



Onderwerp: Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal
Jaar/nummer: 2019/36
In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

De raad wordt gevraagd in te stemmen met de “Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o.” als basis voor het op te stellen ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Toelichting

Aanleiding

Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor het gebied Dellewal inclusief het bunkermuseum in het bos bij West- Terschelling. De belangrijkste aanleiding daarvoor is het besluit van de raad op 19 december 2017. Het college krijgt de opdracht een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de locatie “voormalige dancing Dellewal”. Het bestemmingsplan moet ruimte bieden aan de bouw van 13 grondgebonden appartementen voor permanente bewoning. Model 1B uit het rapport “Onderzoek alternatieve invulling dancing Dellewal” (2017) is daarvoor het uitgangspunt.

Andere redenen zijn de actualisering van het bestemmingsplan West-Terschelling, Waterfront Oost (Dellewal) uit 1994, de plannen van de Stichting Natuurherstel Baai Dellewal en de Stichting Bunkerbehoud Terschelling. Het gebruik van de oude campusgebouwen voor (kortdurende) bewoning en verbetering van de verkeersveiligheid op de kruising Hoofdweg/Nieuwedijk en het bieden van ruimte om de waterveiligheid te verbeteren.

Inspraak en overleg

Het college heeft er voor gekozen om eerst een voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (in plaats van een ontwerp) op te stellen. Een voorontwerp is een informele planfiguur en daardoor goed te gebruiken als basis voor de discussie over de inrichting, het gebruik en het beheer van het gebied. Op 24 januari 2019 is het voorontwerp aan de raad gepresenteerd en nader toegelicht tijdens een wandeling door het gebied. Ook de omwonenden en andere belanghebbenden zijn uitgenodigd voor een wandeling door het gebied (25 februari 2019). Zowel in de ochtend als in de middag was er een groep van circa 25 personen aanwezig. 's Avonds was er een inloop op het gemeentehuis waar iedereen informatie kon halen en zijn of haar reactie kon geven. Het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft van 22 februari 2019 tot en met 11 april 2019 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 60 inspraakreacties ingediend en 2 overlegreacties ontvangen.

Nota inspraak en overleg

In de Nota inspraak en overleg zijn de verschillende reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook is aangegeven of de inspraakreactie aanleiding geeft om het voorontwerp bestemmingsplan en/of beeldkwaliteitsplan

aan te passen. In een groot deel van de inspraakreacties wordt verwezen naar de plannen van de Stichting Natuurherstel Baai Dellewal (SNBD) als “blauwdruk” voor het bestemmingsplan. Voor de gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties is verwezen naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van de SNBD.

De reacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn aanleiding (geweest) om:

- Met 3 vertegenwoordigers van de Buren van het Land en 3 medewerkers van de gemeente, waaronder een verkeersdeskundige, een werkgroep “verkeersveiligheid” te formeren. De werkgroep is op 27 mei 2019 bij elkaar geweest. De werkgroep werkt een (nieuw) voorstel uit dat ziet op verbetering van de verkeersveiligheid op het gedeelte van de Hoofdweg tussen de oversteek bij de campus en de oversteek bij de Badweg West. Op dit moment wordt een eerste versie van het voorstel uitgewerkt. Begin juli komt de werkgroep weer bij elkaar en wordt er een definitief voorstel gemaakt. Het voorstel wordt vervolgens aan het college voorgelegd en opgenomen in het (concept) ontwerp van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (zie inspraakreactie 1 onder 9).
- De SNBD en de verschillende eigenaren in het gebied te vragen te adviseren over de uitbreiding en het herstel van de kwelder aan de oostkant van het plangebied. Waterveiligheid, natuur, cultuurhistorie en beleving spelen daarbij een belangrijke rol. (zie inspraakreacties 1 onder 10, 50 onder 4 en 51).
- De regeling voor de voormalige campusgebouwen aan te passen. De maximale oppervlakte aan gebouwen die wordt toegestaan wordt gelijk gesteld aan de bestaande oppervlakte. Wel is er ruimte om, in geval van nieuwbouw, te schuiven met de situering van de gebouwen en wordt het mogelijk gemaakt de gebouwen te verduurzamen, ook als dat tot gevolg heeft dat daardoor de gebouwen iets groter worden (zie inspraakreactie 1 onder 12).
- In overleg met de eigenaar van Dellewal 15 nader te onderzoeken welke maatregelen, specifiek voor dit perceel, noodzakelijk en gewenst zijn om de waterveiligheid in de toekomst te borgen (zie inspraakreactie 56).
- Mede naar aanleiding van de inspraakreacties van SOS, SBB en de provincie samen met de Stichting Bunkerbehoud de regeling voor het bunkercomplex nog eens tegen het licht te houden (zie reacties 58, 59, 61.)
- SBB advies te vragen over de regeling voor de recreatiewoningen aan het Tigerpad.

Stayokay

Er is overwogen om naar aanleiding van de inspraakreactie over de bestemming van de Stayokay voor te stellen om naast de pensionfunctie ook de hotelfunctie toe te staan. Gezien het landschappelijk waardevolle karakter en de kwetsbaarheid van het gebied wordt echter voorgesteld om de bestemming Horeca van categorie 3 (pension) te handhaven. In reactie op de inspraakreactie 52 is deze afweging nader uitgewerkt.

Historie

In de motie van de raad van 22 oktober 2013 wordt het college opgeroepen een Nota van Uitgangspunten voor te bereiden voor de locatie van de voormalige dancing Dellewal. De gevraagde Nota van Uitgangspunten staat 4 februari 2014 op de agenda van de raadscommissie. Het agendapunt wordt echter niet behandeld vanwege het beslag dat op de gronden is gelegd en de procedure die ter zake de gronden is gestart.

In het coalitieakkoord “Terschelling houdt koers” van 3 mei 2014 wordt de Stichting Baai Dellewal wel de mogelijkheid geboden om de gronden te verwerven tegen de boekwaarde. De Stichting Baai Dellewal krijgt hiervoor tot 1 januari 2015 de tijd. Deze periode wordt nog verlengd tot 1 juli 2015 maar de Stichting Baai Dellewal slaagt er niet in om de financiële haalbaarheid aan te tonen.

In de begroting voor 2016 geeft het college aan in nauw overleg met de raad alternatieve plannen te verkennen. Daarbij is uitgangspunt van de raad dat de betreffende gronden niet onder de boekwaarde worden verkocht.

Op 1 april 2016 presenteert de Stichting Baai Dellewal haar plannen voor de Dellewal. Daarbij zijn de gemeente en provincie ambtelijk vertegenwoordigd. Adviesbureau BügelHajema is gevraagd het plan van de Stichting Baai Dellewal te beoordelen. Op 6 juli 2016 wordt het rapport “Quickscan naar aanleiding van het plan van de Stichting Baai Dellewal” door het adviesbureau opgeleverd. Het rapport is voor het college aanleiding voor een nader onderzoek naar de mogelijke invulling van de locatie “voormalige dancing Dellewal”.

Op 23 september 2016 wordt een eerste versie van het nadere onderzoek afgerond en vastgelegd in het rapport “Onderzoek alternatieve invulling dancing Dellewal”. Inmiddels is er weer contact met de eigenaar van Hotel Schylge en worden er op 6 oktober 2016 door Westcord alternatieve plannen voor de uitbreiding van het hotel gepresenteerd. Westcord geeft daarbij aan dat zij bereid is de voor de uitbreiding benodigde grond van de gemeente af te nemen tegen de boekwaarde van het complex Dellewal. Het adviesbureau wordt gevraagd de plannen voor uitbreiding van Hotel Schylge als derde model te beoordelen en in het rapport “Onderzoek alternatieve invulling dancing Dellewal” op te nemen, omdat het college van mening is dat deze optie een volwaardig alternatief kan zijn voor de twee andere in het rapport gepresenteerde modellen.

Op 20 februari 2017 wordt het rapport, met daarin de uitbreiding van Hotel Schylge als één van de alternatieven, door het adviesbureau opgeleverd. Door het college wordt gevraagd het rapport aan te vullen met een “artist impression” van de verschillende modellen.

Op 21 februari 2017 heeft het hof het vonnis van de rechtbank d.d. 11 februari 2015 bekrachtigd en is de gemeente in het gelijk gesteld in de civielrechtelijke procedure over het beslag dat door Schylge Beheer op de gronden is gelegd. Op 18 mei 2017 is cassatie ingesteld door Schylge Beheer.

Op 31 mei 2017 worden drie modellen gepresenteerd. Behalve de drie modellen presenteert ook de Stichting Baai Dellewal op deze avond haar natuurherstelplan voor Dellewal.

Op 19 december 2017 spreekt de raad haar voorkeur uit voor een ontwikkeling van Dellewal in overeenstemming met model 1B (een aaneengesloten bouwblok met 13 grondgebonden appartementen voor permanente bewoning) en besluit het college op te dragen voor model 1 B een ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor te bereiden.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Op dit moment is er sprake van een voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Dit zijn planfiguren zonder een formele status en ook zonder juridische gevolgen. Wel zal bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan (en

beeldkwaliteitsplan) nader onderzocht worden in hoeverre de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Gezien het feit dat er geen ruimte wordt geboden in het bestemmingsplan aan activiteiten die stikstofdepositie veroorzaken op voor verzuring gevoelige gebieden lijkt de uitspraak in dit geval geen gevolgen te hebben.

Communicatie/interactiviteit

Bij de totstandkoming van het voorontwerp van het bestemmingsplan Dellewal e.o. beeldkwaliteitsplan zijn de Stichting Natuurherstel Baai Dellewal en de Stichting Bunkerbehoud Terschelling actief betrokken.

Op 19 maart 2018, 23 mei 2018 en 12 juli 2018 zijn, ter voorbereiding van het voorontwerp bestemmingsplan, gesprekken gevoerd met de Stichting Natuurherstel Baai Dellewal. Tijdens deze bijeenkomsten is de Stichting de mogelijkheid geboden om samen met het stedenbouwkundig adviesbureau invulling te geven aan het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Gezien de verschillende standpunten ten aanzien van de invulling van de locatie voormalige dancing Dellewal en de voormalige campus is hier door de Stichting geen gebruik van gemaakt. Tijdens de bijeenkomsten is hoofdzakelijk informatie gedeeld over visie en uitwerking daarvan.

Ook met de Stichting Bunkerbehoud Terschelling zijn gesprekken gevoerd. De laatste keer op 28 juni 2018. Tijdens deze bijeenkomst is een eerste concept van de regeling voor het Tigercomplex, zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen, besproken. Naar aanleiding hiervan is de regeling op onderdelen aangepast.

Advies van de raadscommissie

De inspraaknota is behandeld in de vergadering van de raadscommissie op 25 juni 2019. Afgesproken is dat het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de 13 appartementen op de locatie voormalige dancing Dellewal, voor de raadsvergadering van 9 juli 2019, voor de raadsleden vertrouwelijk is in te zien bij de griffier.

De vragen van de commissieleden aan het college zijn tijdens de vergadering beantwoord.

Als bijlage is de planning voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure toegevoegd.

Ter inzage liggende stukken

- Voorontwerp bestemmingsplan Dellewal e.o. (versie 12 november 2018).
- Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o. (versie 6 juni 2019).
- Rapport economische uitvoerbaarheid 13 appartementen Dellewal (vertrouwelijk voor raadsleden in te zien bij de Griffie).
- Concept raadsbesluit Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal.
- Planning vervolg bestemmingsplanprocedure.

Terschelling, 2 juli 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

W. van Schoonhoven,

J.B. Wassink,

Loco-secretaris/adj.directeur

burgemeester