

Voorstel Gemeenteraad



Vergadering gemeenteraad

d.d. 13 december 2023

Portefeuillehouder: Usmany-Dallinga, A.

Beleidsveld: Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en
Leefomgeving

Zaaknummer: Z/23/393775/DOC-23462718

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Delfzijl – Strand'

Korte samenvatting

In 2022 is de Strandvisie Delfzijl vastgesteld. Het doel hiervan was om te komen tot een onderbouwde visie op de wenselijke en kansrijke toeristisch-recreatieve ontwikkeling van het stadsstrand Delfzijl. Om ruimtelijk mogelijkheden te scheppen voor een paviljoen en ambulante handel is het bestemmingsplan Delfzijl - Strand opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkelingen op het strand aangegeven en de omgevingseffecten hiervan in kaart gebracht. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt, samen met het bestemmingsplan, het planologisch en architectonisch toetsingskader waarin de realisatie van het strandpaviljoen en de vergunningverlening voor de ambulante handel kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 17 augustus tot en met 27 september ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot enkele zienswijzen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen. Daarnaast informeert dit voorstel over de te nemen stappen voor het vervolg met betrekking tot de selectie voor bouw- en exploitatie van een strandpaviljoen.

Aan de raad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Delfzijl – Strand' ongewijzigd vast te stellen;
2. Instemmen met de bij het bestemmingsplan behorende zienswijzennota;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Strand – Delfzijl' vast te stellen;
4. Besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aanleiding

De afgelopen jaren is het gebied rondom het strand aan grote veranderingen onderhevig geweest. Door het project Marconi Buitendijks is het stadscentrum weer verbonden met de Waddenzee. Met het project werd de zeedijk landinwaarts gelegd, waardoor het huidige stadsstrand is gerealiseerd. De ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat initiatiefnemers interesse hebben getoond in toeristisch-recreatieve activiteiten op het strand. In 2022 is de Strandvisie Delfzijl vastgesteld. De strandvisie geeft aan welke ontwikkelingen wenselijk en kansrijk zijn. Er is geconcludeerd dat vanuit de markt bekeken er ruimte is voor een horecagelegenheid, omdat de restaurantdichtheid in Delfzijl relatief laag is. Daarbij wordt een strandpaviljoen en ruimte voor ambulante handel (2 à 3 units) als kansrijk gezien. Om ook planologisch mogelijkheid te bieden om een strandpaviljoen en ambulante handel mogelijk te maken op het strand is het bestemmingsplan 'Delfzijl - Strand' opgesteld. Om sturing te houden op de uiterlijke verschijningsvorm van de ontwikkelingen, is het



beeldkwaliteitsplan 'Strand - Delfzijl' opgesteld. Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Het beeldkwaliteitsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen.

Beoogd effect

Het vaststellen van een ruimtelijk- en beeldkwaliteitskader voor het strand in Delfzijl, waarbij ruimtelijk is onderbouwd dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

Zowel de ontwikkeling van een paviljoen als ambulante handel is op dit moment in strijd met het van toepassing zijnde ruimtelijk kader. De Strandvisie Delfzijl, met een toeristisch-recreatieve analyse van de mogelijkheden, is uitgangspunt geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Met het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om in het noordwesten van het strand een paviljoen te realiseren met een oppervlakte van 400 m². Met een afwijking van het bestemmingsplan is het mogelijk om het gebouw te vergroten naar 500 m², mits er wordt aangetoond dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de zuidoosthoek, op het Baaisterhoofd, wordt ruimte geboden voor seizoensgebonden mobiele horeca, foodtrucks en ambulante handel. Op de boulevard is ruimte voor één koffie-/ijskar. De ambulante handel en het strandpaviljoen zullen in uitstraling en functioneren aan dienen te sluiten bij de sfeer en kwaliteit van zowel het strand als de boulevard. Om dit te borgen geeft het beeldkwaliteitsplan de kaders voor de ruimtelijke en beeldkwaliteit voor zowel de openbare ruimte van het strand en de boulevard als voor een mogelijk strandpaviljoen en de ambulante handel.

Zienswijzen

- Waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven content te zijn met de verwerking van de vooroverlegreactie in het ontwerp-bestemmingsplan. Een zienswijze is niet aan de orde. Over de exacte wijze van funderen van een toekomstig paviljoen zal afstemming zijn tussen gemeente en Waterschap in een latere fase.
- De Veiligheidsregio Groningen geeft aan dat het eerder gegeven advies voldoende is overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.
- Rijkswaterstaat heeft als reactie op het ontwerpbestemmingsplan de eerder ook al aangegeven uitgangspunten/randvoorwaarden voor de realisering van een strandpaviljoen doorgestuurd. Ook is aangegeven dat op grond van de Waterwet een vergunning bij Rijkswaterstaat verplicht is bij de realisatie van een paviljoen.
- De Provincie Groningen heeft aangegeven dat de ligging op een prominente plek in Delfzijl vraagt om ruimtelijke uitgangspunten die de beeldkwaliteit van het paviljoen waarborgen. Een beeldkwaliteitsplan wordt onderschreven. Aangeraden wordt om dit beeldkwaliteitsplan juridisch onderdeel van het bestemmingsplan te laten zijn.
- Door twee geïnteresseerden voor ontwikkeling van een paviljoen is een zienswijze ingediend over (1) de plaats van het paviljoen, (2) de oppervlakte van het paviljoen, (3) bouwvorm en toe te passen materiaal, (4) reclame-uitingen en zichtbaarheid en (5) hoogte van de palen en dakconstructie.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde zienswijzennota en de zienswijzen zijn separaat bij dit voorstel opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

Vervolg

Gelijktijdig met het opstellen van het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan zijn er gesprekken gevoerd met geïnteresseerde initiatiefnemers voor de bouw en exploitatie van het strandpaviljoen.

Hier geven we invulling aan door tijdens de uitwerking van het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan de uitgangspunten bij de initiatiefnemers te toetsen.

De initiatiefnemers hebben positief gereageerd op het beeldkwaliteitsplan en er zijn inhoudelijke vragen gesteld. We willen de initiatiefnemers allen een gelijke kans geven om de realisatie en exploitatie van het paviljoen te kunnen uitvoeren. Een selectie is daarom passend.

De selectie vindt plaats door een zogenaamde Didam-selectie. Bij een Didam-selectie wordt het opstalrecht te koop aangeboden binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Dat wil zeggen dat het moet voldoen aan het bestemmingsplan, beeld- kwaliteitsplan, bouwbesluit en andere regels die reeds voor het gebied gelden. Bij een Didam-selectie wordt er op de gemeentelijke website een selectieprocedure gepubliceerd waarna de erfpachter wordt gecontracteerd. Op deze manier geven we zowel de bij ons bekende als nieuwe initiatiefnemers de kans om zich in te schrijven en behandelen we ze op gelijke wijze (transparantie- non-discriminatiebeginsel en gelijkheidsbeginsel).

Kanttekeningen

Met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden mogelijkheden geschapen voor doorontwikkeling van het strand. De uiteindelijke realisatie en daarmee de haalbaarheid van ontwikkelingen ligt bij marktpartijen.

Aanpak/uitvoering

- Het voorontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl - Strand' heeft gedurende de periode van 6 april 2023 tot 18 mei 2023 ter inzage gelegen. De reacties op het voorontwerpplan zijn verwerkt in een inspraaknotitie en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;
- Het ontwerpbestemmingsplan 'Delfzijl - Strand' heeft gedurende de periode van 17 augustus 2023 tot en met 27 september 2023 ter inzage gelegen. De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in een zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.
- Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Strand - Delfzijl' heeft tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Zienswijzen op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in de zienswijzennota bij het bestemmingsplan.
- Na vaststelling van het plan zijn er mogelijkheden om beroep in te stellen tegen het plan.

Financiën

De kosten voor planvorming zijn gedekt uit beschikbare middelen voor ruimtelijke plannen en dorps- en stadsbudget.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden door de mogelijkheid van inspraak op het voorontwerpplan en de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Daarnaast is er doorlopend contact geweest met geïnteresseerde initiatiefnemers en andere belanghebbende partijen, zoals de Provincie, Rijkswaterstaat, Waterschap Noorderzijlvest, Groningen Seaports en de Veiligheidsregio.

Communicatie

Na besluitvorming zal het plan conform de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt en ter inzage worden gelegd, waarna er mogelijkheid is tot het instellen van beroep.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Ben Visser
Burgemeester

Ronald Koch
Secretaris

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Delfzijl – Strand';
- Beeldkwaliteitsplan 'Strand – Delfzijl';
- Zienswijzennota;
- Zienswijzen (geanonimiseerd)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 november 2023,

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Delfzijl – Strand' ongewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de bij het bestemmingsplan behorende zienswijzennota;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Strand – Delfzijl' vast te stellen;
4. dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 december 2023

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier