

Onderwerp: Planvorming Dellewal

Jaar/nummer: 2020/21

In behandeling bij: Wethouder Haringa

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om, in plaats van een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan te passen en daarna vast te stellen als toetsingskader voor initiatieven op Dellewal en De Tiger.

Samenvatting

De uitspraak van de Raad van State over stikstof heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan voor Dellewal niet meer verwezen kan worden naar de passende beoordeling van het PAS.

Het gevolg daarvan is dat voor het bestemmingsplan Dellewal een passende beoordeling en een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Dit geldt voor het hele plangebied en gaat veel tijd en geld kosten. Daarbij is het onzeker of het bestemmingsplan aan alle voorwaarden vanuit de natuurregelgeving kan voldoen. Het college stelt daarom voor om, in plaats van een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aan te passen en daarna vast te stellen als toetsingskader voor initiatieven op Dellewal en De Tiger. De rechtszekerheid van eventuele tegenstanders is niet in het geding. Ook deze procedure is erg zorgvuldig.

Toelichting

Na de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan heeft de Raad van State op 29 mei 2019 een streep is gezet door de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). Deze uitspraak heeft er uiteindelijk toe geleid dat het PAS-instrumentarium, om (de gevolgen van) stikstofdepositie in beschermde natuurgebieden terug te dringen, niet meer kan worden gehanteerd. Dit leidt nu tot problemen met betrekking tot de planvorming van het bestemmingsplan Dellewal.

Onder de werking van de PAS was depositieruimte beschikbaar voor activiteiten, zolang de grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar (drempelwaarde) maar niet werd overschreden. Bij de uitvoering van de activiteiten, die het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt de grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar niet overschreden. Significant negatieve effecten op de N2000gebieden konden daarmee worden uitgesloten. Een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming was, evenals een MER, daarom niet noodzakelijk.

Nu de PAS buiten werking is gesteld moet voor elke toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuur in de N2000gebieden, als gevolg van de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, een passende beoordeling worden opgesteld. Volgens de Wet milieubeheer¹ zijn

¹ art. 7.2a lid 1 Wet milieubeheer

bestemmingsplannen waarvoor een passende beoordeling moet worden gemaakt m.e.r.-plichtig. Er is berekend dat de activiteiten, die het bestemmingsplan Dellewal mogelijk maakt, een stikstofdepositie veroorzaken die groter is dan 0,00 N/mol/jaar. Dit betekent dat er voor het bestemmingsplan een passende beoordeling en MER moet worden opgesteld. Dit gaat een hoop tijd en geld kosten zonder dat op voorhand duidelijk is of, gezien de passende beoordeling en MER, het bestemmingsplan wel kan worden vastgesteld.

Kan het ook anders?

Voorgaande analyse roept de vraag op of gewenste ontwikkelingen in het plangebied Dellewal en De Tiger niet op een andere manier gerealiseerd kunnen worden dan via het instrument bestemmingsplan. Zonder daarbij de zorgvuldigheid en belangen van derden uit het oog te verliezen. De vergelijking kan worden gemaakt met de beleidsregels die worden toegepast om nieuwe woonruimte te realiseren. In die gevallen wordt ook geen bestemmingsplan opgesteld, maar bieden de beleidsregels het kader op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het voorontwerp bestemmingsplan Dellewal e.o. kan op die wijze worden gebruikt. Een naar aanleiding van de zienswijzen aangepast, en op onderdelen wellicht nader uitgewerkt, voorontwerp bestemmingsplan kan prima als toetsingskader dienen voor initiatieven op Dellewal en de Tiger.

Voor- en nadelen

Nadelen van de keuze om geen nieuw bestemmingsplan vast te stellen zijn:

- Ook voor eenvoudige activiteiten, die in een actueel bestemmingsplan bij recht en mogelijk zonder omgevingsvergunning zouden zijn toegestaan, zal een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd moeten worden. Dit brengt onnodig veel lasten met zich mee voor de initiatiefnemer en de vergunningverlener.

Voordelen zijn:

- Voordeel is dat initiatieven afzonderlijk van elkaar kunnen worden beoordeeld. Daarbij hoeft er niet gewacht te worden op initiatieven die op veel weerstand kunnen rekenen.
- Voordeel is dat, gezien de regels over stikstof, de verschillende omgevingsvergunningen gespreid in de tijd aangevraagd kunnen worden. Dit vergroot de haalbaarheid. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de stikstofdepositie van alle activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt in één en hetzelfde jaar.
- Voordeel is dat er geen kosten gemaakt hoeven te worden voor het opstellen van een MER en passende beoordeling.

Wijzigingen en planning

In plaats van een ontwerpbestemmingsplan wordt het voorontwerp aangepast naar aanleiding van de inspraak en op onderdelen nader uitgewerkt. Dit geldt eveneens voor het beeldkwaliteitsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan worden door de raad vastgesteld als toetsingskader voor vergunningaanvragen voor initiatieven. Daarbij bepaalt de raad of zij op voorhand een verklaring van geen bedenkingen afgeeft voor initiatieven die passing binnen het toetsingskader. Een en ander vergelijkbaar met het gebruik van de beleidsregels voor nieuwe woonruimte.

Deze zomer wordt het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast zodat de raad in oktober van dit jaar beide plannen als toetsingskader kan vaststellen. Daarna kunnen voor verschillende initiatieven omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Binnenkort wordt een memo aan de raad verstuurd waar voor de verschillende initiatieven nader wordt ingegaan op de vervolgstappen en de planning.

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 1 B (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.

Op 9 juli 2019 heeft de raad ingestemd met de “Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o.” als basis voor het op te stellen ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Het gevolg van deze aanpak is dat het Bestemmingsplan West—Terschelling Waterfront—Oost (Dellewal) voorlopig het geldende bestemmingsplan blijft.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Het gaat om een aanpassing van de werkwijze. De aanpassing van de werkwijze is niet direct relevant voor toerisme/samenleving/economie.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is opgesteld door BügelHajema. Er zal offerte worden gevraagd om het voorontwerp van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan te passen. De kosten komen ten laste van het project Dellewal.

Tot voor kort konden geen leges gevraagd worden voor een omgevingsvergunning als er sprake was van een verouderd maar nog geldend bestemmingsplan. Deze regel is, met de invoering van de Omgevingswet in zicht, niet meer van toepassing.

Communicatie/interactiviteit

Het besluit wordt in ieder geval gecommuniceerd via de volgende kanalen:

- Publicatie in de Terschellinger;
- Website gemeente Terschelling;
- Twitterbericht.

Advies van de raadscommissie

Hiervoor wordt verwezen naar memo 6.h.

Ter inzage liggende stukken

1. Voorontwerp bestemmingsplan Dellewal e.o.
2. Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o.
3. (concept) raadsbesluit Planvorming Dellewal

Terschelling, 21 april 2020

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

W.R.H. van Schoonhoven, J.H.M. Hermans-Vloedveld,
Loco-secretaris/adjunct-directeur burgemeester