

ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

veenenbosenbosch  
landschapsarchitecten



# Campus Terschelling

Resultaten locatiestudie

11 juni 2012







---

# Campus Terschelling - Resultaten locatiestudie

11 juni 2012

---

## **Colofon**

*Campus Terschelling, resultaten locatiestudie* is opgesteld in opdracht van De Veste door Enno Zuidema Stedebouw in samenwerking met veenenbos en bosch landschapsarchitecten en Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek.

### **Enno Zuidema Stedebouw**

Willem van der Grinten, Casper Sluis, Enno Zuidema

### **veenenbos en bosch landschapsarchitecten**

Annie Beugel, Jeroen Bosch, Gerda Hendriks

### **Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek**

R.M.G. van der Hut, E. van der Heijden

### **Enno Zuidema Stedebouw**

Schiedamsevest 91D

3012 BG Rotterdam

t 010 4048289

Frijtumerweg 3

9884 TD Niehove

t 0594 507577

[www.ezstedebouw.nl](http://www.ezstedebouw.nl)

[mail@ezstedebouw.nl](mailto:mail@ezstedebouw.nl)

Rotterdam, juni 2012

© Enno Zuidema Stedebouw

Alles uit deze uitgave mag vermenigvuldigd  
en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

.....

---

# Inhoud

<b>1.0</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.01	Een nieuwe campus	7
1.02	Het visitekaartje van Terschelling	7
1.03	Locatiestudie	8
1.04	Ontwikkelingsvisie	8
1.05	Proces	9
<b>2.0</b>	<b>Programmatische opgave</b>	<b>11</b>
2.01	Een nieuwe campus	11
2.02	Gemeenschappelijke ruimtes	11
2.03	Type campus	13
2.04	Optimalisatie	15
<b>3.0</b>	<b>Analyse</b>	<b>19</b>
3.01	Aan de baai	19
3.02	Van compact naar verspreid	25
3.03	Verschillende routes	27
3.04	Ecologische waarden	31
3.05	Ontwikkelingen	32
3.06	Beleidskader	36
<b>4.0</b>	<b>Locatie onderzoek</b>	<b>41</b>
4.01	Locaties	41
4.02	Beoordelingscriteria	42
4.03	Locatie 1: Huidige locatie	45
4.04	Locatie 2: Dellewal	49
4.05	Locatie 3: Boslocatie – aan Europalaan	53
4.06	Locatie 4: Boslocatie – in het bos	57
4.07	Locatie 5: Hoek Hoofdweg / Melkweg	61
<b>5.0</b>	<b>Voorkeurslocatie</b>	<b>65</b>
5.01	Afweging locaties	65
5.02	Voorkeur	67
5.03	Compensatie	67
5.04	De huidige locatie	69
<b>Bijlagen</b>		<b>71</b>
	Bijlage I	
	Notitie extra locaties	71
	Bijlage II	
	Ecologische verkenning van bouwlocaties voor een nieuwe campus op Terschelling	71





---

## Inleiding

### 1.01 Een nieuwe campus

De Noordelijke Hogeschool Leeuwarden en woningstichting de Veste zoeken samen met de gemeente Terschelling een nieuwe plek voor de campus van het Maritiem Instituut Willem Barentsz (MIWB). De huidige campus bevindt zich aan de Dellewal langs de Waddenzee, enkele honderden meters ten oosten van het instituut. De campus voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is dringend aan vervanging toe. Hij is sterk verouderd en te klein om alle studenten te kunnen huisvesten. De gemeente Terschelling, de Provincie Friesland, de NHL en de woningstichting de Veste hebben de handen ineen geslagen om een nieuwe campus te realiseren op Terschelling zodat het MIWB voor de komende decennia voor Terschelling behouden kan blijven. Niet alleen zal de nieuwe campus meer wooneenheden gaan kennen, de zelfstandige wooneenheden zullen ook groter worden dan ze nu zijn.

De zeevaartschool werd opgericht in 1875. Aan het begin van de 20e eeuw is bij de opleiding een internaat gesticht. Het Waddeneiland en de aan de baai van West-Terschelling gevestigde school vormen al 137 jaar een inspirerende omgeving voor een loopbaan in de scheepvaart. Het MIWB onderscheidt zich op onderwijsinhoudelijke gronden. Zowel nationaal als internationaal staat het maritiem instituut goed aangeschreven. Met het Maritiem Simulator Training Centrum trekt het instituut tegenwoordig cursisten uit alle windstreken. De campus op het eiland biedt de studenten ook een beroepsvormend aspect.

Niet alleen is de zeevaartschool voor het eiland een goede werkgever, de in West-Terschelling gesitueerde school waaromheen de in uniform gestoken studenten zwermen geeft het dorp iets extra's. Terschelling en de zeevaartschool zijn met elkaar vergroeid.

### 1.02 Het visitekaartje van Terschelling

Het zoekgebied waarin de nieuwe campus een plek moet krijgen is landschappelijk voor Terschelling van grote betekenis. Op zichtafstand van elkaar vinden we hier alle ingrediënten die een bezoek aan dit Waddeneiland zo bijzonder maken: een oud dorp, zee, duinen en bos. Van belang is dat dit gebied aan kwaliteit en kracht wint. Meer nog dan nu het geval is mag de aan de baai gelegen kuststrook van West-Terschelling uitnodigen tot een bezoek aan het Waddeneiland. Inzet van de nieuwe campus moet zijn om de ontwikkeling van het grotere gebied van wadkant tot bos, in samenhang met andere op stapel staande ontwikkelingen, een kwalitatieve impuls te geven.

### 1.03 Locatiestudie

Dit rapport vormt de neerslag van de studie naar de mogelijkheden voor het vestigen van de campus aan de oostzijde van het dorp West-Terschelling. De centrale vraag is: op welke locatie is de campus het beste te ontwikkelen, met het beste resultaat voor het eiland, voor de directe omgeving, voor de toekomstige bewoners van de campus en voor de initiatiefnemers en ontwikkelende partijen? De budgetten voor studentenhuisvesting zijn beperkt. De locatiekeuze en het ontwerpen en ontwikkelen van de nieuwe campus vergen de nodige stuurmanskunst. De betrokken partijen selecteerden gezamenlijk een vijftal locaties. Deze locaties aan de Dellewal, in het bos ten noorden van de Burg. van Heusdenweg en aan dezelfde weg richting Halfweg zijn op hun beperkingen en kansen beproefd. Ook eilandbewoners droegen in een later stadium locaties aan, die op dezelfde wijze zijn verkend. Nadat is uitgetekend welk ruimtebeslag de nieuwe campus vereist, is voor elk van de gekozen locaties bezien of de nieuwbouw past, zowel ruimtelijk als programmatisch. Bestudeerd is verder wat de ecologische consequenties zijn van de campusbouw en of de locaties beperkingen kennen aangaande het ruimtelijke ordeningsbeleid. Bezien is of het project financieel en wat betreft de planning haalbaar is. Tevens is een inschatting gemaakt of er voldoende maatschappelijk draagvlak te vinden is voor de diverse locaties.

### 1.04 Ontwikkelingsvisie

Het gebied aan de oostzijde van West-Terschelling staat meer ontwikkelingen te wachten. Bij het opstellen van de locatiestudie zijn deze ontwikkelingen in de afweging betrokken. Nadat een keuze is gemaakt voor een van de geselecteerde locaties zal voor het gebied ten oosten van West-Terschelling een ontwikkelingsvisie worden opgesteld. Hierin zullen de met campus samenhangende aspecten als de stedenbouwkundige opzet en de landschappelijke inpassing van het complex worden weergegeven. In de visie wordt tevens de door de campusbouw noodzakelijke natuurcompensatie geschetst. Duidelijk wordt ook wat de samenhang van de campusbouw is met de andere in het gebied op stapel staande ontwikkelingen zoals de wijk met nieuwe woningen en, de uitbreiding van hotel Schylge.



## 1.05 Proces

Naar aanleiding van de resultaten van onderzoeken en inloopbijeenkomst zullen het college van B & W, de provincie, de NHL, en de Veste gezamenlijk een definitieve keuze van de gewenste locatie maken. Die keuze zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van de gemeente Terschelling. Als de Raad de keuze bevestigt zal daarna de bestemmingsprocedure starten.



# 2.0

---

## Programmatische opgave

### 2.01 Een nieuwe campus

De MIWB stelt in samenwerking met De Veste voor de nieuwe campus een programma op. Op de campus wonen straks eerstejaars en tweedejaars studenten. Waar in de huidige situatie meerdere studenten op een kamer wonen zal op de nieuwe campus iedere student meer privacy kennen. Elke student krijgt een eigen wooneenheid van circa 30m<sup>2</sup> met een eigen wc en een douche. Door het jaar heen worden op MIWB in het Maritiem Simulator Training Centrum cursussen gegeven. De cursisten van het MSTC maken eveneens gebruik van de campus.

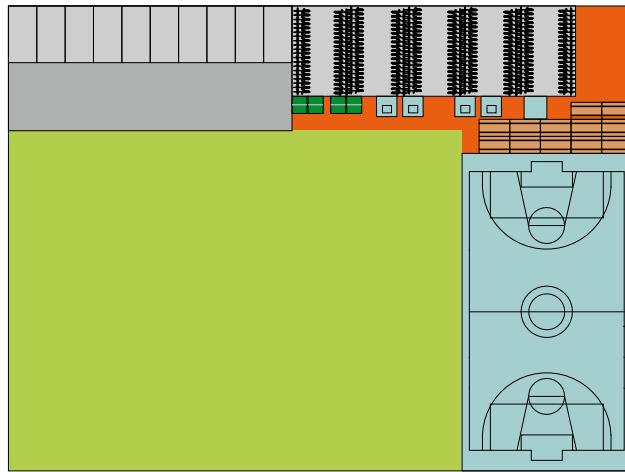
Uitgegaan wordt van één campus op één locatie. Door de campus gebouwen niet over meerdere locaties te verdelen maar te clusteren komen de gemeenschappelijke voorzieningen het best tot hun recht, maar ook scheelt het aanzienlijk in de stichtingskosten, beheerbaarheid en exploitatiekosten van het complex.

Gedacht wordt aan een campus van 200 wooneenheden. Momenteel wordt onderzocht of dit aantal voldoende is of dat het wat groter moet zijn, maar ook of we rekening moeten houden met een uitbreiding later in de tijd. MIWB huurt de campus voor tenminste 20 jaar van woningstichting de Veste. Mocht het MIBW de campus verlaten dan moet het complex ook voor andere doeleinden dan studentenhuisvesting inzetbaar zijn. Dit gegeven legt eisen op aan de lokalisering van de campus als ook aan de situering en invulling van de gebouwen.

### 2.02 Gemeenschappelijke ruimtes

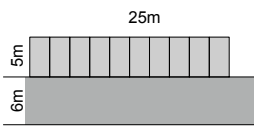
Naast de woongebouwen, die vleugels met individuele wooneenheden krijgen, komt er op de campus ook een gemeenschappelijk deel waarin ondermeer een recreatieruimte, een fitnessruimte en een studieruimte zijn ondergebracht. Ook voor de buitenruimte wordt een gemeenschappelijke plek ingericht, bij voorkeur in de nabijheid van het gemeenschappelijke gebouw. Onderdeel van het buitenprogramma zijn enkele sportvoorzieningen.

Parkeerplekken hoeven er nauwelijks te zijn bij de campus. Gezien de leeftijd van de studenten, maar vooral omdat we hier op een eiland zijn waarbij alle voorzieningen binnen handbereik liggen, zijn er nauwelijks parkeerplaatsen nodig. Ten behoeve van de toekomstbestendigheid van het complex moet er op de locatie wel ruimte zijn voor uitbreiding van het parkeerterrein.

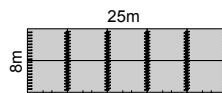


Programma buitenruimte op één vlak

10 parkeerplaatsen



overdekte fietsen stalling voor 200 fietsen



4 ondergrondse afvalcontainers



per woongebouw 2 picknickbanken



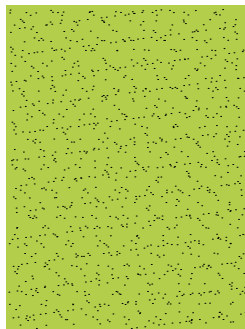
per mfcgebouw 4 picknickbanken



trafo (2 x 2 meter)



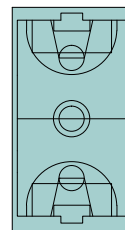
speelveld gras (30 x 40 meter)



2 tafeltennistafels



verhard speelveld (28 x 15 meter)



Programma buitenruimte in onderdelen



## 2.03 Type campus

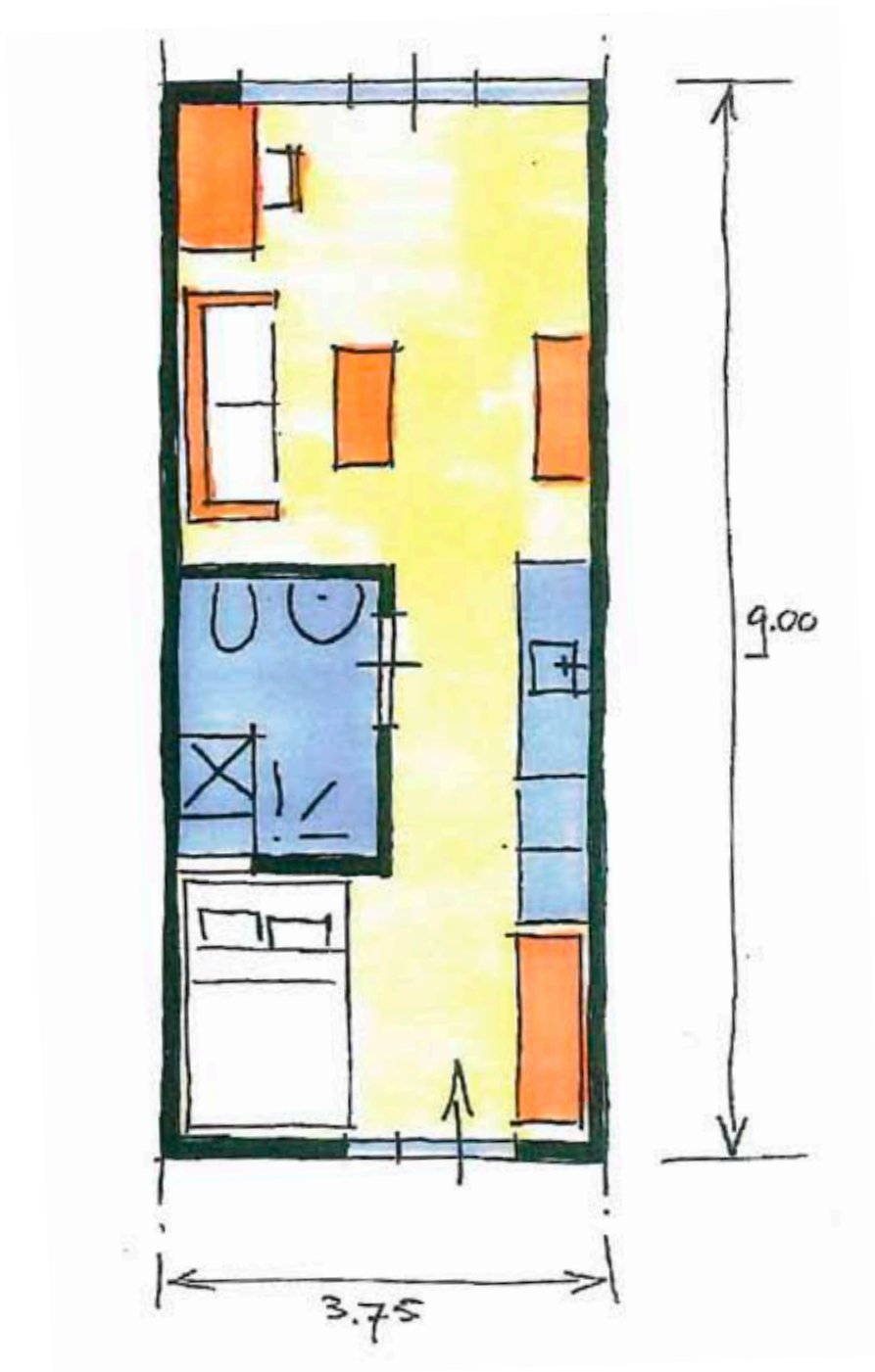
Voor het huisvesten van studenten zijn vele gebouwvormen en stedenbouwkundige opstellingen denkbaar. Voor de locatiestudie op West-Terschelling is uitgegaan van een vijftal blokken om en om langs een centrale galerij gesitueerd. Op de kop van de rij bouwblokken bevindt zich het gemeenschappelijke gebouw. Op de eerste twee verdiepingen van het kopgebouw zijn de gemeenschappelijke voorzieningen als de recreatieruimte en de studiezaal gehuisvest. Uitgegaan is van een lage en een hoge variant. In de lage variant telt het gemeenschappelijke blok 4 verdiepingen de woonblokken 3 verdiepingen. In dit model kennen de woonvleugels zo'n 14 wooneenheden. Ook is een variant uitgetekend met 5 woonlagen. Het gemeenschappelijke blok telt hier 5 verdiepingen. In dit type tellen de woonvleugels zo'n 9 wooneenheden. De gebouwenverzameling en de buitenruimte bestrijken straks zo'n 1 hectare.

	m <sup>2</sup>	aantal	totaal m <sup>2</sup>
Studentenwoningen	30	200	6000
Entree	25	1	25
gangen			0
meterkast	1	1	1
technische ruimte	25	1	25
Patchruimte	15	1	15
werkkasten	6	4	24
Trappenhuis +lift			17
Recreatieruimte / bar	200	1	200
Alg. toiletten	5	2	10
Fitnessruimte	160	1	160
Kleedruimte fitness	20	2	40
Studeerruimte	150	1	150
wasruimte	20	1	20

*Indicatief programma*

Totaal

6687



*plattegrond van een zelfstandige wooneenheid met eigen sanitair*

## 2.04 Optimalisatie

Nadat duidelijk is geworden welke locatie zich het beste leent voor het situeren van de campus zal onderzocht worden op welke wijze een optimalisering van het wooncomplex kan plaatsvinden. Vragen als welke gebouwvormen goed op de gekozen locatie passen en hoe voor het creëren van een goed leefmilieu optimaal van het omliggende landschap geprofiteerd kan worden, komen daarbij aan bod. Het is niet de bedoeling dat de campus van de omgeving afgescheiden wordt. Het landschap mag doorlopen tot aan de gevels van de gebouwen, zoals dat een campus betaamt. Er komt geen omheining rondom het complex. Goed denkbaar is dat er over de campus een openbare wandelroute loopt.

### **Woongebouwen:**

- Circa 200 wooneenheden
- Gebouwen: 4 tot 5
- Lagen per gebouw: 3 tot 5
- Wooneenheden per verdieping: 8 tot 14
- Grootte wooneenheid: 30 m<sup>2</sup>
- Liften: één lift

### **Gemeenschappelijk gebouwd programma:**

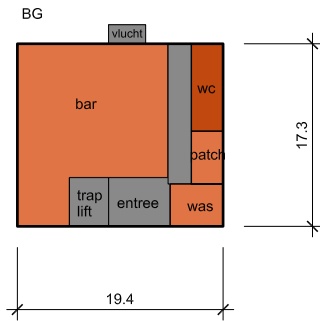
- Bij voorkeur in één gebouw algemene ruimtes
- Entree
- Recreatieve ruimte, bar
- Beperkte kookvoorziening of pantry
- Fitnessruimte, inclusief kleedruimte
- Studieruimte
- Wasruimte
- Patchruimte
- Technische ruimte
- Kasten

### **Buitenruimte:**

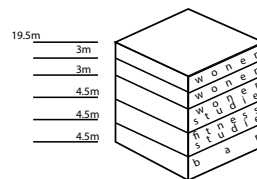
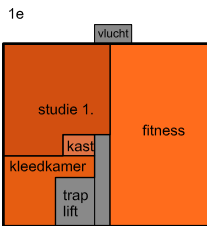
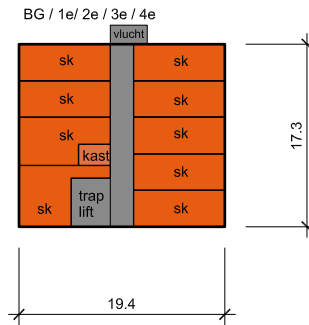
- Overdekte fietsenstalling: 200 fietsen
- Parkeerplekken: 10
- Ondergrondse afvalpunten
- Gras met speelkwaliteit
- Verhard veldje
- Tennistafels
- Bankjes en tafels

## Hoogbouw

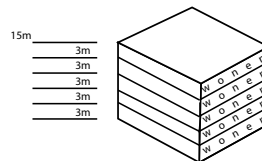
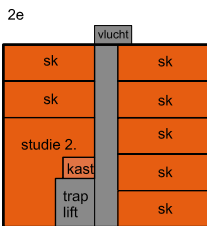
### *multifunctioneel gebouw*



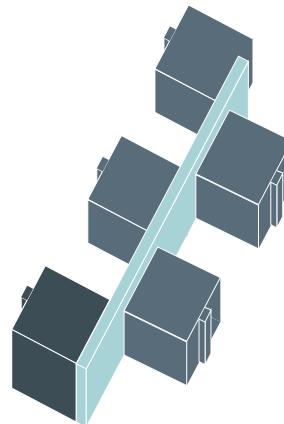
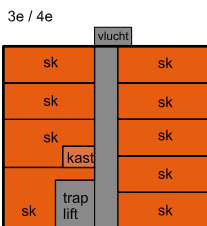
### *woongebouw*



*multifunctioneel  
gebouw*



*woongebouw*

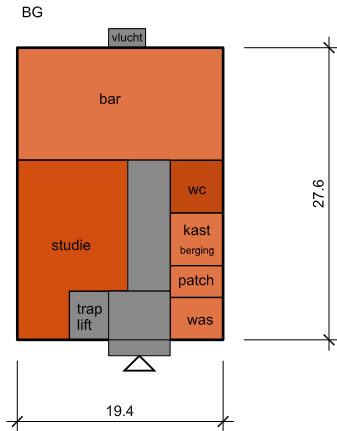


*massa studie op basis van  
200 wooneenheden*

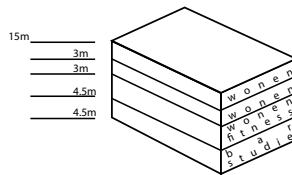
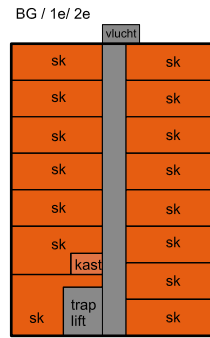


# Laagbouw

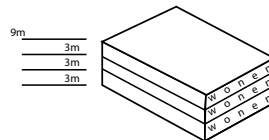
## multifunctioneel gebouw



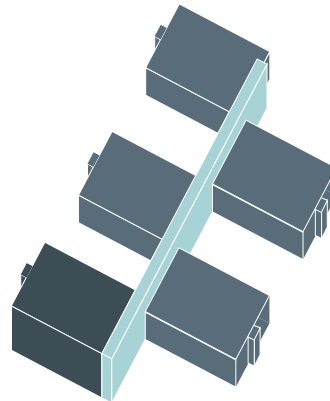
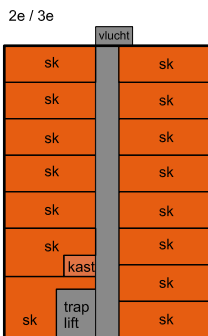
## woongebouw



multifunctioneel  
gebouw



woongebouw



massa studie op basis van  
200 wooneenheden



# 3.0

---

## Analyse

### 3.01 Aan de baai

Het gebied waarvoor de locatiestudie is gedaan kent een unieke landschappelijke opbouw. Het dorp West-Terschelling, met een haven waarin de veerboten voor het Waddeneiland aankomen, ligt aan een grote baai. Wat maakt dit stuk Waddeneiland zo bijzonder? Dicht opeen en kort na elkaar vinden we hier praktisch alle landschappen die de Waddeneilanden tot een zo geliefde vakantiebestemming maken: het oude dorp aan de Waddenzee, de duinen en de bossen op de achtergrond, de polder om de hoek.



*unieke landschappelijke opbouw*





*zicht vanaf Burgemeester van Heusdenweg op de baai*



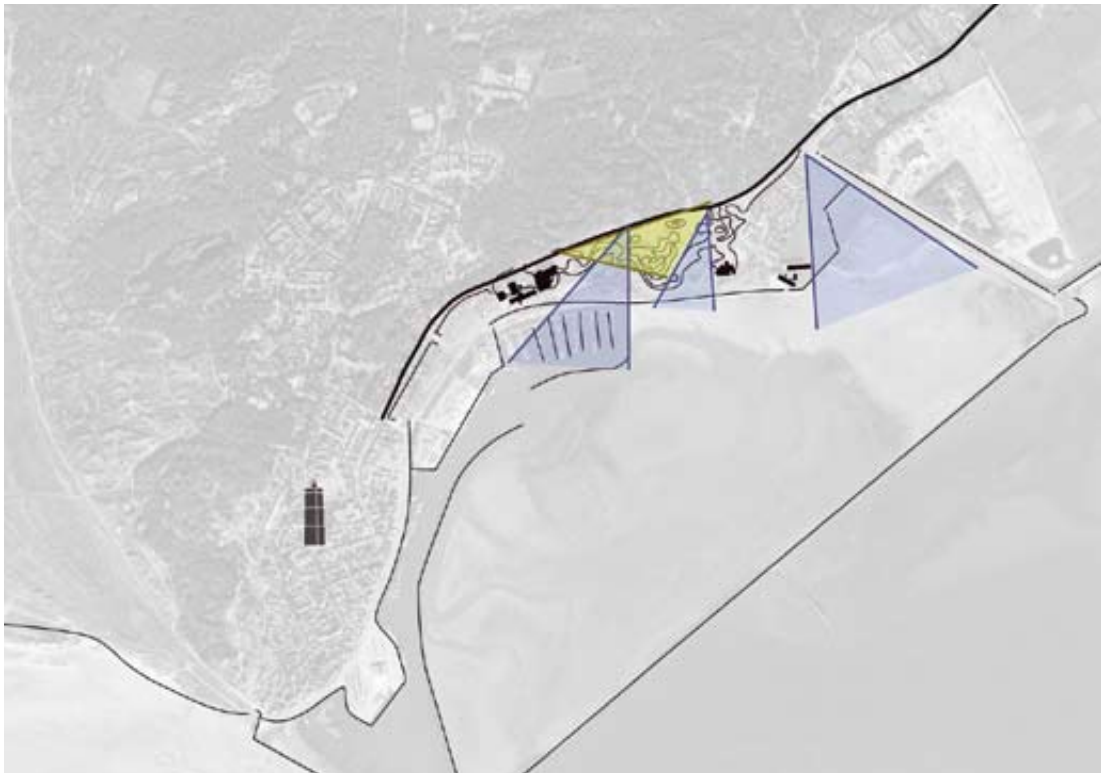
*Burgemeester van Heusdenweg*



De ongekende landschappelijke rijkdom valt vanuit verschillende standpunten goed te beleven. Wie Terschelling met de boot nadert ziet de baai opdoemen waaraan het havendorp grenst. Achter West-Terschelling duiken de duinen en de bosrand op. Door de naar binnen krommende kustlijn is ook vanaf de Willem Barentzkafe de duinmassief, waarin ondermeer het Maritiem Instituut Willem Barentz gevestigd is, te overzien. Het hoge duin ten westen van het dorp biedt een magnifiek panorama op de daken van West-Terschelling, de natuurlijke baai en het kustlandschap. Vanaf een ander hoog duin, waaruit een bunker van het uit de Tweede Wereldoorlog stammende bunkercomplex De Tiger steekt, zijn tussen de bomen van het donkere bos door het dorp, de haven en de Waddenzee waarneembaar.

Rijden we het dorp uit, het eiland op richting de andere dorpen, dan loopt de weg een stukje door de duinen alvorens naar polderniveau te zakken. Aan de linkerhand zien we de beboste duinen, rechts van de weg zijn tussen de glooiende duinen door vergezichten naar de Waddenzee te aanschouwen.

Onderlangs de duinen, op de Dellewal, grenst de langzaam verkeersroute aan de baai. Het hier en daar slingerende pad biedt wandelaars en fietsers afwisselend uitzicht op de haven, West-Terschelling, de duinen, de bosrand en - ter hoogte van de huidige campus - een buitendijks poldertje.



*zichten vanaf Burgemeester van Heusdenweg*



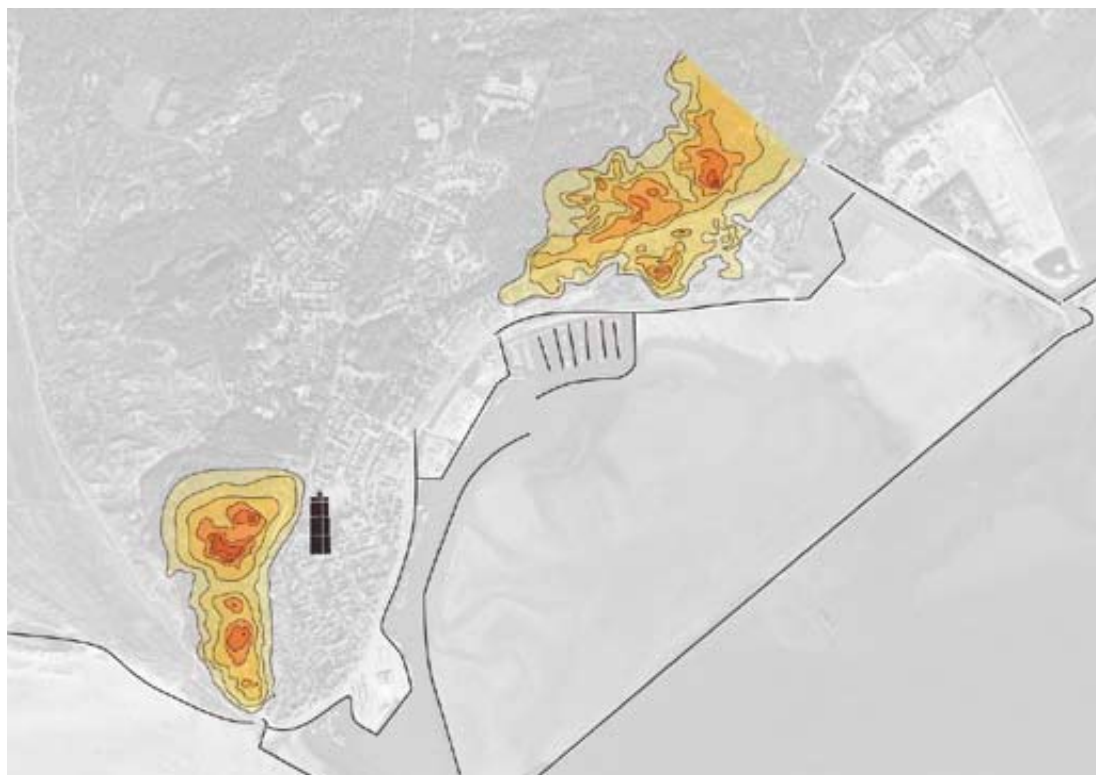
*zicht vanaf het hoge duin ten westen van West-Terschelling*



*het hoge duin langs Dellwal*

De ter plaatse voorkomende verschillen in schaal, in reliëf én in dichtheid en openheid fascineren. Het ene moment sta je nog in het pittoreske dorp, het volgende moment ligt een immense zandplaat of de zee aan je voeten. Ook het lichtspel en kleurenpallet in het gebied vallen op: de ten zuiden van het dorp gelegen baai waarin regelmatig de zon glinstert en wolkenluchten zich spiegelen, de goudgele duinen, de felgroene weides en Waddenzeedijk met op de achtergrond de donkergroene bosrand. In zo'n decor zijn de oranje pannendaken die de meeste huizen in het oude dorp als ook de Stayokay sieren, een lust voor het oog.

Gezien de hierboven geschetste uniciteit van West-Terschelling en omgeving is het zaak om elke ruimtelijke verandering, elke vernieuwing in het perspectief van het grotere geheel als ook in het samenspel van de afzonderlijke onderdelen ten opzichte van elkaar te bezien. Ruimtelijke ingrepen kunnen het alhier aanwezige bijzondere Waddenlandschap aan de baai afbreken maar ook vervolmaken.



*hoge duinen rondom het dorp*





### 3.02 Van compact naar verspreid

Bij het analyseren van de stedenbouwkundige opbouw van West-Terschelling vallen diverse zaken op. De oude kern van het dorp kent smalle straten met individuele panden, zonder voortuinen, die aaneengeschakeld gesloten maar tevens levendige wanden vormen. Direct buiten het oude dorp, de voormalige duinen in, liggen de naoorlogse uitbreidingen. Hier treffen we rijwoningen aan en vrijstaande bebouwing die omgeven is door tuinen. Op enkele plekken zijn plukken bos uitgespaard tussen de woningen.

Aan de rand en ten oosten van West-Terschelling vinden we diverse grotere bouwvolumes alsmede enkele gebouwenensembles. Ten noorden van het dorp zijn Residentie Boschrijk, het zwembad en een overdekte speelhal geclusterd. Pal naast Maritiem Instituut Willem Barentz staat Hotel Schylge. De verder van het dorp afgelegen Stayokay en de huidige campus van de zeevaartschool liggen min of meer los in het landschap. De gebouwen grenzen aan de baai. Het voormalige Hotel Europa wordt momenteel door Landal tot appartementencomplex omgebouwd. Het gebouw ligt tussen de naoorlogse uitbreidingen en het bos ingeklemd.

In het kader van de opgave om ten oosten van West-Terschelling voor een nieuwe campus een geschikte locatie te vinden is het zinvol om te bezien hoe de aan de rand van het dorp of min of meer vrij in het landschap gelegen grotere gebouwen nu uitpakken. De gebouwen die zich zowel in maat als in architectuur goed verhouden tot hun omgeving, de gebouwen ook die voldoende ruimte ten opzichte van elkaar en het omliggende landschap houden komen in dit verband het best uit de verf. Het recentelijk opgeknapte gebouw van Stayokay vormt hierbij een goed voorbeeld.



*stedenbouwkundige opbouw*





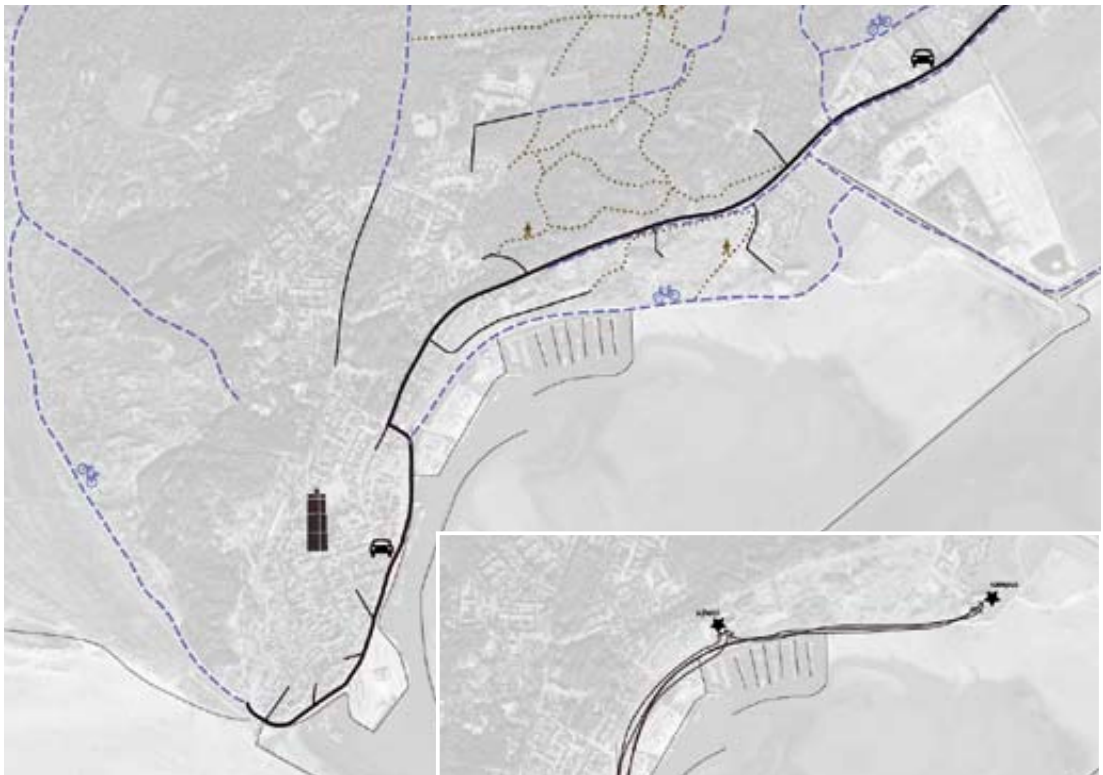
*Langzaamverkeersroute langs de bestaande studentenwoningen en het wad*



*Wandelpad door het duinbos*

### 3.03 Verschillende routes

Het projectgebied kent één doorgaande weg en een veelheid aan langzaam verkeer routes. Alle doorgaande autoverkeer maakt gebruik van de Burgemeester van Heusdenweg die ter hoogte van Halfweg in de Hoofdweg overgaat. Fietsers die van West-Terschelling het eiland op willen rijden hebben de keuze uit uiteenlopende routes: over de Dellewal langs de baai, langs de Burgemeester van Heusdenweg, over de Longway door het bos en door de duinen. Met uitzondering van de Burg. van Heusdenweg zijn de routes vrij van autoverkeer. De in de beboste duinen gelegen wandelpaden worden zowel door bewoners uit de nabij gelegen woonbuurtjes van West-Terschelling als door in de omgeving verblijvende recreanten gebruikt.



*routes*



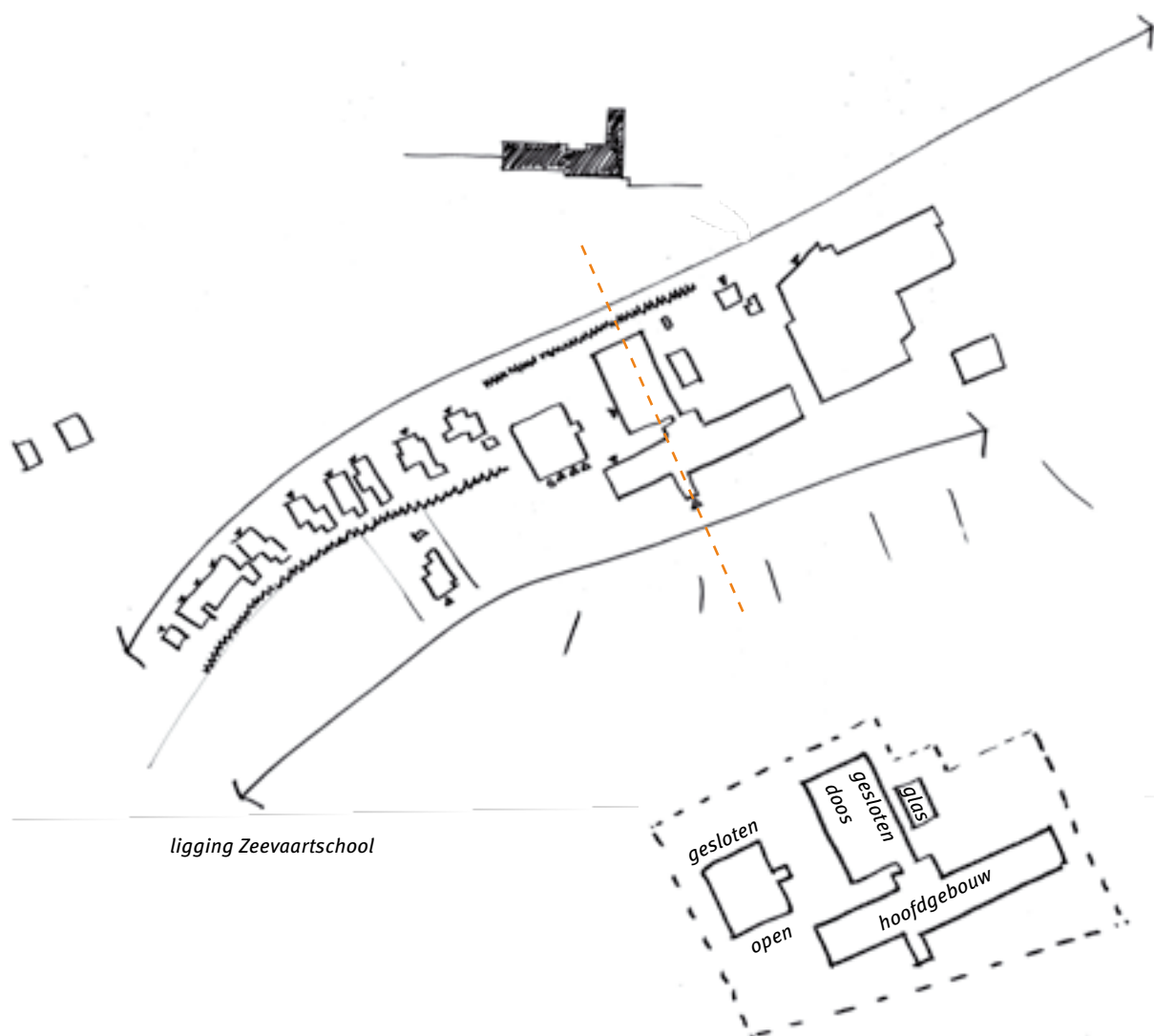
*bewegingen studenten*





*Maritiem instituut Willem Barentz*




De huidige campus ligt op loopafstand van het Maritiem Instituut Willem Barentz, van de veerboot en van het dorp. De studenten maken in hoofdzaak gebruik van de langzaam verkeeroute over de Dellewal. Bij het situeren van de nieuwe campus is het zaak om de wandel- en fietsroutes goed te traceren. Waar mogelijk dient aangetakt te worden op bestaande langzaam verkeeroutes. Ook de verkeersveiligheid, noodzakelijk als gekozen wordt een locatie ten noorden van de Burg. van Heusdenweg die dan overgestoken moet worden, is een aandachtspunt.

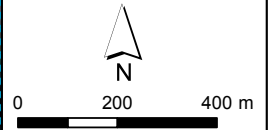






**Ligging zoekgebieden t.o.v. beheertypen**

-  A01.01 Weidevogelgebied
-  N01.01 Zee en wad
-  N08.02 Open duin
-  N12.02 Kruiden- en faunarijck grasland
-  N12.05 Kruiden- of faunarijck akker
-  N15.01 Duinbos

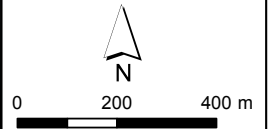


teknr. 1846\_004b/29052012/rjh  
 luchtfoto: Bing Maps  
 Beheergebied: provincie Fryslân (2011)



**Aanwezige Flora & Fauna-wet soorten**

- Flora*
-  Dennenorchis en Kleine keverorchis
  -  Wilde gageel
- Fauna*
-  Rugstreeppad
  -  Vleermuizen



teknr. 1846\_006b/29052012/rjh  
 luchtfoto: Bing Maps  
 Flora&Fauna: P. Zumkehr (2011)



### 3.04 Ecologische waarden

De bouw van de campus kan zowel in directe als in indirecte zin negatieve effecten hebben op beschermde natuurwaarden. Directe effecten hebben betrekking op fysiek habitatverlies van natuurlijk terrein door het oprichten van bebouwing, verandering van terreingebruik en betreding. Indirecte effecten hebben betrekking op verschillende typen verstoring van met name vogels en vleermuizen in de directe omgeving. De verstoring kan nader onderverdeeld worden in:

- Zichthinder: verlies van uitzicht voor broedvogels en pleisterende vogels in open gebied door realisatie van opgaande structuren, zoals boomsingels en bebouwing;
- Visuele verstoring: verstoring van broedvogels en pleisterende vogels - maar ook bijvoorbeeld grotere zoogdieren - door zichtbare menselijke activiteiten, zoals wandelen, fietsen, varen en andere recreatieve activiteiten;
- Geluidshinder: verstoring van broedvogels en pleisterende vogels door geluidsbelasting van verkeer, bedrijvigheid of recreatieve activiteiten zoals muziekfestivals;
- Lichtverstoring: door uitstraling van licht op broedplaatsen en slaapplekken van vogels en vliegroutes van vleermuizen.

Op basis van beschikbare gegevens is voor de verschillende locaties een verkenning uitgevoerd van mogelijke effecten op de natuurwaarden. Het rapport van de ecologische verkenning valt los van deze rapportage te lezen.



### 3.05 Ontwikkelingen

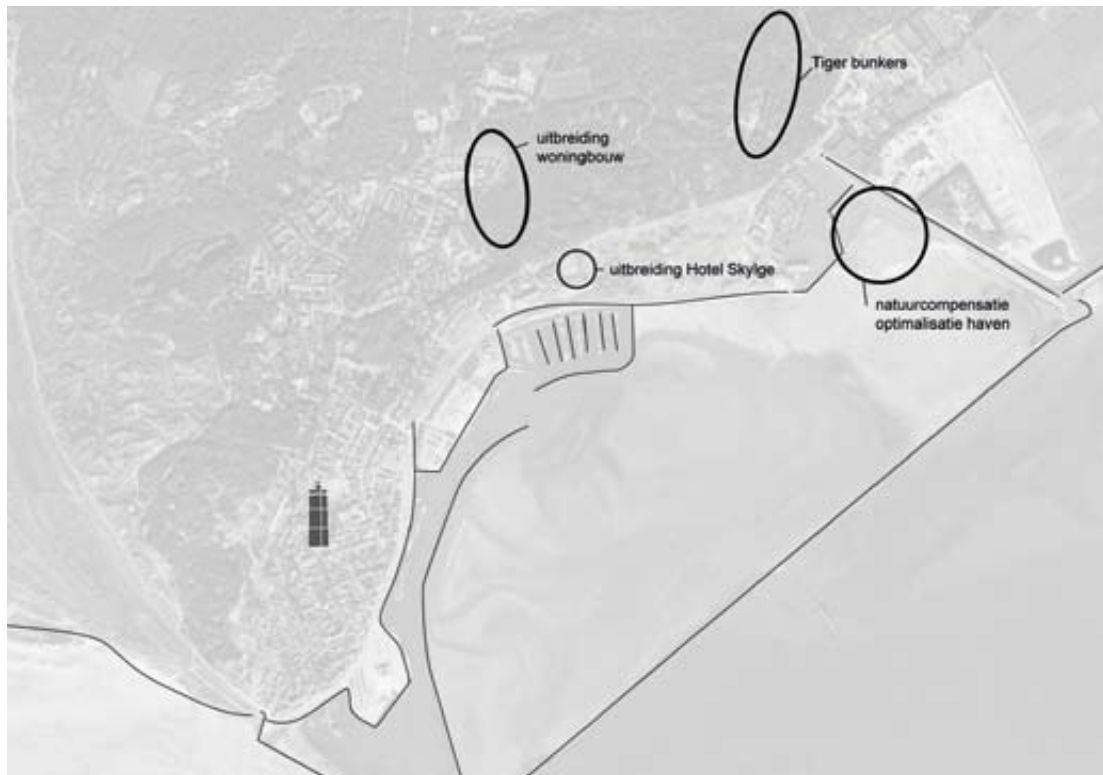
Het projectgebied staat de komende jaren diverse ontwikkelingen te wachten. Voor enkele locaties zijn veranderingen in studie. Zicht op de ontwikkelingen is nodig omdat diverse van de onderzochte campuslocaties direct relaties met de te verwachten ontwikkelingen hebben.

#### Woningbouw

In het Woonplan voor Terschelling wordt rekening gehouden met een uitbreiding in het bos aan de oostzijde van West – Terschelling van maximaal 32 woningen tot 2016.

#### Hotel Schylge

Westcord hotels is al van plan om het bestaande viersterren Hotel Schylge op de voormalige dancinglocatie, in oostelijke richting, met plus minus 65 kamers, een wellnessruimte en een restaurant uit te breiden. De nieuwbouw moet drie verdiepingen hoog worden. Het plan is om alle kamers over de baai uit te laten kijken. Het streven is om de zichtlijnen vanaf de Burg. van Heusdenweg intact te laten.



*ontwikkelingen*

### **Tiger stelling**

In het op de duinen geplante bos ten noorden van de Burg. van Heusdenweg ligt een complex van meer dan 90 bunkers uit de Tweede Wereldoorlog verscholen. Doel van het complex was om via schotelantennes vijandelijke vliegtuigen op te sporen. Door de jaren heen zijn de bunkers ondergestoven, overgroeid geraakt. Op initiatief van de Cultuurhistorische Vereniging Schylge mijn Lântse is in samenwerking met de gemeente Terschelling en Staatsbosbeheer door de Grontmij een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar een gedeeltelijke openstelling van het complex. In de studie wordt autoverkeer nabij het complex niet wenselijk geacht. De initiatiefnemers stellen voor om de parkeerplaats bij het voormalige voetbalveld nabij Residentie Boschrijk hiervoor in te zetten. Vandaar gaat de wandeling of fietstocht richting De Tiger. Uitkomst van de studie is dat verwacht wordt dat de openstelling een verrijking van het toeristische aanbod op het eiland zal betekenen, maar ook dat de benodigde financiering voor zowel het opknappen als beheren van de bunkers vooralsnog ontbreekt.

### **Waterkering**

In de nabije toekomst zal de primaire waterkering langs de baai van West-Terschelling naar 4.20 meter +NAP moeten worden gebracht. Op dit moment zijn voor de waterkering nog verschillende varianten in studie. Een eerste mogelijkheid is het gebied te omdijken. De primaire waterkering kent in de regel een reserveringszone met beperkingen voor ontwikkelingen. Het andere uiterste is de huidige situatie, even afgezien van de Willem Barentzkade langs het oude dorp, te laten voor wat deze nu is. De schade die bij een eens in de zoveel jaar voorkomende overstroming plaatsvindt wordt ingecalculeerd. In dit geval is het beleid erop gericht om zo min mogelijk bebouwing toe te voegen. Een tussenvariant gaat uit van een lagere dijk waarmee het risico op overstroming aanzienlijk beperkt wordt.

### **Voormalig depot**

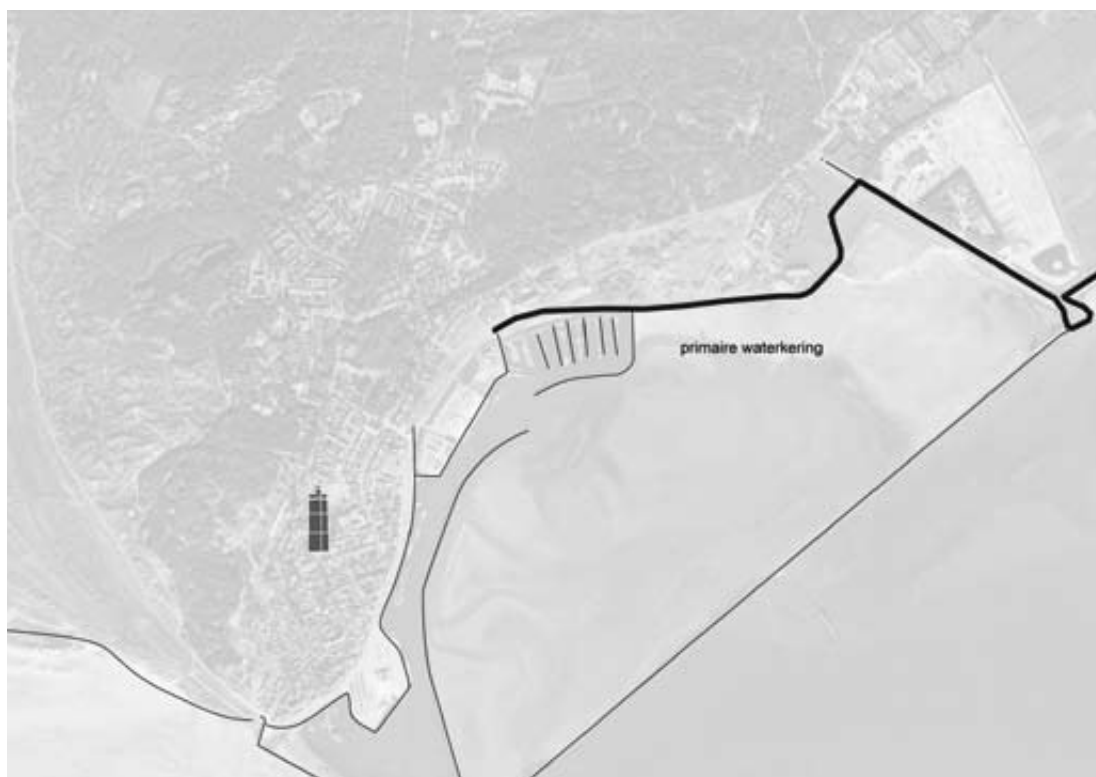
Ter hoogte van het bedrijventerrein van West-Terschelling, op het punt waar de Waddendijk begint ligt buitendijks nog een oud gronddepot. Op dit moment ligt het in de bedoeling om dit depot af te graven en tot kwelder om te vormen. Het plan is om deze locatie als natuurcompensatie voor het optimaliseren van de jachthaven in te zetten.



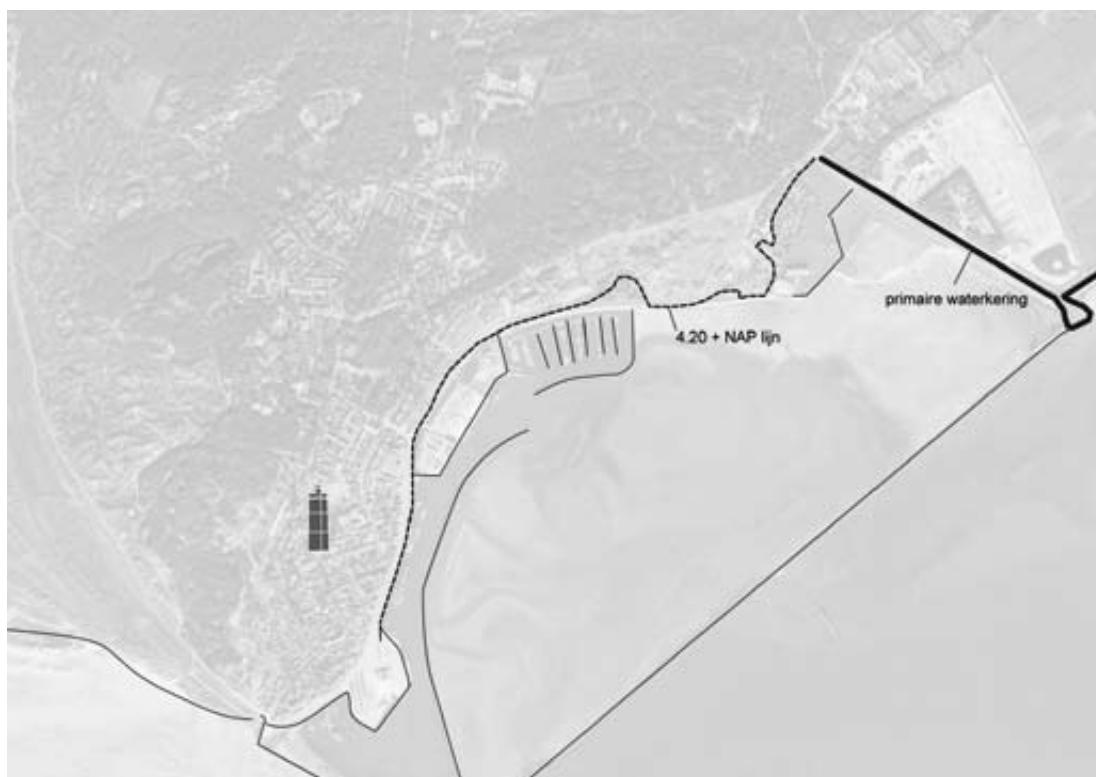
*waterkering: muurtje ten zuiden van Terschelling - West*



*waterkering: de dijk langs het bedrijventerrein*



*waterkering - variant dijk*



*waterkering - mogelijke variant*



### 3.06 Beleidskader

In het gebied waarvoor de locatiestudie gedaan is hebben we te maken met uiteenlopend beleid dat voorwaarden oplegt en beperkingen met zich meebrengt voor de campusontwikkeling.

#### Provinciaal beleid

Het Streekplan Fryslân 2007 volgt de grenzen die andere beleidsdocumenten ook trekken: de bossen ten noorden de Burg. van Heusdenweg zijn de Ecologische Hoofdstructuur, de polder is beheergebied met een agrarische functie. In aansluiting op het Streekplan is de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. De verordening geeft gemeentes meer armslag zelf een aantal zaken op het gebied van de ruimtelijke ordening te regelen, tegelijk maakt de verordening duidelijk voor welke ruimtelijke belangen de provincie regels stelt. Bundeling heeft de voorkeur, met de ruimte dient zorgvuldig omgegaan worden. Bij nieuwe ontwikkelingen staat ruimtelijke kwaliteit hoog in het vaandel te staan.

De Provinciale Verordening geeft aan dat aan ontwikkelingen in de Ecologische Hoofdstructuur die significant negatieve effecten hebben op wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden ontheffing kan worden verleend. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen als er reden is van groot maatschappelijk belang, er geen reële alternatieve voorhanden zijn, de schade aan de natuur zo minimaal mogelijk wordt gehouden en de geleden schade elders wordt gecompenseerd.



*Europees en rijksbeleid*

Tevens geeft de provinciale verordening aan dat met nieuwbouw aangesloten dient te worden op de grens bestaand stedelijk gebied (BSG). De campus mag op enige afstand van het BSG worden gesitueerd, mits er in de nabije toekomst bebouwing wordt ontwikkeld tussen de campus en de BSG grens. Zowel het verlies van duinbos door de bouw van de campus als het verlies van duinbos door de woningbouwuitbreiding zal dan plaats moet vinden.

Op grond van de ‘Ladder voor stedelijke vernieuwing’ dient te worden gezocht naar inpassing mogelijkheden voor de campus binnen de contour van het bestaand stedelijk gebied. Met een ruimtebeslag van ongeveer één hectare voor de campus is er geen geschikte locatie beschikbaar binnen het bestaand stedelijk gebied.

### Gemeentelijk beleid

De bestemmingsplannen die van toepassing zijn op de locaties zijn het bestemmingsplan Natuurgebieden, Uitbreiding West Aletalaan, Waterfront Oost Dellewal en Halfweg – Hee (ontwerp). De locatie zal geen deel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan voor West – Terschelling.. Voor alle potentiële campuslocaties geldt dat ze niet in het huidige bestemmingsplan passen. Een bestemmingsplanwijziging is in alle gevallen noodzakelijk.



*Bestemmingsplan*

### Natuurwetgeving

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in delen van het projectgebied geldt is regelgeving in het kader van de Natuurbeschermingswet, de PKB-Waddenzee, de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000, de Flora- en Faunawet en Boswet relevant. Het projectgebied grenst aan de Natura 200-gebieden Waddenzee c.q. Duinen Terschelling. Binnen het projectgebied maken duinbos en de Terschellinger Polder deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het beschermingskader van de Flora- en faunawet geldt voor het gehele projectgebied. De relaties tussen de zoektocht naar een geschikte campuslocatie en de natuurwetgeving wordt voorsnog in de separaat beschikbare ecologische verkenning uit de doeken gedaan.

### Compensatie

Ontwikkeling van een locatie in het duinbos impliceert een dubbele compensatieplicht, namelijk zowel met betrekking tot EHS-regelgeving als met de Boswet. Het compensatiebeleid in de EHS van Friesland is vastgelegd in de Feroardening romte Fryslân. Hierin is de volgende tekst opgenomen.



*contour bestaand stedelijk gebied West- Terschelling*

## 8 Natuur

### 8.1 Ecologische hoofdstructuur

#### 8.1.1

*Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zoals begreemd op de van deze verordening deel uitmakende kaart Natuur:*

- 1. voorziet in een passende bestemming met gebruikregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden, met inbegrip van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden;*
- 2. maakt geen ontwikkelingen mogelijk welke significant negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.*

.....

#### 8.1.3

*1. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van artikel 8.1.1, tweede lid, indien:*

- a. sprake is van een groot openbaar belang;*
  - b. er geen reële alternatieven voor de beoogde ontwikkeling zijn;*
  - c. schade door mitigerende maatregelen zoveel wordt beperkt als fysiekruimtelijk en qua uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling redelijkerwijs mogelijk is, en*
  - d. resterende schade wordt gecompenseerd door het treffen van zodanige maatregelen dat geen netto verlies optreedt van wezenlijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang van de ecologische hoofdstructuur.*
- 2. In geval van compensatie als bedoeld in het eerste lid onder d, wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:*
- a. inrichting en bestemming van vervangend areaal voor de ontwikkeling van natuurwaarden aansluitend op of nabij het gebied waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt;*
  - b. ontwikkeling van kwalitatief gelijkwaardige waarden in bestaand natuurgebied, of inrichting en bestemming van vervangend areaal voor de ontwikkeling van natuurwaarden op afstand van het gebied waar de beoogde ontwikkeling plaatsvindt, met behoud van voldoende samenhang in de ecologische hoofdstructuur;*
  - c. storting van een financiële bijdrage in een compensatiefonds, die voldoende hoog is om het netto verlies te compenseren door de ontwikkeling van natuurwaarden.*
- 3. In geval van een ontheffing als bedoeld in het eerste lid, wordt in de plantoelichting een verantwoording opgenomen over de aard, omvang, en het tijdvak van realisatie van de mitigerende en compenserende maatregelen, de begrenzing van het compensatiegebied en de wijze waarop tenuitvoerlegging van de maatregelen feitelijk en planologisch duurzaam gewaarborgd is.*







# 4.0

## Locatie onderzoek

### 4.01 Locaties

Als mogelijke locaties voor een nieuwe campus is door het bestuur van de gemeente, NHL, Provincie en woningstichting de Veste een vijftal locaties geselecteerd. Drie mogelijk andere locaties kwamen naar voren op de eerste inloopavond.

1. Huidige campuslocatie
2. Dellewal
3. Boslocatie Europa
4. Boslocatie - in het bos
5. Hoek Hoofdweg / Melkweg

Locaties aangedragen naar aanleiding van de inloopavond

- 4b. Boslocatie Zuid – in het bos
6. In de duinen
7. De Tiger

De extra locaties zijn door middel van een globale toets beoordeeld: zie bijlage – notitie. Van de drie extra locaties die bij de inloopavond naar voren kwamen scoort locatie 4b het minst slecht. Deze locatie heeft een overlap met het zoekgebied van locatie 4. Locatie 6 en 7 scoorden bij de globale toets slecht en worden derhalve niet meegenomen.



Locaties

## 4.02 Beoordelingscriteria

**De criteria voor de beoordeling van de locaties betreffen ruimtelijke en functionele kwaliteit (programma); de invloed op de ecologie, de financiële haalbaarheid, de mogelijkheid om het project binnen de planning te halen en de maatschappelijke haalbaarheid. Per criterium zijn meerdere vragen relevant.**

### **1. Ruimtelijk en functioneel**

#### **1a. Ruimtelijk**

- beïnvloedt de campus de bijzondere landschappelijke karakteristieken van het gebied?
- dienen zich kansen aan voor het creëren van landschappelijke meerwaarde in het gebied
- zijn er kansen voor het ontstaan van een goed leefmilieu op de campus
- in welke mate beïnvloedt de campus de kwaliteiten van andere leefmilieus rondom?
- zijn het MIWB en de voorzieningen op West-Terschelling goed te bereiken?

#### **1b Functioneel – het gebruik**

- past het programma, zowel wat betreft bebouwing en buitenruimte, op de locatie in maat en schaal?
- is de campus, bij eventueel vertrek van het MIWB op termijn, gemakkelijk te hergebruiken?

#### **1c. Ruimtelijke beleidskaders**

- met welke ruimtelijke beleidskaders moet rekening worden gehouden?

## **2. Ecologie**

- wat is het effect van de campus op de ecologische waarden in het gebied?
- heeft de campus negatieve invloed op de ruimere omgeving?
- welke noodzaak is er en welke mogelijkheden zijn er om het verlies aan ecologische waarden te compenseren?

## **3. Financiële haalbaarheid**

- grondexploitatiekosten
- planschade

## **4. Planning**

- kan campus voor augustus 2014 ontwikkeld en opgeleverd worden?
- zijn er obstakels in of rond locatie die risico zijn voor deze planning?
- hoeveel tijd is nodig voor procedures om ontheffing te krijgen voor bouwen in de Ecologische Hoofd Structuur?

## **5. Maatschappelijke haalbaarheid**

- is er draagvlak voor deze locatie?
- moet rekening gehouden worden met andere ontwikkelingen in de omgeving?
- heeft de initiatiefnemer andere partijen nodig om tot ontwikkeling te komen?
- lopen de routes van de campus naar en van het dorp door een woonbuurt?



*laagbouw*



*hoogbouw*



## 4.03 Locatie 1: Huidige locatie

De huidige campus ligt op een buitendijks weiland aan een van de kernkwaliteiten van Terschelling: de baai. De gebouwen van de campus zijn goed zichtbaar vanaf de dijk, het wad en vanaf de boot. Tevens is de huidige campus vanaf de Burg. van Heusdenweg ook goed te zien. Ook de opbouw van wad – duin – weg – bos is een kenmerkend profiel van de eilanden.

### 1. Ruimtelijk en programmatisch

#### Ruimtelijk

Wanneer op deze locatie de nieuwe campus verrijst, ligt de locatie hetzij buitendijks of juist binnen de waterkering. Bij een buitendijkse ligging is een gebouw op palen gewenst, bij een nieuwe waterkering op de plaats van het huidige fietspad wordt de campus een complex achter de dijk. Het complex wordt groot (5 lagen hoog) en ook fors in maat in relatie tot omliggende bebouwing (Stay Okay en recreatiepark). De campus is prominent in beeld vanaf het wad en de fietsroute langs het wad. Vanaf de Burg. van Heusdenweg beperkt de campus bebouwing het zicht op het wad. De grootte van het complex en de ligging dichtbij de vakantiehuisjes van het vakantiepark beïnvloeden het leefklimaat op het vakantiepark ongunstig. Vanaf de campus zijn het MIWB en het dorp goed bereikbaar, deze route is bekend bij de studenten en inwoners van het dorp.

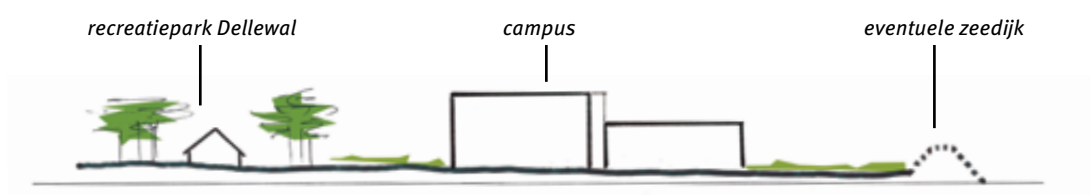
#### Programmatisch

De gebouwen op palen passen in een buitendijkse setting. Wanneer de gebouwen achter een nieuwe dijk moeten komen past het gehele programma niet of nauwelijks. Wanneer het gebouw op palen komt te staan, is het zeer lastig om een goed leefmilieu te laten ontstaan: de buitenruimten en ontmoetingsruimten moeten op dekken tussen de gebouwen aangelegd worden of ze zijn – buiten het zicht van de bewoners op het maaiveld dat meters dieper ligt.

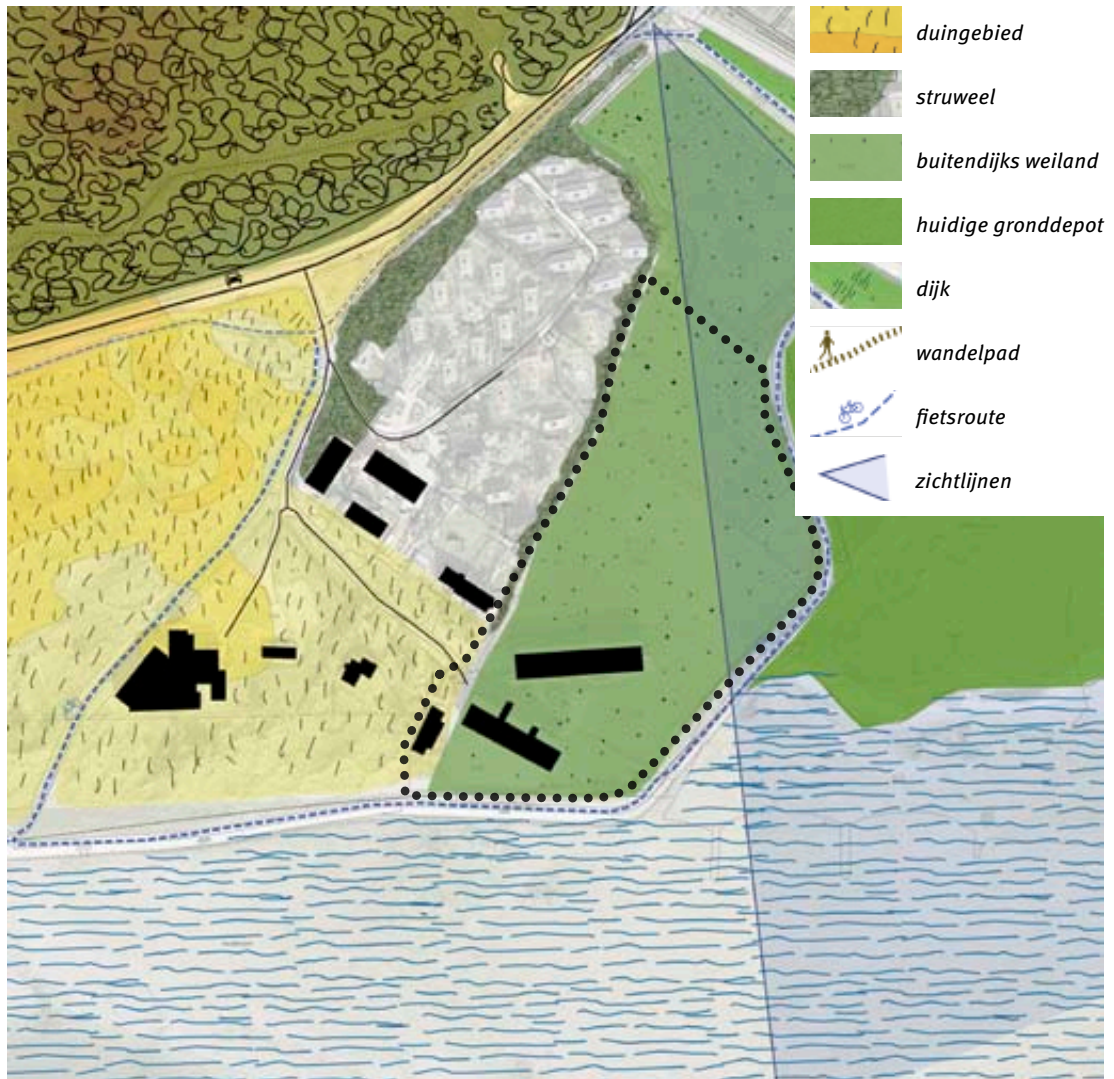
#### Ruimtelijke beleidskaders

Bij het ontwikkelen op deze locatie is rekening te houden met de volgende beleidskaders:

- Bestemmingsplan – moet gewijzigd worden
- mogelijk externe werking op Natura 2000 gebied
- de locatie wacht nog op een beslissing omtrent de kustverdediging rond de baai.



doorsnede laagbouw variant



*analyse huidige locatie*



*huidige locatie*

## **2. Ecologie**

De huidige locatie maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied, noch van de EHS. De landschappelijke inpassing is wel van belang, omdat de nieuwbouw op korte afstand van de buitendijkse hoogwatervluchtplaats (hvp) in het Natura 2000-gebied Waddenzee zou komen te liggen. Het is mogelijk dat de verstoringsdruk op deze hvp verhoogd wordt als gevolg van lichtemissie vanuit de nieuwbouw en als gevolg van het benaderen of betreden van het gebied door personen die verblijven op de campus. Er zijn geen conflicten met de Flora- en faunawet te verwachten. Hoogstens verdwijnt leefgebied voor enkele licht beschermden soorten. In dit geval geldt een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

## **3. Financiële haalbaarheid**

De grondexploitatie bedraagt voor deze locatie € 4.9 mln aan kosten. Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de geraamde planschade, dit bedraagt voor deze locatie €112.000,-  
Afhankelijk van de situering van de gebouwen zullen er mogelijk gronden van derden aangekocht moeten worden. Deze kosten zijn op dit moment niet inzichtelijk. Ook zal er op deze locatie rekening gehouden moeten worden met herhuisvestingskosten. Deze kosten zijn op dit moment ook nog niet inzichtelijk.

## **4. Planning**

De onzekerheid over de waterkering werkt vertragend. Daarnaast zal er herhuisvesting plaats moeten vinden. Dit maakt het niet mogelijk om de planning te halen. De aankoop van gronden van derden is een risico. Er is afstemming met de omgeving vereist.

## **5. Maatschappelijke haalbaarheid**

De bewoners en bezoekers van Terschelling zijn studenten op deze locatie gewend. Daarentegen komt de nieuwbouw erg dicht op het recreatiepark en is veel hoger en massaler dan de huidige campusgebouwen.





*laagbouw*



*hoogbouw*



## 4.04 Locatie 2: Dellewal

### Karakter van de locatie

De locatie Dellewal betreft een stevig duin met betonplateau aan de voet. Aan de oostzijde ligt een hoog duin. Tussen dit duin en Hotel Schylge ligt de exacte locatie. Vanaf de Burg. van Heusdenweg is het zicht over de baai naar het wad erg bepalend voor de beleving van Terschelling. Dit uitzicht ligt precies over de locatie Dellewal heen. Het duin naast Dellewal hoort bij het beeld van deze baai van Terschelling. De locatie ligt ter plaatse van het huidige wandelpad van de Burg. van Heusdenweg naar Dellewal en de haven.

### 1. Ruimtelijk / programmatisch

#### Ruimtelijk

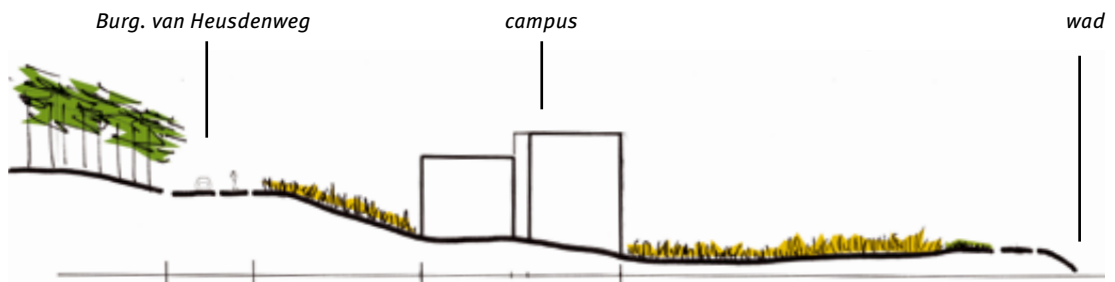
Bij gebruik van deze locatie gaat een flink stuk duin verloren. Voor de campus is afgraven van een deel van het duin nodig. De campus, Hotel Schylge en MIWB vormen een te zware bebouwingwand in het beeld van het eiland. Het uitzicht op de baai en het wad vanaf de Burg. Van Heusdenweg wordt veel kleiner.

#### Programmatisch

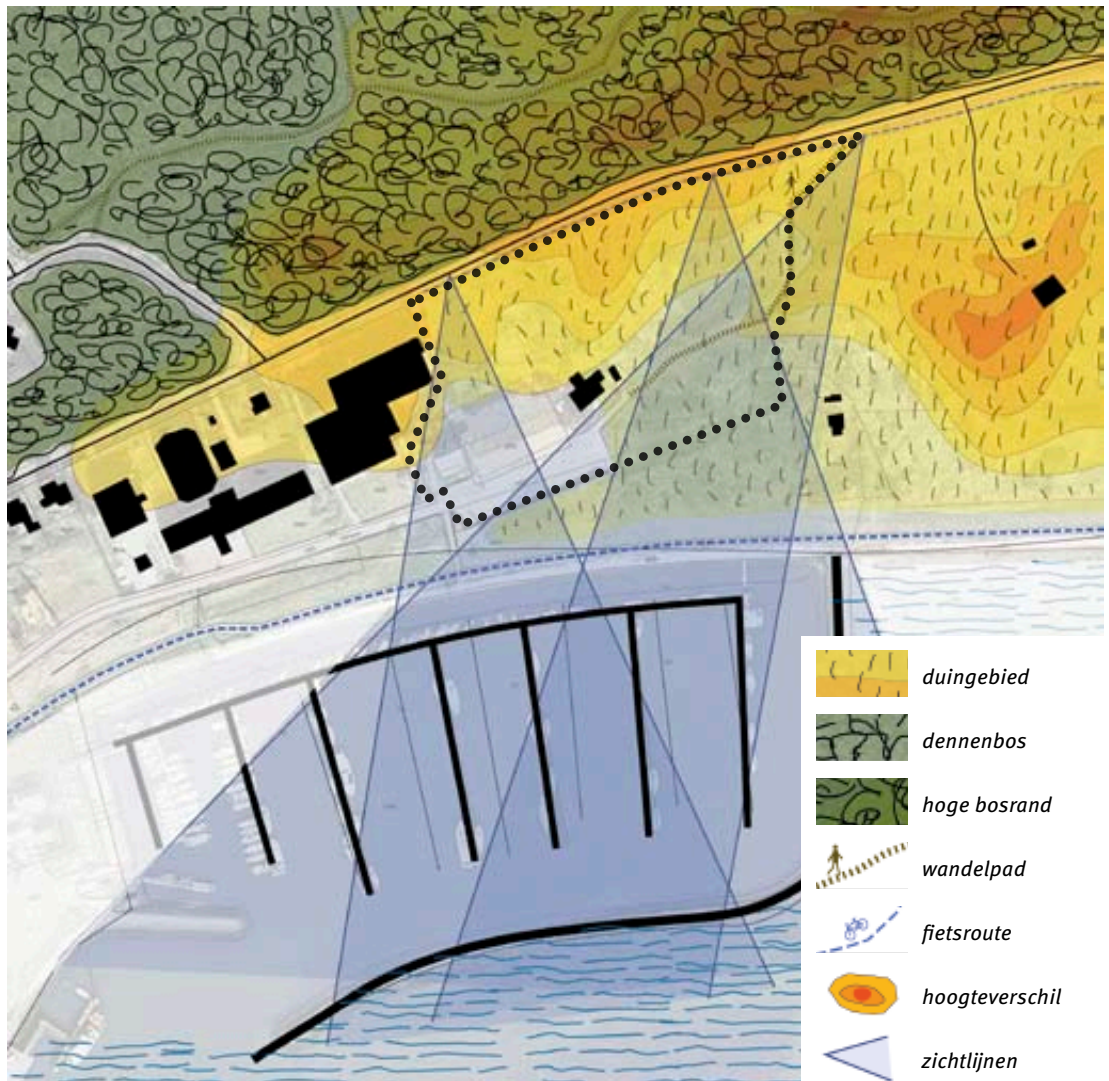
De hoogbouwvariant past redelijk op de locatie; voor de laagbouwvariant is de ruimte te krap. Met name de buitenruimte van de campus past niet op de locatie.

#### Ruimtelijke beleidskaders

Bij ontwikkelen op deze locatie is rekening te houden met het bestemmingsplan, dit moet gewijzigd worden.



doorsnede hoogbouw variant



*analyse Dellewal*



*Dellewal*

## 2. Ecologie

De locatie Dellewal maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied, noch van EHS. Op de locatie zijn geen beschermde natuurwaarden vastgesteld. De locatie ligt wel in landschappelijk waardevol open duingebied waarin het habitatype Grijze duinen aanwezig is en de Rode Lijst soorten Duinparelmoervlinder en Zilveren maan voorkomen. De locatie ligt niet op korte afstand van de hoogwatervluchtplaats in de Waddenzee. Een hogere verstoringsdruk op de Plaats als gevolg van uitstralingseffecten is niet te verwachten, omdat vanuit aangrenzende bebouwing en de haven al sprake is van geluidsbelasting, lichtemissie en visueel zichtbare menselijk activiteiten op hoog niveau.

Er zijn geen conflicten met de Flora- en faunawet te verwachten, omdat middelzwaar en zwaar beschermde soorten ontbreken. Hoogstens verdwijnt leefgebied voor enkele licht beschermde soorten. In dit geval geldt een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling.

## 3. Financiële haalbaarheid

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt voor deze locatie € 5,1 mln aan kosten. Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de geraamde planschade, dit bedraagt voor deze locatie € 124.000,-.

## 4. Planning

Wanneer deze locatie ontwikkelt wordt, is afstemming met Hotel Schylge vereist

## 5. Maatschappelijke haalbaarheid

Hotel Schylge heeft uitbreidingsplannen. Deze worden binnenkort aan de raad gepresenteerd. Langzaam verkeer routes voor de studenten zijn identiek aan de huidige routes.





*laagbouw*



*hoogbouw*



## 4.05 Locatie 3: Boslocatie – aan Europalaan

### Karakter van de locatie

Deze locatie bestaat in hoofdzaak uit beboste duinen. Het bos bestaat voor het grootste deel uit Oostenrijkse dennen. De locatie grenst aan het dorp en het nieuwe appartementengebouw op de plek van Hotel Europa. De Europalaan voert langs de locatie. Vanuit de woningen begint het uitloopgebied voor omgeving ter plaatse van deze locatie.

### 1. Ruimtelijk en programmatisch

#### Ruimtelijk

Bij ontwikkeling op deze locatie ontstaat verlies van bos. De campus dichtbij Landal geeft een zware druk op de omgeving: studenten dichtbij het appartementen gebouw creëert verstedelijking en leidt tot een on-Terschellingse dichtheid van woningen. De campus op deze plek heeft een negatief effect op de kwaliteiten van de aangrenzende leefmilieus. Vanwege de ligging van de campus is aanpassing van wandelroutes nodig. De afstand naar MIWB is gering. Aandachtspunt is een veilige oversteek over de Burg. van Heusdenweg.

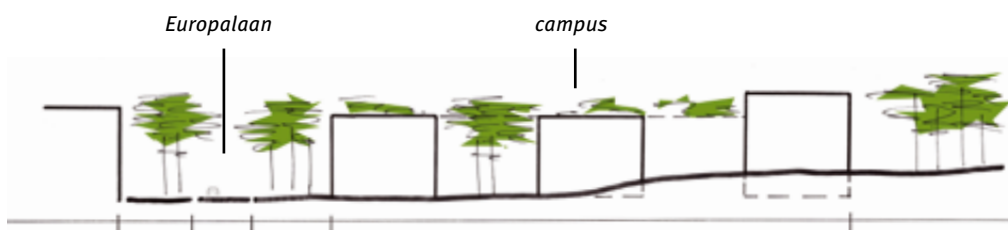
#### Programmatisch

De campus past op deze locatie, en ook de buitenruimte is inpasbaar.

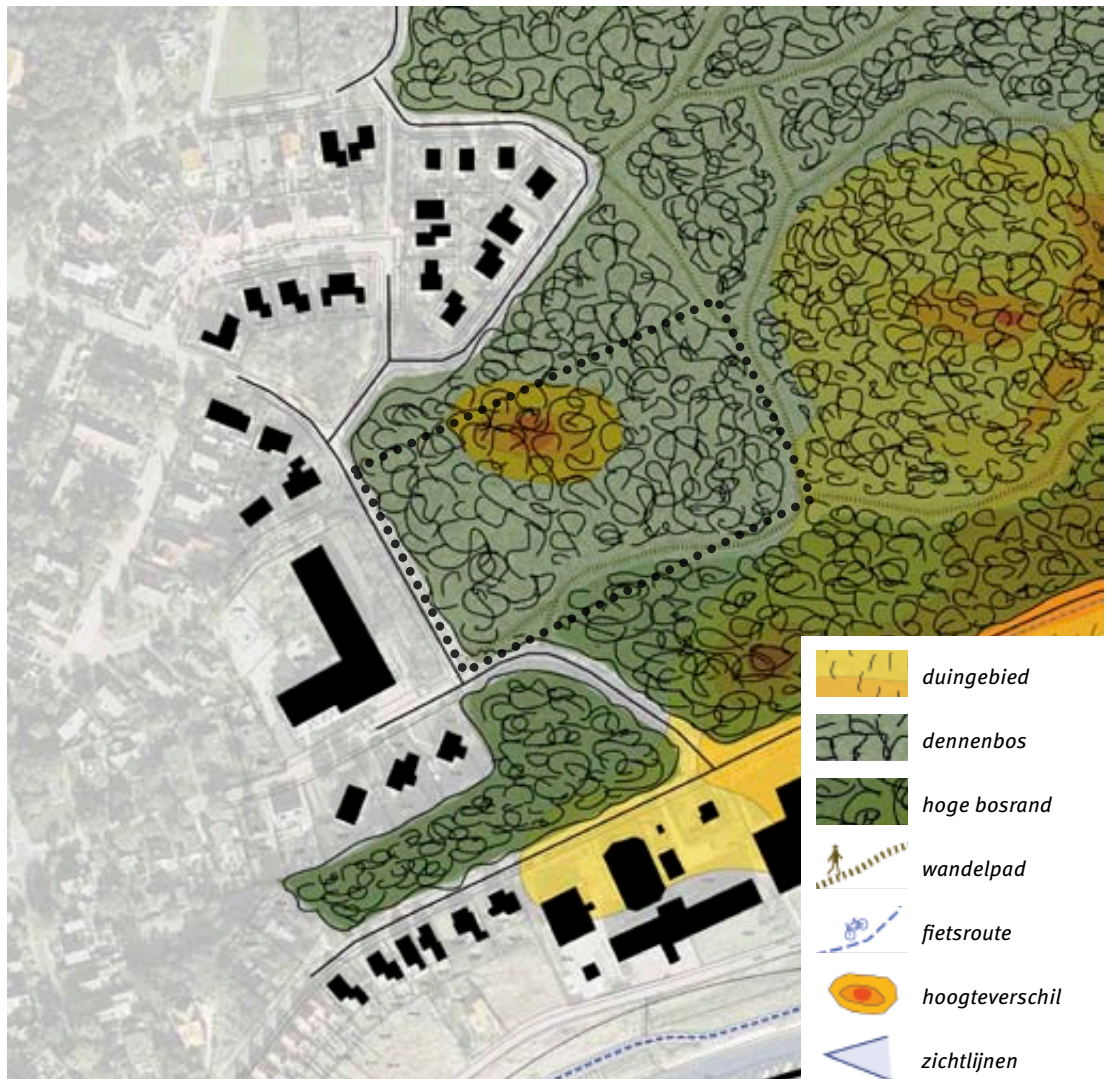
#### Ruimtelijke beleidskaders

Bij ontwikkelen op deze locatie is rekening te houden met de volgende beleidskaders:

- wijziging van bestemmingsplan is nodig
- flora- en Faunawet is van toepassing
- de locatie ligt in de Ecologische Hoofd Structuur; ontheffing is noodzakelijk
- en een compensatieplan is vereist



doorsnede hoogbouw variant



*analyse boslocatie - Europa*



*Europaweg*

## 2. Ecologie

De boslocatie is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en er zijn groeiplaatsen van de middelzwaar beschermde Kleine keverorchis en Dennenorchis aanwezig. Het bos is van marginale betekenis voor vleermuizen en arm aan broedvogels. Soorten met jaarrond beschermde nesten zijn in het bos niet vastgesteld. Vanuit de Flora- en faunawet is van belang dat werkzaamheden buiten het broedseizoen verricht worden en dat geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden voor verstoring van de orchideeënsoorten, mits de van toepassing zijnde gedragscode wordt gevolgd. Regelgeving in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur schrijft voor dat het verlies aan natuurwaarden wordt gecompenseerd. De Boswet bepaalt dat verlies aan bosareaal wordt gecompenseerd door middel van herplant.

## 3. Financiële haalbaarheid

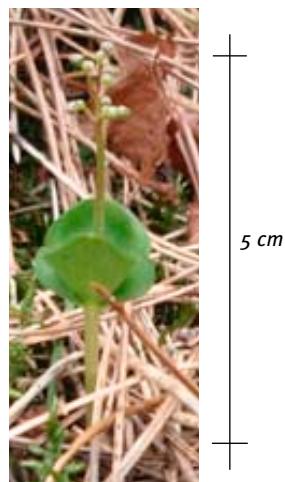
Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt voor deze locatie € 1.6 mln aan kosten. Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de geraamde planschade, dit bedraagt voor deze locatie € 811.000,-.

## 4. Planning

Voor de ontwikkeling van de locatie is afstemming met omgeving gewenst. Er dient een compensatieplan op te worden gesteld.

## 5. Maatschappelijke haalbaarheid

De campus ligt aan de rand van het uitloopgebied van het dorp. Eén route vanuit het dorp voert over de campus. De campus kan los van een eventuele dorpsuitbreiding ontwikkeld worden en voldoet wat betreft ligging aan de provinciale verordening. De routes vanaf campus voeren mogelijk door de woonbuurt. Een mogelijkheid om dit te veranderen is door deze routes om de woonbuurt te leiden.



*De Kleine Keverorchis komt voor in het duinbos en is middelzwaar beschermt*



*De sloop van hotel Europa*





*laagbouw*



*hoogbouw*



## 4.06 Locatie 4: Boslocatie – in het bos

### Karakter van de locatie

Ook deze locatie bestaat in hoofdzaak uit duinen met een bos van grotendeels Oostenrijkse dennen. De locatie ligt op afstand van de huidige woonbuurten aan de oostzijde van het dorp, middenin het bos. De locatie ligt vlakbij een à twee wandelroutes in het uitloopgebied van het dorp.

### 1. Ruimtelijk en programmatisch

#### Ruimtelijk

Bij ontwikkeling van de campus op deze locatie gaat een stuk bos verloren. Het hoger gelegen reliëfrijke terrein biedt beperkingen en kansen. De bosrand langs Burg. Van Heusdenweg wordt niet aangetast en vanaf de weg en op afstand is het terrein niet te zien, vanwege de dikte van het boompakket van 40 meter tussen weg en campus en vanwege de duinen langs de weg. Het is zeer goed mogelijk dat de campus een goed leefmilieu krijgt. Dit heeft onder meer te maken met het reliëf in het gebied, waardoor in natuurlijke 'kommen' buitenruimten voor bewoners kunnen worden gemaakt. De campus heeft enig effect op de kwaliteiten van de nabijgelegen leef- en recreatieve milieus. Het bos is nu een uitloopgebied voor de bewoners van de woonbuurt ten noorden van de Europalaan. Eén van de wandelpaden vanuit het dorp voert over / langs de campus, deze kan blijven liggen als er ook een alternatief geboden wordt. De afstand naar het MIWB is niet te groot. Een aandachtspunt een veilige oversteek over de Burg. van Heusdenweg.

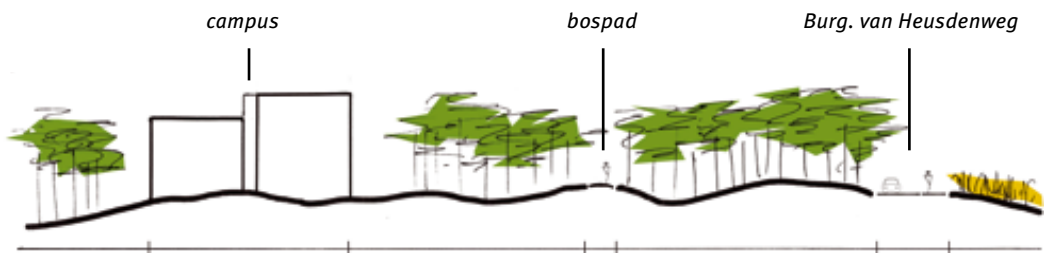
#### Programmatisch

Het programma van de campus past op de locatie. De buitenruimte is ook goed inpasbaar.

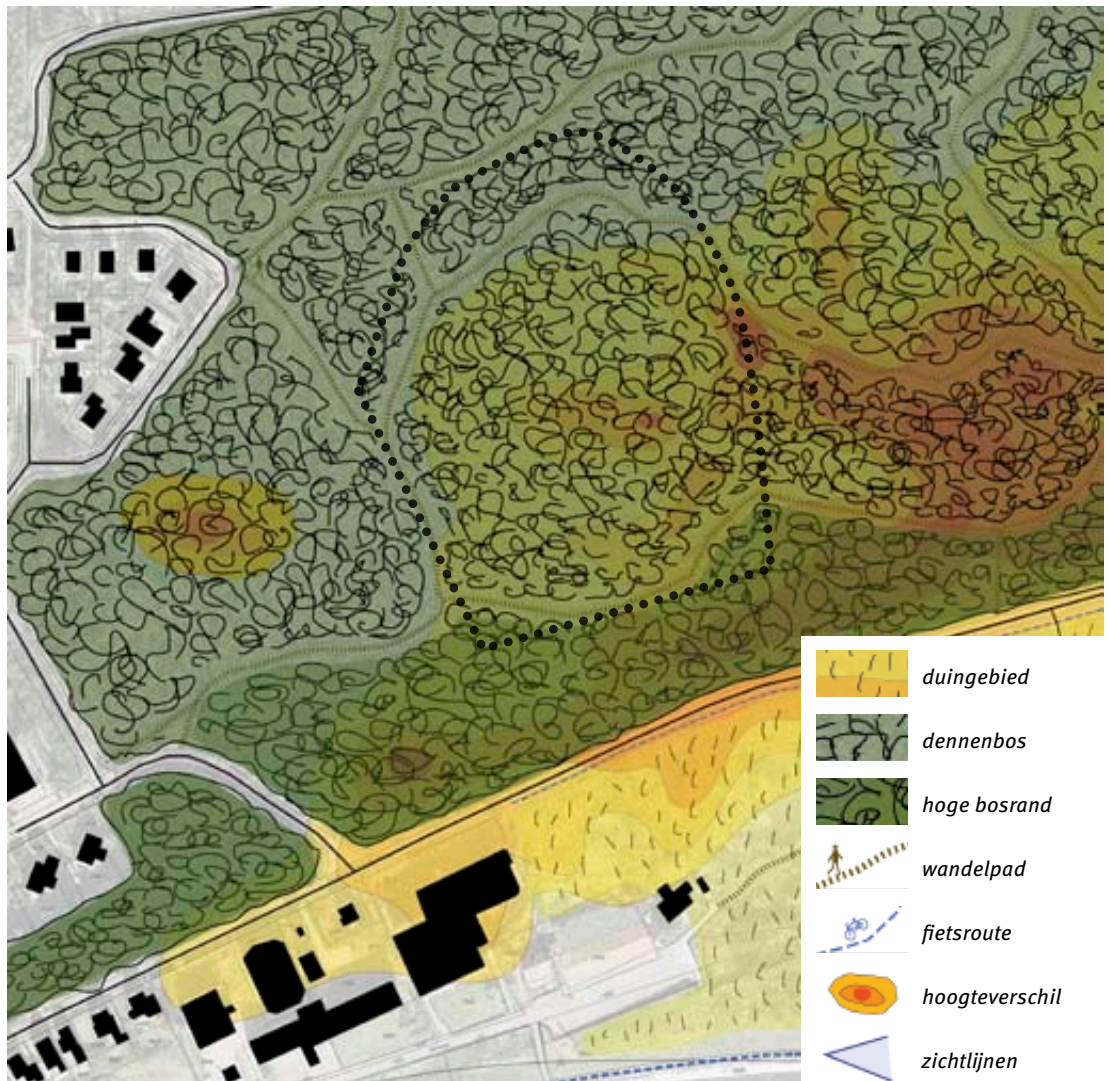
#### Ruimtelijke beleidskaders

Bij ontwikkelen op deze locatie is rekening te houden met de volgende beleidskaders:

- wijziging van het bestemmingsplan is nodig
- de Flora- en Faunawet van toepassing
- de locatie ligt in de Ecologische Hoofd Structuur; ontheffing is noodzakelijk
- hiervoor is ook een compensatieplan vereist.
- Provinciale verordening, aansluiting op bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk, woningbouwuitbreiding is nodig om te voldoen.



doorsnede hoogbouw variant



analyse boslocatie - in het bos



duinbos

## 2. Ecologie

De boslocatie is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur en er zijn groeiplaatsen van de middelzwaar beschermde Kleine keverorchis en Dennenorchis aanwezig. Het bos is van marginale betekenis voor vleermuizen en arm aan broedvogels. Soorten met jaarrond beschermde nesten zijn in het bos niet vastgesteld. Vanuit de Flora- en faunawet is van belang dat werkzaamheden buiten het broedseizoen verricht worden en dat geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden voor verstoring van de orchideeënsoorten, mits de van toepassing zijnde gedragscode wordt gevolgd. Regelgeving in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur schrijft voor dat het verlies aan natuurwaarden wordt gecompenseerd. De Boswet bepaalt dat verlies aan bosareaal wordt gecompenseerd door middel van herplant.

## 3. Financiële haalbaarheid

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt voor deze locatie € 1.6 mln aan kosten. De geraamde planschade is voor deze locatie nihil.

## 4. Planning

Er dient een compensatieplan op te worden gesteld

## 5. Maatschappelijk haalbaarheid

De campus ligt in het uitloopgebied van het dorp. Het bos wordt het meeste door aanwonenden gebruikt. Voor het ontwikkelen van de campus binnen de voorwaarden van de provinciale verordening is het nodig om woningbouw te ontwikkelen ten oosten van de West Aletalaan. Routes vanaf de campus naar het MIWB en het dorp kunnen het beste buiten de woonbuurt om gelegd worden.







*laagbouw*



*hoogbouw*



## 4.07 Locatie 5: Hoek Hoofdweg / Melkweg

### Karakter van de locatie

De locatie ligt aan een lint met veel recreatieve functies. Hier staan gebouwen 'los' op ruime kavels. De locatie ligt op de overgang naar het open polderlandschap ten westen van de locatie. Het kleinschalige karakter wordt versterkt door de houtsingels op kavelgrenzen.

### 1. Ruimtelijk en programmatisch

#### Ruimtelijk

De campus is veel te groot in verhouding tot de kleinschaligheid van de locaties en de recreatieve functies in de directe omgeving. De campus heeft een negatief effect op de kwaliteiten van nabijgelegen woningen en recreatieve functies en omgeving. De campus ligt ver van het dorp en ook behoorlijk ver van de MIWB.

#### Programma

De locatie is te krap voor een campus met gebouwen van drie lagen hoog. Bij bebouwing in vijfjarige bouw is de omgeving te kleinschalig.

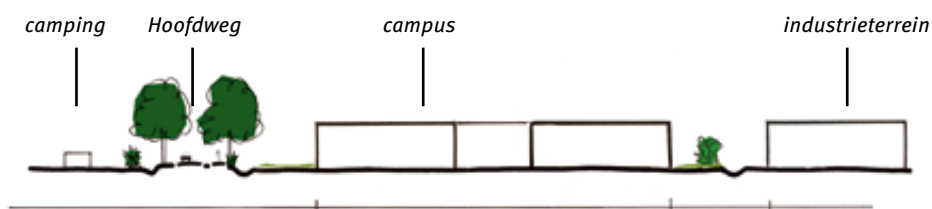
#### Ruimtelijke beleidskaders

Bij ontwikkelen op deze locatie is rekening te houden met de volgende beleidskaders:

- wijziging bestemmingsplan noodzakelijk
- hindercontour vanuit bedrijventerrein
- EHS - beheersgebied

### 2. Ecologie

Op de locatie komen voor zover bekend geen volgens de Flora- en faunawet middelzwaar of zwaar beschermde natuurwaarden voor, mogelijk met uitzondering van langs de randen foeragerende vleermuizen. De locatie maakt deel uit van EHS-beheersgebied en grenst aan weidevogelgebied. Het aangrenzende gebied wordt gebruikt door foeragerende Rotganzen, die ook rusten en foerageren in de Waddenzee. De kans op negatieve uitstralingseffecten is aanwezig, omdat als gevolg van de bouwhoogte negatieve uitstralingseffecten op broedende weidevogels en foeragerende ganzen in de aangrenzende Terschellinger Polder mogelijk zijn. Indien dit het geval is dienen effecten getoetst te worden aan EHS-regelgeving (m.b.t. weidevogels) en de Natuurbeschermingswet (m.b.t. ganzen, die ook in de Waddenzee verblijven).



doorsnede laagbouw variant



analyse Hoofdweg - Melkweg



Hoofdweg

### 3. Financiële haalbaarheid

Het resultaat van de grondexploitatie bedraagt voor deze locatie € 1.6 mln. Er zal ook rekening gehouden moeten worden met de geraamde planschade, dit bedraagt voor deze locatie € 125.000,-.

### 4. Planning

Voor de ontwikkeling van de locatie is afstemming met recreatieondernemers vereist.

### 5. Maatschappelijke haalbaarheid

De maat van de campus verhoudt zich slecht met de recreatieve voorzieningen in de directe omgeving en ligt op een plek die niet in nabijheid of karakter verbonden is met het MIWB. De campus ligt zoveel verder van het MIWB en het dorp dat dit als een achteruitgang wordt gezien.



*Zicht op locatie vanaf Hoofdweg*







# 5.0

---

## Voorkeurslocatie

### 5.01 Afweging locaties

Op welke locatie is de campus het beste te ontwikkelen, met het beste resultaat voor het eiland, voor de directe omgeving, voor de toekomstige bewoners van de campus en voor de initiatiefnemers en ontwikkelende partijen? Dat is de centrale vraag in deze locatiestudie.



locaties

Uitkomsten beoordeling locaties:

- Locatie 1 – huidige locatie: valt af omdat de locatie te klein is voor het programma, de exploitatiekosten voor deze locatie ongunstig zijn, het programma een ongunstige invloed zal hebben op het leefklimaat van het vakantiepark en vanwege de onzekerheid over de eisen voor de waterkering.
- Locatie 2 – Dellewal, naast hotel Schylge: valt af omdat het realiseren van een nieuwe campus negatieve invloed heeft op het visitekaartje van Terschelling, het zicht op de baai met duinen en bos, Hotel Schylge “op slot” wordt gezet, de exploitatiekosten voor de locatie ongunstig zijn en omdat de locatie te klein is voor het programma.
- Locatie 3 – Boslocatie aan de Europalaan: valt af omdat de invloed van de campus op de directe omgeving te groot is en de ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp West-Terschelling hiermee te zeer beperkt worden.
- Locatie 4 – Boslocatie in het bos: is geschikt als locatie voor de campus onder enkele voorwaarden:
  - een planologische reservering van het gebied tussen campus en huidige woningen voor woningbouw;
  - het vinden van geschikte compensatie voor het verlies aan natuur voor zowel het campusterrein als de woningbouw tussen de campus en de huidige woningen.
- Locatie 5 – Hoek Hoofdweg / Melkweg: valt af omdat de locatie te klein is voor het gevraagde programma en omdat de campus sterke afbreuk zou doen aan het karakter en de functionele structuur van de omgeving.

Deze tabel geeft de samenvatting van de beoordeling van de locaties weer.

	1 Huidige locatie	2 Dellewal	3 Boslocatie aan Europalaan	4 Boslocatie in het bos	5 hoek Hoofdweg / Melkweg
1. Ruimtelijk / programmatisch					
Ruimtelijk	-	-	0	+	-
Programmatisch	0	0	+	+	-
Beleidskaders	-	0	0	0	-
2. Ecologie	0	+	0	0	0
3. Financiële haalbaarheid	-	-	-	+	0
4. Planning	-	-	-	+	-
5. Maatschappelijke haalbaarheid	0	0	-	0	-
Conclusie	-	-	-	+	-

## 5.02 Voorkeur

Uit de beoordeling van locaties blijkt dat locatie 4 geschikt is voor de bouw van de campus. Locatie 4b - Boslocatie zuid - heeft een overlap met het zoekgebied van locatie 4, maar scoort op enkele criteria minder goed. Dat is de reden om nu te adviseren locatie 4 in de volgende stap verder uit te werken.

Er zal in de vervolgstudie bepaald worden waar en hoe de nieuwe campus in het bos gesitueerd kan worden, aandachtspunten daarbij zijn routing, nabijheid school en ligging in het reliëf.

## 5.03 Compensatie

De voorkeurslocatie ligt in de EHS. Voor het gebruiken van natuur in de EHS is ontheffing nodig en ook moet compensatie van het verlies van natuurwaarden plaatsvinden.

In het vervolgtraject zal een compensatieplan opgesteld worden.

De voorkeursvolgorde voor voor mitigatie en compensatie is als volgt:

- mitigatie: beperkt zo veel mogelijk het verlies aan natuurwaarden binnen het plan door middel van inrichtingsmaatregelen;
- kwantitatieve compensatie: compenseer resterend verliesontwikkel vervangend areaal voor natuurwaarden: door aanleg van plant duinbos in de directe omgeving met vergelijkbare kwaliteit aan, grenzend aan of nabij de locatie waar het verlies optreedt;
- kwalitatieve compensatie: ontwikkel gelijkwaardige natuurwaarden in bestaand natuurgebied, door middel van inrichting en beheer van duinbos op een andere locatie; compenseer het resterend verlies door verbetering van de EHS-kwaliteit elders;
- salderen: ontwikkel vervangend areaal voor natuurwaarden op afstand van de locatie, met behoud van voldoende samenhang in de ecologische hoofdstructuur, verhoog de natuurkwaliteit in de omgeving, zodat per saldo de natuurwaarden op gelijkwaardig niveau blijven of natuurwinst geboekt wordt;
- of geldelijke/financiële compensatie: stort een financiële bijdrage in een compensatiefonds, die voldoende hoog is om het netto verlies te compenseren door de ontwikkeling van natuurwaarden.



In het streekplan heeft de provincie op onderdelen een specifieke invulling voor bescherming van de EHS en natuurcompensatie op de waddeneilanden gegeven. Bij de bescherming van de EHS is aan het begrip '(dwingende) redenen van groot openbaar belang' een invulling gegeven die past bij de beperkte schaal van mogelijke ontwikkelingen op de eilanden. Hierbij wordt onderkend dat buiten bestaande dorpskommen en recreatieterreinen nagenoeg alle gronden tot de EHS behoren, zodat in een aantal situaties reële alternatieve locaties vrijwel ontbreken. Kwantitatieve compensatie kan onmogelijk blijken te zijn. In dat geval is kwalitatieve compensatie mogelijk, waarvoor de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Kwalitatieve compensatie van natuurwaarden vindt in principe per eiland plaats, waarbij wordt vastgelegd welke verbetering voor welke ingreep staat. In voorkomende gevallen kan per project compensatie buiten het desbetreffende eiland mogelijk zijn, maar dan wel binnen het ecosysteem van de wadden;
- Er is een financiële relatie tussen de ruimtelijke ingreep en de maatregelen voor natuurverbetering;
- Bij financiële compensatie wordt als referentie uitgegaan van de waarde van eilander landbouwgrond met dezelfde oppervlakte als de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep, vermeerderd met de inrichtingskosten voor nieuwe natuur;
- Financiële verevening gebeurt via een EHS-compensatiefonds per eiland, tenzij in voorkomende gevallen afspraken zijn gemaakt voor overheveling naar andere eilanden of naar locaties binnen het ecosysteem van de wadden;
- Voorbeelden van kwalitatieve compensatie zijn het verbeteren van milieucondities en het opruimen van verstorende wegen.

Door middel van een groene inrichting kan het verlies aan natuurwaarden beperkt worden. Indien hoogteverschillen gehandhaafd blijven, dennenbosjes worden gespaard en bosrandzones met loofhout, mantel- en zoomvegetaties worden aangelegd, dan blijft leefgebied aanwezig voor algemeen voorkomende broedvogels kleine zoogdieren, dagvlinders en andere ongewervelden. Wellicht is het ook mogelijk om groeiplaatsen van Dennenorchis en Kleine keverorchis te sparen.

Het verlies aan bosareaal kan in principe gecompenseerd worden door aanplant op een aangrenzende locatie, maar het is vraag of dit praktisch mogelijk is. Aanplant in bijvoorbeeld open duin zou ten koste gaan van een andere EHS-kwaliteit.

Kwalitatieve compensatie zin betekent dat in andere delen van het duinbos door middel van inrichting en beheer de kwaliteit verhoogd wordt. Voor de Dennenorchis en Kleine keverorchis is dit goed mogelijk door plaatselijk de struiklaag te verwijderen. Voor een verhoging van de draagkracht voor broedvogels, kleine zoogdieren en ongewervelden is het zinvol om open plekken in het bos te creëren en loofhoutsoorten aan te planten, of deze zich spontaan te laten vestigen. In de omgeving van de boslocaties zijn mogelijkheden aanwezig om de natuurwaarde te verhogen, zodat per saldo natuurwinst geboekt wordt.

Natuurontwikkeling is mogelijk op de huidige campuslocatie of natuurontwikkeling ter hoogte van het buitendijkse gronddepot. Na sloop van de campus kan aan de westzijde de zandige ondergrond opengelegd worden, zodat hier stuifduintjes kunnen ontstaan en in aansluiting op het Grootduin de vegetatie zich kan ontwikkelen tot een kruidenrijke begroeiing met onder meer Buntgras, Duinviooltje en Hondsviooltje, waarbij leefgebied ontstaat voor onder meer Duinparelmoervlinder en Zilveren maan. Aan de oostzijde is het mogelijk om het grasland te verschromen en aan te sluiten op het aangrenzende schrale, soortenrijk grasland. De kwelsloot, die eindigt in een poeltje en een rietstrook, kan verlengd worden, zodat meer natte natuur in het perceel wordt gebracht. Op deze manier wordt de natuurwaarde sterk verhoogd. Recreatief medegebruik is goed mogelijk. In het buitendijks gelegen gronddepot is kleinschalige kwelderontwikkeling mogelijk. Indien de primaire waterkering wordt verlegd en het natuurlijk verloop van het duin wordt gevolgd, komt de campuslocatie buitendijks te liggen. In dat geval is natuurontwikkeling in aansluiting op het wad mogelijk, met kleinschalige kweldervorming.

Via bovenvermelde maatregelen kan aan de verplichtingen vanuit de Flora- en faunawet worden voldaan (zorg dragen voor leefgebied van beschermde soorten) en aan de EHS-regelgeving worden voldaan. Het oordeel van de provincie is vereist om te bepalen in hoeverre de compensatieplicht van verlies aan EHS-kwaliteit wordt vervuld. De provincie adviseert het Ministerie van LEI over het verlenen van ontheffingen van de herplantplicht en over compensatie van de herplantplicht elders. Voor vervangbare bosbodems (met een ontwikkeltijd van ca. 25 jaar) schrijft de Boswet een toeslag van 50% voor; in dat geval dient 1,5 maal de oppervlakte gecompenseerd te worden.

#### 5.04 De huidige locatie

Nu de plek waar de huidige campus staat als locatie voor een nieuwe campus afvalt doemt de vraag op wat te doen met dit gebied? Landschappelijk is deze hoek van de baai van grote waarde: het fietspad slingert hier van de Dellewal onderlangs de duinen in oostelijke richting naar de Waddenzeedijk. De door middel van een lage kade omlijste locatie, inclusief de aangrenzende weilanden, bieden potenties om aan de natuurontwikkeling op het voormalige gronddepot toe te voegen. Met het verdwijnen van de campus van de huidige locatie kan de ruimtelijke kwaliteit van de baai worden vergroot. Dit vraagt van een mogelijk nieuwe ontwikkeling op de huidige locatie wel een bescheiden stedenbouwkundige invulling. De landschappelijke kwaliteit van Terschelling - met de baai als uithangbord van het eiland – kan dankzij het verdwijnen van de campus worden versterkt. Vanzelfsprekend vertegenwoordigen de gronden onder de huidige campus een zekere boekwaarde.





---

# Bijlagen

Bijlage I      Notitie extra locaties

Bijlage II      Ecologische verkenning van bouwlocaties voor  
een nieuwe campus op Terschelling

**ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW**

---

Notitie: Extra locaties voor de campus MIWB

Aan: Wouter Huuskes, De Veste

Van: Enno Zuidema, Jeroen Bosch, Willem van der Grinten, Gerda Henderiks

3 mei 2012

Voor de vernieuwing en uitbreiding van de campus van de Zeevaartschool (MIWB) onderzoeken wij – Enno Zuidema Stedebouw, Veenenbos en Bosch en Altenburg en Wymenga – op dit moment vijf locaties in onderzoek.



1. Huidige locatie
2. Dellewal
3. Boslocatie Europa
4. In het bos
5. Hoek Hoofdweg / Melkweg

Onderdeel van dit onderzoek was een inloopbijeenkomst met bewoners van Terschelling. Uit de reacties van bewoners komen voorstellen naar voren voor drie andere locaties. De werkzaamheden aan de locatiestudie bevinden zich in een afrondend stadium ter voorbereiding van de vergaderingen van de projectgroep en stuurgroep.

Middels deze notitie willen wij de stuurgroep vragen te besluiten of wij een of meerdere van deze drie locaties zullen meenemen in de locatiestudie.

Wij gaan hieronder kort in op de drie locaties, de criteria die we gebruiken bij de beoordeling en we geven een eerste oordeel.

### 1. Drie nieuwe locaties

De drie aangedragen locaties zijn:

- De bosrand (locatie 4B), even achter de Burg. van Heusdenweg, direct tegenover hotel Schylge.
- In de duinen (locatie 6), in en tussen de duinen tussen de Burg. van Heusdenweg en het Stay Okay hotel.
- De Tiger (locatie 7), de locatie is geheel gelegen in het bosgebied, op de plek van een bunkercomplex uit WO II.



- 4b. Bosrand
- 6. In de duinen
- 7. De Tiger

### 2. Criteria

De criteria die wij hanteren voor de beoordeling van de locaties zijn:

1. Ruimtelijk – programmatisch
2. Ecologie
3. Financiële haalbaarheid
4. Planning
5. Maatschappelijke haalbaarheid, verkeer & routes

Zie voor een uitgebreide beschrijving van de criteria de bijlage.



### 3. Eerste oordeel over de drie nieuwe locaties

#### De bosrand – locatie 4B:

- Ruimte en programma: Op het vlak van ruimte en programma zijn er geen obstakels, het programma past op de locatie. Het reliëf van het duinbos leent zich hier goed voor de ontwikkeling van een campus. De bebouwing van de campus ligt daarbij op een afstand van ongeveer 50m van de weg. De locatie past binnen de provinciale verordening, omdat de locatie direct aansluit aan het dorp. Hiervoor is geen extra woningbouw nodig. De woningbouwopgave van de gemeente kan onafhankelijk van de ontwikkeling van de campus plaatsvinden.
- Ecologie: bijzondere natuurwaarden worden vooral gevormd door de aanwezigheid van orchideeën in het dennenbos. Ontheffing is nodig op grond van een gedegen argumentatie en – waarschijnlijk – het ontbreken van alternatieve locaties die niet in de EHS liggen.
- Verkeer en routes: aandachtspunt is de oversteek van fietsers en voetgangers over de Burg. van Heusdenweg. De Burg. van Heusdenweg zal naar verwachting de route van en naar het dorp worden. De locatie ligt op één van de routes vanuit het dorp.
- De afstand ten opzichte van Hotel Skylge is ong. 70m
- Financien en haalbaarheid: de locatie is in eigendom van Staatsbosbeheer.
- Planning: geen informatie.
- Maatschappelijke haalbaarheid: weerstand wordt verwacht vanuit de woonwijk en Hotel Skylge.

Advies: wel meenemen

#### In de duinen – locatie 6:

- Ruimte en programma: de locatie is krap, vanwege de wens om 'achter de duinen', ofwel tussen het hoge duin en de Burg. van Heusdenweg te bouwen. Op de locatie passen met moeite 200 units als hoogbouw, niet de 280 units die als maximum programma gelden. Laagbouw op deze locatie past niet. Het buitenruimte programma past alleen door het duin sterk af te graven of door het tegen de dijk en ten westen van het Stay Okay hotel te leggen. De locatie beïnvloedt in ernstige mate de unieke en 'vrije' ligging van het Stay Okay hotel. De locatie past wel binnen de provinciale verordening, omdat de locatie aansluit aan de bestaande bebouwing.
- Ecologie: de locatie ligt niet in EHS, wel is het nodig om te onderzoeken wat de externe werking is op Natura 2000 / Waddengebied.
- Verkeer en routes: geen problemen.
- Financien en haalbaarheid: nog niets bekend.
- Planning: geen informatie.
- Maatschappelijke haalbaarheid – nu niets over te zeggen.

Advies: niet meenemen.

## ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

---

### De Tiger – locatie 7:

- Ruimte en programma: Op het vlak van ruimte en programma zijn er geen grote obstakels, het programma past er op, omdat het een uitgestrekte locatie is. De locatie past niet binnen de provinciale verordening, omdat de locatie niet aansluit aan het dorp.
- Ecologie: Ecologisch is ontheffing nodig op grond van een gedegen argumentatie en – waarschijnlijk – het ontbreken van alternatieve locaties die niet in de EHS liggen.
- Verkeer en routes: op dit punt levert de locatie problemen op. De Tiger locatie is lastig te bereiken, de inrit en ook oversteek voor fietsers, auto's, voetgangers op de Burg. van Heusdenweg bevindt zich op een plek waar hard gereden wordt, in een bocht: het is een onoverzichtelijke situatie.
- Financien en haalbaarheid: de locatie is in eigendom van Staatsbosbeheer en is er aangegeven de locatie niet te willen verkopen. niet te koop.
- Planning: rekening houden met het initiatieven van de initiatiefgroep De Tiger, die van de plek een historisch – toeristisch knooppunt willen maken, waarbij het verhaal over de bunkers verteld wordt.
- Maatschappelijke haalbaarheid – Er is een werkgroep voor behoud van het cultureel erfgoed.

Advies: niet meenemen

Bijlage II      Ecologische verkenning van bouwlocaties voor  
een nieuwe campus op Terschelling

los bijgevoegd





