gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Ontwikkeling locatie "Dancing Dellewal" en herziening GREX**

Jaar/nummer: **2022/15**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

Het college stelt de raad voor om:

1. Kennis te nemen van de voortgang van de plannen voor de herontwikkeling van de locatie “Dancing Dellewal”.
2. Kennis te nemen van over de “Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie voormalige Dancing Dellewal Terschelling” versie 10 december 2021.
3. De herziene grondexploitatie voor de herontwikkeling van de locatie “Dancing Dellewal” d.d. 3 december 2021 vast te stellen. Op de herziene grondexploitatie rust geheimhouding op grond van artikel 10.lid 2b van de Wet openbaarheid van bestuur tot 1 januari 2024 bij besluit van de gemeenteraad d.d. 26 januari 2022.

Samenvatting

-

Toelichting

Dit Gemeenteblad is opgesteld in het kader van de ontwikkeling van de locatie “Dancing Dellewal”. Het voorstel behelst alleen de ontwikkeling van de voormalige dancing. Separaat, en daarmee geen onderdeel van dit raadsvoorstel, wordt gewerkt aan de grondoverdracht aan Stichting Natuurherstel Baai Dellewal voor de overige gemeentelijke gronden op Dellewal, conform het raadsbesluit van 19 december 2017.

<u>Aanleiding</u>
Op 21 oktober 2020 besluit de raad om

“Omgevingsvergunningaanvragen, die op grond van de Beleidsregels afwijken bestemmingsplan West—Terschelling Waterfront—Oost (Dellewal) en beheersverordening Natuurgebieden (De Tiger) kunnen worden verleend, als categorie aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is.”

En

“De welstandscriteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o. (versie 15 november 2018) vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld 22 april 2008.”

Bovengenoemd besluit is het kader waarbinnen het college de locatie “Dancing Dellewal” kan (laten) ontwikkelen. Het gaat om de ontwikkeling van maximaal 13

appartementen voor permanente bewoning. De toekomstige bewoners moet sociaal en/of economisch gebonden zijn aan Terschelling. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de boekwaarde van de onderliggende grond met de ontwikkeling wordt terugverdiend.

Prijsvraag
Het college gaat de locatie niet zelf ontwikkelen maar laat dit doen door een projectontwikkelaar. De selectie van een projectontwikkelaar gebeurt via het uitschrijven van een prijsvraag. Voor de prijsvraag is een **selectieleidraad** opgesteld (*Bijlage 1 Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie voormalige Dancing Dellewal Terschelling*).
Net als andere initiatiefnemers, die voor de ontwikkeling van hun plannen een bestemmingsplan in concept moeten aanleveren, laat ook het college een **postzegelbestemmingsplan** opstellen voor de ontwikkeling van de locatie "Dancing Dellewal"

Voordat de prijsvraag kan worden uitgeschreven en de bestemmingsplanprocedure kan worden gestart moet de **grondexploitatie** (GREX) worden herzien. Het vaststellen van de (herziening van de) GREX is een bevoegdheid van de raad.

Wat is een grondexploitatie?
Een grondexploitatie (GREX) is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (bestemmingsplan) in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen.

Historie

Op **19 december 2017** besluit de raad om voor de locatie "Dancing Dellewal" model 1B (13 appartementen op de plek waar Dancing Dellewal stond) een ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor te laten bereiden.

Op **9 juli 2019** stemt de raad in met de ''Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o.'' als basis voor het op te stellen ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Kort daarvoor (29 mei 2019) had de Raad van State 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 tot problemen met betrekking tot de planvorming van het bestemmingsplan Dellewal.

Op **21 oktober 2020** besluit de raad:

Op voorhand een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor omgevingsvergunningaanvragen, die op grond van de Beleidsregels afwijken bestemmingsplan West—Terschelling Waterfront—Oost (Dellewal) kan worden verleend.

De welstandscriteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Dellewal e.o. (versie 15 november 2018) vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota vastgesteld 22 april 2008.

Er wordt op **21 oktober 2020** ook een motie door de raad aangenomen waarin het college wordt opgeroepen om:
Alvorens tot vergunningaanvraag over te gaan m.b.t. Dellewal en de Oude Campus, de plannen eerst aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter bespreking en advies.

Op **26 januari 2022** besluit de raad de geheimhouding van het bijlage rapport “Economische uitvoerbaarheid luxe duinappartementen Dellewal , actualisatie grondexploitatie” versie 3 december 2021.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Er is een start gemaakt met de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan voor de locatie “Dancing Dellewal”. Het is de bedoeling om het ontwerpbestemmingsplan vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 juli 2022 ter visie te leggen. Wanneer deze datum niet wordt gehaald, dient een omgevingsplan te worden opgesteld.

Besluiten tot geheimhouding van de GREX is noodzakelijk om de financiële belangen van de gemeente te beschermen en een transparant en juridisch juiste competitieprocedure te doorlopen.

Tot de risico’s van het voorgestelde proces behoort de mogelijkheid van een procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan terwijl er sprake is van een gunning van een plan. Dit ten gevolge van het parallel doorlopen van processen.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Dellewal is een belangrijk visitekaartje voor Terschelling. Een zorgvuldige inrichting en gebruik en beheer is dan ook van belang voor het toerisme, maar ook voor de eilanders zelf. In de competitieprocedure is een clausule opgenomen dat de woningen eerst worden aangeboden aan eilanders met een zelfbewoningsplicht.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

De proces- en ontwikkelkosten en inzet van derden worden gedekt vanuit de Grondexploitatie ‘ontwikkeling Dellewal’. Deze wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De GREX laat een positief resultaat zien.

Communicatie/interactiviteit

De herbestemming en ontwikkeling van de locatie “Dancing Dellewal” heeft een lange geschiedenis. Op dit dossier is al veel gecommuniceerd en geparticipeerd. Dit traject heeft geleid tot het besluit maximaal dertien appartementen te bouwen op de locatie “Dancing Dellewal”.
.
Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure. Dat betekent dat er overleg is met andere overheden zoals de provincie en het waterschap. Na het overleg wordt het ontwerpbestemmingsplan (samen met het ontwerp

beeldkwaliteitsplan) 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan iedereen zijn of haar zienswijze op de plannen geven.

Advies van de raadscommissie

Het raadsvoorstel wordt als hamerstuk op de raadsagenda van 16 februari 2022 geplaatst.

Ter inzage liggende stukken

- Deelnamevoorwaarden behorende bij Ontwikkelcompetitie voormalige Dancing Dellewal Terschelling.
- Dellewal Terschelling Stikstofdepositieberekening.
- Aeriusberekening.
- Concept raadsbesluit .

De geactualiseerde grondexploitatie (Economische uitvoerbaarheid luxe duinappartementen Dellewal) is voor raadsleden in te zien bij de Griffie en is **niet openbaar**.

Terschelling, 8 februari 2022
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong, secretaris/directeur	C.M. van de Pol, burgemeester