



Samenvatting

Op verzoek van Natuurmonumenten neemt de gemeente een gedoogbeschikking voor de functie horeca van Chalet d'n Observant nabij het ENCI-terrein. Voor een periode van vijf jaren krijgt Natuurmonumenten en de nieuwe huurder de gelegenheid de horecaexploitatie in het chalet voort te zetten met een tijdelijke Alcoholwetvergunning. In die periode werkt Natuurmonumenten toe naar een nieuwe horecalocatie in het ENCI-gebied.

1. Beslispunten

1. Aan Natuurmonumenten voor de locatie Chalet d'n Observant Lage Kanaaldijk 115 vanaf 1 januari 2026 voor vijf jaren een gedoogbeschikking te verlenen voor de bestemming/functie horeca.
2. Vaststellen van de Raadsinformatiebrief gedoogbeschikking Chalet d'n Observant.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Natuurmonumenten vraagt om de horeca op de locatie van Chalet d'n Observant op de grens van het ENCI-terrein en de groeve met de komst van een nieuwe huurder vanaf 1 januari 2026 voor 5 jaar schriftelijk te blijven gedogen. Verzocht wordt om de huidige handelwijze rondom de horeca-exploitatie te formaliseren in een gedoogbeschikking op grond waarvan tevens aan de nieuwe exploitant een Alcoholwetvergunning kan worden verstrekt. Als beoogd rechtsopvolger van de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) en nieuwe eigenaar wenst Natuurmonumenten deze stap te zetten om zichzelf en een nieuwe horeca-exploitant meer rechtszekerheid te bieden alsmede daarmee toekomstige huurinkomsten te kunnen blijven garanderen.

3. Beoogd effect

Natuurmonumenten en de nieuwe horeca-exploitant krijgen de gelegenheid gedurende de zoektocht naar een definitieve horecavoorziening nabij de diepe groeve, de huidige en goed bezochte exploitatie in het chalet gedurende vijf jaren voort te zetten. Met een gedoogbeschikking en een daarop gebaseerde Alcoholwetvergunning wenst Natuurmonumenten een betrouwbare partner te zijn van de nieuwe huurder, hem/haar ook rechtszekerheid te bieden en zichzelf voorlopig te voorzien van zeer gewenste vaste huurinkomsten ten behoeve van hun eigen natuurbeheer in de groeve. Voor de stad wordt verwacht dat binnen een periode van vijf jaren wordt toegewerkt naar een volledig legale horecavoorziening voor bezoekers van de ENCI-groeve.

4. Argumenten

1.1 Ontwikkelkader ENCI groeve Natuurmonumenten

Het voorstel past in het ingezette beleid. Het college heeft op 24 september 2024 ingestemd dat in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied naast het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein (opgesteld door Limburg Real Estate (LRE), ook het Ontwikkelkader ENCI-groeve van Natuurmonumenten wordt vastgesteld. Beide stukken geven een doorkijk op de mogelijke ontwikkeling van deze deelgebieden van het Plan van Transformatie (PvT) ENCI-gebied.

In dit Ontwikkelkader staan voor de ENCI-groeve bescherming en doorontwikkeling van de rijke natuurwaarden, maar ook van de geologische en cultuurhistorische waarden centraal. Recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk en gewenst maar wel altijd in balans met natuurbehoud. Het beheer van de groeve kost veel geld. Vanwege de stikstofproblematiek worden nieuwe



verdienmodellen voor Natuurmonumenten, zoals de waterspeelplek, op de korte termijn belemmerd. De overname van horecagelegenheid Chalet d'n Observant in het kader van de opheffing van SOME biedt Natuurmonumenten met de huurinkomsten, een belangrijk en noodzakelijk verdienmodel.

1.2 *Werken aan een legale horeca*

Als voorganger van Natuurmonumenten heeft SOME in 2011/2012 in afstemming met de gemeente de ontwerpfase opgestart van een nieuw bestemmingsplan, waarin een volwaardige horecafunctie/informatiefunctie voor het Chalet is opgenomen. Vooruitlopend daarop is al gestart met een informatiepunt om bezoekers van de overgangszone en de ENCI-groeve gastvrij te kunnen ontvangen. Helaas bleek het niet eenvoudig om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. Zoals bekend is dit traject uiteindelijk spaak gelopen onder meer vanwege de alom bekende stikstofproblematiek (nabij Natura2000 gebied). Een problematiek die tot op de dag van vandaag nog onveranderd actueel is. Om reden dat de bestemming niet naar horeca was gewijzigd, was het aanvragen van een toenmalige Drank- en horecawet/DHW-vergunning ook niet mogelijk

Ondertussen bouwde de uitbater de exploitatie uit en Chalet d'n Observant werd een goed bezochte plek, zeker toen in 2017 de overgangszone werd opengesteld en bezoekers vanaf de noordkant van de groeve naar de zuidkant konden wandelen. Een horecagelegenheid bij de entree van een gebied van grote allure zoals het ENCI-gebied is onmisbaar en wordt door de bezoekers bijzonder gewaardeerd.

Natuurmonumenten neemt na de liquidatie van SOME Chalet d'n Observant over. Toegewerkt wordt naar een gastvrije ontvangst voor bezoekers van de overgangszone en groeve, waar een legale situatie voor de horeca onderdeel van is. Gezien alle ontwikkelingen in het ENCI-gebied is echter nog onduidelijk welke functies – en dus ook de horecafunctie – het beste op welke locatie kunnen landen. Op dit moment komen bezoekers die een bezoek aan de overgangszone en groeve willen brengen, grotendeels via de zuidentree het gebied binnen, aan de zijde van de parkeerplaats waar Chalet d'n Observant ligt.

Zolang deze bezoekersstroom ongewijzigd blijft, is Chalet d'n Observant aan de zuidzijde de enige logische locatie voor een horecagelegenheid omdat dit de entree is tot de overgangszone



en groeve. Bezoekers parkeren naast het Chalet hun auto of fiets en lopen naar het Chalet. Deze locatie is ook voor mindervaliden goed bereikbaar. Na een wandeling wordt bij het Chalet met een kop koffie het bezoek aan het gebied afgesloten.

Limburg Real Estate (LRE) is voornemens een nieuwe toegangsroute over de noordkant van het ENCI-bedrijventerrein (de zogenaamde kalkwandroute) en daarlangs een of enkele publiekstrekkingen te realiseren. Dan ontstaat er een nieuwe situatie. Bezoekers zullen veelal hun auto of fiets aan de Maaszijde van het ENCI-terrein parkeren en via de kalkwandroute nieuwe publiekstrekkingen op het bedrijventerrein bezoeken en/of doorlopen naar de overgangszone en groeve.

Daar waar de kalkwandroute (noordzijde ENCI-terrein) op de overgangszone uitkomt, wil Natuurmonumenten speelnatuur van OERRR realiseren en de beleefroute Levend Krijt laten starten. In deze situatie wordt (voormalige) Bistro Hoffmanni (en/of een locatie op het bedrijventerrein langs de kalkwandroute) de meest logische locatie voor bezoekers om een kop koffie te drinken. De locatie Hoffmanni heeft al een bestemming waarbij horeca mogelijk is en voldoet daarmee aan het voornemen van Natuurmonumenten om toe te werken naar een legale situatie.

1.3 *Ongewijzigd instandhouden*

Tot 1 januari 2026 zal de huidige situatie ongewijzigd gedoogd blijven. Vanaf 1 januari 2026 kan de nieuwe huurder met de schriftelijke gedoogbeschikking van Natuurmonumenten eveneens een Alcoholwetvergunning aanvragen.

In de gevraagde vijf jaren van de gedoogsituatie met de nieuwe huurder zal Natuurmonumenten erop toezien dat het huidige horecaconcept van Chalet d'n Observant in stand gehouden wordt en niet verandert. Dat betekent geen extra aanbouwen, dezelfde openingstijden (maandag t/m zondag van 10 tot 17/18 uur), schenken van alcohol, bereiden van maaltijden en op momenten gebruik van een koffiekar voor de deur.



2.1 Raadsinformatiebrief

In navolging van de eerder aan de gemeenteraad verstrekte informatie over het vastgesteld Ontwikkelkader ENCI-groeve van Natuurmonumenten, wordt deze vanuit de actieve informatieplicht ook over de gedoogbeschikking geïnformeerd.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Verzoek tot handhaving

In 2019 heeft de Raad van State een belangrijke uitspraak met betrekking tot een gedoogbeschikking gedaan. Een beslissing van een gemeente om een bepaalde situatie te gedogen, is geen beslissing in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Dat betekent dat tegen een dergelijke gedoogbeschikking geen bezwaar of beroep open staat. Dat was al het geval voor de weigering te gedogen, maar geldt sindsdien ook voor de beslissing om wél te gedogen.

Wanneer er sprake is van een illegale situatie waarvan belanghebbende vinden dat deze ongedaan moet worden gemaakt, is de enige weg die openstaat een verzoek tot handhaving te doen. Tegen die afwijzing staat wel bezwaar en beroep open.

De gemeente zal overigens zeer zorgvuldig te werk moeten gaan, voor het geval zij een handhavingsverzoek wenst af te wijzen vanwege haar eerdere beslissing om de illegale situatie te gedogen. Zo bevat immers een gedoogbeslissing geen (definitief) standpunt van het bestuursorgaan over de verhouding tussen de (vermeende) overtreding en de belangen van derden. Als het bestuursorgaan een verzoek tot handhaving ontvangt, is de gedoogbeslissing één van de factoren die het bestuursorgaan bij zijn besluit inzake handhaving moet betrekken.

Onder meer de aard, ernst, duur en aanvang van de overtreding en/of illegale situatie, belangen van Natuurmonumenten en derden alsmede mogelijke gewijzigde omstandigheden dienen bij deze afweging te worden betrokken. Het vertrouwensbeginsel strekt niet zo ver dat van een gedoogbeslissing niet kan worden teruggekomen.

Overigens is in het geval van het Chalet bekend dat PvT-partner Sint Pietersberg Adembenemend (SPA) en bewonersorganisatie Stichting Oostflank St. Pietersberg (SOS) nimmer gevraagd hebben



handhavend op te treden tegen de illegale situatie. Een eventueel toekomstig verzoek tot handhaving wordt ook niet verwacht nu Natuurmonumenten zelf nadrukkelijk aangeeft te werken aan een legale situatie binnen vijf jaren.

6. Financiële gevolgen

N.v.t.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Omdat in de gemeentelijke mandaatlijst niks is geregeld voor gedoogbeschikkingen is het college het bevoegd gezag. Wordt de aanvraag Alcoholwetvergunning voor het Chalet d'n Observant ingediend, zal de Burgemeester daarover een besluit nemen. Alle samenwerkende partners in de project- en stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied worden over de gedoogbeschikking actief geïnformeerd, waaronder de Stichting St. Pietersberg Adembenemd (SPA) als vertegenwoordiger van de buurtbewoners.

8. Communicatie

De gedoogbeschikking wordt op de reguliere wijze gepubliceerd via de wekelijkse gemeentelijke bekendmakingen. De gemeenteraad wordt via een raadsinformatiebrief geïnformeerd.