



Onderwerp: Uitvoering bestemmingswijziging Westerkeijn
Jaar/nummer: 2013 / 45
In behandeling bij: Beleid / Frouwke van der Veen

Voorstel

De raad wordt gevraagd om aan te geven of verdere planuitwerking plaats kan vinden op basis van het voorliggende voorstel.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2008 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om in overleg te treden met de heer Wolters, eigenaar van het Westerkeijn terrein. Doel van het overleg is het voorkomen van de bouw van een hotel op het Westerkeijn terrein en het overeenkomen van compensatie. De gesprekken zijn inmiddels zover gevorderd dat besloten is om de gemeenteraad te vragen of planuitwerking plaats kan vinden op basis van het nu voorliggende voorstel.

Toelichting

Het Westerkeijn terrein heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Polder de bestemming "Hotel-Pension". Aan deze bestemming is, ondanks meerdere pogingen, nooit invulling gegeven. De gemeenteraad heeft in juni 2008 een motie aangenomen waarin is vastgelegd dat de locatie "Westerkeijn" niet voldoende geschikt is voor de bouw van een hotel. Landschappelijk gezien wordt het niet wenselijk geacht om in dit open tussengebied een groot hotel te bouwen. Daarnaast is de raad van mening dat het huidige gebruik als evenemententerrein gecontinueerd moet worden.

De raad heeft in de motie het college opgedragen om in overleg te treden met de eigenaar van het terrein teneinde te voorkomen dat er een hotel verschijnt. Als compensatie stelt de gemeenteraad de eigenaar in staat in de concentratiegebieden Midsland-Noord en/of Formerum Noord een nader te bepalen aantal recreatiewoningen te realiseren.

Ter uitvoering van deze motie zijn gesprekken gestart met de eigenaar van het Westerkeijn terrein, de heer Wolters. Dit heeft geresulteerd in een ontwikkelingsschets voor een locatie aan de Koksbosweg. Met de eigenaar van het perceel aan de Koksbosweg, Staatsbosbeheer, is over de voorgestelde plannen en een mogelijke grondruiling gesproken. Destijds heeft dit niet tot overeenstemming geleid. In het bestemmingsplan Formerum-Noord is voor het betreffende perceel aan de Koksbosweg dan ook opnieuw de bestemming "Agrarisch" opgenomen.

Het stranden van het compensatieplan was in 2011 voor de heer Wolters aanleiding om een schetsplan voor een appartementenhotel in te dienen. Het ingediende plan voldeed op onderdelen niet aan het bestemmingsplan. Bij aanpassing van het plan aan het geldende bestemmingsplan en de overige van toepassing zijnde regels moet de gemeente echter medewerking verlenen.

Het ingediende plan was voor het college aanleiding om opnieuw in overleg te treden met de heer Wolters en Staatsbosbeheer, wederom met als doel uitvoering van de motie. De betrokken partijen hebben op zeer constructieve wijze geparticipeerd in dit overleg. Dit heeft geleid tot een voorstel op hoofdlijnen over de uitgangspunten voor verdere planontwikkeling. Het voorstel geeft uitvoering aan de door de gemeenteraad aangenomen motie.

Voorstel op hoofdlijnen

Het voorstel omvat het volgende:

1. Staatsbosbeheer koopt het Westerkeijn terrein van de heer Wolters. Het terrein houdt de functie als evenemententerrein.
2. Als compensatie krijgt de heer Wolters het eigendom van en de planologische mogelijkheid om op het perceel sectie I nr. 2243, gelegen aan de Koksbosweg, 21 recreatiewoningen te realiseren.
3. De gemeente draagt zorg voor het vaststellen van een bestemmingsplan dat de bouw van de 21 recreatiewoningen mogelijk maakt en voor het schrappen van de "Hotel/Pension" bestemming op het Westerkeijn terrein. De kosten voor het bestemmingsplan Koksbosweg zijn voor de heer Wolters.
4. De basis voor de verdere planuitwerking voor de recreatiewoningen aan de Koksbosweg vormt de in de raadsportefeuille ter inzage liggende schets.
5. De heer Wolters neemt de planschade voor de bouw van de 21 recreatiewoningen voor zijn rekening, draagt financieel zorg voor de uitplaatsing van de pachter en draagt zorg voor de natuurcompensatie (op het eiland).
6. De berekening van de compensatie is gebaseerd op rapporten van deskundigen. Deze rapporten liggen vertrouwelijk voor de raad ter inzage. Partijen hebben verklaard met de gemaakte afspraken volledig gecompenseerd te zijn.
7. Voor de te realiseren recreatiewoningen geldt een verhuurverplichting.
8. Het schrappen van de "hotel/pension" bestemming op het Westerkeijn terrein vindt plaats nadat de bestemming van het terrein aan de Koksbosweg onherroepelijk is gewijzigd in een bestemming die de bouw van 21 recreatiewoningen mogelijk maakt.

Historie

Onder "Toelichting" is ingegaan op de historie.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

De afspraken moeten op een aantal punten nog nader uitgewerkt en verduidelijkt worden. Afgesproken en vastgelegd moet bijvoorbeeld nog worden dat de ontwikkelaars opdrachtgever voor de bestemmingsplannen zijn en dat de kosten van het bestemmingplan Westerkeijn voor hun rekening komen. Ook de wijze van vastlegging en borging van de afspraken behoeven nadere afspraken. Partijen zullen hierover in overleg treden als en nadat de gemeenteraad heeft aangegeven dat verdere planuitwerking plaats kan vinden.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Als de raad groen licht geeft voor het vervolg komen de kosten voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor de ontwikkelaar. De ambtelijke uren voor de begeleiding van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning worden gedekt uit de leges.

Voor dit project is afgesproken dat de kosten voor de eventuele infrastructurele werkzaamheden en voorzieningen op gemeentegrond voor rekening van de gemeente komen. In een eerder stadium is bekeken of de bouw van de 21 recreatiewoningen uitbreiding van de riolering vergt. Dit wordt niet verwacht. Daarnaast wordt er van uitgegaan dat er geen andere ingrijpende werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld wegaanpassingen, noodzakelijk zijn. Er zal een inrit en een uitloper van de riolering tot de erfgrans voor rekening van de gemeente aangelegd moeten worden. Dit kan uit de reguliere budgetten.

Communicatie/interactiviteit

Mocht het tot verdere planontwikkeling komen dan zal voorafgaand aan de definitieve besluitvorming over het bestemmingsplan zoals gebruikelijk inspraak en overleg worden gevoerd. Een definitieve planning hiervoor wordt t.z.t. ter kennisname aan de gemeenteraad voorgelegd.

Eigenaren van recreatiewoningen in de omgeving van de ontwikkellocatie aan de Koksbosweg hebben eerder hun zorg over de nu voorliggende ontwikkeling geuit. Zij zijn voorafgaand aan de commissievergadering geïnformeerd.

Advies van de raadscommissie

Dit voorstel is op 1 oktober 2013 behandeld in de raadscommissie. De leden van de raadscommissie hebben zich uitgesproken tegen het voorstel. Geconcludeerd is dat het voorstel in de gemeenteraad behandeld gaat worden.

Naar aanleiding van de beraadslagingen in de raadscommissie willen wij u attenderen op het volgende. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van een hotel. De gemeente kan niet tegengaan dat de heer Wolters met een aanvraag voor de bouw van een hotel komt.

Mocht het Westerkeijn terrein bebouwd gaan worden dan ontstaat een probleem voor Oerol.

Ter inzage liggende stukken

Voor de raad liggen ter inzage:

- Motie d.d.10 juni 2008
- Correspondentie
- Inrichtingsschets terrein Koksbosweg.
- Vertrouwelijk: Rapport Taxatie grondwaarden september 2012.
- Vertrouwelijk: Risicoanalyse planschade september 2012.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 8 oktober 2013.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
Gemeente secretaris / algemeen directeur

T.D. de Jong,
loco-burgemeester

