gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingplan Badhotel Midsland aan Zee**

Jaar/nummer: **2022/**

In behandeling bij: **Wethouder Van Essen**

Voorstel

Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee met in achtneming van de reactienota zienwijzen bestemmingplan Badhotel Midsland aan Zee, d.d. 13 juli 2022, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Sinds 2013 zijn er plannen om het badhotel Midsland aan Zee terug te bouwen op de plek waar ooit het hotel heeft gestaan en waar het planologisch recht om een hotel te bouwen al die tijd is blijven gelden. Uiteindelijk heeft dat in 2021 geleid tot een nieuw bestemmingsplan, gebaseerd op een bouwplan en de onderzoeken die ter plaatse zijn uitgevoerd. Het bouwplan is zodanig uitgewerkt, dat gebruik is gemaakt van de coördinatieregeling waarbij de vergunning en het bestemmingsplan tegelijkertijd de procedure doorlopen en ook gelijktijdig verleend en vastgesteld kunnen worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning zes weken ter visie gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. In de “Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee” zijn de zienswijzen van een reactie voorzien en is verslag gedaan van enkele gesprekken die hebben plaatsgevonden. De zienswijzen hebben in overwegende mate niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is voor wat betreft de motivering in de toelichting op een paar plekken aangepast en in de regels zijn aanscherpingen doorgevoerd.

Gedurende de zienswijzenprocedure lag een aangepast bouwplan (vanwege de inhoud van de zienswijzen en het verzoek van de raad om te kijken of de bouwhoogte beperkt kan worden) voor aan de welstandscommissie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een aangepast bouwplan, waarbij de bouwhoogte is verlaagd van de planologisch toegelaten hoogte van 12,50 m naar 10,35 m. De welstandscommissie heeft ook met dit nieuwe plan ingestemd.

Daarnaast heeft uw raad in september 2021 reeds het besluit genomen dat er geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld.

Toelichting

De gronden waren laatstelijk opgenomen in de Beheersverordening Natuurgebieden van 2014 en voorzien van een horecabestemming. Vanwege een gerechtelijke uitspraak in 2017 is de bestemming voor de gronden buiten toepassing verklaard. Daarmee herleefde het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1986 voor de gronden. In dat bestemmingsplan hebben de gronden eveneens een horecabestemming. Die horecabestemming was

gebaseerd op het toenmalig geldende beleid en omvatte onder meer een regeling voor een maximum aantal toegelaten logiesplaatsen. Het ingediende bouwplan past qua bouwregels op enkele ondergeschikte onderdelen na (gedeeltelijke verhoging goothoogte en bouw van een bijgebouw) binnen de geldende bouwregels. Echter het aantal logiesplaatsen wordt meer dan toegelaten. In het bestemmingsplan geldt een maximum van 30, terwijl het bouwplan ziet op een aantal van 54. Het bouwplan is om die reden in strijd met het geldende bestemmingsplan, om reden waarvan er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt aan de gronden opnieuw een horecabestemming toegekend. De bouwregels zijn daarbij hetzelfde gebleven op een paar ondergeschikte afstemmingen op het bouwplan na, waarbij wordt voorgesteld de bouwhoogte af te stemmen op het laatste bouwplan. De maximering van het aantal logiesplaatsen is losgelaten. Het recente horecabeleid, waarop eveneens de overige horecabestemmingen op Terschelling zijn afgestemd, kent die maximering niet meer. De omvang van de bestemmingen en de daarin toegekende bouwvolumes bieden de ruimte aan ondernemers om zelf een kwalitatief horecabedrijf te realiseren waarbinnen ze het aantal logiesplaatsen af kunnen stemmen op de ruimte die ze planologisch hebben en de kwaliteit die ze willen bieden. Er is geen reden om het badhotel op een andere wijze te bestemmen dat alle overige horecabedrijven op Terschelling, zodat ook hier de maximering is losgelaten.

Historie

Op 30 juni 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders aan Van Wijnen Recreatiebouw b.v. meegedeeld dat er van rechtswege een vergunning is verleend voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie aan Midsland aan Zee 459a. Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt. Op 23 september 2014 heeft de raad van de gemeente Terschelling de beheersverordening Natuurgebieden (hierna: beheersverordening) vastgesteld. Door het opnieuw opnemen van een horecabestemming voor de locatie Midsland aan Zee 459a in de beheersverordening Natuurgebieden is de aanvraag voor de nieuwbouw van een restaurant met logiesfunctie in principe gehonoreerd door de raad van de gemeente Terschelling.
Begin 2015 heeft het college het bezwaar tegen de van rechtswege verleende vergunning van 30 juni 2014 ongegrond verklaard. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld.
Vervolgens is er op 13 juli 2016 naar aanleiding van een gewijzigd bouwplan een omgevingsvergunning verleend voor een restaurant met logiesfunctie. Het ingestelde beroep had mede betrekking op dit besluit. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard, omdat artikel 7 van de beheersverordening onverbindend is verklaard. Achteraf bezien moet worden vastgesteld dat de verkeerde procedure is gevolgd. De bestreden besluiten zijn vernietigd en het college van burgemeester en wethouders moet opnieuw op de gewijzigde aanvraag beslissen. Omdat de regels voor de gronden in de Beheersverordening zijn vernietigd, herleeft ter plaatse het daarvoor geldende bestemmingsplan uit 1986. Er moet op dit moment toepassing worden gegeven aan artikel 6 van het bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 en de overige bepalingen uit dit bestemmingsplan voor zover die noodzakelijk zijn voor de uitleg en interpretatie van het onderhavige artikel 6. Artikel 6 van dit bestemmingsplan ziet op de bestemming ‘Restaurant-hotel’.

Om duidelijkheid te verschaffen in wat er nu gebouwd mag worden op deze locatie en een actueel, passend planologisch kader vast te leggen, is besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Tevens heeft de initiatiefnemer een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Eerdere procedure
Het ontwerpbestemmingsplan is eerder al aan uw raad aangeboden. Het plan is toen verder niet in procedure gebracht vanwege de discussie rondom stikstof. Inmiddels is, op grond van de meeste recente wet- en regelgeving, een stikstofberekening gemaakt (zie bijlage 9 en 10 toelichting ontwerpbestemmingsplan). Op basis van die gegevens mag worden begrepen dat stikstof geen belemmering vormt voor de realisatie van het badhotel, hetgeen is bevestigd door de provincie. De toelichting op het bestemmingsplan is daarop geactualiseerd en afgestemd op de nieuwe gegevens die ten behoeve van de vergunningverlening zijn opgesteld.

Procedure ontwerpbestemmingsplan
De raad heeft vervolgens in september 2021 het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de wettelijke procedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De 11 ontvangen zienswijzen zijn van een reactie voorzien en opgenomen in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee (zie bijlage 2 en hierna onder Juridische gevolgen).

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen is gesproken met enkele reclamanten. Hiervan is verslag gedaan in de Reactienota.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Het bestemmingsplan is een juridisch instrument, dat bestaat uit regels en een digitale verbeelding. Het gaat vergezeld van een toelichting. De regels, gelezen in samenhang met de digitale verbeelding, leggen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen vast en zijn juridisch bindend voor zowel burger als overheid. De toelichting bevat een beschrijving en verantwoording van de beleidsinhoudelijke keuzes en een nadere duiding van de manier waarop de regels en de digitale verbeelding daarop zijn afgestemd. De onderhavige toelichting bevat daarenboven een groot aantal onderzoeken die zijn uitgevoerd om aan te tonen dat het plan uitvoerbaar is.

Procedureel is gebruik gemaakt van de wettelijke coördinatieregeling. De raad heeft daarmee ingestemd. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan tegelijkertijd met de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie heeft gelegen. De coördinatieregeling heeft voor initiatiefnemer naast tijdwinst als voordeel dat er één rechtsgang openstaat tegen beide besluiten, in plaats van twee rechtsgangen in geval beide procedure opeenvolgend van elkaar doorlopen zouden zijn geweest.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ontvangen 11 zienswijzen zijn van een reactie voorzien en opgenomen in de reactienota (zie bijlage 1). De belangrijkste voorgestelde wijzigingen betreffen een betere motivering van de relatie met andere plannen in de directe omgeving en het mogelijke cumulatieve effect wat daardoor op kan treden, de aanpassing van het bouwplan (verlagen bouwhoogte), de gebruiksregels voor het bijgebouw en een verduidelijking van de relatie tussen dit bouwplan en het bestaande planologische recht en het horecabeleid.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan en de reactienota zienswijzen kan de raad besluiten het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Het bestemmingsplan wordt daarom pas na vaststelling in de raad aangepast aan het vaststellingsbesluit en als vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Tegen het besluit om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen staat beroep open bij de Raad van State.

Op het moment dat de raad het bestemmingsplan vaststelt, kan ook met toepassing van de coördinatieregeling de omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning moet in overeenstemming zijn met het vastgestelde bestemmingsplan. Omdat voorgesteld wordt om de bouwhoogte in het bestemmingsplan te verlagen naar 10,35 m zal de omgevingsvergunning worden verleend voor het aangepaste bouwplan dat voorziet in een gebouw met een bouwhoogte van 10,35 m.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Op de huidige plek heeft ooit een horecabedrijf gestaan. Planologisch gezien heeft de gemeenteraad altijd de wens behouden dat er een horecabedrijf teruggebouwd zou worden, omdat het planologisch recht van plan op plan is gecontinueerd.
Met de bouw van een badhotel in Midsland, die qua omvang kleinschalig blijft, wordt invulling gegeven aan de volgende in TS25 opgenomen prioriteiten voor de duurzame economie (zie ook paragraaf 3.4. van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan):

- Vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeftes van onze gasten.
- Ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen.
- De gemeente wil seizoenverbreding en -verlenging stimuleren. Initiatieven hiertoe worden ondersteund.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Een anterieure overeenkomst is een manier om kosten voor voorzieningen in het openbare gebied te verhalen op de initiatiefnemer. Ook mogelijke planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie/interactiviteit

Belanghebbende partijen worden uitgenodigd om bij de commissievergadering aanwezig te zijn. Bij de behandeling in de commissie is er de gelegenheid te reageren op het raadvoorstel.

Advies van de raadscommissie

PM

Ter inzage liggende stukken

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee (13 juli 2022)
2. Ontwerp Bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee (11 oktober 2021)
3. Concept raadsbesluit

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 9 augustus 2022.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester