Memo achtergronden Definitief Ontwerp Bleekerseiland

Kenmerk	: 1705371/1716396
Aan	: Raads- en duoraadsleden
Van	: College van burgemeester en wethouders
Datum	: 15 februari 2023
Onderwerp	: Definitief Ontwerp Bleekerseiland
Afschriften voor	:

1) Inleiding:

Met het vaststellen door de gemeenteraad (Bron 1) van de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 2) is de visie voor de ontwikkeling van het Bleekerseiland vastgesteld. Daarbij is de suggestie gewekt het gebied te benaderen als één (gezamenlijke) ontwikkeling met de realisatie van een stadslogement en de herinrichting van het openbare terrein. Vanuit dit idee is een samenwerking gestart met 2 particuliere partijen. Partijen hebben afgesproken zich gezamenlijk in te zetten het Bleekerseiland te ontwikkelen en daarom is op 6 januari 2020 een intentieverklaring ondertekend (Bron 3).

In de intentieverklaring zijn de verschillende belangen van de partijen bij de ontwikkeling van het Bleekerseiland vastgelegd. De intentieverklaring is in overleg en nadat een aantal keren de einddatum is opgeschoven, op 30 maart 2022 beëindigd. Partijen hebben verder gewerkt aan de ontwikkeling van het Bleekerseiland vanuit ieder zijn eigen verantwoordelijkheid, partijen zijn niet langer juridisch gebonden.

Geconstateerd is dat de ontwikkeling van het stadslogement andere middelen, een ander proces en een ander tijdspad heeft dan de ontwikkeling van het openbare gebied. De gemeente heeft daarnaast ook de taak om het bredere belang af te wegen, vanuit haar bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid.

We hebben daarom feitelijk te maken met 2 verschillende ontwikkelingen: de private ontwikkeling van het stadslogement en de publieke inrichting van het openbare gebied. Omdat beide ontwikkelingen naast elkaar liggen hebben ze wel invloed op elkaar. De overwegingen die hebben bijgedragen tot het tot stand komen van het voorliggende Definitief Ontwerp Bleekerseiland (Bijlage 1) worden in dit memo nader beschreven. Door een “knip” te maken tussen de private ontwikkeling van het stadslogement en de inrichting van het openbare gebied door de gemeente kan de gemeente zijn onafhankelijk en formele bestuursrechtelijke rol vervullen.

2) Uitgangspunten en ontwerpplan stadslogement

De Kinkhorst Stichting is voornemens om in hun (gedeeltelijk) monumentale panden, plaatselijk bekend Bleekerseiland 9 tot en met 15, een stadslogement te realiseren. In het raadsvoorstel Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 4) is aangegeven dat een stadslogement met minimaal 54 kamers door de initiatiefnemer en exploitant wordt gezien als kritische ondergrens voor de exploitatie. Om 54 hotelkamers te kunnen realiseren is een gedeelte nieuwbouw nodig. Daarom heeft de gemeente aangegeven dat vanuit ruimtelijk perspectief 54 kamer de kritische bovengrens is, waarbij de nieuwbouw maximaal 3 bouwlagen, inclusief kap, zal hebben. Met het gebrek aan kwalitatieve hotelruimte in Meppel zal het stadslogement in een goede behoefte voorzien (Bron 4).

2.1) Realisatie van een stadslogement met 54 kamers is te duur
De initiatiefnemer en exploitant zijn tot de conclusie gekomen dat de totale investering in de restauratie en verbouwing van de monumentale panden plus de nieuwbouw, om een volwaardig stadslogement met 54 kamers te realiseren, te veel geld kost en te veel risico's met zich mee brengt. Daarom hebben zij het voornemen om het stadslogement in 2 fases te realiseren. In de 1e fase worden de monumentale panden gerestaureerd en verbouwd tot een stadslogement met 13 kamers. In deze fase vindt geen nieuwebouw plaats. In een 2e fase zou dan de nieuwbouw met de resterende 41 kamers gerealiseerd moeten worden. Al vanaf de eerste ideeën is het bekend dat de realisatie en exploitatie van een stadshotel op het Bleekerseiland een risicovolle aangelegenheid is.

2.2) Realisatie 2e fase is niet duidelijk
De realisatie van de nieuwbouw in de 2e fase hebben initiatiefnemer en exploitant afhankelijk gemaakt van het succes van de 1e fase. Daarom is het niet duidelijk òf en zo ja wanneer de 2e fase wordt gerealiseerd. Daarmee is de vraag gerechtvaardigd of er vanuit het geconstateerde gebrek aan kwalitatieve hotelruimte in Meppel, het stadslogement in de vorm met 13 hotelkamers, invulling geeft aan de lang gekoesterde wens van een volwaardig hotel voor Meppel. Wel wordt met de restauratie en herbestemming van de bestaande monumentale panden op het Bleekereiland een kwalitatieve impuls gegeven aan dit deel van de binnenstad.

2.3) Het advies is om voor te sorteren op de realisatie van de 2e fase
In het kader van vooroverleg is het ontwerpplan voor de 1e fase van het stadslogement toegelicht in een gezamenlijke vergadering van de gecombineerde welstands- en monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Beide organen adviseren om in de 1e fase, vooruitlopend op de realisatie van de 2e fase, zichtbaar te maken wat de bedoeling is in die 2e fase. Daarom heeft de initiatiefnemer een ontwerpplan erfinrichting stadslogement laten maken voor het toekomstige erf bij het stadslogement. Bij de invulling van het erf wordt gedacht aan het oprichten van een (soort van) prieel dat tevens het contour vormt voor de eventuele toekomstige nieuwbouw in de 2e fase. Niet duidelijk is welk functie de initiatiefnemer aan het prieel willen toekennen. Om het prieel te kunnen bouwen heeft initiatiefnemer een Omgevingsvergunning nodig. Daarnaast heeft initiatiefnemer een stuk grond van de gemeente nodig (zie ook hoofdstuk 4 van dit memo). Het ontwerpplan Erfinrichting stadslogement Bleekerseiland Meppel (Bijlage 2) is ter kennisname toegevoegd aan dit memo.

2.4) Toegang stadshotel via huidige toegang Bleekerseiland
De initiatiefnemer heeft aangegeven de huidige toegang naar het Bleekerseiland, tussen de panden plaatselijk bekend Bleekerseiland 11 en 13 (daarbij is Bleekerseiland 13 de houten schuur aan de kant van de Sluisgracht), nodig te hebben als dienstingang voor het stadslogement. Om deze dienstingang te kunnen realiseren wil initiatiefnemer een stuk grond van de gemeente kopen (zie hoofdstuk 4 van dit memo). De toegang naar het Bleekerseiland moet als gevolg daarvan worden verplaatst en zou direct achter de houten schuur aangelegd kunnen worden. Om deze toegang te kunnen maken heeft gemeente een stukje grond nodig van initiatiefnemer (zie eveneens hoofdstuk 4 van dit memo) Deze toegang wordt zo aangelegd dat het Bleekerseiland toegankelijk blijft voor onder andere materieel nodig voor onderhoud. Deze oplossing is zichtbaar op de verbeelding van de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 2). Om deze nieuwe toegang naar het Bleekerseiland aan te kunnen leggen is een stukje gracht - met een lengte van maximaal ongeveer 3

meter - nodig. Het gaat om de laatste meters van het doodlopende stuk gracht aan de Sluisgracht. De nieuw aan te leggen kade, op de verplaatste kop van de gracht, kan zo ontworpen worden dat de suggestie wordt gewekt dat de gracht er onderdoor loopt.

2.5) Het Bleekerseiland beidt geen mogelijkheden voor parkeren gasten stadslogement
De initiatiefnemer moet er voor zorgen dat er op eigen erf in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's. Dit is een weigeringsgrond voor het verlenen van de Omgevingsvergunning. In de uitvoeringsregels parkeernormen is aangegeven hoe het aantal parkeerplaatsen moet worden bepaald. Voor het stadslogement met 13 kamers zijn 8 parkeerplaatsen (13 kamers x 0,6 pp/k) nodig. (Als de initiatiefnemer op termijn de 2e fase gaat realiseren neemt het aantal parkeerplaatsen navenant toe.)

In het raadsvoorstel Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 4) is al aangegeven dat er voor gekozen is om het unieke karakter van het Bleekerseiland te laten prevaleren. Een groot aantal auto's op het Bleekerseiland wordt als een niet gewenste ontwikkeling gezien. Parkeren op het Bleekerseiland staat daarom in schril contrast met de geformuleerde visie voor de ontwikkeling van het Bleekerseiland en is strijdig met de cultuurhistorische belangen. Ook de preadviezen van de gecombineerde welstand- en monumentencommissie en de RCE geven aan dat parkeren op het Bleekerseiland een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit die we willen realiseren.

In de uitvoeringsregels parkeernormen Meppel is aangegeven dat het college in deze gevallen kan overwegen om gemotiveerd een ontheffing te verlenen. Bezoekers van het stadlogement zijn eveneens bezoekers van Meppel en daarvoor heeft de gemeente (betaalde) openbare parkeerplaatsen aangelegd. Nabij de ingang van het stadlogement kan wel een flitsparkeerplaats worden aangeduid waar de gasten hun koffers kunnen afgeven.

3) Subsidie voor realisatie van het stadslogement

De initiatiefnemer heeft de keuze uit meerdere provinciale programma's om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage:

- Subsidie herstructurering ruimtelijke kwaliteit 2021.
- Subsidie behoud en herbestemming karakteristiek bezit.

Initiatiefnemer heeft bij herhaling aangegeven dat zonder deze subsidies het plan niet wordt gerealiseerd.

3.1) Subsidie herstructurering ruimtelijke kwaliteit 2021 (HRK)
Voor deze provinciale subsidie is door de initiatiefnemer tijdig de aanvraag ingediend. Om in aanmerking te komen voor deze subsidie geldt de voorwaarde dat het plan obstakelvrij is of dat de gemeente aangeeft mee te werken aan het obstakelvrij maken van het plan. De gemeente heeft richting de provincie aangegeven mee te werken aan het obstakelvrij maken van de 1e fase van het stadslogement binnen de wettelijke mogelijkheden die ze daarvoor heeft.

De provincie heeft richting de initiatiefnemer aangegeven dat wil zij in aanmerking komen voor deze HRK subsidie er in de 1e fase moet worden voorgesorteerd op het uiteindelijk te realiseren volwaardige stadshotel in de 2e fase. Voor alleen het restaureren en herbestemmen van monumentale gebouwen zijn er andere subsidie mogelijkheden. Deze eis van de provincie sluit aan op het advies van de gezamenlijke welstands- en monumentencommissie en het advies van de RCE. Zie

hiervoor ook paragraaf 2.3. De provincie heeft geoordeeld dat het ontwerpplan voor de Erfinrichting stadslogement Bleekerseiland Meppel (Bron 5) voldoende is om de subsidie toe te kennen. In november 2022 heeft de provincie dan ook positief besloten over de toekenning van de HRK subsidie voor de realisatie van het stadslogement. De provincie heeft wel een voorbehoud gemaakt door aanvullende voorwaarden op te nemen en de uitbetaling van de subsidie te faseren.

3.2) Subsidie behoud en herbestemming karakteristiek bezit
De subsidieaanvraag voor 2023 kan tussen 1 januari en 1 april bij de provincie worden ingediend. Ook hier geldt de voorwaarde dat het plan obstakelvrij moet zijn wil de aanvraag ontvankelijk zijn. Daarom heeft de initiatiefnemer eind oktober 2022 een aanvraag Omgevingsvergunning ingediend met het doel om zo snel als mogelijk in 2023 de subsidie aanvraag in te dienen. Binnen 3 maanden na 1 april besluit te provincie over het toekennen van de subsidie in het betreffende jaar. Een onderzoek in het kader van de Wet Bibob maakt onderdeel uit van het vergunningen proces (zie ook paragraaf 4.6).

4) Gemeente en initiatiefnemer hebben grond van elkaar nodig

Als de initiatiefnemer en exploitant hun plannen willen realiseren hebben zij een stuk grond van de gemeente nodig. Daarnaast heeft de gemeente een stuk grond van de initiatiefnemer nodig. Voor grondtransacties met overheden gelden regels.

4.1) Initiatiefnemer heeft grond van de gemeente nodig
In de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 2) is aangegeven op de waarden en kansen kaart (blz. 18) dat de grond achter de te behouden monumentale gebouwen benutbare ruimte biedt voor de optimalisatie van het stadslogement. Om de erfinrichting achter het stadshotel inclusief prieel te kunnen realiseren (zie paragraaf 2.3 van dit memo) heeft initiatiefnemer een deel van deze grond van de gemeente nodig (en ook voor de eventuele toekomstige nieuwbouw in de 2^{e} fase). De initiatiefnemer heeft aangegeven de huidige toegang naar het Bleekerseiland, nodig te hebben als dienstingang voor het stadslogement. Deze grond is eveneens in eigendom van de gemeente. De te verkopen grond is aangegeven in de rapportage Definitief Ontwerp Bleekerseiland Meppel (Bijlage 1) hoofdstuk Stedenbouwkundig kader (pagina 8). Het gaat in totaal om circa 400 m2 grond die de initiatiefnemer van de gemeente wil kopen.

4.2) Gemeente heeft grond van de initiatiefnemer nodig.
Door het verplaatsen van de toegang naar het Bleekerseiland, omdat de initiatiefnemer de huidige toegang nodig heeft als dienstingang voor het stadslogement, heeft de gemeente een stukje grond van circa 40m2 nodig van de initiatiefnemer (zie paragraaf 2.5 van dit memo). Dit is eveneens aangegeven in het hoofdstuk Stedenbouwkundig kader van de rapportage Definitief Ontwerp Bleekerseiland Meppel (Bijlage 1).

4.3) De gemeente moet zich aan het gelijkheidsbeginsel houden
Handelend naar het arrest van 26 november 2021 (Didam) heeft de gemeente Meppel een handelingskader 'Gemeentelijk Uitgifte onroerend goed' opgesteld. Dat kader biedt richting voor hoe wij privaatrechtelijke verbintenissen aangaan. Als bestuursorgaan zijn wij gehouden aan de doorwerking van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Dat betekent o.a. dat we aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria grond moeten aanbieden. Daarom zijn wij gehouden om de aankondiging van ons voornemen tot verkoop van grond te publiceren. Op het

moment dat daar geen reacties op komen, hebben wij voldoende mededingingsruimte geboden.

4.4) De voorwaarden van de grondtransactie worden vastgelegd.
De Wet Markt en Overheid schetst in het voorkomen van het verlenen van staatsteun dat overheden niet vrij zijn in het onderhandelen bij waardebepalingen van vastgoed en grond. Conform de grondprijzennota van de gemeente wordt de waarde van grond bepaald door de bestemming. Bij de wijziging van bestemming geven wij opdracht voor een onafhankelijk taxatierapport die een waarde toekent aan de grond. De gemeente heeft de te verkopen grond op het Bleekerseiland laten taxeren. Hiermee heeft de gemeente uitgangspunten voor het opstellen van een grondruilovereenkomst. Het college is het bevoegd gezag voor het aangaan van deze privaatrechtelijke overeenkomst op grond van art. 160 Gemeentewet. De grondruilovereenkomst wordt voor besluitvorming aan het college voorgelegd. Onroerend goed wordt door notariële overdracht geleverd en de akte van levering ingeschreven in de openbare registers.

4.5) Financiële draagkracht initiatiefnemer is van belang
Bij het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten met instellingen en bedrijven vragen wij een volledig en actueel bedrijfsprofiel in combinatie met alle financiële gegevens van de initiatiefnemer. Op basis van dit bedrijfsprofiel adviseert de afdeling financiën of de partij voldoende solvabel is om zaken mee te doen voor de bedragen die gemoeid zijn met de grondtransactie. De initiatiefnemer heeft verschillende keren aangegeven niet over eigen middelen te beschikken. De investeringen in het stadlogement worden door de exploitant gefinancierd. Als uit het onderzoek blijkt dat de initiatiefnemer onvoldoende solvabel is kan dat een indicatie zijn voor het niet nakomen van de grondtransactie.

4.6) Wet Bibob is van toepassing
De gemeente Meppel wil alleen zaken doen met integere partijen. De integriteit van de gemeente wordt aangetast als er bij beschikking, zoals een vastgoedtransactie, sprake is van het aanwenden door betrokkenen van financieel voordeel uit reeds gepleegde criminele activiteiten dan wel het plegen van strafbare feiten. De gemeente is verantwoordelijk voor de tenuitvoerlegging van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob) met als doel georganiseerde criminaliteit, witwaspraktijken en ondermijning te voorkomen. De Wet Bibob is een instrument om te beoordelen of partijen waar de gemeente een vastgoedtransacties mee aangaat integer zijn. Dit gebeurt door een Bibod-toets uit te voeren. Kern van deze toets is het onderzoek naar betrokkene(n) en relevante Bibob-relaties van betrokkene(n).

5) Plaats pannenkoekenschip

In de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 2) is aangegeven dat het pannenkoekenschip verplaatst zou kunnen worden naar het Bleekerseiland. Dit is letterlijk als volgt verwoord in aangehaalde rapportage: Pannenkoekenboot eventueel mee laten doen als onderdeel van de wateridentiteit van het eiland.

5.1) Een ligplaats aan het Bleekerseiland is vanuit historisch oogpunt onjuist
Vanuit historisch perspectief is het afmeren van een schip aan het Bleekerseiland niet juist. De beurtvaart vanuit Meppel op midden en west Nederland vond onder andere plaats vanaf de stapelplaats aan de Stoombootkade. De schepen meerden af aan de Stoombootkade om te lossen en te laden. Het Bleekerseiland was, zoals

de naam aangeeft, het bleekveld voor de (witte) was. Hier meerden geen (stoom) schepen af.

Daarbij kun je de vraag stellen of een schip dat permanent afgemeerd ligt, zoals het pannenkoekenschip, recht doet aan dit historisch perspectief. Schepen horen te varen en niet permanent op één plek te liggen. Daarom is in het Definitief Ontwerp Bleekereiland (Bijlage 1) aangegeven dat het pannenkoekenschip op enige afstand van de oever wordt afgemeerd. De steven van het schip wijst daarbij naar de sluis. De groene oever loopt ter plaatse van de ligplaats door. Hiermee wordt de suggestie gewekt dat het pannenkoekenschip op het punt staat "het ruime sop te kiezen" om te beginnen aan zijn volgende reis. Het schip in bereikbaar over een loopplank.

5.2) Er is een verwachting gewekt het pannenkoekenschip te verplaatsen
De exploitant houdt de gemeente aan het verplaatsen van het pannenkoekenschip overeenkomstig de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland (Bron 2) en stelt dit als voorwaarde aan zijn deelname en investering in het stadslogement. Het doel van de exploitant is vastgelegd in de ondertekende intentieverklaring; de huidige horeca activiteiten uit te breiden met de exploitatie van het stadshotel en andere horeca activiteiten op het Bleekereiland (Bron 3). Met het verplaatsen van het pannenkoekenschip ontstaat een horeca activiteit op het Bleekerseiland.

5.3) De gemeente heeft een belang om het pannenkoekenschip te verplaatsen
Als het pannenkoekenschip verplaatst wordt naar het Bleekerseiland wordt de zichtlijn tussen de Meppeler sluis en de Meppeler toren hersteld. Zie het Definitief Ontwerp Bleekerseiland, hoofdstuk Stedenbouwkundig Kader voor de verbeelding van de zichtlijnen (Bijlage 1).

Door de verplaatsing van het pannenkoekenschip ontstaat ruimte voor de nieuwe brug om de toegang naar het Bleekerseiland vanaf de Stoombootkade te realiseren. Door de toegang naar de Stoombootkade te verplaatsen wordt de afstand vanuit de binnenstad naar het Bleekerseiland fysiek een stuk kleiner. Het Bleekerseiland wordt verbonden met het centrumgebied.

5.4) Ligplaatsvergunning pannenkoekenschip ontbreekt
Het pannenkoekenschip ligt afgemeerd aan de Stoombootkade op basis van een op 12 mei 1992 verleende toestemming aan de toenmalige exploitant. In het archief van de gemeente Meppel is hier echter geen documentatie over te vinden. De toestemming voor de ligplaats aan de Stoombootkade 12 wordt ontleend aan artikel 15 van de Havenverordening (Bron 5).

Op 28 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Meppel de Havenverordening gemeente Meppel vastgesteld (Bron 6). De verordening is geldig vanaf 1 januari 2022. De Havenverordening gemeente Meppel vervangt de Havenverordening Meppel vastgesteld op 7 juni 2001, in werking getreden op 14 juni 2001 (Bron 7) en laatstelijk gewijzigd op 30 mei 2013 (Bron 8). Per 1 januari 2022 geldt ook het gewijzigde Havenreglement zoals door het college van B&W vastgesteld in de openbare vergadering van 16 augustus 2021.

De Havenverordening gemeente Meppel heeft een overgangsrecht. De toelichting bij het overgangsrecht geeft de onderstaande procedure aan:

"De nieuwe verordening gaat in werking per 1 januari 2022. De bedoeling is dat alle bestaande vergunningen en ontheffingen die reeds verleend waren onder de oude verordening dan gaan gelden onder de voorwaarden van de nieuwe verordening. Dit geeft rechtszekerheid aan de vergunning- en ontheffinghouders en beperkt uitvoeringslasten. Anders moeten namelijk voor inwerkingtreding van de verordening direct nieuwe besluiten worden uitgereikt. Nu lopen alle bestaande ontheffingen en vergunningen binnen 1 jaar af. Lopende aanvragen en beslissingen op bezwaarschriften worden volgens dit overgangsrecht meteen behandeld volgens de nieuwe regelgeving om te voorkomen dat na inwerkingtreding van de verordening nog twee verschillende regimes kunnen gelden in de haven. Eenduidigheid is gewenst."

De huidige ligplaatsvergunning voor het pannenkoekenschip had dus voor 1 januari 2023 herzien moeten worden op basis van de Havenverordening gemeente Meppel.

5.5) Ligplaats pannenkoekenschip is planologisch vastgelegd
In het geldende bestemmingsplan Meppel – Binnenstad is voor het pannenkoekenschip de functieaanduiding horeca tot en met horecacategorie 2 opgenomen. Hiermee is de ligplaats planologisch bestemd. Voor het daadwerkelijke gebruik van de ligplaats is een ligplaatsvergunning op basis van de Havenverordening gemeente Meppel nodig evenals een drank- en horecavergunning en exploitatievergunning. In al die vergunningen kan de gemeente nadere eisen stellen aan het gebruik van de ligplaats/exploitatie van het pannenkoekenschip.

Als het pannenkoekenschip verplaatst wordt dient de aanduiding in het bestemmingsplan eveneens verplaatst te worden. Dat kan door het bestemmingsplan te wijzigen. Daarmee komen we bij een kip en ei verhaal; wat is er eerder? De exploitant zal naar verwachting nooit toestaan dat de aanduiding in het bestemmingsplan voor de huidige locatie verdwijnt. Overigens is het doorhalen van de aanduiding in het bestemmingsplan niet meteen reden het pannenkoekenschip weg te slepen, op basis van het overgangsrecht kan het schip blijven liggen. Met het wijzigen van het bestemmingplan heeft de gemeente de mogelijkheid om kosten te verhalen.

Met de aanduiding op de nieuwe locatie is echter niet gegarandeerd dat het pannenkoekenschip die ligplaats in kan nemen. Voor het in gebruik geven van een ligplaats, bedoelt voor commerciële activiteiten, gelden strikte regels omdat het om een zo genaamde schaarse vergunning gaat. Daarbij moet de gemeente gelijke kansen aan een ieder bieden en dan kan het gevolg zijn dat de vergunning om de ligplaats te exploiteren aan een ander gegund moet worden. Voordat een openbare procedure om de schaarse vergunning uit te geven kan starten dient de nieuwe ligplaats in het bestemmingsplan vastgelegd te zijn. Zie verder de volgende paragraaf 5.6.

5.6) De gemeente moet zich aan het gelijkheidsbeginsel houden
Voor het in gebruik geven van een ligplaats, bedoelt voor commerciële activiteiten, gelden strikte regels omdat het dan om een zo genaamde schaarse vergunning gaat. Om de ligplaats in gebruik te kunnen geven moet de gemeente een concessie verlenen. Bij een concessie bestaat de tegenprestatie voor het uitvoeren van de activiteit niet uit een betaling, maar uit het verlenen van een exploitatierecht. In dit exploitatierecht wordt bepaald dat de ondernemer het exclusieve recht krijgt om een activiteit uit te voeren voor eigen gewin. De

activiteit bestaat in dit geval uit de exploitatie van een horecagelegenheid op het water. Hiermee worden andere ondernemers uitgesloten van het verrichten van die activiteit. Kenmerkend voor een concessie is dat het risico van de exploitatie bij de exploitant ligt.

Bij het verlenen van een concessie dient de overheid uit te gaan van gelijke behandeling en transparantie. Decentrale overheden dienen zich daarbij te houden aan de volgende basale waarborgen:

- De plicht tot voorafgaande aankondiging;
- Het hanteren van een termijn voor inschrijvingen;
- Aankondiging van de gunning van de concessieovereenkomst.

Het uitkomst hiervan zou kunnen zijn dat de gemeente de concessie aan een andere gegadigde moet gunnen dan de exploitant.

5.7) Herziening van de Havenverordening gemeente Meppel kan mogelijkheden bieden

De Havenverordening gemeente Meppel zou aangepast kunnen worden door daarin activiteiten met een economisch belang op te nemen, waarvan de gemeente wil toestaan dat die vanaf het water worden uitgevoerd. Aan deze activiteiten kunnen dan voorwaarden worden gesteld zoals: soort activiteit, maximaal aantal inrichtingen en plaats van die inrichting in het havengebied. Hierdoor worden de activiteiten vanaf het water gereguleerd (vergelijk de in de APV opgenomen regulering voor bv een koffieshop, gokhallen of prostitutie inrichting).

Door het aantal horecabedrijven die vanaf het water worden geëxploiteerd te maximalisering ontstaat een grondslag om de bestaande ligplaatsvergunning voor het pannenkoekenschip te verplaatsen. Met deze werkwijze kan worden voorkomen dat de aanlegplaats om een horecagelegenheid te exploiteren aan het Bleekerseiland aan een andere exploitant moet worden gegund. Om deze werkwijze te kunnen uitvoeren moet de Havenverordening gemeente Meppel worden herzien en opnieuw vastgesteld. Het vaststellingsbesluit van de herziene havenverordening is vatbaar voor bezwaar en beroep.

Bijlagen

1) Definitief Ontwerp Bleekerseiland Meppel dd 03-11-2022, registratienummer 1705371/1705378.
2) Erfinrichting stadslogement Bleekerseiland Meppel, d.d. 07-10-2022, registratienummer 1705371/1705634.

Bronvermelding

1) Raadsbesluit Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland, d.d. 31-10-2019 (204611_215809).
2) Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland, d.d. 02-09-2019 (204611_204625).
3) Intentieverklaring Bleekerseiland, d.d. 06-01-2020 (204611_204627).
4) Raadsvoorstel Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland, d.d. 19-06-2019 (204611_204626).
5) Brief aan restaurant Sukade ligplaatsvergunning Liberté, d.d. 21-06-2019 (1328237_1328237).
6) Havenverordening gemeente Meppel d.d. 28-10-2021 (1470756_1470775).
7) Havenverordening Meppel, d.d. 07-06-2001, (1227791).

8) Raadsvoorstel en besluit wijzigen Havenverordening, d.d. 30-05-2013 (183713_184933).