

Geachte leden van het college, gemeenteraad en raadscommissie,(25-08-2021)

Ik ben Theo Vlaskamp en samen met Iemke Rijf zijn wij de initiatiefnemers van dit plan. Iemke Rijf is de derde generatie van de familie Rijf die de erfpacht van deze locatie in bezit heeft. De grootvader van Iemke Rijf liet in 1935 het badpaviljoen Midsland aan Zee bouwen. Op last van de Duitse bezetter moest het gebouw in 1943 gesloopt worden omdat het in de vuurlinie lag van Duits afweergeschut. De vrijkomende bouwmaterialen werden gebruikt voor de bouw van bunkers en de aanleg van wegen. Een deel van de fundering zit nog in de grond. De familie heeft later getracht het paviljoen te herbouwen, dit is tot op heden niet gelukt. Wel heeft er jarenlang in de zomer een tent gestaan waar door de jeugdige vakantiegangers gedanst kon worden. Op het terrein staat nog een gebouw dat dienst doet als berging.

Op deze locatie zit dus al ruim 85 jaar een horecabestemming. Ook het volume, zowel het oppervlak als de toegestane hoogte van 12,5 meter liggen al vast in het momenteel vigerend bestemmingsplan van 1986, dus op dat gebied niets nieuws.

Waarom heeft het allemaal zo lang geduurd, wij zijn er al weer vanaf 2012 mee bezig. In 2013 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van het bestemmingsplan van 1986 ingediend. Deze vergunning is verleend in 2014, echter zowel de rechtbank in Leeuwarden als de Raad van State oordeelde dat het traject van vergunningverlening niet volgens de geldende regels was uitgevoerd. Daarop heeft uw raad een coördinatiebesluit genomen in 2017 en zijn we gestart met het schrijven van een nieuw bestemmingsplan. We hebben dit samen met de gemeente en diverse adviseurs goed onderbouwd op willen zetten zonder tijdsdruk, veel overleg gehad met diverse instanties zoals Staatsbosbeheer, Rijkswaterstaat, Provincie Friesland en andere onafhankelijke adviseurs op diverse gebieden. Het nieuwe bestemmingsplan lag in 2019 gereed om in het college behandeld te worden. Toen kwam de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de PAS regeling. In februari 2020 zijn we in gesprek gegaan met de provincie over de stikstofproblematiek en dat heeft geresulteerd in een aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze hebben we op 29 januari 2021 ingediend. Dus opnieuw bijna twee jaar vertraging. Al snel bleek dat ons plan vergunningsvrij was en heeft geresulteerd in een positieve weigering van de provincie. Dit is vastgelegd in een schrijven van de provincie van 27 juli 2021.

Dit voorjaar zijn alle stukken nogmaals doorgelopen en waar nodig aangepast aan de huidige regelgeving.

Het natuurwaardenonderzoek is de laatste geweest, omdat dit slechts in bepaalde periodes per jaar uitgevoerd kan worden. In het bestemmingsplan is als bijlage opgenomen het rapport van 2013 van Zumkehr Ecologisch Adviesbureau, aangevuld met een rapport van Bugel Hajema van 2017. In juni 2021 hebben wij Zumkehr gevraagd deze rapporten te actualiseren, een grondig onderzoek kon worden uitgevoerd in juli en augustus. Afgelopen weekend hebben wij het rapport van Zumkehr ontvangen, te laat om bij de raadsstukken te voegen, maar ik wil u de conclusies niet onthouden.

Er zitten geen vleermuizen

- Geen zandhagedis gezien. Ook geen sporen ervan

- Geen Kommaavlinder (hoort ook niet in zeereepduinen thuis)
- Geen zilveren maan.
- Er komen wel duinviooltjes voor, die zijn belangrijk als voeding voor de parelmoervlinders. Maar hier komt alleen de kleine parelmoervlinder voor en die is niet beschermd.
- Dus ook geen duinparelmoervlinder of grote parelmoervlinder
- Geen rugstreeppad gezien Ook geen sporen ervan.
- Wel komt de heivlinder er voor. Voor deze landelijk zeldzame soort geldt de zorgplicht. Echter in de duinen is deze soort zeer algemeen en komt overal voor. De zorgplicht stelt dan geen extra eisen.
- Kortom: geen beschermde soorten. Een aanvraag van een ontheffing van de Wet Natuurbescherming op basis van de soortenbescherming is niet nodig.

Het gebouw,

Zoals gezegd het grondoppervlak en de hoogte conform het huidige bestemmingsplan, geheel gasloos, voorzien van een groot aantal pv panelen, voorzien van moderne installaties en gebouwd voor de toekomst.

De 23 hotelappartementen zijn onder te verdelen in 19 tweepersoons kamers en 4 vierpersoonshotelappartementen. Een vijftal hotelappartementen wordt geschikt gemaakt voor mensen met een beperking. Alle hotelappartementen worden voorzien van modern en luxe sanitair, de helft wordt uitgerust met een sauna en Sun shower. Elke kamer heeft een terras of balkon. De kamers op de verdieping zijn bereikbaar via een trap maar ook met de lift.

De sfeer van het eiland en het strand zijn een belangrijk thema bij de inrichting van het hotel. Geen 13 in een dozijn hotel. Duurzaamheid staat voorop, dit komt tot uiting in gebruikte materialen, energiebesparende maatregelen, gebruik van streekproducten in het restaurant,

halen en brengen met elektrisch aangedreven bus van en naar de haven en fietsverhuur bij het hotel om de gasten aan te moedigen de auto in Harlingen te laten staan. Dat is ook de reden dat we het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein drastisch terug hebben gebracht van 22 naar 8 stuks. Mensen met een beperking zijn van harte welkom om te parkeren op eigen terrein, andere bezoekers met een auto kunnen deze op de openbare parkeerplaats parkeren. Hiermee voldoen we ook aan een wens van Staatsbosbeheer om zo min mogelijk blik in de duinen te parkeren.

Het restaurant

Er is geen sprake van een aparte receptie, bij de bar van het restaurant worden tevens de receptiefuncties uitgevoerd. De gasten van het hotel ontbijten in het restaurant, voor lunch en diner kunnen zij er voor kiezen dit in het restaurant te gebruiken, maar ook de andere horecagelegenheden op het eiland te bezoeken. Daarnaast kunnen gasten die elders verblijven en eilanders gebruik maken van dit restaurant.

Deze nieuw geplande accommodatie voorziet in een behoefte voor de gasten en de bewoners van Terschelling, zij krijgen er een accommodatie van niveau bij en dit maakt het eiland nog aantrekkelijker.

Ik dank u voor uw aandacht.

Inspreken eerste termijn:

Goedenavond,

Ik ben Lysbeth Rijf, eigenaar van vakantiewoning [REDACTED], gelegen pal aan de zuidkant van het te bouwen hotel. Ik wil graag een aantal punten noemen.

Er staan punten in de documenten die mij onjuist lijken of niet meer van toepassing. Ik noem er een aantal:

- In het rapport wordt uitgegaan van een bezetting van 35%. Verderop wordt de locatie benoemd als kansrijk. Een bezetting van 35% vind ik niet kansrijk.
- Volgens het 'document ontwerp bestemmingsplan bijlage 4' zal het hotel zeker gebruikt worden door gasten van de natuurgolfbaan. Deze golfbaan komt er naar mijn weten niet meer.
- De aantallen van het verkeer lijken mij onjuist.
 - Personeel komt met 2 of 4 personen in 1 auto. In werkelijkheid gaat dat niet gebeuren.
 - De vuilniswagen komt 1x per week. Ook dit lijkt me onjuist. We hebben een vuilniswagen voor papier, één voor groen en één voor overig vuil. Het wordt dus waarschijnlijk meer dan 1x per week.
 - Aanvoer voor het restaurant komt 5x per week. Koel- en vriesvracht komt apart van de dranken en de andere vracht. 5 Autobewegingen per week lijkt me weinig.

Dan heb ik wat zorgen:

- Hoe wordt er voor gezorgd dat het op de overgang veilig blijft?
 - Nu staan er dagelijks auto's in de berm geparkeerd, onderaan de overgang. Dit is verboden maar wordt naar mijn idee niet tot weinig gehandhaafd.
 - Als er gasten naar het hotel of restaurant willen met hun auto, fiets of taxi, gaat dat verkeer dan allemaal tot aan het hotel om daar tot de conclusie te komen dat parkeren niet mogelijk is?
 - Gaat personeel met de auto naar het hotel?
 - Er staat dat er 8 parkeerplaatsen komen voor mindervaliden. Komen er in totaal 8 parkeerplaatsen en blijft dit ook zo? Of kan het zijn dat na verloop van tijd meer parkeerplaatsen nodig zijn en die dan gemaakt worden?

- o De speciale bus die gasten van en naar de boot gaat rijden... Soms gaan er 12 tot 15 boten per dag. Hoe vaak gaat die bus dan heen en weer en gaat die helemaal tot aan het hotel rijden?
- Een volgende zorg is de zonnepanelen. Die staan met de schuine kant richting Zeedroom. Ik ben bang dat onze gasten continue een schittering zien van deze panelen. Mocht het hotel er komen dan zou ik graag zien dat er een duin wordt gemaakt aan de noordkant van Zeedroom, tussen Zeedroom en de inrit . Zo'n zelfde duin zou ik graag zien tussen Zeedroom en de overgang, aan de oostkant van Zeedroom, zo kan worden voorkomen dat onze gasten de hele dag verkeer voorbij zien en horen rijden.
- Dan is er een rioolput op ons terrein, aan de westkant van de overgang. Als de overgang verlegd gaat worden om de oost, dan moet deze put niet vergeten worden mee te nemen.
- Nog een zorg is de hoogte van de bouw. Het is al vaker gebeurd dat het startpunt van de bouw iets hoger is uitgevallen dan de bedoeling was, zoals o.a. bij Landal aan de Heerenweg. Ik zou graag zien dat het startpunt vooraf goed wordt gemerkt en ook wordt gewaarborgd.
- Als laatste heb ik nog de zorg van overlast voor onze gasten tijdens de bouw.
 - o Lichthinder van bouwlampen in de winter. De bouwvakkers zullen van vroeg in de ochtend tot in de avond werken en dat levert veel lichthinder op.
 - o Geluidshinder van de sloop, breken van puin en vrachtverkeer en evt. muziek?
 - o Stof en zand zal vooral tijdens de sloop en het uitgraven rond waaien.
 - o Verkeershinder van alle auto's van bouwvakkers, aannemers en al het aan- en afvoer van materiaal en mensen.
 - o Zeedroom wordt erg goed verhuurd, maar wat ga ik met onze gasten doen tijdens de bouw? Er wordt niemand blij van om tijdens de vakantie overlast te hebben. Kan ik de schade die we hiervan ondervinden indienen? Een jaar lang niet verhuren? Ik hoor graag bij wie ik daarvoor terecht kan.
 - o Ook na de bouw, tijdens het gebruik van het hotel, zullen onze gasten hinder ondervinden. Het uitzicht naar de noordkant is verdwenen en de vrijheid op ons terras zal er niet meer zijn.

- o Ik zou graag zien dat de eigenaar zorg draagt voor een duinwal aan de noord- en oostkant van Zeedroom, zodat er geen inkijk is, ook niet vanuit de bovenste kamers.

Dit waren de punten van mijn kant. Dank u wel.

Inspreken tweede termijn:

Meneer [REDACTED] heeft het over hotelappartementen. Dit is heel wat anders dan hotelkamers.

Parkeren op eigen terrein voor alle gasten lijkt mij onverstandig gezien het aantal bewegingen.

Een elektrische bus zou mooi zijn, maar als het naast al het bestaande vervoer komt wordt het er niet beter op.

Hebben we nog een maximaal aantal bedden op het eiland, wat ooit in de toeristische visie staat, of is dit helemaal losgelaten?



Inspraak Raadscommissie vergadering dd. 25 augustus 2021 inzake 'Badhotel Midsland aan Zee'.

Geacht College en leden van de Raadscommissie.

Vanavond ligt voor het ontwerp bestemmingsplan 'Badhotel Midsland aan Zee'.

SOS begrijpt dat volgens het oude/vigerende bestemmingsplan de bouw van een hotel op deze plek in principe mogelijk zou zijn, maar het huidige ontwerpplan wijkt daar in aanzienlijke mate vanaf. Zo kunnen er onder andere aan meer gasten logies worden aangeboden dan is toegestaan. Ook de bouwhoogte wordt vergroot.

Ook vindt SOS dat er uiteraard een nieuw onderzoek dient plaats te vinden om vast te stellen of door de bouw natuurwaarden worden aangetast.

Zoals we in de stukken hebben kunnen lezen, betreft het een klein hotel van 23 kamers met een restaurant. Wij vragen ons hierbij onder andere het volgende af: betreft het hier kamers met een zelfstandige kook functie ?

Verder is het argument dat op de te bouwen plek voor de oorlog een dergelijk gebouw heeft gestaan voor ons geen reden om nu, na meer dan 76 jaar na beëindiging van de 2e wereldoorlog, wederom tot nieuwbouw op deze plek over te gaan. Temeer daar dit hotel boven op de zeereep zal worden gebouwd en aldus beeldbepalend zal zijn. SOS heeft zich altijd tegen dergelijke bebouwing gekeerd en zal dit ook altijd blijven doen.

In de gepubliceerde stukken kunnen we lezen dat Stichting Duinbehoud terecht aangeeft dat er inmiddels een heel andere visie is ontwikkeld m.b.t. verdere recreatieve bebouwing langs de kust. Het 'Kustpact' is in 2017 door een groot aantal overheden en maatschappelijke organisaties ondertekend. Er kan geconstateerd worden dat het college daar blijkbaar geen boodschap aan heeft. Wij vragen ons af wat U als Raad vindt van een volstrekt onnodige aantasting van onze unieke kustlijn en verwachten niet anders dat U het Kustpact volledig onderschrijft..

In de stukken valt ook te lezen dat een coördinatie regeling van toepassing zou zijn.

SOS twijfelt hieraan omdat deze regeling destijds van toepassing is verklaard op een reeds vernietigd besluit door de Raad van State.

SOS verzet zich tegen dit ontwerp bestemmingsplan omdat de uitvoering ervan een grote aantasting gaat betekenen voor de natuurwaarden van ons eiland; het Hotel zal dominant en rondom over bijna het gehele eiland zichtbaar zijn.

Stikstofberekening. De grenswaarde ligt bij 0,05 mol. Daar het nu nog slechts een voorontwerp betreft willen wij dit in een later stadium onderbouwd zien. Het gaat hierbij om de vraag of het project vergunning plichtig is in het kader van de Natuur Beschermings Wet. Vervolgens kent de Natura-2000 wetgeving ook de z.g. cumulatieve werking.

Natuurwaarden dienen te worden getoetst in samenhang met andere projecten in de omgeving. Er dient hierbij te worden gedacht aan de plannen die thans spelen rond De Gavere en het Punthoofd. Er is dan een cumulatieve toets noodzakelijk, maar deze kan pas gemaakt worden als alle gegevens van beide projecten bekend zijn.

Als laatste wil ik toevoegen dat SOS zich aansluit bij de brief van Stichting Duinbehoud, dd. 19-08-21. En ook onderschrijven we de brief van de twee omwonenden welke tot de stukken behoort.

En hier wil ik het voorlopig maar bij laten, mevr. de voorzitter. Ik dank U wel.

De meeste huiseigenaren, hun families, vrienden en huurders komt al decenia lang in Midsland aan Zee om hun vakanties door te brengen. Jaar op jaar. Ze houden van deze plek, niet in de laatste plaats omdat het zo vertrouwd en altijd hetzelfde is gebleven. Om dat te beschermen is de Vereniging van Belangen Midsland aan Zee opgericht. Zeg maar de 'buren' van Terschelling. Met als motto: Behoud het goede.

Met de komst van een Badhotel zien we een belangrijk onderdeel van het 'goede' verloren gaan. Op dit moment is Midsland aan Zee een verzameling willekeurig verstrooide huizen in de duinen. Zonder centrum, zonder kern. En ook zonder plek die visueel de aandacht opeist. En zo wordt Midsland aan Zee als duingebied ervaren en niet als een dorpje aan zee.

In paragraaf 3.12 van het Ontwerp Bestemmingsplan wordt vermeld dat met het hotel het recreatief gebied Midsland aan Zee weliswaar wordt vergroot, maar dat er geen sprake is van een nieuw recreatiegebied. Op zich is dat juist. Maar met een groot en dominant gebouw op het duin zal het beeld van Midsland aan Zee sterk veranderen. Van een duingebied met verspreide huisjes, naar een groot hotel aan zee, met daar omheen huisjes. Dat lijkt een klein verschil, maar is een heel andere belevenis voor de bezoeker en zal zeker een andere herinnering aan het eiland achterlaten. Midsland aan Zee wordt alsnog een dorpje aan zee.

Wat betreft de omvang van het hotel vermeldt het Ontwerp Bestemmingsplan dat deze conform het Barro de maximaal toelaatbare bouwhoogte dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en te passen bij de aard van het omringende landschap. De tekening van het beoogde badhotel schets een beeld veel hoger dan de omliggende recreatie woningen en de omvang kan moeilijk passend genoemd worden met het duinlandschap.

In paragraaf 3.4.2 wordt vermeld dat andere initiatieven voor hotelbouw op het eiland lastig van de grond komen. Het zou toch beter zijn te onderzoeken waarom ondernemers daar kansen te laten liggen dan nu toestemming te geven om nu op een kwetsbare plaats een bebouwing toe te staan die veel groter is dan op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. En is de aanpassing van dit bestemmingsplan de voorbode om ook op andere plekken meer bebouwing toe te staan dan vastgelegd in bestaande bestemmingsplannen?

Het badhotel wordt niet alleen een hotel, maar ook een restaurant. Begroot op 50 gasten voor het hotel en 150 voor gasten die niet in het hotel verblijven. Het beleid is het aantal restaurantplekken op het eiland niet te laten toenemen. Dat gebeurt nu wel. Nu al moeten een aantal restaurants en paviljoens al een aantal dagen per week sluiten uit oogpunt van bedrijfsvoering, zeker buiten het seizoen. Is Terschelling en met name de horeca gebaat bij nog een restaurant van deze omvang?

Het eerste initiatief voor het badhotel dateert uit 2013. Dat heeft de eindstreep niet gehaald. Er ligt nu een nieuw initiatief. Dat is 8 jaar later. Het lijkt er op dat de Gemeente met dezelfde ogen kijkt naar dit plan als 8 jaar geleden. Er is echter inmiddels het nodige veranderd. De waardering voor het landschap is veel groter, het belang van een onbebouwde kust is op veel plaatsen verdedigd op grond van het Kustpact, het belang van het terugdringen van CO2 uitstoot in kwetsbare gebieden staat hoog op de agenda, initiatieven voor Dark Sky Terschelling worden breed gedragen, de verkeersdruk op de strandopgang is vergroot en de verkeersveiligheid ter plekke is sterk verslechterd.

De gemeente heeft tot taak in hun afwegingen de belangen van de initiatiefnemer en burgers centraal te stellen bij hun afweging. We roepen u op met de inzichten van 2021 en met meer oog voor de belangen van de burger geen instemming te geven aan het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Waarom de nieuwe primaire zeekering bij Midsland aan Zee niet voldoet aan de Waterwet

In 2010 heeft de Gemeente aan RWS gevraagd onderzoek te doen naar het verleggen van de primaire zeekering naar de zeereep zodat West aan Zee, Midsland aan Zee en Formerum aan Zee binnendijks komen te liggen en daarmee dezelfde bescherming krijgen als de rest van Nederland.

In 2013 is het resultaat opgeleverd waarin 9 varianten stonden beschreven. Gemeente, Provincie RWS en SBB hebben unaniem gekozen voor het tracé dat de grootste bescherming bood. Deze keuze was in overeenstemming met een convenant hieromtrent.

Kort hierna kwam het plan om een appartementenhotel te bouwen op de plaats waar vroeger een badpaviljoen heeft gestaan met 7 kamers en 11 bedden.

Het bouwperceel bleek echter geheel in de nieuwe primaire zeekering te liggen. Daar gelden strenge voorwaarden om te mogen bouwen. RWS heeft bezwaar aangetekend maar dat later weer ingetrokken.

RWS heeft bij het verder uitwerken van details voor het nieuwe tracé ook laten onderzoeken of het tracé bij Midsland aan Zee kon worden aangepast ivm de bouwplannen. De Waterwet laat toe om met belangen van derden rekening te houden, mits de waterveiligheid niet in het geding is.

Het resultaat is een zeewaartse bocht in het tracé zodat het bouwperceel binnendijks is komen liggen en er zodoende verder geen voorwaarden van de zijde van RWS gesteld hoeven te worden.

Een analyse van deze verschuiving van de primaire zeekering leidt tot de conclusie dat het tracé niet voldoet aan de Waterwet. De duindoorsnede met het minste zand is immers bepalend voor het tracé. Bij Midsland aan Zee is dat de strandovergang (de ketting is zo sterk als de zwakste schakel).

De verschuiving zeewaarts blijkt echter gebaseerd op de duindoorsnede tpv het bouwperceel en die bevat aanzienlijk meer zand. De bepalende duindoorsnede van de naastliggende strandovergang is buiten beschouwing gelaten. De verschuiving zeewaarts moest zo groot worden dat het bestaande strandpaviljoen in de primaire zeekering terecht is gekomen.

Een poging om het tracé via de rechter te corrigeren is helaas niet gelukt door te laat in beroep te gaan als gevolg van een misverstand over publicaties. Wel heeft de RvS een uitspraak gedaan over de breedte van de beschermingszone die deel uitmaakt van de zeekering. Daar ben ik in het ongelijk gesteld. In dat vonnis vermeldt de RvS expliciet dat beoordeling van het tracé buiten beschouwing is gelaten en verwijst naar de goedkeuring van de Provincie, die evenmin een inhoudelijke beoordeling heeft gegeven aldus de betreffende ambtenaar.

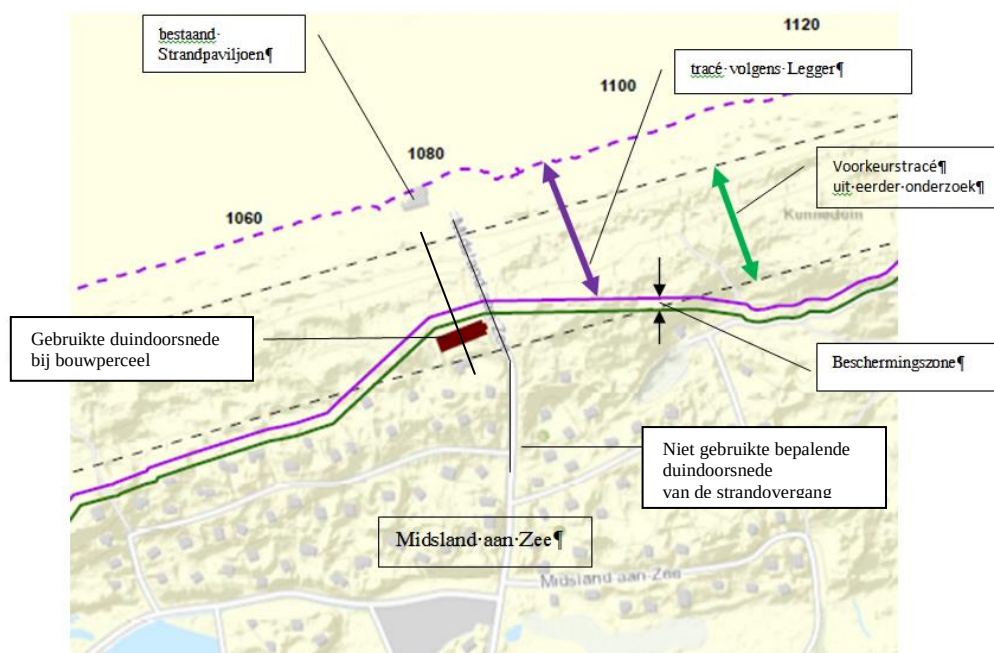
Het nu vastgestelde tracé voldoet dus niet aan de Waterwet. Hiermee is schijnveiligheid geboden. Mijn analyse is geheel gebaseerd op gegevens van RWS zelf. Mijn analyse wordt in een brief bevestigd door prof J. Vrijling, mede grondlegger van de methodiek die RWS gebruikt. RWS beschikt over die brief maar beschouwt de zaak als afgedaan, maar bestrijdt mijn analyse niet.

Ik heb het probleem nu voorgelegd aan de minister die het tracé formeel heeft vastgesteld. DG Water en Bodem heeft de zaak in behandeling genomen. De antwoordbrief die ik inmiddels heb ontvangen, draait om de zaak heen maar bestrijdt mijn analyse evenmin. Ik ben daar niet tevreden mee. Eind september is een nieuwe reactie van het ministerie toegezegd.

Conclusie: In 2021 is het doel van de Gemeente om West aan Zee, Midsland aan Zee en Formerum aan Zee veilig binnendijks te krijgen nog niet bereikt. En waarom niet?

Paul Bockholts, Midsland aan Zee 25 aug 2021

Kaart uit RWS rapport met extra aanduidingen



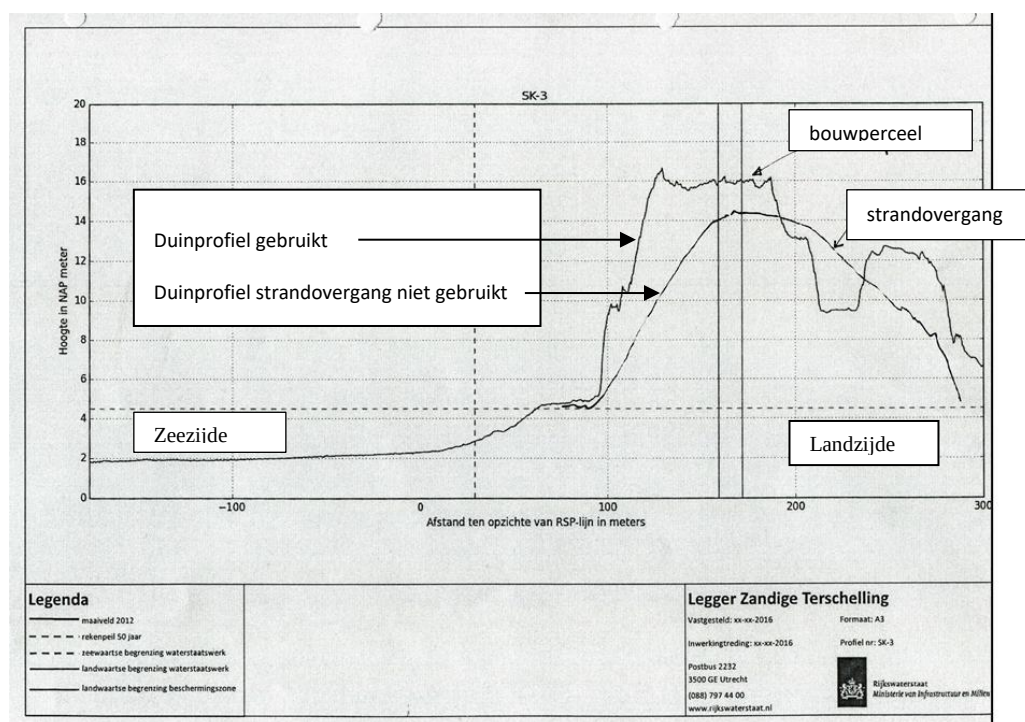
Paarse stippel- en getrokken lijnen geven het nu vastgestelde tracé weer.

Zwarte stippellijnen geven het voorkeustracé weer volgens het RWS onderzoek met de 9 varianteng van december 2013.

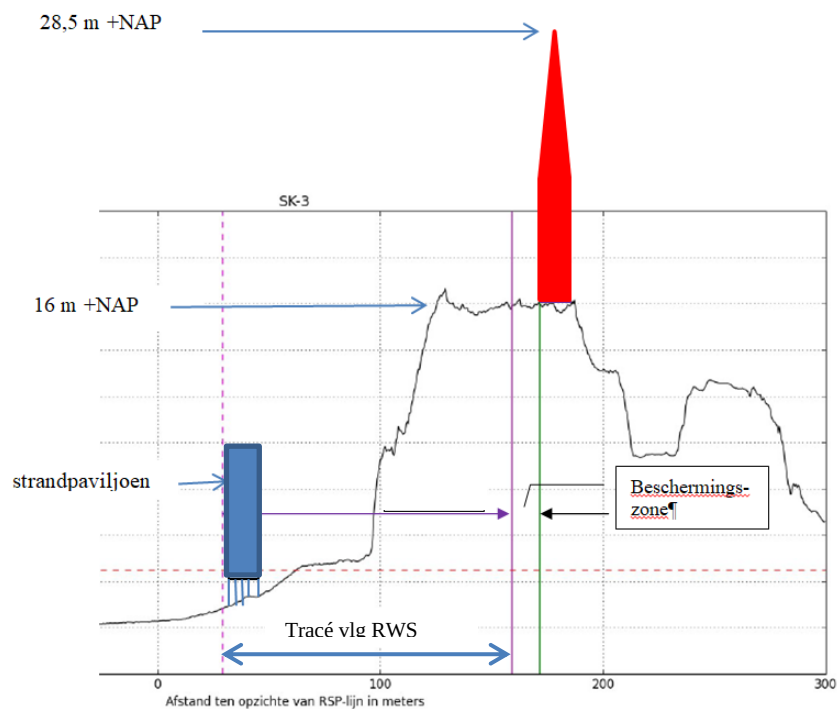
De strook tussen de paarse en de groene lijn is de beschermingszone.

Een extra marge die de Leidraad zandige keringen adviseert vanwege onzekerheden in het rekenmodel is genegeerd.

De beide duinprofielen (let op de sterk gecompriëerde horizontale as).



De hoogte van het appartementenhotel (Strandpaviljoen ingetekend hoogte is geschat)



Maquette van beide gebouwen op schaal (nu zonder het torentje)
Bouwtekening van het badpaviljoen afkomstig uit het Gemeente-archief



Enkele gegevens	Badpaviljoen	Appartementenhotel/badhotel
Nokhoogte	7,7 m	12,5 m
Noklengte	30 m	50 m
Front	250 m ²	625 m ²
Grondoppervlak	300 m ²	750 m ²
Geschatte inhoud	1600 m ³	6000 m ³
Aantal kamers	7	23 appartementen
Aantal bedden	11 (3x1 en 4x2)	54

Enkele impressies gemaakt met heel beperkte middelen.
Nauwkeurige impressies van de architect en de projectontwikkelaar ontbreken vooralsnog.



Montage in luchtfoto



Vergelijking met ms Friesland



Montage van de landzijde



Montage van de zeezijde



Dark sky Midsland aan Zee

Geachte commissie.

Mijn naam is Joke Otto en ik spreek namens de vereniging van Belangen van Midsland aan Zee, dat zijn ruim 80 zomerhuizen in Midsland aan Zee.

De nieuwe plannen voor een gebouw boven op het laatste duin aan de strandovergang heeft in Midsland aan Zee voor onrust en veel vragen gezorgd.

U kunt zich voorstellen dat we ons afvragen waar we straks tegenaan gaan kijken en of we er last van zullen hebben.

WAT er op het duin komt te staan zou uit de omgevingsvergunning moeten blijken. Het College heeft deze vergunning aan u ter kennisname voorgelegd onder de titel

'Ontwerpvergunning **Badhotel** Midsland aan Zee.

Maar de aanvrager, Strandhotel Midsland aan Zee BV in oprichting vraagt vergunning voor een hotel dat bestaat uit 23 **appartementen** en een restaurant.

Wat wordt het nu? Een Badhotel of een appartementengebouw?

Het gebouw mag 12,5 meter hoog worden en dat is gezien de omgeving opvallend hoog en zal van alle kanten van verre te zien zijn, zal ook het silhouet van het eiland veranderen en 's nachts het strand en duinlandschap verlichten.

Hoe hoog het precies boven het duin uit gaat steken hangt af van het 'peil' waarvan af wordt gemeten.

In dit plan wordt met 'peil' het "afgewerkt maaiveld" en 'afgewerkte begane grondvloer' bedoeld. En dat is op verschillende manieren op te vatten.

Het gebruik van deze omschrijvingen in plannen elders in het land zorgt de laatste tijd voor veel rechtszaken.

Maar hoog wordt het.

Voor alle badgasten die niet in het badhotel van het uitzicht zitten te genieten heeft het gebouw een grote impact op de beleving van het strand en het duinlandschap, door de beeldbepalende massa en hoogte en 's nachts door de verlichting.

We pleiten daarom voor een veel lagere maximale hoogte die past bij de schaal van de omgeving. We roepen u op erop toe te zien dat de begrippen en de ruimtelijk maatvoering duidelijk opgenomen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de plankaart en de hoofdstukken 1 t/m 4 van de Regels van het Ontwerp bestemmingsplan en dat ze eenduidig zijn en niet tot een feitelijk veel hoger gebouw of ander gebruik kunnen leiden.

Het College vraagt u ook om mee te gaan in het besluit een Milieu Effectrapportage achterwege te laten. De toetsen die voor dit plan zijn uitgevoerd zouden dat rechtvaardigen, maar een aantal daarvan zijn al jaren geleden uitgevoerd en niet meer actueel.

De toets op accumulatie van hinder bijvoorbeeld, gaat er van uit dat er geen andere plannen in het gebied zijn en dat er dus van opeenstapeling van hinder geen sprake is. Maar inmiddels is er de ontwikkeling van het Punthoofd en zijn er plannen voor een nieuw fietspad tussen de beide kwaliteitshotels/ appartementengebouwen. En er zijn plannen voor de Zandzebar. Al deze plannen zijn niet in beschouwing genomen, maar zorgen wel voor accumulatie van hinder.

Wij roepen u daarom op om zorgvuldig te bezien of de beslissing om een MER achterwege te laten nog steeds gerechtvaardigd is op basis van deze gedateerde en achterhaalde rapporten en toetsen.

De aanvrager vraagt ook vergunning voor het maken of veranderen van de zgn. uitweg die leidt naar de strand-overgang. Er is daarbij uitgegaan van een lage verkeersintensiteit omdat er een verbodsbord voor alle verkeer uitgezonderd bestemmingsverkeer aan het begin van de strandovergang staat.

Maar dit verbodsbord wordt massaal genegeerd, ook al doordat er bovenop het duin fietsenrekken zijn geplaatst.

Daarbij komt dat het steeds drukker wordt op de strandovergang.

Overal op Terschelling is te merken dat de brede beschikbaarheid van allerlei soorten elektrische fietsen en brommers de laatste jaren heeft geleid tot veel meer fietsen en dus drukker fietspaden.

En op de strandovergang is inmiddels gevaarlijk druk.

Er is daar een giftige mix van elektrische en gewone fietsen die met hoge snelheid afdalen, frequent dagelijks bevoorradingsverkeer voor strandpaviljoen de Branding en taxibusjes die ondanks afspraken daarover toch nog steeds tot aan de strandovergang rijden.

Onze vereniging luidt daarover al enkele jaren achtereen de noodklok bij de gemeente, tevergeefs.

En er is daar nog meer verkeer te verwachten door de ontwikkeling van het Punthoofd en de Zandzeebar en de plannen voor een nieuw fietspad vanaf de duinovergang naar het Punthoofd en de Badweg van Formerum.

Wij roepen u daarom tot slot op om gebruik te maken van de weigeringsgrond in de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Terschelling op grond van de openbare veiligheid en de vergunning te weigeren.

Inspreek raadscommissie gemeente Terschelling

Datum: 25 augustus 2021

Agendapunt 8: Ontwerp bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee

Bijdrage Thijs Beelen

Ik ben Thijs Beelen, ik kom al vanaf 1964 op Terschelling en ben bijna 30 jaar eigenaar van een zomerhuis in Midsland aan Zee. Ik spreek op persoonlijke titel.

Met betrekking tot de realisatie van het beoogde badhotel in Midsland aan Zee viel en valt zowel inhoudelijk als procedureel nog wel het een en ander op te merken. Dat zal ik niet doen.

Ik beperk mij tot 3 hoofdpunten:

1. Is een dergelijk hotel überhaupt noodzakelijk?
Ik maak me zorgen over de omvang van het beoogde hotel en de consequenties die dat heeft voor het aanpalende gebied.
Een hotel van 3 verdiepingen leidt tot een aantasting van het kustlandschap. Mag dat zomaar? Dit mede in het kader van het Natuur Netwerk Nederland.
U geeft aan dat een Milieu Effect Rapportage niet nodig is, maar ik geef u toch in overweging om de consequenties middels een M.E.R. nader te onderzoeken. Dit mede met het oog op de ontwikkelingen rond Formerum aan Zee. Het gaat hierbij immers om een relatief groot gebied.
2. De laatste jaren is er onmiskenbaar sprake van toenemende verkeersbewegingen op de strandopgang. Eigenlijk is het maximum al lang behaald: fietsen, e bikes, scooters en wat dies meer zij rijden af en aan.
Het wachten is op een ernstig ongeluk.
Door de komst van het hotel zal deze mobiliteit alleen maar toenemen: een punt van grote zorg.
Onderweg naar het prachtige strand met mijn kleinkinderen in de bolderwagen wil ik niet omvergereden worden door een urban arrow, e bike of fiets. De strandovergang wordt nog gevaarlijker als ook auto's van en naar het beoogde hotel rijden.
3. Het is mij bekend dat ondernemende personen plannen aan het maken zijn voor o.a. het Punthoofd en het gebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.
Deze ondernemers denken kennelijk dat Terschelling behoefte heeft aan een bepaald soort publiek, een publiek dat veel te verteren heeft en op zoek is naar een passende hotelaccommodatie en vertier.
Dit gaat juist ten koste van waarden waarom wij en onze gasten naar Terschelling komen, te weten: rust, ruimte, natuur, kleinschaligheid en knusheid.
De ondernemers hebben immers andere belangen.
Natuurlijk gun ik Terschellingers een goed bestaan uit het toerisme, maar mijn hartenkreet is de dreigende onbalans: Terschelling pas op dat je de kip met gouden eieren niet aan het slachten bent en het prachtige eiland structureel van karakter verandert.

Dank u wel!

Inspraak bestemmingsplan badhotel Midsland aan Zee

Roel Fonville

25 augustus 2021

Voorzitter, leden van de commissie, dank voor de gelegenheid om hier te spreken over de wijziging van het bestemmingsplan Badhotel Midsland aan Zee.

Mijn naam is Roel Fonville, en ik ben eigenaar van het zomerhuis Aurora Borealis in Midsland aan Zee. Ik kom al 55 jaar op Terschelling en ik spreek op persoonlijke titel.

Een paar weken geleden werd ik verrast door een voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan uit 1986. In verband met de vakantie heb ik niet alles uitvoerig kunnen bestuderen, maar toch zou ik een aantal aspecten die ik heb gedetecteerd graag met u willen bespreken.

Je kan enerzijds begrip hebben voor het historisch recht voor een hotel op de duinovergang. Maar dat is wel meer dan 75 jaar geleden en het huidige voorstel heeft ook een hele andere omvang dan het oorspronkelijke project. Sterker nog, het voorstel dat nu wordt ingediend, vereist een aanpassing van het bestemmingsplan uit 1986. Omdat er wéér méér gasten in het hotel zouden mogen verblijven; het aantal wordt verhoogd van 30 naar ergens rond de 50. Dat leidt tot een aantal bezwaren die ik hier naar voren wil brengen.

Ten eerste

De inpassing in de omgeving.

Het is een groot bouwwerk een soort “Friesland” op de top van de duinen. Dominant op de horizon; dat past niet in het landschap. Daarnaast sluit het ook niet aan bij de bestaande bebouwing in Midsland aan Zee. We doen allemaal ons best om de lichtvervuiling in de nacht terug te dringen, maar wat gebeurt er met zo'n groot lichtbaken boven op het duin? Het “Dark Sky Park” is dan wel ver weg! Kortom, het sluit niet aan bij de kernwaarde “authenticiteit” zoals de gemeente die heeft benoemd.

Wat ook bevreemdend is, is dat in het rapport van de welstand stond dat zij verschillende tekeningen hebben ontvangen. De vraag is dus op welke tekening het advies is uitgebracht.

Tot slot is mij opgevallen dat ook de provincie aandacht vraagt voor de inpassing in het landschap.

Ten Tweede

De verkeerssituatie.

Een groter etablissement brengt veel meer bewegingen met zich mee. In de beschouwingen is alleen maar gekeken naar de effecten op de stikstofdepositie. De verkeersbewegingen zijn zeer krap ingeschat. Het beloofde elektrisch vervoer wordt in die berekening al helemaal niet meegerekend en dat zal toch een groot deel van het vervoer zijn. De “blauwe gasten” zoals in de plannen staan, zie ik nog niet met de eigen koffer de strandovergang op sjouwen, dus het effect wordt veel groter.

Daarnaast wordt er in de berekening gewag gemaakt van een gemiddelde over het jaar. Op Terschelling zijn er grote seizoenseffecten. Als het seizoen is, dan zijn er veel gasten in het Hotel en dan zijn er ook veel andere badgasten met veel kleine kinderen. We houden ons hart nu al vast! Dat staat dan nog los van de samenhang met andere ontwikkelingen zoals bij het Punthoofd, die tot een nog grotere verkeersintensiteit kunnen leiden.

Dus mijn vraag aan het college is, om nog eens heel goed te kijken naar de berekeningen en invloed van het gewijzigde bestemmingsplan op de verkeersveiligheid ter plekke, zeker ook omdat daar een zware verantwoordelijkheid voor het openbaar bestuur ligt.

Tenslotte

In de toelichting van de stukken worden een aantal onderbouwingen door de initiatiefnemer ingebracht. Bij een aantal van die onderbouwingen kan je toch wel ernstige vraagtekens zetten. Onder meer bij de economische haalbaarheid. Het is nu al een uitdaging om in deze sector op het

eiland rendabel te opereren en met toevoeging van een nog grotere capaciteit wordt dat ook voor bestaande ondernemingen op het eiland weer lastiger.

Dus samengevat, voorzitter, zou ik ervoor willen pleiten dat er nader onderzoek plaats vindt met betrekking tot: 1) inpassing in de omgeving; 2) verkeersveiligheid en 3) rentabiliteit.

Dit door vanuit de gemeente aan onafhankelijke deskundigen de opdracht te geven om een second opinion op deze aspecten te geven.

Dank voor uw aandacht.

Roel Fonville