeven moeten worden voor de aanwezigheid van de gemeente bij de rechtszaak.*

De mogelijkheid bestaat dat beroep wordt aangetekend tegen de verleende omgevingsvergunning. Bij een eventuele rechtszaak zal de gemeente vertegenwoordigd worden door de ambtelijke organisatie. De gemeenteraad zal de desbetreffende ondersteuning moeten machtigen voor deze zaak. Vanwege de doorlooptijd van een machtiging en de korte tijdspanne tussen aankondiging van een zitting en de daadwerkelijke zitting wordt de verdere afhandeling van de procedure overdragen aan het college. Het college zal de ambtelijke ondersteuning bij een eventuele rechtszaak machtigen.

Bijlagen die ten grondslag hebben gelegen aan en onderdeel uitmaken van het raadsbesluit:

1. Zienswijzen;
2. Nota ter beantwoording zienswijzen inzake ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen en ontwerp-vergunning oprichting en gebruik van strandpaviljoen Beachclub Degreez, Velkenskamp 1, Heel, als eventlocatie;
3. Ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunningaanvraag;
4. Voorwaarden aan VVGB
5. Omgevingsvergunning voor het oprichten en het gebruik van het paviljoen als eventlocatie.
6. Planschadeverhaalsovereenkomst en akkoordverklaring kosten en voorwaarden.

Voorwaarden aan de te verlenen verklaring van geen bedenkingen Degreeez

De gemeenteraad van Maasgouw verbindt de volgende voorwaarden aan haar verklaring van geen bedenkingen voor de oprichting en het gebruik van Beachclub Degreeez als eventlocatie:

1. Het gebruik van het strandpaviljoen 'Beachclub Degreeez' voor het houden van besloten (thema)events, feesten en bijeenkomsten met bijbehorende horeca, alwaar het aspect strijdig gebruik van onderhavige vergunning betrekking op heeft, is uitsluitend toegestaan, indien aan de voorzijde van het terrein, een muur, zoals aangegeven in het akoestisch rapport (M15.049.402.5) als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.1641.OPB030-ON01, is opgericht en deze in stand blijft; en
2. Het gebruik van het strandpaviljoen 'Beachclub Degreeez' voor het houden van besloten (thema)events, feesten en bijeenkomsten, met bijbehorende horeca, alwaar het aspect strijdig gebruik van onderhavige vergunning betrekking op heeft, is uitsluitend toegestaan, indien bij de ruimtes waar deze events plaatsvinden, een geluidssluis wordt aangebracht en in werking blijft, waarbij de deuren van de geluidssluis zelfsluitend (dranger) dienen te zijn. Elke geluidssluis moet zodanig werken, dat tijdens het doorlaten van personen te allen tijde één deur gesloten blijft.
3. Hoewel met de oprichting van de maatregelen genoemd onder punten 1 en 2 wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving, wenst de gemeenteraad verdergaande maatregelen te nemen teneinde mogelijke overlast voor de directe woonomgeving te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hiertoe dienen de volgende gedragsvoorschriften te worden nageleefd:
 - a) Versterkte en/of livemuziek mag enkel in pandig in het strandpaviljoen 'Beachclub Degreeez' plaatsvinden.
 - b) Tijdens versterkte of live muziek blijven de ramen en deuren van het strandpaviljoen gesloten. Enkel de toegangsdeuren van de geluidssluizen mogen slechts kortstondig geopend worden voor zover dit nodig is voor de komende en gaande personen en/of goederen.
 - c) De inrichtinghouder en diens personeel zien er op toe dat bussen met gasten van het strandpaviljoen niet op de Thornerweg geparkeerd worden, maar op het daarvoor bestemde parkeerterrein. Ook het in- en uitstappen van gasten dient plaats te vinden op dit parkeerterrein. Inrichtinghouder en/of diens personeel dienen direct maatregelen te nemen, in de vorm van het aanspreken van de chauffeurs van de bussen, indien niet wordt voldaan aan voorgaande regels.
 - d) De inrichtinghouder en diens personeel zien er op toe dat gasten bij het aankomen bij en het verlaten van het strandpaviljoen in de avond- en de nachtperiode geen overlast veroorzaken voor de woonomgeving, in de vorm van schreeuwen, luid praten, etc. Inrichtinghouder en/of diens personeel dienen direct maatregelen te nemen, in de vorm van het aanspreken van de gasten, indien niet wordt voldaan aan voorgaande regels.
 - e) Op enig moment mogen maximaal 1000 personen aanwezig zijn in het strandpaviljoen.
 - f) Het is de inrichtinghouder en diens personeel verboden het strandpaviljoen voor bezoekers geopend te hebben en bezoekers te laten verblijven tussen 02:00 uur en 07:00 uur, zoals bepaald in de APV Maasgouw.
 - g) Binnen één jaar na onherroepelijkheid van de omgevingsvergunning dient de door de omgevingscommissie goedgekeurde landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd en vervolgens te worden beheerd en in stand gehouden.

- h) De ruimten van het paviljoen mogen enkel (op basis van bijvoorbeeld verhuur) ter beschikking worden gesteld aan derde(n)-partijen die deze ruimten gebruiken voor besloten (thema)events, feesten en bijeenkomsten, hetgeen betekent dat:
- a. deze (thema)events, feesten en bijeenkomsten niet voor alle publiek openbaar toegankelijk zijn;
 - b. voor deze (thema)events, feesten en bijeenkomsten de gasten (persoonlijk) zijn genodigd;
 - c. geen reclame wordt gemaakt voor de betreffende (thema)events, feesten en bijeenkomsten;
 - d. geen toegangsbewijzen worden verkocht voor de betreffende (thema)events, feesten en bijeenkomsten; en
 - e. deze derde(n)-partijen kunnen zijn: particulieren, bedrijven, verenigingen, stichtingen en/of overheidsorganisaties.
- Dit voorschrift wordt gesteld ter waarborging van het besloten karakter van de (thema)events, feesten en bijeenkomsten.