gemeente Terschelling

Gemeenteblad

Onderwerp: **Ontwerp bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee**

Jaar/nummer: **2021/56**

In behandeling bij: **Wethouder Haringa**

Voorstel

- Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee.
- Besluiten om geen milieueffectrapportage op te stellen.
- Kennis nemen van aanvraag omgevingsvergunning voor het Badhotel Midsland aan Zee.
- Ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee vrijgeven voor de procedure.

Samenvatting

Het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee maakt het mogelijk om op het perceel Midsland aan Zee 459a een klein hotel met restaurant te realiseren. Daarmee geeft het invulling aan een bestaande horecabestemming die op de gronden ligt. Samen met een nieuwe omgevingsvergunning fungeert het nieuwe bestemmingsplan als herstelbesluit voor eerder door de gemeente verleende vergunningen die door Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd.

Toelichting

Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van het Badhotel Midsland aan Zee. Een hotel met restaurant is planologisch in ieder geval al sinds 1986 beoogd op het perceel Midsland aan Zee 459a. Het perceel is eigendom van SBB en in erfpacht uitgegeven aan de initiatiefnemer. SBB stemt in met het plan. Het plan ziet op een klein hotel met 23 kamers en een restaurant van 200 m2 bvo.

Achtergrond planvoornemen

De raad heeft bij besluit van 23 september 2014 de beheersverordening Natuurgebieden vastgesteld, waarin het de horecabestemming uit het daarvoor geldende bestemmingsplan Midsland aan Zee 1986 heeft bestendigd. De eerder verleende vergunningen zijn getoetst aan deze beheersverordening. Bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 november 2018 is bepaald dat:

1. de vergunning van rechtswege verleend op 30 juni 2014 geacht wordt niet te zijn verleend;
2. alle hierop volgende besluiten van 7 augustus 2015 en 13 juli 2016 zijn vernietigd;
3. de beheersverordening Natuurgebieden ter plaatse van het badhotel onverbindend is verklaard.

Vanwege deze uitspraak gelden voor de gronden nu twee verschillende planvormen: de Beheersverordening voor de rond het hotel liggende natuurgronden en het deels herleefde bestemmingsplan uit 1986 voor de hotellocatie. Door het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt voor deze locatie een passend en actueel ruimtelijk kader voor de voorgenomen ontwikkeling geboden, gebaseerd op de eerdere planologisch aan de gronden toegekende horecabestemming.

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 apart 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.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Aanmeldnotitie
Met ingang van 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage (besluit m.e.r.) gewijzigd. Ten aanzien van de vormvrije m.e.r.-beoordeling verduidelijkt het besluit welke informatie de initiatiefnemer dient te verstrekken. Voor het voorliggende plan geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. In het kader van artikel 2, lid 5 besluit m.e.r. is het in deze situatie nodig een aanmeldnotitie op te stellen waarbij wordt ingegaan op de vraag of de activiteit mogelijk tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan leiden. De raad besluit aan de hand van de aanmeldnotitie of er al of niet een milieueffectrapportage wordt gemaakt, als onderdeel van het bestemmingsplan.

Uit de aanmeldnotitie (bijlage 3 gemeenteblad) blijkt dat het gezien de aard en omvang van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee deze ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn voldoende in beeld gebracht en het is niet nodig een milieueffectrapportage op te stellen.

Coördinatieregeling
Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad besloten om in deze kwestie de coördinatieregeling toe te passen. Met toepassing van de coördinatieregeling wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning worden op elkaar afgestemd en gelijktijdig ter inzage gelegd.
Ook de besluitvorming vindt gecoördineerd plaats. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en het college verleend de omgevingsvergunning. Vervolgens is er, als dat nodig mocht blijken, één rechtsgang waarbij de Raad van State gelijktijdig/gecoördineerd uitspraak doet over beide besluiten.

Overleg
Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg (ex. artikel 3.1.1 Bro) toegestuurd aan de provincie, het Rijk en het waterschap. Van de provincie is een reactie ontvangen. Zij kan op hoofdlijnen instemmen met het bestemmingsplan. Wel wordt gevraagd om een bredere analyse van de landschappelijke inpassing en aandacht voor de regeling over de goothoogte. De toelichting en de bebouwingsregeling zijn naar aanleiding van deze opmerkingen aangepast (zie paragraaf 6.2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan).

Zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan wordt, samen met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning, ter inzage gelegd. Iedereen krijgt dan de gelegenheid om gedurende 6 weken zijn of haar zienswijze op de plannen te geven. De gemeenteraad zal bij de vaststelling moeten beoordelen of de zienswijzen die zijn ingediend aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit te wijzigen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning
In bijlage 4 van dit gemeenteblad is het concept van de ontwerpbeschikking (omgevingsvergunning) opgenomen. GS heeft een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Gelet op het betrokken belang van bescherming van

natuur heeft GS geen bedenkingen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning voor het Badhotel.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

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

In de commissievergadering van 25 augustus 2021 is het raadsvoorstel over het ontwerp bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee behandeld. Tijdens de behandeling is een groot aantal vragen beantwoord. In aanvulling hier op wordt in bijlage 9 nader ingegaan op een aantal onderwerpen die in de commissievergadering zijn benoemd.

Ter inzage liggende stukken

1. gemeenteblad ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee
2. raadsbesluit ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee
3. ontwerpbestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee-gecomprimeerd
4. aanmeldnotitie Badhotel Midsland aan Zee
5. ontwerp Omgevingsvergunning Badhotel Midsland aan Zee
6. aanvraag omgevingsvergunning Badhotel Midsland aan Zee
7. brief 2 bewoners zomerhuizen inzake aanvullende info ontwerp bestemmingsplan Badhotel Midsland aan zee
8. brief St Duinbehoud GELAKT inzake kustbebouwing Terschelling raadscommissie 25 augustus 2021
9. Bijlage naar aanleiding van behandeling bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee in raadscommissie 25 augustus 2021

Terschelling, 13 juli 2021
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong
Secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester