

Onderwerp: Concept samenwerkingsovereenkomst uitbreiding hotel Schylge
Jaar/nummer: 2013 /
In behandeling bij: Beleid / Frouwke van der Veen

Voorstel

Instemmen met verdere planuitwerking op basis van de concept "Samenwerkingsovereenkomst Uitbreiding Hotel Schylge".

Samenvatting

De heer H.T. Westers heeft in 2011 aan het college een plan gepresenteerd voor de uitbreiding van hotel Schylge. Het plan is gesitueerd op grond in eigendom bij de gemeente. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In verband hiermee heeft het college in januari 2012 enkele financiële en ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling aan de heer Westers kenbaar gemaakt. Op basis van deze uitgangspunten heeft de heer Westers de stedenbouwkundige studie verder uit laten werken en in mei 2012 gepresenteerd aan de gemeenteraad. Vervolgens zijn in het najaar van 2012 gesprekken gestart over de grondprijs en de verdere voorwaarden voor de realisatie. De afspraken hierover zijn opgenomen in een concept samenwerkingsovereenkomst. Over de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst is eind juli 2013, onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad, overeenstemming bereikt.

Toelichting

De heer Westers heeft in 2011 aan het college een plan gepresenteerd voor de uitbreiding van hotel Schylge. Het gebied waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt is eigendom van de gemeente Terschelling. Het gepresenteerde plan voor de uitbreiding van Hotel Schylge is in strijd met het geldende bestemmingsplan "West-Terschelling Waterfront-Oost (Dellewal). Om het plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

In 2011 hebben diverse gesprekken met de heer Westers plaatsgevonden. In reactie op het plan zijn in januari 2012 door het college enkele relevante financiële en ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere ontwikkeling schriftelijk aan Westers kenbaar gemaakt. Deze uitgangspunten hebben betrekking op;

- de grondprijs,
- de mogelijkheid tot het betrekken van de aangrenzende grond en bunkerwoningen bij de planontwikkeling indien er sprake is van een goed initiatief,
- het in stand laten van de zichtlijnen vanaf het water op de Burgemeester van Heusdenweg en vanaf de Burgemeester van Heusdenweg op de Waddenzee,
- de voorkeur van het college voor meer grondoppervlakte in plaats van de hoogte in,
- de vereiste meerwaarde van de wellness ontwikkeling voor het toeristisch product Terschelling,
- de beperkingen van de locatie (natuurregeling en buitendijks bouwen),

- het niet financieel bijdragen van de gemeente in de investering of de exploitatie van de zaal
 - de vereiste goede afronding van de bebouwing aan het waterfront.
- De uitgangspunten zijn kenbaar gemaakt onder voorbehoud van instemming door de raad.

De heer Westers is uitgenodigd om, als hij zich in deze uitgangspunten kon vinden, de stedenbouwkundige studie verder uit te werken en te presenteren aan de gemeenteraad.

Op basis van deze uitgangspunten zijn in april 2012 door architect W. van der Zee schetsen uitgewerkt voor de uitbreiding van het hotel. Het gepresenteerde plan bestaat uit twee bouwvolumes van 3 bouwlagen die onderling en met het bestaande hotel zijn verbonden. Een deel van het bouwvolume wordt gerealiseerd in het duin. Het plan biedt ruimte voor 67 tweepersoons hotelkamers, ca. 1.100 m² wellness, zaalruimte, restaurant en (optioneel) een theater. Deze plannen zijn op 15 mei 2012 tijdens een besloten bijeenkomst gepresenteerd aan de gemeenteraad.

In het najaar van 2012 zijn gesprekken gestart over de aankoopprijs van de voor uitvoering van het plan benodigde grond. Naast de grondprijs is gesproken over de verdere voorwaarden waaronder de gemeente haar medewerking wil verlenen aan de grondoverdracht en de wijziging van de bestemming en de voorwaarden die de initiatiefnemer verbindt aan de afname van de grond. Eén en ander is opgenomen in een concept samenwerkingsovereenkomst. Eind juli 2013 is tussen college en de heer Westers overeenstemming bereikt over de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst.

Hoofdlijnen van de samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst wordt geregeld dat de gemeente circa 8.900 m² grond aan Westers/Hotel Schylge Beheer BV verkoopt voor de realisatie van het project zoals in hoofdlijnen is weergegeven in de presentatie "Uitbreiding Hotel Schylge, Dellewal, Terschelling, ontwerp W. van der Zee uit april 2012 en gepresenteerd aan de gemeenteraad op 15 mei 2012.

Ten opzichte van het in mei 2012 aan de raad gepresenteerde plan vinden, binnen het volume en hoofdvorm van het toen besproken plan, enkele functiewijzigingen plaats. Zo wordt het restaurant vervangen door een aantal hotelkamers en wordt de aanvankelijk als optie opgenomen theaterzaal vervangen door een bioscoopzaaltje. Dit laatste is een gevolg van de plannen voor de tonnenloods. Het te realiseren plan bestaat daarmee uit circa 72 hotelkamers (overeenkomend met 36 hotelappartementen), circa 1.100 m² wellness, zaalruimte en een bioscoopzaaltje.

Op basis van het ontwerp van architect W. van der Zee uit april 2012 en de hiervoor genoemde functiewijzigingen wordt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer een bestemmingsplan, inclusief de daarvan deel uitmakende onderzoeken, en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De gemeente heeft, met behoud van haar publiekrechtelijke bevoegdheden, een inspanningsverplichting tot het voortvarend in procedure brengen van deze plannen. In het bestemmingsplan wordt een verplichte bedrijfsmatige exploitatie van de hotelkamers/hotelappartementen opgenomen.

Afspraken zijn gemaakt over de prijs waartegen, het moment waarop en de staat waarin de initiatiefnemer de grond van de gemeente geleverd krijgt. De samenwerkingsovereenkomst regelt voorts voor wiens rekening bepaalde werkzaamheden en kosten komen. Voor de verdeling verwijzen wij u naar de vertrouwelijke bijlagen bij de raadsstukken.

Voor de realisatie van het plan is het noodzakelijk dat de woningen Dellewal 12, 13 en 14 gesloopt worden. De gemeente is verantwoordelijk voor tijdige ontruiming en sloop van deze woningen. De huidige gebruikers van de woningen worden hierover voorafgaand aan de commissievergadering geïnformeerd. Op grond van de Huisvestingsverordening betaalt de initiatiefnemer voor de onttrekking van de woningen aan de woonruimtevoorraad een compensatievergoeding aan de gemeente.

Historie

De gemeenteraad heeft in mei 2012 kennis genomen van het plan.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college. Met het oog op de actieve informatieplicht van het college aan de raad en in verband met de planologische- en welstandsbevoegdheden van de gemeenteraad wordt de concept samenwerkingsovereenkomst, voordat het college een besluit neemt over het aangaan van de overeenkomst, aan de raad ter instemming voorgelegd. Op deze wijze kan de raad haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college brengen.

In de raadsportefeuille treft u een vertrouwelijke bijlage aan waarin de hoofdlijnen van de samenwerkingsovereenkomst en de gemeentelijke risico's zijn aangegeven.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

In 2003 heeft de gemeenteraad besloten tot aankoop van de locatie Dellewal, bestaande uit de toenmalige dancing met bijbehorende woning. Sinds de aankoop is geen rente toegerekend. Wel zijn kosten toegevoegd die verband houden met de voorbereiding van de verkoop.

Grondposities vormen momenteel voor veel gemeenten een groot risico. Het verheugt ons dan ook zeer dat wij overeenstemming hebben bereikt over een verkoopprijs die aansluit bij de in de balans opgenomen waardering van het complex Dellewal. Met de gemaakte afspraken is een discussie over het al dan niet af moeten waarderen van de locatie voorkomen. De overeenkomst is daarmee van groot financieel belang voor de gemeente. Dit ook met het oog op de financiële risico's die de gemeente mogelijk op andere grondposities loopt, waaronder bijvoorbeeld het risico van terugkoop van de huidige campuslocatie na realisatie van de nieuwe campus.

Communicatie/interactiviteit

Mocht de raad instemmen en het tot verdere planontwikkeling komen dan zal voorafgaand aan de definitieve besluitvorming over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zoals gebruikelijk inspraak en overleg worden gevoerd.

De gebruikers van de te slopen gemeentewoningen worden voorafgaand aan de commissievergadering geïnformeerd.

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

- Schetsen "Uitbreiding Hotel Schylge, Dellewal, Terschelling, ontwerp W. van der Zee uit april 2012
- Tekening beoogde grondverkoop
- Vertrouwelijk: Concept Samenwerkingsovereenkomst Uitbreiding Hotel Schylge
- Vertrouwelijk: Brief afspraken d.d. 25 juli 2013.
- Vertrouwelijk: Brief bevestiging afspraak d.d. 1 augustus 2013
- Vertrouwelijk: Overzicht hoofdlijnen samenwerkingsovereenkomst en risico's.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 13 augustus 2013

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

R. Vogelzang,
secretaris a.i.

J.H. Bats,
wnd. burgemeester