



# Voorstel

## Gemeenteraad

Datum: 3 februari 2022  
Zaak: 1160  
Portefeuillehouder: David de Jong

Opsteller: Berend de Boer  
Contactgegevens:

Onderwerp: Raadsvoorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Partiële herziening Woongebieden

### 1. Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Partiële herziening Woongebieden, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1952.bpkroherzwgbleine-va01, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

### 2. Inleiding

In het bestemmingsplan Woongebieden zitten enkele fouten die impact kunnen hebben op de toekomstige bedrijfsvoering van enkele recreatiebedrijven in het Zuidlaardermeergebied. In het bestemmingsplan voorafgaand aan bestemmingsplan Woongebieden waren de bedrijven planologisch geregeld. In het plan Woongebieden zijn enkele van deze regelingen abusievelijk vervallen. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding “Jachthaven” bij De Rietzoom. Doordat een jachthaven volgens de regels van het plan alleen is toegelaten ter plekke van deze aanduiding, schiet de regeling voor De Rietzoom tekort. Ook de discotheek kende in het vorige bestemmingsplan een ruimere regeling. In het huidige plan is het alleen toegestaan als ondergeschikte functie aan de jachthaven. Deze en nog enkele fouten alsmede enkele vergunningen die zijn verleend sinds de vaststelling van bestemmingsplan Woongebieden, worden met het voorliggende bestemmingsplan hersteld/opgenomen.

Ook worden de permanent bewoonde recreatiewoningen op het perceel Klein Scheveningen 100 en 101 onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht (bewoning alleen toegestaan door concreet aangewezen bewoners). De huidige status van deze woningen (objectgebonden overgangsrecht, bewoning toegestaan ongeacht de bewoner) is van invloed op de verdere ontwikkeling van de jachthaven direct ten zuiden van dit pand. Deze permanent bewoonde recreatiewoningen worden onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht, zodat deze recreatiewoningen mogen worden bewoond, totdat dit gebruik wordt beëindigd door verkoop of op

andere wijze. Rechtsopvolgers mogen dit gebruik (permanente bewoning) niet voortzetten.

### 3. Publiekssamenvatting

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Partiële herziening Woongebieden' bestaat uit watersport-, haven- en horecabedrijven en verenigingen en de directe omgeving daarvan in het gebied De Leine. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebieden' van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. Er is geconstateerd in het bestemmingsplan 'Woongebieden' fouten zitten met betrekking tot panden en inrichtingen binnen dit plangebied. Met deze Partiële herziening Woongebieden worden die fouten hersteld. Ook zijn daarin vergunningen verwerkt die zijn verleend na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden'.

### 4. Bevoegdheid van de raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

### 5. Beoogd effect

Het herstellen van fouten in het geldende bestemmingsplan en zo te komen tot een goede planologische regeling voor de recreatie- en horecabedrijven in het plangebied. Zodanig dat watersport, recreatie, horeca en reguliere bewoning in de omgeving elkaar in planologisch en juridisch opzicht goed verdragen en waarbij recht wordt gedaan aan de recreatieve waarden en mogelijkheden om het Zuidlaardermeer zowel voor recreanten als ondernemers in zijn kracht te zetten.

### 6. Historische context

U bent per raadsbrief van 18 mei 2021 geïnformeerd over het voornemen om dit bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

### 7. Argumenten

In aanvulling op de inleiding zijn dat de volgende onderwerpen.

#### 7.1 *Over het voorontwerpbestemmingsplan is het verplichte vooroverleg gevoerd.*

Vooroverleg is gevoerd in de fase voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan. Waterschap Hunze en Aa's en de Veiligheidsregio Groningen hebben gereageerd en aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Tevens heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Hierop zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze hebben niet geleid tot wijziging van het plan. Wel is de verbeelding aangepast aan de actuele kadastrale situatie.

#### 7.2 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen het bestemmingsplan bekijken, vragen stellen en/of een zienswijze indienen. In deze periode zijn negen inhoudelijke reacties ontvangen. In bijgaande Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is ingegaan op de inhoud van de zienswijzen en is iedere zienswijze voorzien van een gemeentelijke reactie.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassing van (bijlagen bij) het bestemmingsplan:

1. In de bijlage bij het bestemmingsplan (“Akoestisch onderzoek Allround Watersport Meerwijck en Paviljoen De Rietzoom” van 4 februari 2021) is een permanente woning per abuis aangemerkt als recreatiewoning. In het voorliggende plan is de status van dat adres zodanig aangepast dat ook uit dat rapport blijkt dat het om een permanent bewoonde woning met overeenkomstige planologische status gaat.

2. Bij Allround Watersport Meerwijck is een tankponton aanwezig. Dit ponton is voorzien van alle benodigde vergunningen, maar was niet opgenomen in het bestemmingsplan Woongebieden. Een passende regeling hiervoor ontbrak nog in het ontwerpbestemmingsplan. Het tankponton is in het voorliggende plan nu ook planologisch geregeld.

### **7.3** *Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig*

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Een exploitatieplan bevat regels over het in rekening brengen van kosten bij projectontwikkelaars en particuliere eigenaren (zoals de kosten van bouw- en woonrijp maken).

De Wet ruimtelijke ordening biedt uw raad echter ook de mogelijkheid om in bepaalde gevallen te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voor dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Er is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen en het betreft een bestemmingsplan dat op initiatief van de gemeente in procedure is gebracht.

## **8. Kanttekeningen en risico's**

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Het wijzigen van objectgebonden overgangsrecht in persoonsgebonden overgangsrecht kan leiden tot planschadeclaims. Dit is in een van de zienswijzen ook aangekondigd. Op voorhand is al opdracht gegeven voor een planschaderisicoanalyse. Twee verschillende bureaus hebben onafhankelijk van elkaar geconcludeerd dat dit niet leidt tot voor vergoeding in aanmerking komende planschade. Bij een eventuele planschadeclaim zal dit mogelijk nog getoetst kunnen worden door een rechter.

In enkele zienswijzen is ook aangegeven dat het bestemmen van de discotheek kan leiden tot planschadeclaims. Hoewel de discotheek nu wederom planologisch geregeld wordt, is deze eerder al wel vergund. Bij een eventuele planschadeclaim zal dit ook door een onafhankelijk bureau onderzocht moeten worden en eventueel getoetst door een rechter.

## **9. Financiële paragraaf**

Het gaat om een bestemmingsplan op initiatief van de gemeente. De kosten van het bestemmingsplan en de eventuele kosten die voortvloeien uit de vaststelling daarvan (eventuele planschadeclaims) komen ten laste van de gemeente.

## **10. Communicatie**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt de vaststelling in het Gemeenteblad, in De Regiokrant, op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend gemaakt.

De overlegpartners en indieners van zienswijzen zullen ook afzonderlijk over de beantwoording van de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan geïnformeerd worden.

### **11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)**

In het voortraject en gedurende het bestemmingsplantraject tot nu toe zijn meerdere gesprekken geweest met ondernemers in het plangebied. Daarin hebben zij telkens aangegeven zich in de inhoud van de partiële herziening te kunnen vinden. Buiten het plangebied kan de partiële herziening rekenen op minder draagvlak. Met name de impact van de aanwezige discotheek baart omwonenden in het aangrenzende recreatiebungalowpark zorgen. Het betreft echter het bestendigen van een bestaande situatie die kan voldoen aan wet- en regelgeving. Voor alle horecagelegenheden geldt dat overtreding daarvan in aanmerking komt voor handhaving. Ieder ander scenario (anders dan het bestendigen van de bestaande situatie) zou afbreuk doen aan bestaande rechten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode negen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling staat beroep open bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn  
Burgemeester

H.J.W. Mulder  
Secretaris

#### **Bijlagen:**

- 1 Concept raadsbesluit
- 2 Nota van beantwoording zienswijzen
- 3 OP BESLOTEN OMGEVING overzicht indieners zienswijzen
- 4 Bestemmingsplan Partiële herziening Woongebieden (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)