

Inspraak- en Overlegnota

bestemmingsplan

West-Terschelling West Aletalaan Fase 4

Gemeente Terschelling
mei 2013

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
2	Inspraak- en overlegreacties	4
3	Ambtshalve aanpassingen	10

Bijlage 1 Overlegreacties

Bijlage 2 “Mitigatie- en compensatieplan, West – Terschelling Campus en West Aletalaan fase 4”

Bijlage 3 “Beeldkwaliteitplan West Aletalaan fase 4, West – Terschelling”

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Terschelling heeft het voorontwerp bestemmingsplan "West-Terschelling West Aletalaan Fase 4" vrijgegeven voor inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het plan heeft van 15 februari 2013 tot en met 28 maart 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een reactie indienen bij het college. Tegen het voorontwerpplan zijn geen inspraakreacties ingediend.

Daarnaast is het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met onder andere de betrokken diensten van rijk en provincie en waterschapsbesturen gevoerd. Tijdens de overlegperiode zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen.

Deze inspraaknota bevat de samenvatting en beantwoording van de reacties ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is een aantal wijzigingen in het plan aangebracht. Deze worden bij de beantwoording van de reacties expliciet genoemd. Ook wordt een aantal ambtshalve wijzigingen van het plan voorgesteld. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

2 Inspraak- en overlegreacties

2.1 Inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan “West-Terschelling West Aletalaan Fase 4” heeft ter inzage gelegen van 15 februari 2013 tot en met 28 maart 2013. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

2.2 Overlegreacties

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van de volgende partijen:

1. Provincie Fryslân, afdeling Stêd en Plattelân;
2. Staatsbosbeheer regio Noord;
3. Wetterskip Fryslân.

Deze vooroverlegreacties worden hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien. Ook wordt aangegeven of en hoe het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

1. Provincie Fryslân

- a. De provincie acht de ontwikkeling van een nieuw woonbuurtje op de beoogde locatie in principe aanvaardbaar. De ontwikkeling kan ook prima passen in de gemaakte afspraken in het kader van het woonplan. Het maatschappelijk belang van de ontwikkeling wordt onderschreven. Op onderdelen is een nadere motivatie nodig. Daar wordt hieronder nader op ingegaan.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In onderstaande tekst geven we waar nodig de vereiste nadere motivatie.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Geen aanpassingen.

- b. Compensatie Ecologische Hoofdstructuur: mitigatie en compensatie van verlies aan areaal van de EHS vanwege het bestemmingsplan dient gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te worden geborgd. De regeling van compensatie dient te zijn afgerond, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De compensatie dient te worden afgestemd op de compensatie die benodigd is voor de areaalonttrekking vanwege het bestemmingsplan voor de Campus.

Beantwoording

Er is in opdracht van de gemeente een compensatieplan opgesteld. Bij het opstellen is intensief overleg gevoerd met zowel de provincie als Staatsbosbeheer. Dit compensatieplan heeft als doel de aard en omvang van de compensatieopgave voor EHS en Boswet vast te stellen. De compensatie is afgestemd op de compensatie die vereist is vanwege het bestemmingsplan West-Terschelling West Aletalaan Fase 4 en het bestemmingsplan West-Terschelling Campus. De financiële zekerstelling is geregeld via het wegzetten van het benodigde geld bij het Groenfonds, waarbij het gelabeld wordt aan het compensatieonderdeel. Dit gebeurt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

De inrichting en het beheer van het overblijvende bos, dat bestemming 'bos' houdt is geregeld via het bestemmingsplan. Nu is het recreatief gebruik van het gebied extensief. Door een goede zonering zal het recreatief gebruik in de toekomst gereguleerd moeten worden. Dat gebeurt al door de ontsluitingsweg van de Campus in noordzuidelijke richting te laten lopen, waardoor auto- en fietsverkeer op de meest efficiënte wijze door het bestaande bosgebied geleid worden. De oostwest lopende ontsluitingsweg die was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan voor de Campus wordt verwijderd en vervangen door de bestemming Bos. Voor nader inzicht in het compensatieplan verwijzen we naar bijlage 2, waar het compensatieplan is bijgevoegd

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

De oostwest ontsluiting tussen de Europalaan en de nieuwe campus wordt niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het compensatieplan wordt als bijlage aan de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

- c. Woningbouwprogramma, kwantiteit: Het maximum aantal woningen dat op grond van het bestemmingsplan kan worden gebouwd overschrijdt het aantal woningen zoals in het Woonplan Terschelling is opgenomen met 3 tot 5 woningen. In het Woonplan is de ontwikkeling van West Aletalaan fase 4 bovendien afhankelijk gesteld van de invulling van herstructureringslocaties. In het bestemmingsplan moet nader inzicht worden gegeven op welke wijze aan het Woonplan wordt voldaan (uitwisseling met andere projecten / fasering).

Beantwoording

In het Woonplan Terschelling is een indicatieve woningbouwfasering opgenomen voor de jaren 2008-2016. Deze fasering is het tot stand gekomen door een relatie te leggen tussen de kwantitatieve en kwalitatieve criteria uit het woonplan en de mogelijke bouwlocaties. In de fasering tot 2016 zijn voor West-Aletalaan fase 3 en 4 in totaal 32 woningen opgenomen. Het bestemmingsplan West Aletalaan fase 4 maakt de bouw van 36 tot maximaal 38 woningen en twee onzelfstandige woonruimtes mogelijk. De geringe overschrijding met 4 of maximaal 6 woningen zal echter niet tot een overschrijding van het totale woonplanprogramma tot 2016 voor West-Terschelling leiden. In onderstaand overzicht is dit onderbouwd. Op grond hiervan is een nadere juridische fasering in het bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Periode 2008-2012						
Dorp	Locatie	Beschikbaar	Benut	In voorbereiding	Saldo	opmerking
West-Terschelling						
	Stilen	10	14		4	
	Klu	17	0	17	0	
	particuliere locaties	5	6	1	2	
	3e fase West Aletalaan	22	0	0	-22	zie 4e fase
	invullocaties	6	0	6	0	
	vml noodslachtplaats	2	0	0	-2	Toevoeging niet voor 2016
Beschikbaar West		62				
Benut/in voorbereiding			20	24		
NOG BESCHIKBAAR					18	
Periode 2012-2016						
West-Terschelling	herstructureringslocatie waterfront en omzetting naar woning	20	0	0	0	Locatie en programma in discussie. Besluit in 2013. Toevoeging niet voor 2016
	Vml gemeentegarage	25	0	25	0	
	4e fase WAL en/of herstructureringslocatie	10	0	35-38	25-28	Contingent 3e en 4e fase WAL wordt samengevoegd
Beschikbaar West		55				
Benut/ in voorbereiding			0	60-63		
OVERSCHRIJDING					5 - 8	
TOTAAL 2008-2016						
TOTAAL BESCHIKBAAR		117				
TOTAAL BENUT			20			
TOTAAL VOORBEREIDING				84-87		
NOG BESCHIKBAAR					10 - 13	

De ontwikkeling van West-Aletalaan fase 4 is niet, zoals in de provinciale reactie aangegeven, afhankelijk gesteld van het doorgaan van projecten op locaties in bestaand bebouwd gebied. Volgens het woonplan

kunnen op uitbreidingslocaties maximaal 60 woningen gerealiseerd worden. West-Aletalaan is de enige in het woonplan opgenomen uitbreidingslocatie. Alle andere locaties betreffen bestaand bebouwd gebied. Het in het bestemmingsplan West-Aletalaan fase 4 opgenomen aantal van 36 tot maximaal 38 woningen en twee onzelfstandige woonruimten blijft ruim beneden het maximale aantal van 60 woningen op uitbreidingslocaties.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader inzicht gegeven op welke wijze aan het Woonplan wordt voldaan.

- d. Woningbouwprogramma, kwaliteit: Het kwalitatieve programma wijkt af van het woonplan. Dit moet worden gemotiveerd in het licht van de actuele woonvraag.

Beantwoording

Voor de West-Aletalaan fase 3 en 4 is rekening gehouden met de realisatie van 32 woningen waarbij gestreefd wordt naar 22 huur- en 10 koopwoningen. Het programma voor West Aletalaan fase 4 bestaat thans uit 11 vrijstaande koopwoningen, 8 2¹ kap koopwoningen, 8 sociale huur- en 8 sociale koopwoningen. Doordat de sociale koopwoningen zich op nagenoeg dezelfde doelgroep richten als de huurwoningen is de feitelijke kwalitatieve afwijking van het woonplan gering. De behoefte aan de bouw van sociale koopwoningen blijkt uit een in 2010 door Companen uitgevoerd onderzoek onder starters. Afhankelijk van de daadwerkelijke vraag bestaat de mogelijkheid 4 2¹ kapwoningen te vervangen door 7 rijwoningen (1 rij van 3 en 1 rij van 4). Met de woningstichting is afgesproken dat, mocht een gebrek aan vraag naar koopwoningen dit noodzakelijk maken, bekeken wordt of deze rijwoningen door de Veste gerealiseerd kunnen worden.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt nader inzicht gegeven op welke wijze aan het Woonplan wordt voldaan.

- e. Natuurwaarden/keuze/inrichting locatie: Gemotiveerd moet worden hoe omgegaan is met de locaties van de Kleine keverorchis en Denneorchis

Beantwoording

Zoals volgt uit het compensatieplan worden de locaties waar de Kleine keverorchis en Denneorchis groeien waar mogelijk ontzien. Voor de locaties die niet kunnen worden ontzien geldt dat de aanwezige Kleine keverorchis en Denneorchis worden verplant naar een andere geschikte locatie op het eiland.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Geen aanpassingen.

- f. Landschappelijk keuzes: De toelichting geeft onvoldoende inzicht in de landschappelijke inpassing van het woongebied in het licht van draagkracht van het landschap en de kernkwaliteiten en de keuzes ten aanzien van beeldkwaliteit en bebouwingstypologie.

Beantwoording

Landschap, kernkwaliteiten en beeldkwaliteit

Het plangebied ligt volgens de Verordening Romte Fryslân in het landschapstype "Duinen". Dit landschapstype wordt in de verordening beschreven als een 0,5 tot 3 kilometer brede zone bestaande uit verzameling van lage zandheuvelds en duinvalleien met gevarieerde begroeiing die als natuurlijke zeekering dienst doen. De in de verordening aangegeven algemene kernkwaliteiten van dit landschapstype zijn:

- Bodem en ondergrond: Kalkrijke zandgronden
- Maat en schaal: Door reliëfverschillen sterke afwisseling van kleinschalige en grootschalige (ook langwerpige) open gebieden met plaatselijke verdichtingen door beplanting en bos, grootschalige vergezichten
- Structuren: Primaire waterkering van buitenste duinenrij van min of meer gelijk hoogte en struifduinen, duinvalleien, boscomplexen en aanwezige wegen tussen dorpen en strand
- Dorpen: Vestigingen van verblijfrecreatie
- Boerenerven: N.v.t

- **Wegen:** Voornamelijk noord-zuidlopende strandwegen door de duinen; aanwezigheid van fiets- en wandelpaden
- **Water:** Duinmeertjes, en valleien, sloten
- **Verkaveling:** Zeer plaatselijk duinweide met regelmatige blokverkaveling
- **Beplanting:** (Naald)bos complexen ; deels natuurlijke begroeiingen

Bijzonderheden – aanwezigheid van verblijfsrecreatie, bakens, bunkers, vuurtorens, hotels, zeer gevarieerde vegetatie, primair en secundaire waterkering

Ter plaatse van het plangebied gelden de kernkwaliteiten reliëf, aanwezigheid van wandelpaden en aanwezigheid van bos.

In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met deze kernkwaliteiten. Ten aanzien van de beeldkwaliteit geldt dat in het nieuw te ontwikkelen buurtje de duintoppen met dennen gespaard worden. Hierdoor zal praktisch elk nieuw huis aan minstens een kant op het bos uitkijken. Tegen de Jan Cupidolaan aan wordt een weg in de vorm van een lus gelegd. Het gebied aan de binnenzijde van de lus is voor vrijstaande woningen en twee-onder-eenkappers bestemd. Aan het uiteinde van de verlengde Dirk Altalaan komen vier rijtjes van telkens vier woningen te liggen.

Reliëf: Het nieuw te bouwen buurtje komt in de duinen te liggen. In het stedenbouwkundige plan zijn de duintoppen zoveel mogelijk gespaard, het merendeel van de woningen is op de lagere gebiedsdelen gesitueerd. Bij het uitwerken van het stratenplan en het bouwrijp maken van West-Aletalaan fase 4 zullen de aanwezige hoogteverschillen, zo veel als maar mogelijk is, gespaard worden. Het aanwezige reliëf biedt de mogelijkheid om het buurtje een bijzonder karakter te geven.

Hoogteverschillen behouden: Het reliëf kan een speciale bijdrage leveren aan de diversiteit van het buurtje. De inzet is om de bestaande hoogteverschillen op de kavels te sparen. Waar mogelijk loopt ghet in de omgeving voorkomende reliëfdoor op de kavel.

Initiatiefnemers en architecten worden uitgedaagd om bij het ontwerpen en bouwen van de huizen te anticiperen op het aanwezige duinreliëf. Voorbeelden elders op Terschelling, de Prinses Margrietlaan bijvoorbeeld, laten zien wat een prachtig woonmilieu het bouwen op hellingen of duintoppen oplevert. Door op verschillende manieren op of in het duin te bouwen ontstaat een rijk geschakeerd pallet aan woningtypen.

Bos: In het bos In de duinen waarin de straten zijn gedacht groeit dennenbos. Het wintergroene geboomte kenmerkt straks het nieuwe buurtje.

Bosrand dunnen: De dennenakkers zijn nodig aan dunning toe. Met het uitdunnen van de bosrand langs de nieuwe straten en kavels valt er meer licht op de bosbodem. Er ontwikkelt zich een plantenkleed, ook gaan de bomen een vollere kroon ontwikkelen. Genoemde maatregelen leveren een aantrekkelijker bosrand op.

Bermen met bomen: De her en der in het plan opgenomen groene bermten dragen bij aan een sfeervol straatbeeld. Door op diverse plaatsen dennen in de bermten te laten staan wordt het in het bos wonen versterkt.

Bomen op de kavel: Ook op de te bebouwen kavels kan aan het wonen in het bos inhoud worden gegeven. Door in de hoeken voor aan de straat en in de achtertuinen van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers bomen te sparen ontstaat van aanvang af een levendig groenbeeld. Bij het bouwrijp maken van het nieuwe buurtje is het voornemen op strategische plekken dennen te laten staan. De nieuwe bewoners worden op de meerwaarde van de bomen gewezen.

Beeldkwaliteit en bebouwingstypologie

Er is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin nader ingegaan wordt op de beeldkwaliteit .

Gestreefd wordt naar een levendig en gevarieerd buurtje. Ingezet wordt op uiteenlopende positioneringen op de kavel. Alleen aan de Jan Cupidolaan wordt vanaf de kavelgrens een rooilijn van 5 meter aangehouden. De voorgevels van de huizen komen hier op de rooilijn of verder naar achter te staan. Voor de overige straten in het nieuw buurtje zijn op de kavels geen rooilijnen vastgesteld. De inzet is dat de huizen verschillende posities op de kavels innemen.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

De toelichting op het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitplan wordt hier op aangepast.

- g. Boswet: Er is compensatie vereist vanuit de Boswet. Aangegeven moet worden om welk areaal aan bos het gaat en op welke wijze wordt gecompenseerd.

Beantwoording

In totaal wordt 2.69 ha bos gekapt (1.42 ha + 1.27 ha), hiervan ligt 1.27 ha in Boswet gebied. Gezien de ontwikkelingstijd van het bos (25 tot 100 jaar) is conform regelgeving in de 'Uitvoering van de Boswet (Provincie Fryslân 21 okt. 1997)' de toeslag 2 x dit areaal is 2.54 ha boswet compensatie. Het bosareaal dat gekapt wordt en binnen de bebouwde komgrens volgens de boswet is gelegen (0.96 ha + 0.46 ha), hoeft niet gecompenseerd te worden. De Bomenverordening Terschelling beschermt monumentale bomen binnen de gemeente. Geen van de te kappen bomen behoort tot de lijst met monumentale bomen. Een en ander is verwoord in het Compensatieplan, zie bijlage 1.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Het mitigatie- en compensatieplan wordt als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

- h. Ladder voor duurzame verstedelijking: Gemotiveerd moet worden dat het woningbouwplan niet gecompenseerd kan worden in bestaand stedelijk gebied. Ingegaan moet worden op de mogelijkheden voor inbreiding in relatie met het woonplan.

Beantwoording

Het voorgenumen programma is financieel en in omvang niet realiseerbaar op een locatie in bestaand bebouwd gebied. Daarbij komt dat de laatste projectmatige woningbouw van enige omvang dateert uit de periode 2006-2008. Om te voorzien in de woningvraag is realisatie van woningbouw van enige omvang en bestaande uit een mix van woningtypes op korte termijn noodzakelijk. Het woningbouwproject in het bestemmingsplan West Aletalaan is het enige in voorbereiding zijnde project dat binnen een redelijke termijn van start kan gaan.

Een andere belangrijke reden om op deze locatie te bouwen is de relatie met de bouw van de campus. De regelgeving van de provincie voor de Ecologische hoofdstructuur (EHS) vereist dat de campus wordt gebouwd op een locatie in aansluiting op bestaand bebouwd gebied. Aan deze eis kan worden voldaan door tussen het bestaand bebouwd gebied en de campus nieuwe woningen te realiseren.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Nadere motivering wordt aan de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

- i. De woningbouw past binnen de regionale behoefte. De lokale behoefte op Terschelling maakt onderdeel uit van de regionale/provinciale behoefte aan woningen en past al of niet geheel of grotendeels binnen alle regio's en gemeenten genaakte afspraken tot 2016.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan en Beantwoording

Deze reactie wordt verwerkt in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2. Staatsbosbeheer regio Noord

- a. De begrenzing van het plan en de bestemmingsvlakken wijken op een paar punten af van het kaartbeeld dat ten grondslag ligt aan de verkoop van de gronden ten behoeve van de woningbouw. De definitieve begrenzing van de te verkopen grond zal met inachtneming van de afgesproken oppervlakte aangepast moeten worden aan de begrenzingen in het bestemmingsplan. Deze ruimte kan aan de noordoostzijde van het plan worden gevonden.

Beantwoording

De verkoopovereenkomst wordt aangepast op grond van de bestemmingsplankaart.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Geen aanpassingen.

- b. Verzocht wordt een bestemming voor een dienstwoning met aangebouwde wooneenheden voor gedetacheerde/tijdelijke medewerkers, stagiaires, etc. van Staatsbosbeheer op te nemen (ca. 1000 m²). Verzocht wordt daarbij de bestemming W2, bouwaanduiding twee-aaneen) van toepassing te verklaren.

Beantwoording

We nemen in het bestemmingsplan een mogelijkheid op voor de gewenste dienstwoning met daarin de mogelijkheid voor maximaal 2 onzelfstandige woonruimtes.

Een onzelfstandige woonruimte wordt daarbij in de begrippen gedefinieerd als: woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

In de regels en op de verbeelding wordt de bouw van een dienstwoning met daarin de mogelijkheid voor 2 onzelfstandige woonruimtes mogelijk gemaakt op de locatie zoals is aangegeven in het beeldkwaliteitplan.

3. Wetterskip Fryslan

- a. Het wateradvies van het Wetterskip is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan maakt de bouw van enkele extra woningen mogelijk ten opzichte waarvan het Wetterskip bij het opstellen van het advies van uit is gegaan. Dit heeft echter geen invloed op de benodigde compensatie. Er is dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

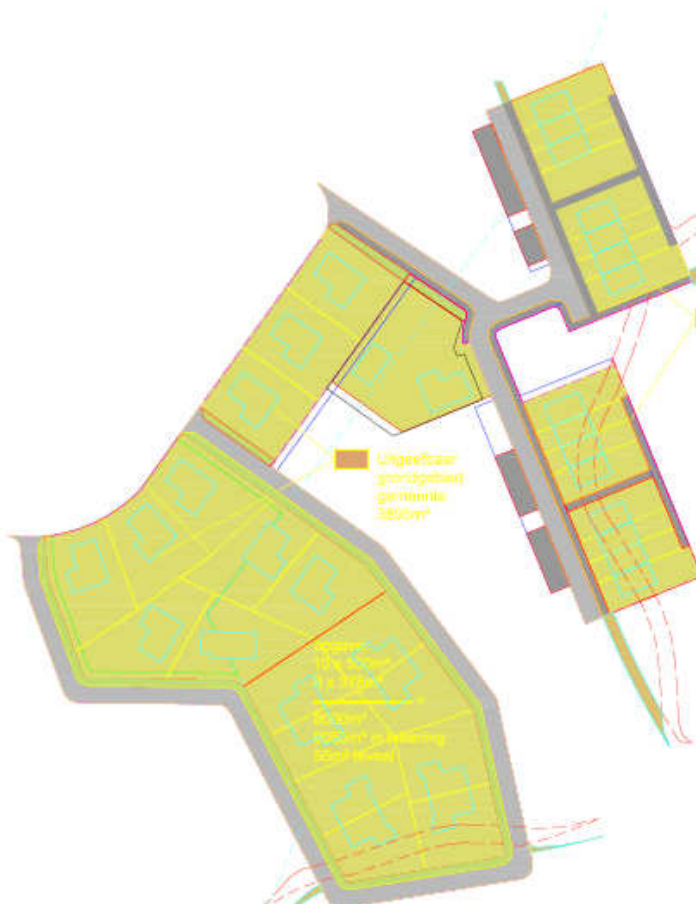
Aanpassing voorontwerpbestemmingsplan

Geen aanpassingen.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

In deze paragraaf worden enkele ambtshalve aanpassingen voorgesteld.

1. In het voorontwerp was voor de woningen aan de Jan Cupidolaan bepaald dat voor de bouwpercelen met de aanduiding 'gevellijn' gold, dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten minste 1,00 m achter de gevellijn dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd. Dit is op grond van inzichten vanuit het opgestelde beeldkwaliteitplan aangepast in het ontwerpplan. In het beeldkwaliteitplan is bepaald dat aan de Jan Cupidolaan vanaf de kavelgrens een rooilijn van 5 meter moet worden aangehouden en dat de voorgevels van de huizen hier op de rooilijn of verder naar achter mogen komen te staan. De aanduiding 'gevellijn' wordt derhalve op 5 meter uit de voorste perceelsgrens gelegd, waarna in de regels wordt bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de woningen in of achter de gevellijn moeten worden gebouwd.
2. De ligging van de bestemmingen wordt aangepast op basis van de meest recente verkaveling, die hieronder is weergegeven.



Bijlage 1

Inspraak- en overlegreacties

INGEKOMEN

04 APR 2013

012 Terschelling

NR.

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl
provincie@fryslan.nl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Terschelling
Postbus 14
8880 AA WEST TERSCHELLING

Dir	<i>AS</i>
Staf	
Techn	
Publ	
B&R	<i>A</i>
Onb	
OR	
Gem R	

*kopie: A. Raap
J. Spanjer*

Leeuwarden, 2 april 2013

Verzonden, - 3 APR. 2013

Ons kenmerk : 01050014
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan West-Terschelling West Aletalaan Fase 4

Geacht college,

Op 20 februari 2013 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

Wij achten de ontwikkeling van een nieuw woonbuurtje op deze locatie in principe aanvaardbaar. De ontwikkeling kan in principe ook passen binnen de afspraken die u met ons heeft gemaakt in het kader van uw woonplan. De ontwikkeling vindt plaats in samenhang met de te ontwikkelen Campus. Wij onderschrijven in principe het maatschappelijk belang van beide ontwikkelingen.

Op onderdelen is een nadere motivering noodzakelijk. Ons advies gaat daar nader op in.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijzen wij naar onze brief van 31 januari 2012, inzake "Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012", nummer 984488.

Categorie 1 Strijd met Verordening

Compensatie Ecologische Hoofdstructuur (EHS): tijdpad en omvang

De plantoelichting en bijlage 2, 'Natuurtoets', vermelden de noodzaak van compensatie van het verlies aan areaal van de EHS, dat optreedt vanwege de woningbouw. Areaalverlies moet worden aangemerkt als significant negatief effect van de planontwikkeling. Wij zijn van mening dat woningbouw op deze locatie, in samenhang met de bouw van de campus, in principe mag worden aangemerkt als groot openbaar belang. Op grond daarvan kan, via ontheffing ex artikel 8.1.3 van de Verordening Romte door Gedeputeerde

Staten worden meegewerkt aan de planontwikkeling, mits schade zo veel mogelijk wordt gemitigeerd en resterende schade wordt gecompenseerd.

In genoemde bijlage 'Natuurtoets' wordt melding gemaakt van de toepasselijkheid van de Spelregels EHS, in samenhang met de bepalingen in de provinciale Verordening Romte, ten aanzien van de wijze van compensatie.

U bent er mee bekend dat compensatie moet zijn geregeld/geborgd gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan dat de compensatieplicht veroorzaakt. Wij merken op dat u de regeling van de compensatie moet afronden voor het ter inzage leggen van het ontwerpplan. Ook de te verlenen ontheffing moet immers zijn verkregen voor de ontwerp ter inzage legging. Gelet op het beoogde tijdpad moet worden aanbevolen om de afspraken over compensatie zo snel mogelijk te regelen.

De afbakening van de oppervlakte te compenseren areaal moet onderdeel zijn van die afspraken. In de plantoelichting wordt beschreven dat het gaat om 1,6 ha voor de woningen. Ook de bijlage 'Natuurtoets' maakt daarvan melding. Het gaat bij die oppervlakte waarschijnlijk om het netto ruimtebeslag van de woningen en de ontsluitingswegen. Maar de toelichting vermeldt correct dat het ruimtebeslag en daarmee de compensatieopgave nader bepaald dienen te worden en mede afhankelijk zijn van de bestemming van de resterende gronden tussen de woningen en de Campus. Het gaat daarbij om de groene bufferzones (de resterende niet te bebouwen duin/bosdelen) tussen de bestaande bebouwing aan de West Aletalaan/Cupidoweg en de nieuwbouw, alsmede de groene zones tussen de nieuwe bebouwing. De vraag moet worden beantwoord of deze zones als zodanig nog onderdeel kunnen blijven van en betekenis kunnen houden voor het aaneengesloten EHS-gebied. Over het bruto areaal dat onttrokken wordt aan de EHS vanwege het woningbouwplan zal compensatie moeten plaatsvinden.

Het bepalen van de compensatieopgave zal samen lopen met, c.q. moeten worden afgestemd op de compensatie die benodigd is voor de areaalonttrekking vanwege de Campus.

Categorie 2 Interpretatie Verordening/motivering

Woningbouwprogramma: kwantiteit

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 35, eventueel 37 woningen. In het Woonplan Terschelling, waarover met ons overeenstemming bestaat, is voorzien in 22 woningen in West Aletalaan fase 3 en eventueel 10 woningen in West Aletalaan fase 4, in de periode tot 2016. Het plan overschrijdt die programmaruimte dus in beperkte mate, met 3 tot 5 woningen. De ontwikkeling van West Aletalaan 4 is bovendien afhankelijk gesteld van de vraag of het alternatief, zoals omschreven in het woonplan (namelijk woningbouw op herstructureringslocaties Oosterduinstraat, Basisschool Burg. Reedekerstraat en/of Parnassiaweg) doorgang kan vinden. De toelichting zal inzicht moeten geven of op die locaties woningen zijn/worden toegevoegd tot 2016. Daarmee moet de daadwerkelijke overschrijding van het woonplanprogramma voor West Aletalaan helder worden.

Op grond van de Verordening Romte, artikel 4.1.2, lid b, kan van het woonplan worden afgeweken, indien de capaciteit alsnog wordt ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dat kan via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk niveau of door fasering van plannen. Denkbaar is dat enkele andere plannen op Terschelling, resp. in West, voor 2016 geen voortgang zullen vinden. Het is noodzakelijk om de, wellicht beperkte, overschrijding nader te onderbouwen op de hiervoor geschetste wijze.

Voor zover geen uitruil met andere locaties mogelijk is, betekent een overschrijding dat met het bestemmingsplan wordt vooruitgelopen op de bouw van woningen vanaf 2016. Op zichzelf hoeft dat geen probleem te zijn, indien dat een beperkte overschrijding betekent, waarvan aannemelijk is dat die vanaf 2016 in een behoefte zal voorzien en reali-

seerbaar is. Zo nodig zal het plan een nadere juridische fasering moeten bevatten van het betreffende aantal woningen.

Woningbouwprogramma: kwaliteit

Ook de met het plan beoogde invulling van woningbouw naar type woningen moet sporen met het van kracht zijnde woonplan. Uit het woonplan blijkt dat op West Aletalaan fase 3 en 4 in totaal 22 huur en 10 koopwoningen waren gepland. De invulling nu lijkt een omgekeerde verhouding te hebben met minimaal 16 (na afwijking 20) rijtjeswoningen en 19 (na afwijking 17) vrijstaande woningen. Wij menen dat u de kwalitatieve invulling nader moet motiveren in het licht van de actuele woningvraag.

Natuurwaarden en keuze/ inrichting locatie.

Uit de ecologische bijlagen blijkt dat er locaties aanwezig zijn van de Kleine keverorchis en Dennenorchis. Niet goed afleesbaar is hoe de locatie en inrichting van de woningbouw zich verhoudt tot de ligging van die groeilocaties. Aan te bevelen is om dat te verduidelijken en om na te gaan en te motiveren of de groeilocaties vermeden worden of kunnen worden.

Landschappelijke keuzes en beeldkwaliteit

De plantoelichting geeft geen inzicht in de landschappelijke keuzes die zijn gemaakt met betrekking tot de inrichting van het woongebied. Gekozen is voor een niet compacte uitleg, met gebruikmaking van hoogteverschillen, zo laat zich aanzien. Op grond van artikel 3.1.1. leden a en b van de Verordening Romte dient de toelichting inzicht te geven, in de vorm van een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf, in de gemaakte afwegingen, in het licht van de draagkracht van het landschap en de kernkwaliteiten. Ook dient in te worden gegaan (lid c) op de keuzes ten aanzien van beeldkwaliteit, bebouwingstypologie c.a.. De toelichting vermeldt de opstelling van een beeldkwaliteitplan, maar dat maakt nu nog geen deel uit van de stukken. Wij adviseren om de toelichting aan te vullen met de kwaliteitsparagraaf en het beeldkwaliteitplan toe te voegen.

Categorie 3 Overige provinciale belangen

Boswet

Naast compensatie vanwege areaalverlies EHS is ook compensatie van verlies aan bosareaal noodzakelijk op grond van de Boswet. De toelichting en de bijlage 'Natuurtoets' besteden daaraan geen aandacht. Nagegaan moet worden welk areaal aan bos, binnen de definities en bepalingen daaromtrent in de Boswet, verloren gaat. Van belang daarbij is ook de grens van het gebied dat al dan niet onder de 'bebouwde kom Boswet' valt, waarvoor geen compensatie vereist is en waarvoor de gemeenteraad de verantwoordelijkheid inzake de te maken afweging bij herbestemming heeft.

Op grond van het Streekplan Fryslân wordt bij een geval van 'dubbele' compensatie, gestreefd naar maatwerk. De mogelijkheid om compensatie EHS en Boswet te combineren moet worden onderzocht.

Categorie 4 Streekplan en/of goede ruimtelijke ordening

Ladder voor duurzame verstedelijking

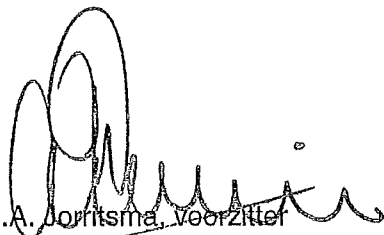
Terecht maakt de plantoelichting melding van de toepasselijkheid van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Naast die ladder is de soortgelijke bepaling van kracht in de Verordening Romte, artikel 2.2.1. Op blz. 17/18 van de toelichting is geconstateerd dat de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied niet op te vangen is. Wij willen dat aannemen, mede op grond van hetgeen in de ambtelijke voorbereiding van de plannen voor woningbouw en Campus

aan de orde is geweest. Die constatering wordt evenwel niet nader gemotiveerd, met een beschouwing van mogelijkheden voor inbreiding in bestaand stedelijk gebied, eventueel onder verwijzing naar een achterliggend document en naar de in het woonplan gemaakte afwegingen inzake inbreidingsmogelijkheden. U zult alsnog uw constatering moeten onderbouwen. Dat is ook van belang vanwege de status van 'groot openbaar belang' die bij het verlenen van ontheffing ex artikel 8.1.3 van de Verordening Romte bij deze uitbreiding in EHS-gebied aan de orde moet zijn.

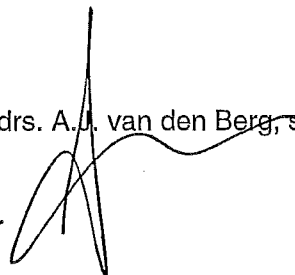
Overigens merken wij op dat trede 1 van de ladder, de vraag of de woningbouw past binnen de regionale behoefte (blz. 17 toelichting), wel degelijk positief mag worden beantwoord. De lokale behoefte op Terschelling maakt deel uit van de regionale/provinciale behoefte aan woningen en past – zie hiervoor, al of niet geheel of grotendeels - binnen de met alle regio's en gemeenten gemaakte afspraken tot 2016.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,



J.A. Joritsma, voorzitter



drs. A.J. van den Berg, secretaris

Gemeente Terschelling
T.a.v. De gemeenteraad
Postbus 14
8880 AA WEST-TERSCHELLING



Dir	<input checked="" type="checkbox"/>
Staf	<input type="checkbox"/>
Techn	<input type="checkbox"/>
Publ	<input type="checkbox"/>
B&R	<input checked="" type="checkbox"/>
Ond	<input type="checkbox"/>
OR	<input type="checkbox"/>
Gem R	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>



Datum 25 maart 2013
Onderwerp zienswijze voorontwerp best. plan Campus en West Aletalaan
Behandeld door de heer H.Brink/F.Zwart
Ons kenmerk 2013-0556
Kenmerk
Bijlagen

Geachte Raad,

Graag maakt Staatsbosbeheer gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de voorontwerpen van de bestemmingplannen Campus en West Aletalaan fase 4.

Begrenzingsen

Ik maak u erop attent dat de begrenzingsen van het plan en bestemmingsvlakken op een paar punten afwijken van het kaartbeeld dat ten grondslag ligt aan de verkoop van de grond ten behoeve van de bouw van de campus en het realiseren van woningbouw.

Het meest in het oog springen hierbij de afwijkingen in het plan Campus, ten aanzien van het bouwvlak (W3) aan de zuid en oostzijde en de bijbehorende ontsluitingswegen.

De definitieve begrenzing van de te verkopen grond zal, met in achtneming van de afgesproken oppervlakte, aangepast moeten worden aan de begrenzingsen in de bestemmingsplannen.

Omdat er een sterke samenhang tussen de begrenzingsen van de plannen bestaat zou hiervoor aan de noordoostzijde van beide plannen ruimte gevonden kunnen worden.

Bestemmingen

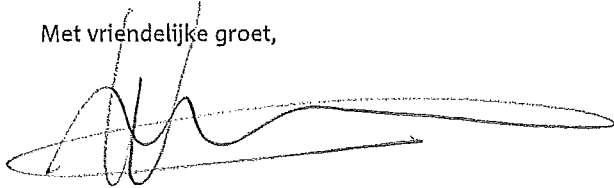
Ontsluitingswegen van de campus.

De ontsluiting van de campus naar de Hoofdweg vind ik ongewenst. Uitgangspunt is altijd geweest dat het bos- natuurfront langs de Hoofdweg ongeschonden blijft. Een nieuwe weg op deze locatie en met name een veilige aansluiting op de toch al drukke Hoofdweg zal een forse ingreep in dit nu ongeschonden landschapsbeeld vergen. Aantasting van dit beeldbepalend deel van Dellewal is landschappelijk en ook vanuit de recreatieve beleving van het landschap ongewenst.

Het tracé van de oost-west lopende ontsluiting komt mij, mede ook door de terreingesteldheid (hellingen) onlogisch voor. Ik wil ervoor pleiten deze ontsluiting zoveel mogelijk langs het bestaande bospad te situeren. Bij de herinrichting van de aansluiting met de Europalaan zou dan een situatie gecreëerd moeten worden waarbij de hoofdverkeersstroom, inclusief voetgangers, via de Hoofdweg geleid wordt.

Zoals in het overleg is afgesproken zal in het plan West Aletalaan nog een bestemming (ca. 1000 m²) voor een dienstwoning met aangebouwde wooneenheden voor gedetacheerde/tijdelijke medewerkers, leerlingen etc. (W2 ; bouwaanduiding *tae*; twee -aaneen) opgenomen worden.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Brink', with a long horizontal flourish extending to the right.

ing. W. Brink
districtshoofd De Friese Wadden

INGEKOMEN

6 - MRT 2013

Terschelling

Hellevoort, Joost

Van: Jelly van der Kloet <jvanderkloet@weterskipfryslan.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2013 10:29
Aan: Hellevoort, Joost
CC: Jan van der Velde
Onderwerp: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan West-Terschelling Campus en voorontwerpbestemmingsplan West-Terschelling West Aletalaan Fase 4

Dir	
Staf	
Techn	
Publ	
B&R	
Ond	X
OR	
Gen R	

Geachte heer Hellevoort,

Op 19 februari 2013 ontvingen wij de bekendmaking van de terinzagelegging van de voorontwerpbestemmingsplannen West-Terschelling Campus en West-Terschelling West Aletalaan Fase 4. In deze e-mail geven wij onze reactie op deze plannen.

De wateradviezen voor beide plannen zijn verwerkt in de Toelichtingen. Het bestemmingsplan voor de Aletalaan maakt de bouw van enkele extra woningen mogelijk ten opzichte van waar wij bij het opstellen van het advies vanuit zijn gegaan. Dit heeft echter geen invloed op de benodigde compensatie. De plannen geven ons dan ook geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wij gaan er vanuit dat u of de initiatiefnemer contact opneemt met Weterskip Fryslân om verdere afspraken te maken over de compensatie/infiltratie.

Graag worden wij op de hoogte gehouden van eventuele wijzigingen in het plan, omdat deze van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Met vriendelijke groet,



Jelly van der Kloet
Medewerker planvorming - Cluster Plannen

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden
Harlingerstraatweg 113, 8914 AZ Leeuwarden
T: 058 - 292 22 22
M: 06-30 111 483
E: jvanderkloet@weterskipfryslan.nl
W: www.weterskipfryslan.nl
Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Van: Hellevoort, Joost [<mailto:j.hellevoort@terschelling.nl>]
Verzonden: dinsdag 19 februari 2013 10:27
Aan: 'energie-ruimtelijkeplannen@mineleni.nl'; 'DNN-ruimtelijkeplannen@rws.nl'; Jelly van der Kloet; 'Kroese, Marieke (m.e.kroese@fryslan.nl)'; 'DIV@Vitens.nl'; Info; 'Plannen.CDC.DVD.DN.ROM@mindef.nl'
Onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan West-Terschelling Campus en voorontwerpbestemmingsplan West-Terschelling West Aletalaan Fase 4

L.S.

Voor overleg in het kader van artikel 3.1.1. lid 1 Wro stuur ik u de bekendmaking van de terinzagelegging van de voorontwerpbestemmingsplannen West-Terschelling Campus en West-Terschelling West Aletalaan Fase 4. Wij willen u vragen voor 29 maart 2013 te reageren. Dat kan door een schriftelijke reactie te sturen via het emailadres j.hellevoort@terschelling.nl of een brief gericht aan de gemeente Terschelling, tav de heer J. Hellevoort, Postbus 14, 8880 AA WEST-TERSCHELLING. Als u vragen heeft kunt u contact opnemen met Joost Hellevoort, beleidsmedewerker fysieke leefomgeving van de gemeente Terschelling.

Met vriendelijke groet,
Joost Hellevoort.

Bijlage 2
“Mitigatie- en compensatieplan, West – Terschelling Campus en West Aletalaan fase 4”

Mitigatie- en compensatieplan

West-Terschelling Campus en West Aletalaan fase 4

projectnr. 250650 en 250651
revisie 05
16 mei 2013

datum vrijgave

16 mei 2013

beschrijving revisie 05

definitief

goedkeuring

M. Korthorst

vrijgave

S. Hammink

Colofon

Projectgroep bestaande uit:

ir. M. Korthorst
ing. J.A. Kamerling
drs. C.E.M. Calmes
drs. S.B.W. Hammink

Tekstbijdragen:

ir. M. Korthorst
ing. J.A. Kamerling

Fotografie:

ir. M. Korthorst

Vormgeving:

Oranjewoud

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere Stad

Copyright ©

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud	blz.
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel	4
2 Wettelijk kader	5
2.1 Ecologische hoofdstructuur (hierna EHS).....	5
2.2 Boswet.....	7
3 Gebiedsbeschrijving	9
3.1 Situering plangebied.....	9
4 Methode compensatieopgave	11
4.1 EHS	11
4.2 Berekening EHS	12
4.3 Berekening oppervlakte boscompensatie	14
5 Conclusies en vooruitblik.....	15
6 Literatuur.....	17

Losse bijlage: kaart met oppervlaktes bestemmingen en grens bebouwde kom volgens Boswet

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van het dorp West-Terschelling worden maximaal 37 woningen en een studenten-campus ontwikkeld. De voorgenomen ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan, daarom is een (partiële) herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Realisatie van de campus en de woningen ten oosten van het dorp resulteert in ruimtebeslag op de Ecologische hoofdstructuur en verlies van bosareaal.

Een verkennende natuurbeoordeling van Altenburg & Wymenga (2012) geeft een eerste indruk van de mogelijke effecten van de voorgenomen plannen op de natuurwaarden op het plangebied. Een nadere beoordeling in een natuurtoets (Oranjewoud, 2013) geeft inzicht in de effecten op de planlocatie.

Ruimtebeslag binnen de EHS wordt gezien als een significante aantasting van de EHS aangezien de ontwikkeling onomkeerbaar is. Derhalve ligt er een opgave om dit verlies aan natuurwaarden volledig te compenseren conform de Spelregels EHS. Het ruimtebeslag en daarmee de compensatieopgave dient nader bepaald te worden en is mede afhankelijk van de bestemmingsverandering.

De compensatieopgave hoeft zich niet per se te richten op de natuurwaarden die verloren gaan. Het bijzondere karakter van het EHS-gebied dat deels verloren gaat (uniform naaldbos) hoeft volgens de spelregels EHS niet teruggebracht te worden. De compensatieopgave kan zowel in kwantitatieve, kwalitatieve als financieel zin uitgevoerd worden.

Naast de EHS moet rekening gehouden worden met compensatie vanwege de Boswet.

1.2 Doel

Dit compensatieplan heeft als doel de aard en omvang van de compensatie-opgave voor EHS en Boswet vast te stellen. Het plan is in overleg met Staatsbosbeheer, de gemeente Terschelling en de provincie Fryslân opgesteld.

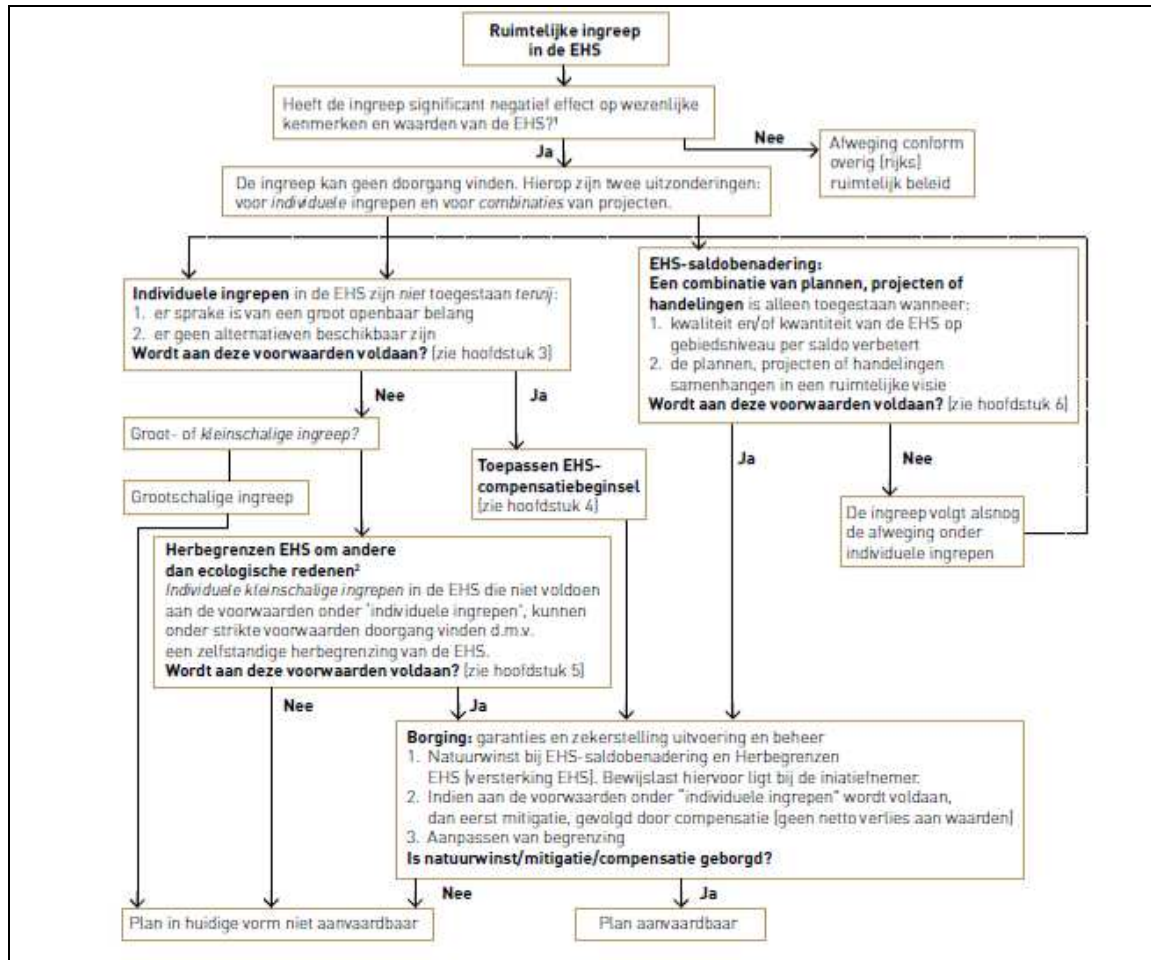
2 Wettelijk kader

2.1 Ecologische hoofdstructuur (hierna EHS)

De EHS is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. De EHS is een netwerk van grote en kleine natuurgebieden waarin de natuur (plant en dier) voorrang heeft en wordt beschermd. Daarmee wordt voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven en dat de natuurgebieden zo hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. Hierbinnen kan de uitwisseling van soorten optimaal plaatsvinden en wordt de biodiversiteit verbeterd. De landelijke doelstellingen voor de EHS zijn verder uitgewerkt in de nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur (2000) en in de Nota Ruimte (2004). Het ruimtelijke beleid voor de EHS is gericht op behoud en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarom geldt in de EHS het 'nee, tenzij'-regime.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van Infrastructuur en Milieu 2012) is (nogmaals) vastgelegd dat binnen de EHS nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS, niet zijn toegestaan, tenzij er sprake is van een **groot openbaar belang**, en reële **alternatieven** ontbreken. Indien een voorgenomen ingreep de '**nee, tenzij**'-afweging met positief gevolg doorloopt kan de ingreep plaatsvinden, mits de eventuele nadelige gevolgen worden **gemitigeerd** en resterende schade wordt **gecompenseerd**.

De bescherming van de EHS betekent derhalve dus niet dat woningbouw en nieuwe bedrijvigheid in de EHS altijd verboden is. Ontwikkelingen zijn onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Het Rijk en de provincies hebben hiervoor samen met gemeenten en maatschappelijke organisaties, spelregels opgesteld. In het beleidskader *Spelregels EHS* (LNV, VROM, 2007) is de flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen in de EHS toe te staan uitgewerkt. Van belang zijnde instrumenten zijn het compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzing. Onderstaande stoomschema uit het beleidskader *Spelregels EHS* geeft aan hoe de verschillende instrumenten zich tot elkaar verhouden.



Figuur 2-3: Stroomschema toetsing van projecten aan het EHS beschermingsregime (LNV, VROM, 2007)

De provincie Fryslân heeft in het Streekplan 2007 en de Verordening Ruimte 2011 de richtlijnen met betrekking tot compensatie provinciaal vastgelegd welke overeenkomen met het beleidskader *Spelregels EHS*. In de verordening is het volgende opgenomen over het EHS beleid van de provincie.

Verordening Romte Fryslân 2011

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt de regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening zijn eveneens de kernkwaliteiten en wezenlijke kenmerken van de EHS deelgebied Waddeneilanden uitgeschreven.

Significante effecten

Artikel 8.1.1, lid 2 staat in de EHS geen ontwikkelingen toe die significante negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de Nota Ruimte (par. 3.3.5.1) staan voorbeelden van ontwikkelingen die significante gevolgen kunnen hebben. Of een ontwikkeling in een concreet geval daadwerkelijk significante gevolgen heeft, is afhankelijk van de wezenlijke kenmerken en waarden per gebied en zal per geval moeten worden beoordeeld. Artikel 8.1.2 regelt de planologische basisbescherming vóórdat gronden zijn aangekocht of als natuurgebied worden beheerd. Voortzetting van het bestaande gebruik (inclusief de bestemmingsregeling) is mogelijk. Onder onomkeerbare ontwikkelingen verstaat de provincie ingrepen die onomkeerbaar in de weg zullen staan aan realisering van de EHS. Voorbeelden hiervan zijn wegaanleg, een uitbreidingslocatie bij een kern, of vestiging van een agrarisch bedrijf.

Ontheffing

Op grond van artikel 8.1.3 kan de provincie ontheffing verlenen van artikel 8.1.1, lid 2 voor ontwikkelingen van groot openbaar belang met significant negatieve effecten op de natuurwaarden van de EHS. Hierbij geldt het 'nee tenzij'-principe uit het Streekplan en het rijksbeleid (Nota Ruimte, AMvB Ruimte). Het begrip 'groot openbaar belang' is in de Nota Ruimte niet nader gedefinieerd. De interpretatie van dit begrip is afhankelijk van veranderingen in tijd en politieke en maatschappelijke opvattingen. Artikel 3.12, lid 3 van de AMvB Ruimte rekent tot groot openbaar belang in ieder geval de veiligheid, de drinkwatervoorziening, de plaatsing van windturbines of de plaatsing van installaties voor de winning, opslag of transport van aardgas. In algemene zin dient het te gaan om een algemeen c.q. maatschappelijk belang - zoals werkgelegenheid, huisvesting, water- en kustveiligheid, civiele veiligheid, volksgezondheid, en essentiële voorzieningen voor het functioneren van de samenleving zoals energie- en vervoersvoorzieningen, dat verder reikt dan de lokale situatie ter plaatse. Gedeputeerde Staten beoordelen of een ontwikkeling van groot openbaar belang is.

Ontheffing is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden staan in artikel 8.1.3. Allereerst dient natuurschade door mitigerende maatregelen zoveel mogelijk te worden beperkt. Resterende natuurschade wordt gecompenseerd.

Natuurcompensatie

Paragraaf 2.9.3 van het Streekplan formuleert voor natuurcompensatie enkele uitgangspunten, die zijn verwerkt in artikel 8.1.3. Bij de toepassing van artikel 8.1.3 wordt rekening gehouden met de 'Spelregels EHS, beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzing EHS' van de ministeries LNV en VROM, de provincies en VNG van 10-9-2007. Hierin zijn de uitgangspunten voor natuurcompensatie uitgewerkt voor concrete situaties. In de plantoelichting moet een verantwoording worden opgenomen over de wijze van compensatie, inclusief de garanties voor realisatie; indien voor de compensatie een wijziging van het planologische regime nodig is (een bestemmingswijziging), zal gelijktijdig met het besluit over de ontwikkeling deze wijziging verzekerd moeten zijn. Als grondslag voor de verantwoording in de plantoelichting dient een compensatieplan, waarvan de onderdelen in de Spelregels EHS staan.

Niet alleen de actuele natuurwaarden van een gebied zijn bij compensatie belangrijk, maar ook de beoogde natuurdoelen. Dit betekent dat compensatie van hetzelfde natuurdoeltype met bijbehorend kwaliteitsniveau moet worden nagestreefd en dat rekening wordt gehouden met de betekenis van het gebied voor het EHS-kerngebied waarvan het gebied deel uitmaakt. Wanneer het niet mogelijk is om hetzelfde natuurdoeltype te realiseren als het natuurdoeltype dat verloren gaat, verdient het aanbeveling om een natuurdoeltype te realiseren waarvan de beleidsdoelstelling relatief ambitieus is (groot verschil tussen aanwezig en beoogd areaal in Nederland) of in ieder geval niet minder ambitieus is. Verder valt het natuurdoeltype in principe binnen dezelfde hoofdgroep (van mate van natuurlijkheid).

Financiële compensatie

Financiële compensatie vindt plaats indien zowel fysieke compensatie als compensatie door kwalitatief gelijkwaardige waarden redelijkerwijs onmogelijk is. Compensatie geschiedt in dat geval door storting van een financiële bijdrage in het gemeentelijk of Nationaal Groenfonds. De bijdrage blijft gelabeld aan de betrokken ingreep. De hoogte van de financiële bijdrage wordt bepaald door de kosten van aanschaf van vervangende grond, de kosten van basisinrichting, en de kosten van ontwikkelingsbeheer.

2.2 Boswet

De uitvoering van de Boswet in Fryslân is vastgelegd in de notitie "Uitvoering van de Boswet" en vastgesteld door GS op 21 oktober 1997. De Boswet leidt er toe dat voor alle houtopstanden, vallende onder de Boswet, die geveld worden, of anderszins aan de Boswet onttrokken worden, een herplantplicht kan worden opgelegd. Bos dat geveld werd in het kader van een goedgekeurd bestemmingsplan was hiervan in de Boswet vrijgesteld. Gedeputeerde Staten (GS) van Fryslân hebben echter in 1999 het compensatievoorstel "BESTEMMINGSWIJZIGING BOS EN BOSCOMPENSATIE" vastgesteld. Dit besluit voorziet in een bescherming en vervanging van bos en bosbodems bij bestemmingsplanwijziging.

Aan de hand van afwegingscriteria voor het vellen en voor de compensatie wordt bekeken of vellen mogelijk is en zo ja, hoeveel en hoe er gecompenseerd moet worden. Er zijn drie categorieën van vervangbaarheid met daaraan gekoppeld een overcompensatie van het kwaliteitsverlies door middel van een kwantiteitsstoelag. In dit geval gaat het om bos van 80 jaar oud, waardoor de kwaliteitstoelag twee keer de oppervlakte is.

Naast het Compensatiebeginsel is er nog het begrip “bebouwde kom Boswet” (BkB). Deze BkB wordt door de gemeenteraad vastgesteld en ter goedkeuring aan GS aangeboden. Door het vaststellen worden de grenzen van de gemeentelijke verantwoordelijkheden voor de Boswet vastgelegd. Binnen de bebouwde kom Boswet is de gemeente verantwoordelijk, vaak met een gemeentelijke kapverordening of via een “Algemene Plaatselijke Verordening c/q Algemene Politie Verordening. Buiten de BkB geldt (voor de houtopstanden die aan de criteria van de Boswet voldoen) de Boswet en is het Rijk (ministerie van EZ) verantwoordelijk. Daarnaast kunnen ook gemeentelijke regels van toepassing zijn op de te vellen beplanting.

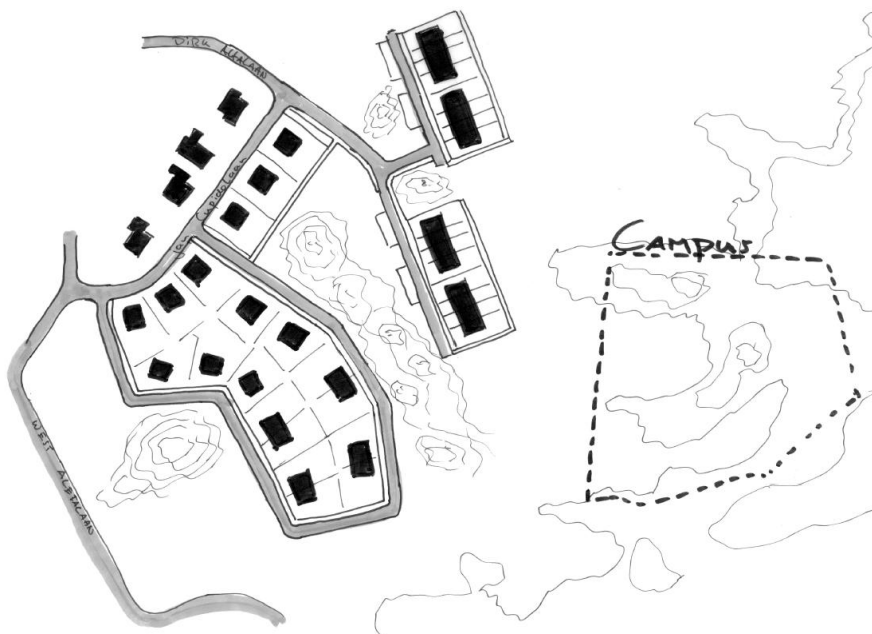
3 Gebiedsbeschrijving

3.1 Situering plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van West-Terschelling. Onderstaande luchtfoto van google-maps geeft een indruk van het plangebied. Het plangebied is in het aldaar aanwezige duinbos gelegen. Het duinbos bestaat uit soortenarm dennenbos. Het bos bestaat voornamelijk uit Oostenrijkse den met een leeftijd van circa 80 jaar en een hoogte van maximaal 20 meter. Een struiklaag is alleen aanwezig langs de buitenranden van het bos zoals direct grenzend aan de West Aletalaan, Jan Cupidolaan en Burgemeester van Heusdenweg. Voor het overgrote deel bestaat het plangebied aaneengesloten monotoon dennenbossen zonder onderbegroeiing. Onderstaande figuren geven een beeld van de huidige situatie en de beoogde locatie. De volgende pagina toont een aantal foto's van het plangebied.



Figuur 3-1: Huidige situatie, aaneengesloten duinbos.



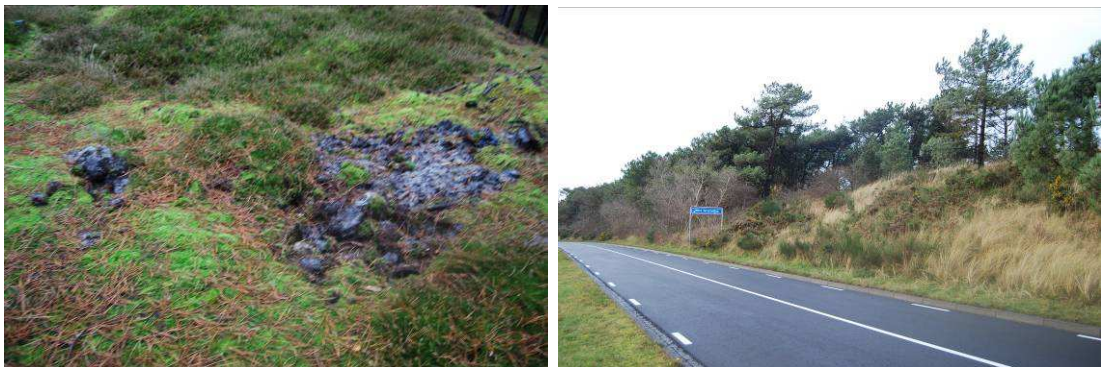
Figuur 3-2: Plangebied bestaat uit een aantal woningen en het campusterrein (indicatieve schetsverkeveling).



Struweelzone langs de West Aletalaan en Jan Cupidolaan, inclusief gedumpte tuinafval.



Monotoon gesloten dennenbos met hier en daar een opening.



Sporen van uitgegraven dennenorchissen: Rechts de randzone langs de meer gevarieerde begroeide bosrand langs Burgemeester van Heusdenweg (november 2012).

4 Methode compensatieopgave

Het onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten en ligging van de beschermde gebieden is opgebouwd uit twee onderdelen:

- een bureaustudie;
- een terreinbezoek.

4.1 EHS

Het verlies aan EHS-areaal dient vanwege het onomkeerbare karakter gecompenseerd te worden aan de hand van de EHS-spelregels.

De compensatieopgave hoeft zich niet per se te richten op de natuurwaarden die verloren gaan. Het bijzondere karakter van het EHS-gebied dat deels verloren gaat (uniform naaldbos) hoeft derhalve niet elders ontwikkeld te worden. Aangezien, Staatsbosbeheer, de beheerder van het plangebied, streeft naar een groter aandeel loofbomen in de bossen en een meer gevarieerd gemengd bos, is het zelfs ongewenst om te streven naar de ontwikkeling van een gesloten naaldbos. Conform het streekplan verdient het de aanbeveling om de ontwikkeling van natuurdoeltypen na te streven waarvan de beleidsdoelstelling relatief ambitieus is.

De volgorde voor mitigatie en compensatie is, op basis van het provinciale streekplan en de Verordening Romte Fryslan als volgt:

- mitigatie: door mitigatie dient ten eerste het verlies aan bestaande natuurwaarden binnen het plan door middel van een inrichtingsplan zo veel mogelijk beperkt te worden;
- kwantitatieve compensatie: ontwikkel minimaal een vergelijkbaar areaal door aanleg of nieuwe natuur;
- kwalitatieve compensatie: ontwikkel en verbeter bestaande natuurgebieden door maatregelen waardoor de kwaliteit van bestaande EHS wordt verhoogd;
- salderen: dit instrument kan gebruikt worden als er een integraal plan wordt ontwikkeld, waarin door extra natuurontwikkeling natuurwinst wordt geboekt;
- financiële compensatie: indien alle bovengaande opties niet mogelijk blijken te zijn kan een financiële bijdrage in het compensatiefonds gestort worden. Het netto verlies dient gecompenseerd en zal elders ingezet worden voor natuurontwikkeling.

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 dorpskernen 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 versturende wegen.

Tabel 4-1: Samenvatting stappenplan mitigatie- en compensatieopgave EHS.

Mitigatie	Door een 'natuurinclusief ontwerp' dienen de natuurwaarden in en rondom de campus en woonwijk geoptimaliseerd te worden. Door een landschappelijke inpassing, het omvormen van delen van het resterend naaldbos naar een gemengd bos met mantel en zoom wordt de biodiversiteit in vergelijking met de huidige situatie (sterk) vergroot. De kerngebieden voor de aanwezige orchideeën dienen daarbij zoveel mogelijk behouden te blijven. De overige orchideeën dienen overgeplaatst te worden (door een ter zake kundige) naar een geschikte groeiplaats.
Alternatieven onderzoek	Heeft plaatsgevonden, ook de overige alternatieven bevinden zich in de EHS gezien het feit dat het overgrote deel van het eiland is begrensd als EHS.
Dwingende reden van groot openbaar belang	Volgens streekplan en Verordening Romte is sprake voor van een groot openbaar belang
Kwantitatieve compensatie	Er dient gezocht te worden naar een gebied dat omgevormd kan worden naar natuur. Dit kan bijvoorbeeld een landbouwperceel zijn.
Kwalitatieve compensatie	Als de mogelijkheden voor kwantitatieve compensatie ontbreken, dient gezocht te worden naar een kwalitatieve compensatie. Denkbaar maatregelen zijn plaggen van duinvalleien, tegengaan verstruweling van duinen, omvormen van naaldbossen naar gemengd bos, stimuleren kweldervorming langs de Waddendijk.
Financiële verevening	Indien de zoektocht naar een kwantitatieve als kwalitatieve compensatieopgave is doorlopen zonder bevredigende oplossing kan het verlies aan natuurwaarden financieel gecompenseerd worden door een bijdrage aan het compensatiefonds. De waarde dient als volgt bepaald te worden; waarde van eilander landbouwgrond met dezelfde oppervlakte als de oppervlakte van de ruimtelijke ingreep, vermeerderd met de inrichtingskosten voor nieuwe natuur.

Om de compensatieopgave te waarborgen, is door de gemeente in overeenstemming met Staatsbosbeheer en de provincie een compensatieplan opgesteld. Onderdeel van het compensatieplan is het exact bepalen van de kwantitatieve opgave (het ruimtebeslag per bestemming).

4.2 Berekening EHS

Bijlage 1 geeft inzicht in het ruimtebeslag, de grens van de bebouwde kom volgens de Boswet en de nieuwe bestemmingen, het gehele bestemmingsplangebied ligt in de EHS.

Tabel 4-2: Oppervlakte per bestemming

Oppervlakte per bestemming	Totaal areaal (ha)	Te kappen bos (ha)	EHS compensatie (ha)
Bestemming Wonen (2) - Terschelling - West	1.24	1.24	1.24
Bestemming Wonen (3) - Campus	1.0	1.0	1.0
Bestemming Verkeer	0.55	0.55	0.55
Bestemming Groen	1.40	-	1.40
Bestemming Bos	3.94	-	-
Totaal	8.13	2.79	4.19

Areaal verlies

In totaal wordt 2.79 ha bos gekapt en omgevormd tot wonen en infrastructuur. Daarnaast blijft 1.4 ha bos behouden en krijgt de bestemming groen.

Dit bestaande bos blijft bos, ondanks de bestemming 'groen' en zal deels omgevormd worden naar een gemengd bos met hogere natuurwaarden voor flora en vogels (ter mitigatie). Het gebruik zal door de nieuwe bewoning wel intensiever worden. In het overleg met de provincie Fryslân op 22 april 2013 is besloten dat zowel de bestemming verkeer, wonen als groen voor de EHS gecompenseerd zal moeten worden. De opgave is dan 4.19 ha compensatie EHS areaal. Het bos met de bestemming 'bos' blijft functioneren als EHS.

Kwaliteitstoelage

Voor het kwaliteitsverlies van de bestaande natuurwaarden gedurende de ontwikkelingsperiode van het vervangend gebied wordt een toeslag op de fysieke compensatie berekend, zowel in oppervlakte als in extra budget. Hiertoe worden vier categorieën onderscheiden. Voor onderhavige plan is de categorie ontwikkelingsduur 25 - 100 jaar van toepassing, op de planlocatie is een bos van circa 80 jaar oud aanwezig. De toeslag is dan 2/3 in oppervlakte, plus de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer (Spelregels EHS).

Tabel 4-3: Bruto compensatieopgave uitgaande van verschillende scenario's

Variant	Compensatieopgave	Totaal areaal (ha)	Totaal bruto opgave (ha)
Nette compensatieopgave	Wonen, Campus, Verkeer en Groen	4.19	
Kwaliteitstoelage	2/3 extra (Spelregels EHS)		2.79
Totaal bruto opgave			6.98

Aanschaf grond

Het berekende oppervlak van 6.98 ha is dus in beginsel compensatieplichtig. De marktwaarde van landbouwgrond op de eilanden is gemiddeld € 27.100,00 per hectare (periode februari 2012 tot januari 2013, bron: <http://www.boerderij.nl/Home/grondmarkt/Grondprijzen/?gebied=2104>). Uitgaande van deze aanschafprijs bedragen de totale kosten van aanschaf van grond dus 6.98 ha x € 27.100,00 = € 189.250,00.

Toeslagen: kwaliteitsverlies en inrichtingskosten

Naast de verwervingskosten van grond, dient ook rekening gehouden te worden met inrichtingskosten en de beheerkosten in de eerste 6 jaar na aanleg, het ontwikkelingsbeheer. Het ontwikkelingsbeheer bestaat uit éénmalig inboeten van de beplanting, 10 %. Vanaf jaar 2 worden elkaar jaar distels uitgemaaid met een bosmaaier. Het betreft kosten inclusief b.t.w. exclusief staartposten (algemene kosten, winst en risico, onvoorzien).

Tabel 4-4: Berekening kosten aanschaf en inrichting compensatie EHS.

Aard van de kosten	Bedrag	Toelichting
Aanschafwaarde grond per ha	€ 27.100,00	landbouwgrond (gras) op de eilanden
Inrichtingskosten dennenbos	prijs per ha	aanplant met bos
- maaien	€ 200,00	
- frezen	€ 200,00	
- spitten	€ 350,00	
- eggen	€ 200,00	
- leveren en planten plantmateriaal (plantverband 1.25 * 1.25)	€ 14.000,00	
Totaal inrichtingskosten	€ 14.950,00	
Kosten ontwikkelingsbeheer	€ 6.250,00	kosten inboet €2.000 in jaar 1 en € 850 in jaar 2 t/m 5 voor uitmaaien ongewenste vegetatie
Totaal per ha	€ 48.300,00	
Oppervlakte te compenseren EHS	x 6.98	
Totaal kosten	€ 337.134,00	

4.3 Berekening oppervlakte boscompensatie

Tabel 4-5: Berekening compensatie areaal Boswet.

	Areaal boskap binnen gemeentelijke Boswet komgrens (ha)	Areaal boskap in Boswet gebied (ha)
Uitbreiding Terschelling - West	1.06	0.18
Campus	-	1.0
Verkeer	0.46	0.09
Groen bestemming	-	-
Totaal te kappen	1.52 ha	1.27 ha

In totaal wordt 2.79 ha bos gekapt (1.52 ha + 1.27 ha), hiervan ligt 1.27 ha in Boswet gebied. Gezien de ontwikkelingstijd van het bos (25 tot 100 jaar) is conform regelgeving in de 'Uitvoering van de boswet (Provincie Fryslân 21 okt. 1997)' de toeslag 2 x dit areaal is 2.54 ha boswet compensatie.

Het bosareaal dat gekapt wordt en binnen de bebouwde komgrens volgens de boswet is gelegen (1.06 ha + 0.46 ha), hoeft niet gecompenseerd te worden. De Bomenverordening Terschelling beschermt monumentale bomen binnen de gemeente. Geen van de te kappen bomen behoort tot de lijst met monumentale bomen.

5 Conclusies en vooruitblik

De compensatieopgave voor de EHS is 6.98 ha. Voor de aanschaf van deze grond, de inrichting en het beheer in de eerste 6 jaar is een bedrag van € 337.134,00 nodig. Volgens de Boswet zal 2.54 ha gecompenseerd moeten worden.

Op basis van het streekplan (zie paragraaf 4.1), is in het overleg met de provincie Fryslân op 22 april 2013 voor een aangepaste wijze van compenseren gekozen, rekening houdend met het feit dat:

- De schaal van mogelijke ontwikkelingen op de eilanden beperkt is
- Buiten bestaande dorpskommen en recreatieterreinen nagenoeg alle gronden tot de EHS behoren
- In een aantal situaties reële alternatieve locaties vrijwel ontbreken
- Kwantitatieve compensatie voor natuur (duinbos) met hetzelfde karakter onmogelijk blijkt te zijn

In dat geval is kwalitatieve compensatie mogelijk, waarvoor de volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zie ook paragraaf 4.1):

- 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;
- 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.

In het overleg op 22 april 2013 met vertegenwoordigers van de provincie Fryslân, gemeente Terschelling en Staatsbosbeheer, is de volgende werkwijze afgesproken:

1. Het berekende compensatiebedrag van € 337.134,00 wordt eerst ingezet voor de boscompensatie van 2.54 ha
2. Hiervoor kunnen twee projecten als voorbeeld genoemd worden:
 - Voor het herstel van elzensingels heeft landschapsbeheer Friesland een plan gemaakt, waarover consensus is bereikt. Verspreid over het eiland, kan aanvullend geplant worden op gronden van particulieren en in bermen van de gemeente.
 - Herstel- en beheerplan De Grië, het onderdeel elzensingels¹.
3. De omrekening van 2.54 ha naar de aan te planten lengte elzensingel is als volgt:
 - Voor een éénrijige elzensingel kan uitgegaan worden van een breedte van 5 m, waardoor 2.54 ha vertaald kan worden als de aanleg van 5.080 m¹ elzensingel
 - Voor een dubbele rij kan uitgegaan worden van een breedte van 6 meter, waardoor 2.54 ha vertaald kan worden als de aanleg van 4.233 m¹ elzensingel
4. Als deze 2.54 ha gecompenseerd is, wordt het overblijvende compensatiegeld ingezet voor kwalitatieve compensatie van de EHS. Hiervoor kunnen twee projecten als voorbeeld genoemd worden:
 - Kwelderherstel langs de Waddendijk
 - Zuidzijde Groene strand, herstel van de hydrologie op grond van SBB. Dempen en verbreden van sloten (800 m), verwijderen van een rug grond. Inrichtingsplan uit te werken in overleg met SBB en Wetterskip Fryslân.

Voorwaarde voor deze manier van compenseren, is dat het object nog niet eerder voor een compensatieplicht gebruikt is en dat de EHS-compensatie binnen 10 jaar plaats heeft gevonden. De Boswetcompensatie dient binnen 3 jaar gerealiseerd te zijn.

¹ In dit herstelplan uit 2012 is 13.205 meter aan te leggen elzensingel opgenomen.

Voor de compensatie is het niet nodig een afzonderlijke ontheffing aan te vragen. Het compensatieplan wordt vastgelegd via het RO-spoor. Via dit ruimtelijk spoor wordt door de provincie ontheffing verleend. Wel moet de financiële zekerstelling geregeld zijn, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij kan volstaan worden met het wegzetten van het geld bij het Groenfonds, waarbij het gelabeld wordt aan het compensatieonderdeel.

Een aandachtspunt voor het vervolg is de inrichting en het beheer van het overblijvende bos, dat bestemming 'bos' houdt. Nu is het recreatief gebruik van het gebied extensief. Door een goede zonering zal het recreatief gebruik in de toekomst gereguleerd moeten worden. Dat gebeurt al door de zuidelijke ontsluitingsweg van de Campus, waardoor auto en fietsverkeer niet door het bosgebied geleid worden. Eén wandelpad wordt dichterbij het toekomstige woongebied gelegd.

6 Literatuur






Hut., R.M.G. van der & E. van der Heijden 2012. Ecologische beoordeling van bouwlocaties voor een nieuwe campus op Terschelling. A&w-rapport 1757 Altenburg & Wymenga ecologische onderzoek, Feanwalden.

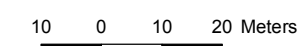
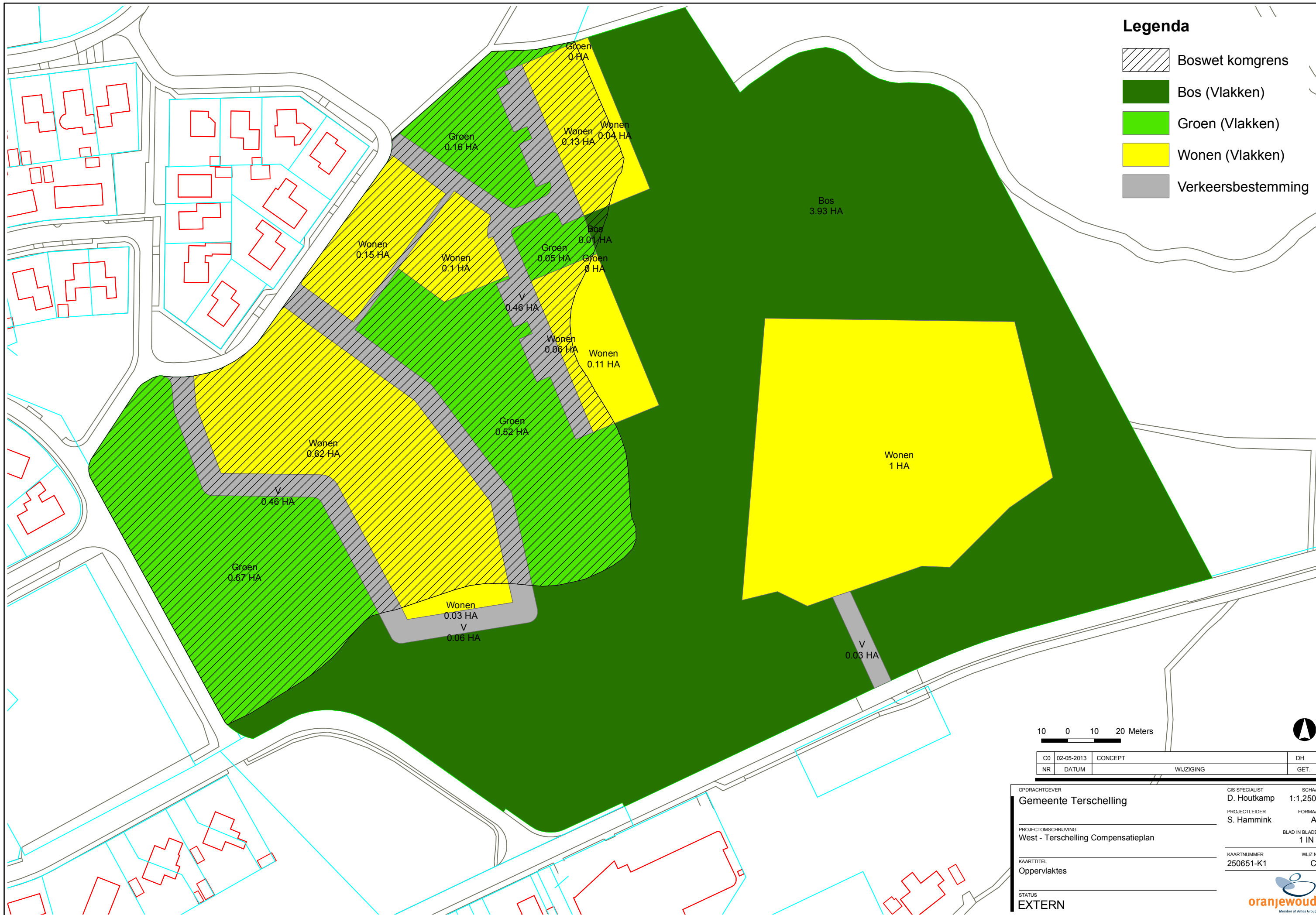
Ministerie van LNV & VROM. Spelregels EHS 2007

Provincie Fryslân 2006. Ontwerp Streekplan Fryslân 2006. Om de kwaliteit fan de romte. Leeuwarden.

Provincie Fryslân, Verordening Romte Fryslân 2011

Legenda

-  Boswet komgrens
-  Bos (Vlakken)
-  Groen (Vlakken)
-  Wonen (Vlakken)
-  Verkeersbestemming



CD	02-05-2013	CONCEPT	DH
NR		WIJZIGING	GET.

OPDRACHTGEVER	Gemeente Terschelling	GIS SPECIALIST	D. Houtkamp	SCHAAL	1:1,250
PROJECTOMSCHRIJVING	West - Terschelling Compensatieplan	PROJECTLEIDER	S. Hammink	FORMAAT	A3
KAARTTITEL	Oppervlaktes	KAARTNUMMER	250651-K1	BLAD IN BLADEN	1 IN 1
STATUS	EXTERN	WIJZ.NR	CO		



Bijlage 3

“Beeldkwaliteitplan West Aletalaan fase 4, West - Terschelling”



Beeldkwaliteitplan / concept

West Aletalaan fase 4, West-Terschelling

Beeldkwaliteitplan / concept

West Aletalaan fase 4, West-Terschelling

Inhoud

INLEIDING

1. WEST-ALETALAAN FASE 4

- 6 Gebied nu
- 6 Stedenbouwkundige opzet
- 6 Openbare ruimte en parkeren

2. AANBEVELINGEN

Reliëf

- 8 Hoogteverschillen behouden
- 9 Hoogteverschillen benutten

In het bos

- 10 Bosrand dunnen
- 11 Bermen met bomen
- 12 Bomen op de kavel

Situering

- 13 Vrij op de kavel
- 14 Markante hoeken

Architectuur

- 15 Welstandsvrij
- 16 Duurzaam bouwen
- 17 Rijwoningen onderscheidend
- 18 Ingetogen kleuren
- 19 Passende erfafscheidingen

3. CRITERIA

- 20 Toetsingscriteria
- 20 Situering en reliëf
- 20 Erfafscheidingen
- 20 Excessenregeling

BRONNEN

COLOFON

Inleiding

Welstandsluw

Aan de oostkant van West-Terschelling wordt een nieuw buurtje gebouwd. Deze uitbreiding, West Aletalaan fase 4 geheten, zal in de komende jaren worden ontwikkeld.

De gemeente zal bij de bouw van het buurtje de architectuur zoveel mogelijk vrij laten. Het predikaat welstandsluw moet als een uitnodiging worden opgevat om een gevarieerd woonmilieu te ontwikkelen. Hiervoor zijn in deze rapportage een aantal aanbevelingen opgenomen die handvaten bieden om die variëteit te bewerkstelligen.

Achterin het boekje worden de aanbevelingen in enkele heldere toetsingscriteria samengevat. Deze rapportage is toegevoegd aan het bestemmingsplan voor het nieuwe buurtje.

Opzet

In het eerste hoofdstuk van dit boekje wordt kort ingegaan op het plan voor West-Aletalaan fase 4. Het tweede hoofdstuk kent een viertal aandachtspunten met betrekking tot de beeldkwaliteit van het nieuwe buurtje.

Eerst wordt de omgang met het in het gebied aanwezige reliëf en het bos behandeld.

Aansluitend passeren de criteria voor de situering van de huizen op de kavel en de architectuur van de woningen de revue.

Ook bouwwerken, waarvoor geen bouwvergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Dit om te voorkomen dat de bouwwerken ernstig in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand. Afgesloten wordt met een beschrijving van de excessenregeling.

In hoofdstuk 3 wordt het beeldkwaliteitplan samengevat in toetsingscriteria.

1. West-Aletalaan fase 4

Gebied nu

Het gebied waarin West-Aletalaan fase 4 gepland staat ligt ten oosten van de laatste uitbreiding van West-Terschelling. Het is een met Oostenrijkse dennen beplant duingebied. Vanuit de buurtschieten diverse paden het bos in.

Op enkele plekken in de naoorlogse uitbreidingen van het dorp is het aanwezige reliëf gespaard. Dit levert veelal verrassende ontwerpoplossingen op: huizen zijn op het duin gesitueerd of deels in het zand ingegraven. Verspreid door het dorp staan uit de bosaanplant gespaarde dennen. Soms is daarbij sprake van forse vlekken, andere keren in de vorm van een boomgroep of een enkele boom. In de laatste uitbreiding is om enkele met dennen beplante duinen heen gebouwd. Het her en der opduikende wintergroene geboomte levert een aangenaam woonmilieu op.

In het bos ten oosten van het nieuw te ontwikkelen buurtje is de nieuwe campus van Maritiem Instituut Willem Barentz gepland. De campus krijgt een toegangsroute die losstaat van de aangrenzende woonbuurt.

Stedenbouwkundige opzet

Ook in het nieuw te ontwikkelen buurtje worden de duintoppen met dennen gespaard. Hierdoor zal praktisch elk nieuw huis aan minstens een

kant op het bos uitkijken. Tegen de Jan Cupido-laan aan wordt een weg in de vorm van een lus gelegd. Het gebied aan de binnenzijde van de lus is voor vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers bestemd.

Aan het uiteinde van de verlengde Dirk Altalaan komen vier rijtjes van telkens vier woningen te liggen. De tussenwoningen worden in principe huurwoningen, op de hoeken komen wellicht sociale koopwoningen.

De kavelgroottes zullen variëren. Het nieuwe buurtje zal 35 tot 38 woningen omvatten.

Openbare ruimte en parkeren

De openbare ruimte is eenvoudig van opzet. Uitgegaan wordt van beklinkerde woonstraatjes die op een oor worden gelegd. Afgewaterd wordt op duinzand.

De straat naar de rijtjeswoningen krijgt een smal trottoir. Uitgangspunt is dat de twee-onder-kappers en de vrijstaande woningen op eigen erf parkeren. Voor de rijwoningen is voorzien in parkeerplaatsen dwars op de weg.



concept verkaveling West-Aletalaan fase 4
locatie Campus Zeevaartschool

2. Aanbevelingen

Reliëf

Het nieuw te bouwen buurtje komt in de duinen te liggen. In het stedenbouwkundige plan zijn de duintoppen zoveel mogelijk gespaard, het merendeel van de woningen is op de lagere gebiedsdelen gesitueerd. Bij het uitwerken van het stratenplan en het bouwrijp maken van West-Aletalaan fase 4 zullen de aanwezige hoogteverschillen, zo veel als maar mogelijk is, gespaard worden. Het aanwezige reliëf biedt de mogelijkheid om het buurtje een bijzonder karakter te geven.

Hoogteverschillen behouden

Het reliëf kan een speciale bijdrage leveren aan de diversiteit van het buurtje. De inzet is om de bestaande hoogteverschillen op de kavels te sparen. Het in de omgeving voorkomende reliëf loopt daardoor op de kavel door.

Uitgegaan wordt van een gesloten grondbalans: op de bouw kavels is afvoer en aanvoer van grond uitgesloten.



reliëf behouden en benutten



op het duin

Hoogteverschillen benutten

Initiatiefnemers en architecten worden uitgedaagd om bij het ontwerpen en bouwen van de huizen te anticiperen op het aanwezige duinreliëf. Voorbeelden elders op Terschelling, de Prinses Margrietlaan bijvoorbeeld, laten zien wat een prachtig woonmilieu het bouwen op hellingen of duintoppen oplevert. Door op verschillende manieren op of in het duin te bouwen ontstaat een rijk geschakeerd pallet aan woningtypen.



in en op het duin



voor hoog, achter laag

In het bos

In de duinen waarin de straten zijn gedacht groeit dennenbos. Het wintergroene geboomte kenmerkt straks het nieuwe buurtje. Uiteenlopende middelen worden ingezet om het beeld van het wonen in het bos te verstevigen.

Bosrand dunnen

De dennenakkers zijn nodig aan dunning toe. Met het uitdunnen van de bosrand langs de nieuwe straten en kavels valt er meer licht op de bosbodem. Er ontwikkelt zich een plantenkleed, ook gaan de bomen een vollere kroon ontwikkelen. Genoemde maatregelen leveren een aantrekkelijker bosrand op.



wonen aan de bosrand



luchtige en gevarieerde bosrand

Bermen met bomen

De her en der in het plan opgenomen groene bermen dragen bij aan een sfeervol straatbeeld. Door op diverse plaatsen dennen in de bermen te laten staan wordt het in het bos wonen versterkt.



bomen in de bermen



berm met dennen

Bomen op de kavel

Ook op de te bebouwen kavels kan aan het wonen in het bos inhoud worden gegeven. Door in de hoeken voor aan de straat en in de achtertuinen van de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers bomen te sparen ontstaat van aanvang af een levendig groenbeeld. Voorgesteld wordt om bij het bouwrijp maken van het nieuwe buurtje op strategische plekken dennen te laten staan. De nieuwe bewoners worden op de meerwaarde van de bomen gewezen.



dennen in de tuinen



effect van een boom



boomgroep in voortuin

Situering

Gestreefd wordt naar een levendig en gevarieerd buurtje. Ingezet wordt op uiteenlopende positioneringen op de kavel.

Vrij op de kavel

Alleen aan de Jan Cupidolaan wordt vanaf de kavelgrens een rooilijn van 5 meter aangehouden. De voorgevels van de huizen komen hier op de rooilijn of verder naar achter te staan.

Voor de overige straten in het nieuw buurtje zijn op de kavels geen rooilijnen vastgesteld. De inzet is dat de huizen verschillende posities op de kavels aannemen.

Aanbevolen wordt om bij het situeren van de woning op de kavel optimaal gebruik te gaan maken van het aanwezige reliëf. Zie hiervoor ook bladzijde 9.



variatie in posities

- rooilijn op kavelgrens
- - - rooilijn op 5m
- ← naar achteren of naar voren



verschillende situeringen, Gerrit Knoplaan

Markante hoekwoningen

De hoekwoningen, zowel op de straathoeken als die aan de uiteinden van de rijtjeswoningen, vragen om extra aandacht. Op de hoeken komen geen blinde gevels voor. Verbijzonderingen in de vorm van een raam, serre of andersoortige uitbouw, een verspringing van de gevel verlevendigen de hoeken. Ook het doorzetten van een pannendak komt het beeld op de hoek ten goede.



hoeken verbijzonderd



verspringende gevel



pannendak op hoek doorgezet

Architectuur

Voor de architectuur worden nauwelijks regels opgelegd. Het stevige groene raamwerk kan een variëteit aan huizen goed hebben. Voor de bouw worden op enkele punten aanbevelingen meegegeven die moeten leiden tot een goed in de omgeving passend buurtje.

Welstandsvrij

De invulling van de architectuur van de huizen wordt vrij gelaten. Voorbeelden elders in het land laten zien dat het loslaten van de welstandsregels goed werkt. Over het algemeen wordt er in welstandsvrije gebieden niet veel anders gebouwd als in gebieden met een welstandsregime. Maar ook gebeurt het dat in dergelijke gebieden architectonische hoogstandjes worden gebouwd. Daar nodigt het predikaat welstandsvrij ook expliciet toe uit. Een excessenregeling, die achterin dit hoofdstuk is opgenomen, moet eventuele verpaupering of ernstig detoneren voorkomen.



niet veel anders als nu



bijzondere bouw

Duurzaam bouwen

De inzet is om duurzaam te bouwen. Duurzaamheid uit zich in verschillende ontwerp oplossingen. Ten behoeve van energiebesparing wordt gedacht aan een goede oriëntatie van de woningen op de zon, aan de toepassing van zonnepanelen en aan warmte en koude opslag. Gedacht wordt aan de toepassing van lokaal gewonnen bouwmaterialen, zoals hout. De inzet is om bij de bouw gerecyclede – en te recyclen producten te gebruiken.

Door van een gesloten grondbalans uit te gaan wordt gesleep met grond voorkomen.

Het regenwater dat op de daken en verhardingen valt wordt afgekoppeld. Het water wordt ter plaatse via tuinpaden en wegen in de wegbermen geïnfiltreerd.



op zuiden georiënteerde woning



zonnepanelen op dak

Rijwoningen onderling verwant

De twee keer twee rijtjes woningen in het nieuwe buurtje staan op enige afstand van elkaar. De rijtjes mogen onderling enigszins verschillen, door verwantschap in vorm, materiaal of kleur zoeken ze tevens aansluiting bij elkaar.



rijen onderling verwant, bijvoorbeeld door middel van pannendaken

Ingetogen kleuren

Voor de bebouwing wordt uitgegaan van ingetogen kleuren. Hierdoor voegt het buurtje zich als het ware vanzelf in de natuur en sluit het goed aan bij de bestaande bebouwing van West-Terschelling. Alarmkleuren zijn niet gewenst.



bruin hout



blauw als de lucht



grijs als het zand

Passende erfafscheidingen

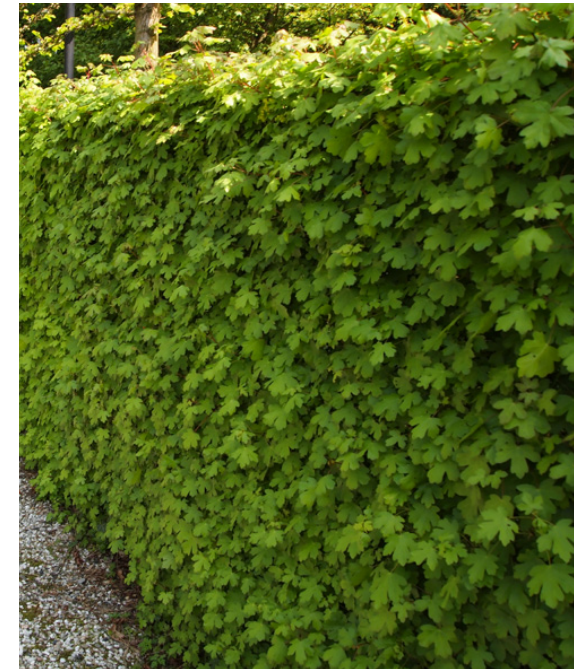
In het buurtje wordt aan de straat en voor de voorgevel uitgegaan van lage afscheidingen. Achter de naar de weg gekeerde gevels mogen afscheidingen tot 2 meter worden geplaatst. Bij de erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied die met vergunning 2 meter hoog mogen zijn mag de bovenste meter, als de afscheiding niet uit beplanting bestaat, niet een gesloten front mag vormen. Natuurlijke afscheidingen zoals hagen hebben de voorkeur. Schuttingen en andere afscheidingen kennen ingetogen aardse kleuren. Gebouwde erfafscheidingen achter het huis zijn toegestaan mits ze aansluiten bij de architectuur van de woningen.



schutting in aardse kleur



bovenste meter geen gesloten front



haag als natuurlijke afscheiding

3. Criteria

Toetsingscriteria

Bouwplannen voor het woonbuurtje worden op enkele punten getoetst. De toetsingscriteria betreffen de situering van de woning op de kavel, de omgang met de erfafscheidingen en het voorkomen van excessen op het gebied van de architectuur.

Situering en reliëf

De op de locatie aanwezige hoogteverschillen worden in de situering van de woning op de kavel alsmede in het ontwerp van het huis meegenomen. Met uitzondering van de Jan Cupidolaan hoeven de initiatiefnemers zich bij het situeren van de woning voor de voorgevel niet aan de rooilijn te houden.

Erfafscheidingen

Naar de straat en voor de voorgevel worden lage erfafscheidingen tot 1 meter aangehouden. Achter de naar de weg gekeerde gevels mogen afscheidingen tot 2 meter worden geplaatst. Daarbij mogen niet uit beplanting bestaande afscheidingen geen gesloten front vormen. Bij de erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied die met vergunning 2 meter hoog mogen zijn mag de bovenste meter, als de afscheiding

niet uit beplanting bestaat, niet een gesloten front mag vormen.

Natuurlijke afscheidingen, zoals hagen, hebben de voorkeur. Ook bij de omgeving passende afschermingen zoals houten palen, planken of een hekwerk dat wordt afgeschermd door middel van beplanting zijn denkbaar. Zie hiervoor verder wat bij de excessenregeling onder de punten i, j en k wordt gezegd.

Excessenregeling

Bouwwerken in het woonbuurtje zijn in principe welstandsvrij. Om niet ernstig in strijd te zijn met redelijke eisen van welstand wordt van de initiatiefnemer verlangd dat het bouwplan aan minimale welstandseisen voldoet. Ook bestaande bouwwerken, waaronder vergunningsvrije bouwwerken, worden getoetst aan de excessenregeling.

Volgens artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat "in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand" aanschrijven om die strijdigheid op te heffen.

Om verpaupering of ernstig detoneren in het buurtje te voorkomen is daarom in dit beeldkwaliteitsplan een excessenregeling opgenomen. We

spreeken van een exces in geval van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dergelijke bouwwerken zijn door de absolute welstandsboodem gezakt.

In de volgende gevallen is er sprake van in ernstige mate strijd zijn met redelijke eisen van welstand (in dit geval een exces):

- a) gedeeltelijke afbraak, instorting, verwaarlozing of verandering van een gebouw of bouwwerk waardoor het ritme in de gevelwand wordt verstoord;
- b) een in ernstige mate geheel of gedeeltelijke beschadiging van een bouwwerk aan de buitenzijde;
- c) ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- d) in ernstige mate verstoring van de detaillering en het voegwerk van gevels door (onderdelen van) installaties of andere toevoegingen en inferieur materiaalgebruik;
- e) verwaarlozing van een gebouw of bouwwerk (wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, verf- of stuclagen die in ernstige mate zijn afgebladderd, ontbrekende dakpannen of dak

platen, loshangende of ontbrekende bouwdelen, niet tijdig herstel van schade als gevolg van een calamiteit, etc.);

f) een te grove inbreuk op wat in de omgeving op basis van de gebiedscriteria gebruikelijk is;

g) op de gevel graffiti is aangebracht of anderszins beklad;

h) op de gevel aangebrachte niet bij het gebouw en/of de omgeving passende kleuren of schilderijen (felle of contrasterende kleuren);

i) bouwwerken van armoedige materialen, te felle of contrasterende kleuren, bouwvormen of detailleringen die in het gebied ernstig detoneren;

j) het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;

k) hogere erfafscheidingen dan in het bestemmingsplan of onder de op bladzijde 20 van dit boekje genoemde criteria is toegestaan en niet bij de natuurlijke omgeving of bij de architectuur van de woning passende erfafscheidingen;

l) te opdringerige en dominante reclames en huisstijlaanduidingen op de gevel.

Het niet voldoen aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria levert een exces op. Wanneer het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige

mate in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de hierboven genoemde criteria, heeft het college op grond van artikel 13a van de Woningwet de bevoegdheid een verplichting op te leggen om het uiterlijk zodanig aan te passen dat geen sprake meer is van een exces. Bij de afweging of er wel of geen gebruik zal worden gemaakt van de bevoegdheid zal de welstandscommissie verzocht worden om het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op het uiterlijk, waarbij het advies gebaseerd wordt op de criteria genoemd in deze excessenregeling.

Bronnen

Bestemmingsplan West-Terschelling 2012,
Gemeente Terschelling, 2012

*Campus Zeevaartschool: inpassing plangebied
en randvoorwaarden campus West-Terschelling,*
Enno Zuidema Stedebouw en veenenbos en
bosch landschapsarchitecten, 2012

West-Terschelling Campus voorontwerp,
Gemeente Terschelling, 2013

*West-Terschelling, Schetsverkaveling
woningbouw-oost, Enno Zuidema Stedebouw en
veenenbos en bosch landschapsarchitecten, 2012*

*West-Terschelling West-Aletalaan fase 4
voorontwerp, Gemeente Terschelling, 2013*

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Zutphen
Burg. van Heusdenweg 10a
Postbus 14, 8880 AA,
West-Terschelling

Planteam veenenbos en bosch landschapsarchitecten

Jeroen Bosch
Femke Visser
Udin Verheij

In samenwerking met:

Enno Zuidema Stedebouw

Mei 2013

veenenbosen**bosch**
landschapsarchitecten

Zijpendaalseweg 51
6814 CD Arnhem

t 026 35 15 195
info@veenenbosenbosch.nl