bestemmingsplan herontwikkeling Margotstelling

ontwerp

gemeente Terschelling



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

herontwikkeling Margotstelling

ontwerp 9-6-2022

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**

Hoofdstuk 3 Beleid **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **18**
4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid 18
4.2 Externe veiligheid 19
4.3 Bodem 20
4.4 Erfgoed 20
4.5 Ecologie 22
4.6 Water 23
4.7 Geluidhinder 23
4.8 Luchtkwaliteit 24
4.9 Verkeerseffecten 24
4.10 M.e.r.-beoordeling 25

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **25**
5.1 Algemeen 25
5.2 Bestemmingsplanregels 26

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **27**
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.2 Economische uitvoerbaarheid 27

Bijlagen bij de toelichting **29**

Bijlage 1 Procesdocument Formerum aan Zee **29**

Bijlage 2 Schetsontwerp Margotstelling **40**

Bijlage 3 Natuurtoets **110**

Bijlage 4 Digitale watertoets **145**

Regels **151**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **151**
Artikel 1 Begrippen 151
Artikel 2 Wijze van meten 152

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **153**
Artikel 3 Natuur 153
Artikel 4 Recreatie - Recreatiewoningen 155

Hoofdstuk 3 Algemene regels **156**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 156

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	156
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	156
Artikel 8	Overige regels	157
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**157**
Artikel 9	Overgangsrecht	157
Artikel 10	Slotregel	157
Bijlagen bij de regels		**159**
Bijlage 1	**Indeling horecabedrijven**	**159**
Bijlage 2	**Landschappelijke en cultuurhistorische waarden**	**162**
Bijlage 3	**Schetsontwerp Margotstelling**	**165**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is de herinrichting van de Margotstelling, gelegen in het duingebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Het is een bunkercomplex dat deel heeft uitgemaakt van de Atlantikwall.

In de huidige situatie zijn enkele bunkers al jaren in gebruik als recreatiewoning en zijn die ook zo bestemd. Met dit plan wordt de gehele Margotstelling integraal aangepakt. De nu ongebruikte bunkers van de stelling worden bestemd als tweelingbunkers (opslag bij bestaande recreatiebunkers), nieuwe recreatiebunkers of opengesteld voor publiek. Ook de loopgraven worden hersteld en onderdeel van een nieuw aan te leggen ontsluitingsstructuur.

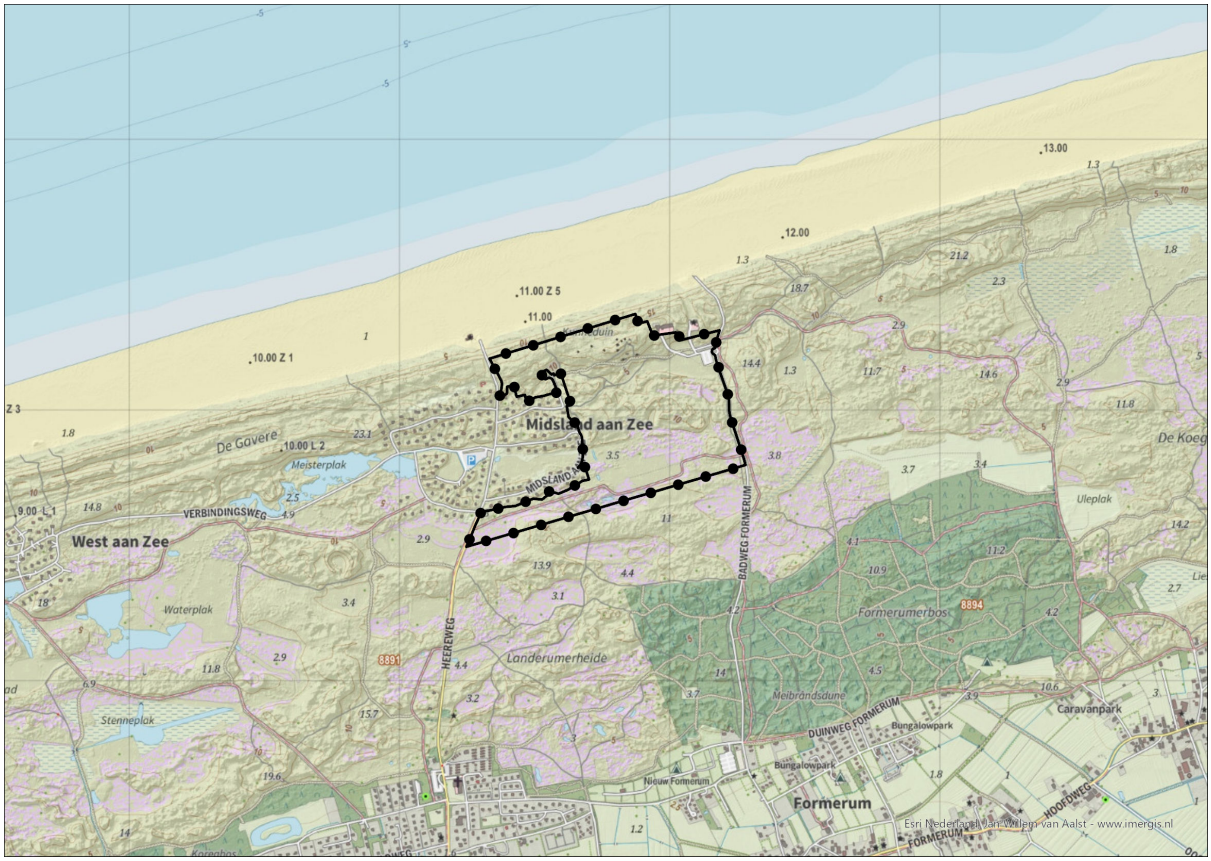
De integrale aanpak maakt het mogelijk dat de stelling in zijn totaliteit wordt hersteld, inclusief herstel van de padenstructuur. Hier speelt dus ook een algemeen belang van natuurherstel, herstel van wandelpaden, de stelling en de aantrekkelijkheid van het gebied voor iedereen. Het voornemen past niet binnen de kaders van de geldende beheersverordeningen 'Beheersverordening Natuurgebieden' en 'Beheersverordening Formerum aan Zee'.

In samenspraak met de ontwikkelaar, de vijf private bunkereigenaren en Staatsbosbeheer heeft H+N+S Landschapsarchitecten een schetsontwerp gemaakt. In dit schetsontwerp zijn de ambities voor dit gebied nader uitgewerkt. In het schetsontwerp wordt ingegaan op het appartementenhotel Formerum en het omliggende duingebied. Voor het appartementenhotel Formerum is reeds een omgevingsvergunning verleend. Dit gebied maakt dan ook geen deel uit van de voorliggende opgave.

Er heeft ook al een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden met onder andere Staatsbosbeheer en de reeds aanwezige particuliere eigenaren in het gebied. Deze partijen kunnen instemmen met het schetsplan. Ook heeft de gemeente Terschelling aangegeven positief tegenover deze ontwikkeling te staan. De voorgenomen herontwikkeling van de Margotstelling wordt daarom mogelijk gemaakt met een herziening van een deel van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

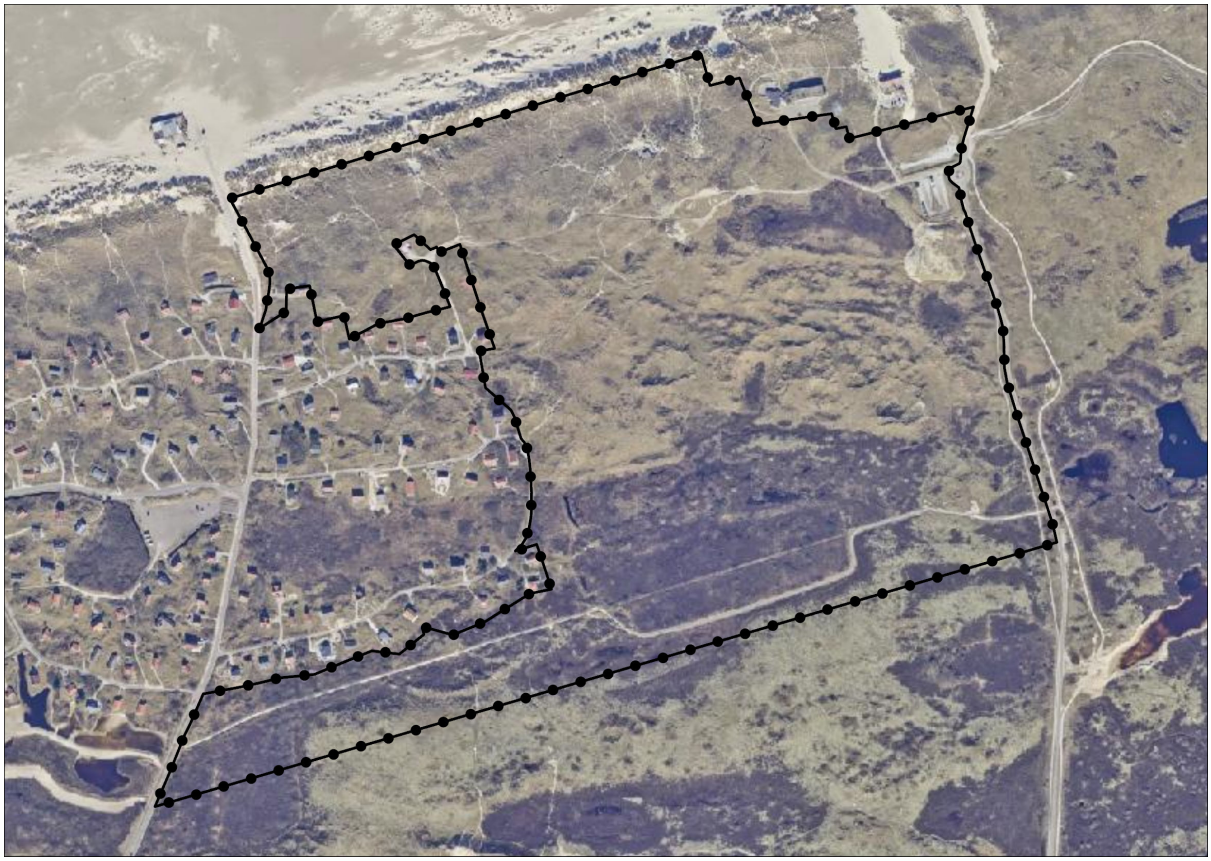
1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele bunkercomplex 'Margotstelling', en de omliggende gronden. Op de onderstaande kaartuitsnede is de ligging van het plangebied in het duingebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee aangegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

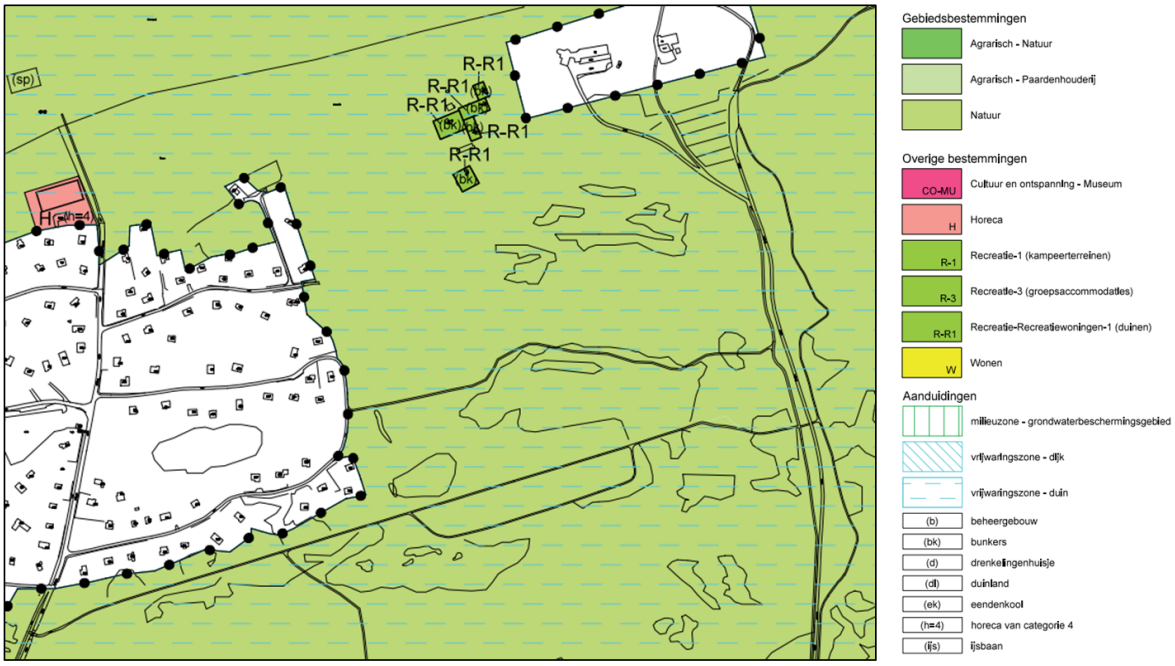
Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied (globaal) aangegeven. De exacte begrenzing blijkt uit de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 2. Luchtfoto met de begrenzing van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De Beheersverordening Natuurgebieden (vastgesteld 23 september 2014) is van toepassing op het plangebied. In deze beheersverordening hebben de gronden de bestemming 'Natuur'. De bestaande recreatiebunkers hebben de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoningen - 1 (duinen)'. De aanduiding 'vrijwaringszone - duin' is op het gehele plangebied van toepassing. Verder is de aanduiding 'bunkers' gebruikt om aan te duiden waar recreatiewoningen ondergebracht in een bunker mogelijk zijn. De Beheersverordening Natuurgebieden is voor de nieuwe situatie niet meer toereikend, omdat meer bunkers gebruikt gaan worden als recreatiewoning of als, opslag. Ook het toevoegen van een fietsenstalling en de aanleg van nieuwe loopgraven zijn strijdig met de bestemming 'Natuur'.



Figuur 3. Fragment van de verbeelding behorende bij de Beheersverordening Natuurgebieden

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Achtergrond

Proces

Ruim 20 jaar nadat appartementenhotel Beek in 1999 z'n deuren sloot, heeft deze locatie sinds kort een nieuwe eigenaar met ambitie. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomst van het bestaande 'bouwblok', maar ook om 6 hectare aangrenzend duingebied, waarbinnen een groot deel van de 'Margotstelling' ligt, een bunkercomplex dat deel heeft uitgemaakt van de Atlantikwall. De initiatiefnemer heeft een herontwikkeling van het appartementenhotel voor ogen en wil nadenken over de toekomst van het stellingcomplex in relatie tot de perspectieven die Staatsbosbeheer voor het aansluitende duingebied ziet.

Het procesdocument 'Nieuwe perspectieven voor Formerum aan Zee' (Bijlage 1) geeft een beeld van de integrale gebiedsvisie met de randvoorwaarden en ambities van de 3 ontwikkelende partijen (de initiatiefnemer, Staatsbosbeheer en de gemeente Terschelling).

Op hoofdlijnen is ingezet op de volgende drie elementen:

1. Creëren van een groot natuurgebied met winterbegrazing. De begrazingsgrens dient nog exact te worden bepaald, maar uitgangspunt is begrazing tot aan de eerste duinenrij vanaf het strand.
2. Herontwikkeling van de Margotstelling, door de diverse onderdelen verschillende bestemmingen te geven (publiek, privaat, of recreatief) en in het verlengde van deze bestemming, werkzaamheden uit te voeren.
3. Verleggen van het fietspad tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.

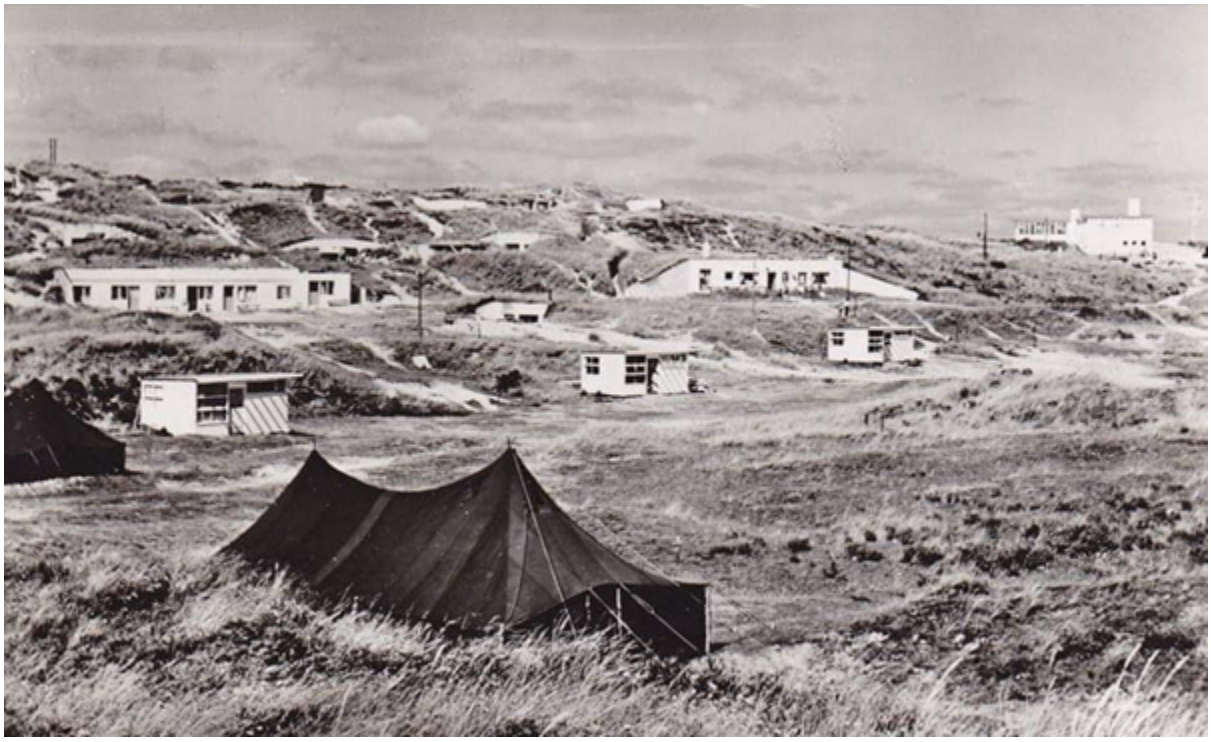
Inmiddels is het plan door de betrokken partijen verder uitgewerkt en is een schetsontwerp gemaakt (Bijlage 2). Het verleggen van het fietspad tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee maakt geen onderdeel meer uit van het plan.

Stelling Margot

Stelling Margot lag tussen Midsland en Formerum aan Zee en werd bemand door de Kriegsmarine. De stelling moest de bezetter beschermen tegen aanvallen uit zee. Hiertoe bestond de stelling onder meer uit twee Würzburg-radarinstallaties. Ook liepen er vanuit de stelling twee zware kabels de zee in, waarmee de Duitsers motorengeruis konden opvangen. In totaal bestond Stelling Margot uit circa 75 bunkers. Het

bijzondere van deze stelling is dat er nog een aantal kunstig gemetselde loopgraven te bezichtigen zijn.

Huidige situatie
Het bunkercomplex is in de huidige situatie al voor een deel getransformeerd naar recreatiewoningen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn zowel de bunkers als het omliggende terrein in gebruik geweest als recreatiewoningen en kampeerterrein. Uiteindelijk zijn er 6 bunkers in gebruik gebleven als recreatiewoning en ook zodanig bestemd. De rest van de Margotstelling is door het ontbreken van een gebruiksbestemming in verval geraakt. De leegstaande bunkers zijn vrij toegankelijk. Met de deels ondergestoven loopgraven en de bunkers in verval, is dit een onwenselijke situatie. De uitstraling van het gebied wordt niet alleen aangetast, het zorgt ook voor onveilige situatie en het trekt onwenselijk gebruik aan. De huidige gebruikers van de recreatiebunkers ervaren dan ook overlast.



Figuur 4. Margotstelling als kampeerterrein na de tweede wereldoorlog waarbij de bunkers recreatief werden gebruik.



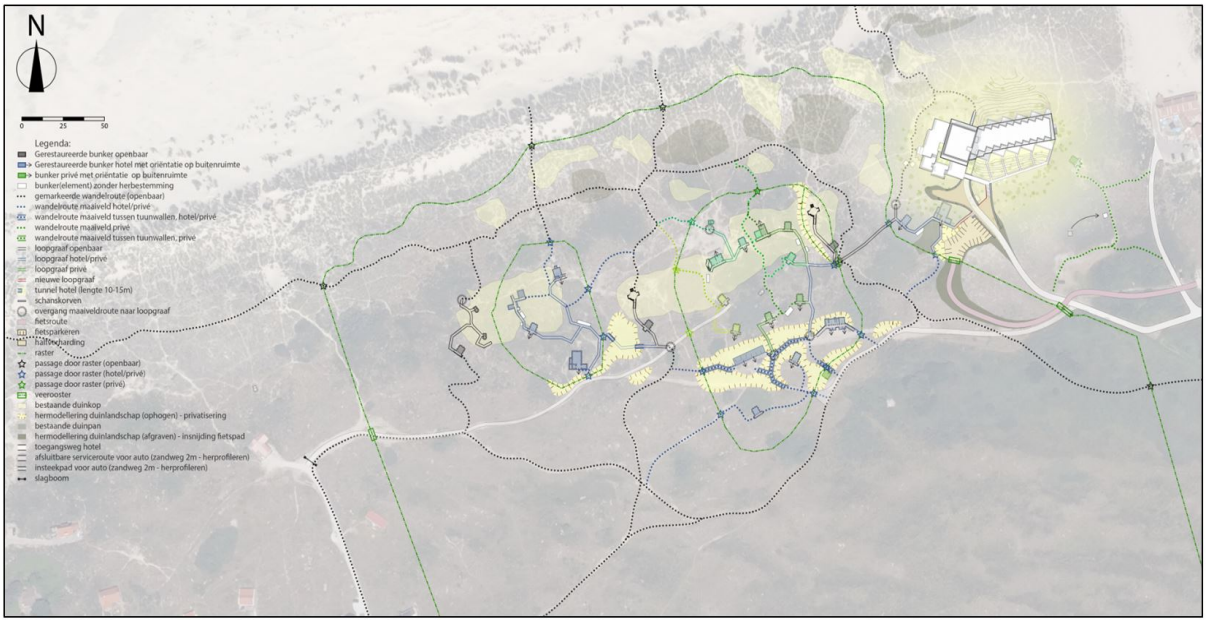
Figuur 5. Huidige situatie van enkele de bunkers van de Margotstelling, met daarachter het verouderde hotel

Terreininrichting
De ontwikkelaar heeft in samenspraak met de vijf private bunkereigenaren en Staatsbosbeheer een schetsontwerp laten opstellen door H+N+S Landschapsarchitecten. Het schetsontwerp leidt tot een aantal concrete zaken die hun uitwerking moeten krijgen in het bestemmingsplan:

- Het realiseren van (bunker) eilanden binnen één natuureenheid;

- Ontwikkeling van vijf 'tweeling-bunkers' voor de reeds aanwezige private eigenaren van recreatiebunkers inclusief daarbij behorende voorzieningen;
- Ontwikkeling van recreatiebunkers. Het gaat hierbij om twee bunkers gelegen nabij het hotel, vijf bunkers in het centrale deel en vier bunkers gelegen in het westelijke eiland;
- Bijbehorende voorzieningen (zoals fietsparkeren, berging/opslagruimte, openbare nutsvoorzieningen)

Het schetsontwerp is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen (Bijlage 2). Op de onderstaande figuur is een uitsnede van het schetsontwerp weergegeven.



Figuur 6. Uitsnede schetsontwerp Margotstelling Terschelling (HNS januari 2022)

Bunker-eilanden binnen één natuureenheid
De ecologische wens is om in dit duingebied een ~~grote~~ aaneengesloten natuureenheid te creëren, waarbij begrazing kan worden ingezet als middel om het dichtgroeien van de duinen met grassen en struiken tegen te gaan. Open duinen met korte vegetaties bieden op hun beurt weer ruimte voor specifieke soorten als het duinkonijn en de tapuit. Voor dit gebied wordt gedacht aan het mogelijk maken van winterbegrazing. De noodzaak om het gebied (tijdelijk) uit te rasteren, wordt aangegrepen om simultaan een scheiding tussen het publieke en private domein aan te brengen.

De natuureenheid is en blijft openbaar en recreatief toegankelijk. De bunkers gelegen binnen de natuureenheid worden daarmee ook openbaar toegankelijk en zullen vanuit dat perspectief worden gerestaureerd. De loopgraven in de natuureenheid worden zo gerestaureerd/ingericht dat ze ontoegankelijk zijn voor grote grazers. Er worden binnen het terrein van de Margotstelling twee (bunker)eilanden uit gerasterd die een meer privé karakter krijgen en vanuit de openbare ruimte via duidelijk gemarkeerde, afsluitbare poortjes ontsloten worden. Het gaat om het westelijke eiland en het centraal gelegen eiland. De twee bunkers nabij het hotel liggen buiten de natuureenheid en hoeven dus niet uitgerasterd te worden. Alle bestaande rasters worden opgeruimd. De bunkers en loopgraven binnen het raster worden uitgegraven, uitwendig gerestaureerd en, afhankelijk van de toekomstige bestemming; natuur, berging of recreatieverblijf, heringericht. De eilanden worden van elkaar gescheiden door royaal te begrazen corridors met een minimale breedte van 50 meter.

Het publiek toegankelijke deel van de Margotstelling
In het duingebied van de stelling wordt een netwerk van gemarkeerde wandelpaden in stand gehouden, voor een groot deel over al bestaande paden. Binnen de natuureenheid worden drie bunkerclusters onderscheiden waarvan de bunkers worden gerestaureerd en opengesteld.

Ook is het mogelijk om vanuit het terras van het appartementenhotel een 'rondje' stelling te maken waarin ook nog een deel van de gerestaureerde loopgraven is opgenomen. Vanuit het publiek toegankelijke duingebied van de stelling is de begrenzing van de private eilanden duidelijk aangegeven door de loop van een raster waarin toegangspoorten zijn opgenomen voor de bewoners/gasten van de recreatiebunkers.

Het centrale eiland
Voor het centrale eiland moet een bijzondere inrichtingsopgave worden opgelost. Naast het ontwikkelen van een restauratiestrategie voor de grootste cluster bunkers, is hier sprake van gedeeld eigendom. In het verleden zijn er aan verschillende eigenaren, 5 bunkers op kleine privé kavels uitgegeven, die als recreatieverblijf zijn bestemd en als zodanig worden benut. De herinrichtingsstrategie moet zowel recht doen aan de belangen van deze 5 eigenaren als ook een aantrekkelijk, beheersbaar en samenhangend eindresultaat opleveren. Het belang voor de private eigenaren is dat hun rechten worden gerespecteerd en dat de bijzondere kwaliteiten van deze plek behouden blijven. Hierbij gaat het om een recreatie beleving te midden van ongerepte dynamische duinnatuur, rust en 'slow' gebruik van de directe omgeving.

Om de gewenste rust in de toekomst veilig te stellen, is een voorstel uitgewerkt voor de ontwikkeling van tweeling-bunkers. Tweelingen worden gevormd tussen bestaande private recreatiebunkers en de naastgelegen nu leegstaande manschappenbunkers. Dit zorgt voor borging van rust en privacy in de directe nabijheid van de bestaande recreatiebunkers en leidt tot een aanzienlijke areaaluitbreiding van de huidige private kavels. Naast de overdracht van de tweelingbunkers, zal er een aparte fietsenstalling ten behoeve van de bunkereigenaren worden gerealiseerd.

Het loopgravenstelsel wordt deels opgegraven en gebruikt voor het private ontsluitingsnetwerk. Enkele delen zullen niet worden ontwikkeld of worden onderbroken wanneer dit de privacy ten goede komt. Op de plankaart is goed te zien hoe ieder object een eigen exclusieve ontsluiting krijgt op het openbare netwerk. Ook hebben de meeste bunkers een eigen route naar het strand.

Het westelijke eiland
Het kleine westelijke eiland omvat vier bunkers die in gebruik zullen worden genomen als satelliet appartement van het hotel. Door de afstand tot het hotel en een ontsluiting via een duinpad, is de beleving van recreëren in de natuur hier sterk voelbaar.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met het beleid zoals benoemd in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels voor de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Het plangebied raakt het nationaal belang Kustfundament. Ruimtelijke ontwikkelingen die een belemmering kunnen vormen voor de waterveiligheid, zijn niet toegestaan. In het Barro is aangegeven dat een nieuw bestemmingsplan of een wijziging van een bestaand bestemmingsplan dat betrekking heeft op het kustfundament alle bestemmingen kan bevatten, die nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening van dat gebied mits hierdoor geen significante belemmering ontstaat voor de instandhouding of de versterking van het zandige deel van het kustfundament.

Het plan heeft geen significante negatieve gevolgen voor de landschappelijk en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied en vormt geen significante belemmering voor de instandhouding of de versterking van het zandige deel van het kustfundament.

Het plangebied raakt het nationaal belang Ecologische Hoofdstructuur (nu NatuurNetwerk Nederland). In het Barro is aangegeven dat het beleid en de regels ten aanzien van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) worden overgelaten aan de provinciale verordening. Die wordt in paragraaf 3.2.3 behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De beoogde ontwikkeling wordt volgens jurisprudentie niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voornemen ziet niet op een nieuw beslag op de ruimte en de functie (recreatie) veranderd niet. Het plan maakt hergebruik van (kleine aantallen) bestaande bunkers mogelijk. Door leegstand en onwenselijk gebruik geven de bunkers in de huidige situatie overlast.

Als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets geldt (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Dit is in zoverre ook logisch, daar de Ladder gericht is op het tegengaan van leegstand. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft de laddertoets verder niet doorlopen te worden. De ladder is daarmee niet van toepassing op het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 21 oktober 2020 is de omgevingsvisie Fryslân vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2022 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. In de Omgevingsvisie zijn negen principes opgenomen over de manier van werken. De inhoudelijke principes betreffen: 1) zuinig ruimtegebruik, 2) omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, 3) koppelen van ambities en 4) gezond en veilig. De samenwerkingsprincipes betreffen: 5) rolbewust, 6) decentraal wat kan, 7) ja, mits, 8) aansluiting zoeken en 9) sturen op proces, ruimer op inhoud. Deze principes staan voor de provinciale manier van werken, die richting geven bij het maken van keuzes. Deze principes worden altijd in samenhang toegepast. Ze kunnen in verschillende situaties tot verschillende oplossingen leiden. Zo kan maatwerk worden geboden.

De Omgevingsvisie richt zich niet specifiek op transformatie van bestaande bebouwing. Er is geen strijdigheid met de omgevingsvisie en de daarin opgenomen principes.

3.2.2 Grutsk op 'e Romte

De provincie zet in op de instandhouding en verdere ontwikkeling van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in de provincie. Hiervoor heeft de provincie op 26 maart 2014 de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' vastgesteld. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Waddengebied'. Voor dit gebied zijn aan aantal kernkwaliteiten (ofwel: provinciale belangen) aangewezen. Het gaat dan om landschappelijke kwaliteiten en kenmerken.

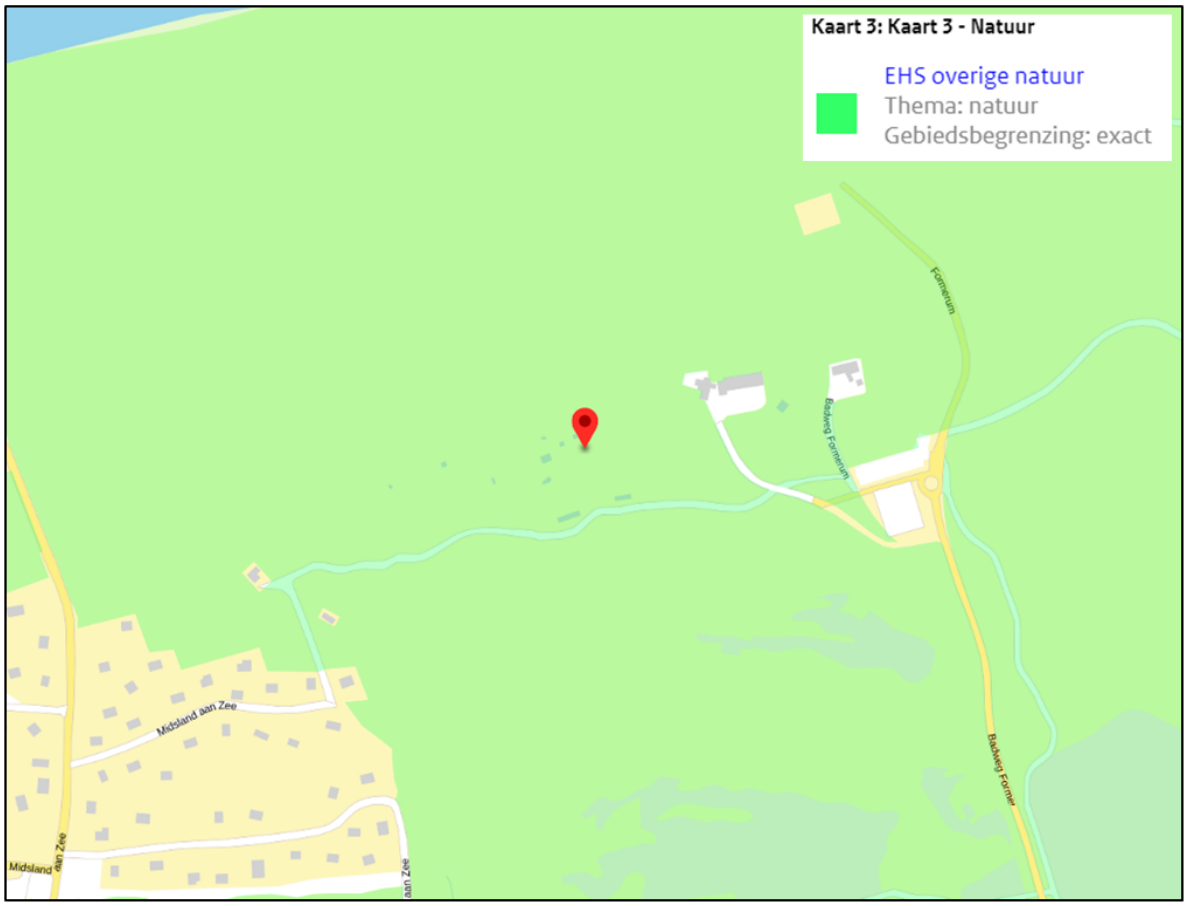
Het plangebied ligt in het duingebied ten noorden van Midsland, waar natuur en toeristische functies in elkaars nabijheid voorkomen. Voor de Waddeneilanden wordt onder andere het volgende genoemd: 'Afwisselend duingebied met cultuuringrepen zoals bossen, stuifdijken, (wei)landjes, bunkers en recreatiewoningen'. Het plan is in samenspraak met diverse partijen, waaronder Staatsbosbeheer, tot stand gekomen. Op basis daarvan is een schetsontwerp gemaakt voor de nieuwe ontwikkeling. Het plan past daarmee in de structuurvisie.

3.2.3 Verordening Romte Fryslân

Op 8 augustus 2018 hebben Provinciale Staten de vastgestelde 'Verordening Romte Fryslân' geconsolideerd. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Van toepassing op de transformatie van het bunkercomplex zijn met name de bepalingen omtrent bestaand bebouwd gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

Bestaand bebouwd gebied
Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied buiten het bestaand bebouwd gebied. Buiten bestaand bebouwd gebied is de provincie van mening dat daar provinciale belangen liggen. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn buiten bestaand stedelijk gebied. Met dit planvoornemen is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ecologische hoofdstructuur (EHS), nu: Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Het plangebied ligt binnen een gebied dat aangewezen is als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op de onderstaande uitsnede van de natuurkaart behorende bij de Verordening Romte Fryslân is te zien dat de locatie onderdeel is van NNN (op de kaart zichtbaar als ecologische hoofdstructuur 'EHS overige natuur').



Figuur 7. Uitsnede van 'Kaart 3 - Natuur' uit de Verordening Romte Fryslân

In de regels van de provinciale verordening, onder artikel 7.1.1, blijkt dat:

- Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur zoals begrensd op de bij de verordening behorende kaart Natuur moet voorzien in een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden.
- Een ruimtelijk plan of ontwikkeling voor gronden zoals bedoeld in het eerste lid niet mag leiden tot tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (het huidige Natuurnetwerk Nederland).

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. Bij de functiewijziging verdwijnt geen oppervlakte van het NNN. Dit leidt niet tot een significant negatief effect op het NNN door oppervlakteverlies. Van aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN is eveneens sprake. Uit de beknopte natuurtoets (zie paragraaf 4.5) is gebleken dat er geen wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied verloren gaan door de voorgenomen ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit stelt de verordening in dit geval eisen aan reclame-uitingen en archeologie. Er mag geen reclamemast hoger dan 6 meter worden gebouwd. Dat is niet aan de orde. Daarnaast stelt de verordening in dit thema, dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de FAMKE. Hiervan kan in een ruimtelijk plan wordt afgeweken als wordt onderbouwd op welke wijze in een vergelijkbare bescherming van archeologische waarden is voorzien. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan. De FAMKE vormt

geen belemmering.

Recreatie op de Waddeneilanden
Op grond van lid 5.7.2 van de Verordening Romte moet in de toelichting op een ruimtelijk plan waarin een nieuwe of een uitbreiding van een bestaande recreatieve voorziening op of bij een Waddeneiland is opgenomen, worden onderbouwd hoe gezorgd is voor stabilisatie van de totale recreatiedruk per eiland en rekening is gehouden met de landschappelijke en natuurlijke waarden. Het plan maakt recreatief hergebruik van bestaande gebouwen mogelijk. Het gaat om 11 bunkers te herontwikkelen tot recreatiebunker en om de 5 bestaande recreatiebunkers.

De recreatieve druk op de natuur wordt al jarenlang door Staatsbosbeheer in goede banen geleid. Het merendeel van de gasten beleeft het gebied via daarvoor aangelegde danwel ontstane paden en voorzieningen zoals uitkijkpunten. Deze regulering/zonering zorgt er voor dat de natuurlijk kwetsbare gedeeltes van het eiland worden ontzien.

De herbestemming van het bunkercomplex gaat om een relatief kleinschalige recreatieve voorziening in de vorm van recreatiebunkers. Wanneer alleen wordt gekeken naar de toevoeging van het recreatieve gebruik van de bunkers, ontstaat er in principe een verdubbeling van recreatief gebruik en daarmee een intensivering van de recreatieve druk. Daarom wordt het gebruik van het plangebied gereguleerd. Door het aanbrengen van clusters/zoneringen en het toedelen van functies (zie Hoofdstuk 2) wordt ervoor gezorgd dat er minder mensen zomaar overal door de duinen en langs de bunkers kunnen struinen. Vanuit het publiek toegankelijke duingebied van de stelling is de begrenzing van de private eilanden duidelijk aangegeven door de loop van een raster waarin toegangspoorten zijn opgenomen voor de bewoners/gasten van de recreatiebunkers. Dit zorgt voor een duidelijkere scheiding tussen het publieke en private domein.

Door het integrale herstel van de Margotstelling en een betere publiek/private scheiding zal (recreatieve) overlast in het gebied naar verwachting juist afnemen. De transformatie zorgt daarom niet voor een merkbare toename van de recreatiedruk. Het initiatief sluit aan bij het huidige gebruik en de wijzigingen zijn afgestemd met Staatsbosbeheer. Staatsbosbeheer heeft zelf ook mee gedacht over de plannen.

Daarmee is deze ontwikkeling passend conform de Verordening Romte.

3.2.4 Omgevingsverordening Fryslân (ontwerp)

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Op dat moment vervallen alle huidige verordeningen voor de fysieke leefomgeving van rechtswege en moeten provincies een Omgevingsverordening hebben vastgesteld waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Het ontwerp van deze Omgevingsverordening heeft van 1 maart 2021 tot en met 12 april 2021 ter inzage gelegen.

Voor dit plan is het volgende aspect uit de verordening relevant.

Artikel 2.15 Recreatieve voorzieningen
1. In een omgevingsplan kan aanpassing of uitbreiding van een bestaande of een nieuwe recreatieve voorziening worden toegestaan, waarbij:
   a. een nieuwe recreatieve voorziening aansluit aan het bestaand stedelijk gebied van een kern, of aansluit bij een bestaande recreatieve voorziening buiten het bestaand stedelijk gebied;
   b. de ontwikkeling wat betreft aard en schaal passend is bij de kern of de recreatieve voorziening;
   c. een positieve bijdrage wordt geleverd aan een Gastvrij Fryslân door het bevorderen van een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, het behoud en ontwikkeling van natuur en cultuurerfgoed, of het creëren van toekomstbestendige banen.

De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied van de kernen op Terschelling. Het initiatief sluit aan bij bestaande recreatieve voorzieningen en voldoet daarmee aan de criteria die zijn omschreven in artikel 2.15 van de Omgevingsverordening Fryslân.

Het planvoornemen past binnen de Omgevingsverordening Fryslân.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie TS25

De visie is gebouwd op drie belangrijke pijlers: een krachtige samenleving, een duurzame economie en een waardevolle omgeving. In samenhang vormen ze het fundament van de Toekomstvisie van Terschelling 2025. Voor de thema's wonen, zorg, onderwijs en werkgelegenheid liggen grote opgaven voor Terschelling. De opgaven hebben in de toekomstvisie een plek gekregen door ze volgens de drie pijlers uit te werken. Deze samenhang zorgt voor een stevig fundament richting de toekomst.

Binnen deze thema's specificeert de gemeente haar prioriteiten en ontwikkelrichtingen, ook voor het onderwerpen recreatie.

De prioriteiten op het gebied van recreatie en toerisme zijn:
- Vernieuwing, innovatie en professionalisering van de sector is noodzakelijk om in te spelen op de behoeftes van onze gasten.
- Ondernemers krijgen meer ruimte om te ondernemen.
- Wij willen toe naar seizoenverbreding en -verlenging. Initiatieven hiertoe worden ondersteund.
- De promotie van Terschelling geven we gemeenschappelijk een impuls.

Het planvoornemen heeft betrekking op de uitbreiding van reeds bestaande activiteiten waar het gaat om verblijfsrecreatie. De transformatie van het bunkercomplex past binnen het beleid zoals hiervoor genoemd. Het biedt een waardevolle aanvullende voorziening binnen de bestaande toeristisch-recreatieve sector op het eiland.

3.3.2 Krachtig Terschelling, Eilandakkoord 2018-2022

Op 28 mei 2018 is het Eilandakkoord 2018 - 2022 vastgesteld. Het eilandakkoord onderscheidt speerpunten op de de onderdelen Wonen, Duurzaamheid en Toerisme en Recreatie. Het speerpunt Toerisme en recreatie is van toepassing op onderhavig planvoornemen.

- Toerisme en recreatie zijn een grote pijler van de werkgelegenheid op Terschelling. Aanvullend aan het doorlopend gastenonderzoek, wordt een onderzoek gehouden onder de eilanders, zodat helder wordt wat ideeën zijn over toerisme en hoe dit wordt ervaren. Dit vormt de basis voor een goed toeristisch beleid. Het bevorderen van diversiteit van werkgelegenheid houdt de aandacht van de gemeente. Het landschap en de natuur van Terschelling zijn de drager van het toerisme en daar zijn we zuinig op.

Het planvoornemen betreft de herinvulling van een cultuurhistorisch waardevol en karakteristiek bunkercomplex. De manschappenbunkers worden toegankelijk gemaakt en loopgraven voor een deel hersteld. In dit geval is er sprake van duurzaam ruimtegebruik door bestaande leegstaande gebouwen (voormalige bunkers) te transformeren naar een recreatieve invulling.

De ontwikkeling van de satellietbunkers bij het hotel en de tweelingen-aanpak van de bestaande recreatiebunkers past qua aard en schaal bij Terschelling. Toerisme en recreatie zijn een grote pijler van de werkgelegenheid op Terschelling. Het totale beoogde programma (Hoofdstuk 2) maken het initiatief economisch uitvoerbaar.

Uit paragraaf 3.3.1 blijkt dat het planvoornemen past binnen het speerpunt toerisme en recreatie.

3.3.3 Visie op uitvoeringsbeleid ruimtelijke ordening

Deze visie geeft richting aan hoe de gemeente met aanvragen en ontwikkelingen omgaat. In de visie is gesteld dat de gemeente de overtuiging heeft dat de bestemmingsplannen en binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voldoende ruimte voor ontwikkelingen bieden. De algemene lijn is om binnen 7 jaar in principe niet buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan.

Wel houdt het college de bevoegdheid om in uitzonderlijke gevallen toch van deze mogelijkheid gebruik te maken, onder andere bij onvoorziene ontwikkelingen. De nadruk ligt hierbij niet op het afwijken van beleid, maar op het veranderen van beleid. Gekozen is om voor deze gevallen een nieuw bestemmingsplan op te stellen met een gewijzigde bestemming voor de betreffende locatie.

In dit geval is sprake van een onvoorziene ontwikkeling. Het was op voorhand niet te voorzien dat dit planvoornemen een plek zou krijgen op het bunkercomplex. Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Terschelling. Dit overleg heeft geleid tot een positieve houding van de gemeente ten opzichte van de herbestemming. Het beleid van de visie op uitvoeringsbeleid ruimtelijke ordening wordt gevolgd door dit via een bestemmingsplanprocedure juridisch-planologisch te regelen.

3.3.4 Welstandsnota

De Welstandsnota is aanvullend op de bebouwingsmogelijkheden die door de geldende planologische regeling worden gegeven. De gemeentelijke Welstandsnota (mei 2008) geeft aan alle gebieden binnen de gemeente - op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang - een bepaalde kwaliteit. Daaraan zijn gebiedsgerichte welstandscriteria gekoppeld.

Het plangebied valt binnen deelgebied 1 ‘Natuurgebieden en strandovergangen’. De hiervoor geldende beleidsintentie luidt als volgt:

“Het uiterlijk van de bestaande gebouwen dient te worden gerespecteerd. Het beleid is gericht op het in stand houden van de verschillende soorten gebouwen, in harmonie met de omgeving.”

Het plan omvat uitsluitend een interne verbouwing; de hoofdvorm van het gebouw wordt niet veranderd. De welstandscommissie zal de verbouwplannen beoordelen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden die voor ieder ruimtelijk plan gelden. Dit zijn met name milieuaspecten.

4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid

Wettelijk kader

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (omgevingstype 1: rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend.

Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Het geldend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. Een studie hiernaar vormt een goede toetsing van het aspect bedrijven- en milieuhinder.

Toetsing
Het plangebied ligt in een natuurlijke omgeving en is niet omsloten door woningen, bedrijven of andere stedelijke functies. Wel zijn er, verspreid in de omgeving, vakantiehuisjes en 2 hotels aanwezig. Gelet op de locatie, de ligging en de diverse functies rondom de locatie kan gesteld worden dat er geen sprake is van functiemenging. Het complex van recreatiebunkers kan op basis van de bijlage met richtafstanden van de VNG-brochure Bedrijven- en milieuzonering worden aangemerkt als 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-2008 552, 553). Dit valt onder milieucategrorie 3.1 met een bijbehorende minimale richtafstand van 50 meter. Gevoelige functies zoals woningen bevinden zich ruimschoots buiten deze richtafstand. Het plan vormt geen belemmering voorde nabijgelegen functies (uitwaardse zonering). Ook liggen de recreatiebunkers (recreatiewoningen) buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving (inwaardse zonering).

Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Conclusie
(Milieu)hinder van bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.2 Externe veiligheid

Wettelijk kader
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risico-kaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

Conclusie
Het bestemmingsplan is voor het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Wettelijk kader
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek
Het zogeheten Bodemloket van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De bestaande bunkers worden getransformeerd naar een recreatieve functie. Er is hierbij geen sprake van bodemingrepen. Het gaat enkel om het vrijmaken/herstellen van bestaande structuren, zoals paden en loopgraven.

In het bodemloket is voor het plangebied geen informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Op basis van de aard van het plan is een (verkennend) bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Om deze reden bestaan er daarom planologisch geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen plan.

Conclusie
Op basis van dit vooronderzoek zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen milieu hygiënische beperkingen te verwachten voor de beoogde functies. Het aspect bodem geeft geen beperkingen voor de gewenste functiewijziging van het perceel.

4.4 Erfgoed

Wettelijk kader
De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient vanwege voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân, waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.4.1 Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie over de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, te weten steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

Voor beide periodes is aangegeven dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is, wat inhoudt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen, ongeacht de grootte van de ingreep, geen historisch en karterend onderzoek hoeft te worden verricht. Er is sprake van een bestaande bebouwde situatie waarvoor verder geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Bovendien is er in het geldende bestemmingsplan geen beschermingsregime opgenomen ten aanzien van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

4.4.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân geraadpleegd.

Op de cultuurhistorische kaart is het plangebied aangeduid als aardkundig waardevol gebied.

Aardkundig waardevolle gebieden
Dit zijn de gebieden waar de bodem een bijzondere waarde vertegenwoordigt. Het betreft cultuurhistorisch interessante bodembeschermingsgebieden uit het Streekplan Fryslân 2007. De gebieden die zijn abiotisch waardevol of antropogeen waardevol voor zover door de bodem bepaald. De abiotisch categorie omvat waardevolle, geologische, geomorfologische of bodemkundige landschapselementen. De antropogene categorie omvat artefacten van de vroegere mens, die bestaan uit archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren. Deze gebieden zijn met een nummer op de kaart aangegeven. Dit gebied is nummer 20: de Waddeneilanden.

De eilanden bestaan uit zeer veel gave en karakteristieke duinvormen waarin sedimentatie en erosieprocessen nog steeds plaats vinden, grote strandvlakten en kwelders met de kenmerkende kreken. Het karakter en de specifieke kenmerken van het gebied wat betreft aardkundige waarden worden niet geschaad met het voorliggende plan. Voor de uitwerking van het schetsontwerp (Bijlage 2) zijn onder andere de genoemde aardkundige waarden de uitgangspunten geweest ten aanzien van deze ontwikkeling.

Het herstel van de stelling, inclusief het herstel van de padenstructuur en loopgraven, is een belangrijke versterking van de beleving van de cultuurhistorische waarden daarvan.

Conclusie
Het aspect erfgoed vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het herstel van de stelling zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarde en beleving beter tot uitdrukking komt.

4.5 Ecologie

Wettelijk kader
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming was geregeld. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld.

Toetsing ecologie
Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen en eventuele strijdigheden met de Wet natuurbescherming op te sporen, heeft de initiatiefnemer aan Zumkehr Ecologisch Adviesbureau te Midsland – Terschelling gevraagd het terrein te inventariseren op de voorkomende natuurwaarden en een effectanalyse op te stellen. De resultaten worden in een bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd rapport gepresenteerd (Bijlage 3). In de onderstaande alinea's wordt volstaan met het vermelden van de conclusies van dit rapport.

De natuurtoets heeft betrekking op de relatie met de Wet Natuurbescherming (Wnb). Daarbij is de gebiedsbescherming (Natura2000), en de soortenbescherming van belang. Ook komt de relatie met het Natuur Netwerk Nederland (NNN) – voorheen de ecologische hoofdstructuur – aan bod. De effectanalyse leidt tot de volgende conclusies.

Gebiedsbescherming - Natura 2000
- Het plangebied maakt grotendeels geen deel uit van een Natura2000-gebied. Een klein dele van het plangebied ligt echter binnen Natura2000-gebied Duinen Terschelling
- De uitvoering van het plan heeft geen significant negatieve effecten op de habitattypen van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied, te weten Natura2000-gebied Duinen Terschelling en Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
- Habitatrichtlijn-soorten komen in de nabijheid van het plangebied niet voor.
- De uitvoering van het plan heeft geen significant negatieve effecten op Vogelrichtlijnsoorten.
- Er is geen sprake van cumulatie van effecten in relatie tot andere uit te voeren plannen in de omgeving.
- Door de combinatie van het plan met natuurmaatregelen als de inrichting van een terreindeel voor winterbegrazing treedt natuurwinst op.
- De analyse van de stikstofdepositie toont aan dat de uitvoering van het plan in de gebruiksfase niet leidt tot toename van de stikstofdepositie binnen Natura2000-gebied.
- Het plan is niet strijdig met de N2000-regelgeving. Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen voor het plan. Evenmin is het nodig een vergunning van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Fryslân.

Soortenbescherming
- Er komt een zeer kleine populatie van de zandhagedis in het plangebied voor. Het leefgebied wordt door de plannen niet bedreigd. Tijdens de bouwactiviteiten dienen individuen de kans te krijgen zich in veiligheid te brengen.
- Er zijn geen vleermuizen in het bunkercomplex aangetroffen.
- In het kader van de zorgplicht wordt binnen het bunkergebied ruimte gereserveerd voor de tongvaren. Dit is mogelijk binnen het openbaar toegankelijke deel van het bunkercomplex waar alle huidige groeiplaatsen aanwezig zijn, door middel van het uitgraven van nu ondergestoven loopgraven.

Natuur Netwerk Nederland
- De NNN-regelgeving is niet van toepassing.

Conclusie
Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Wettelijk kader
Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Toetsing
De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Wetterskip Fryslân. Op 10 november 2021 is de digitale watertoets uitgevoerd. Omdat er enkel sprake is van een functiewijziging blijkt uit de watertoets dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Het advies naar aanleiding van de watertoets is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen (Bijlage 4 Digitale watertoets).

Conclusie
Het aspect water geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluidhinder

Wettelijk kader
De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Toetsing
Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De Wet geluidhinder beschouwt gebouwen met een logiesfunctie niet als een geluidsgevoelig gebouw. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom formeel gezien niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet geluidhinder wel worden beschouwd. Voor dit plan kan beredeneerd worden dat een akoestisch onderzoek niet nodig is. Daarbij is het relevant dat de planlocatie niet aan een weg is gelegen en enkel per fiets of lopend te bereiken is. Gemotiveerd kan worden dat daarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai vormt formeel geen belemmering voor het realiseren van het planvoornemen. Ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de gebruikers) kan geconcludeerd worden dat geluidhinder geen rol speelt en dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 of PM10) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 auto's (bij 100% autoverkeer), dan wel 130 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per dag leidt (grenswaarden 2018). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM10-normen voldoet, dit ook geldt voor de PM2,5-normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM2,5 niet nodig, als aan de PM10 normen wordt voldaan.

Toetsing
Het planvoornemen heeft betrekking op een kleinschalige ontwikkeling. Gezien de aard en schaal zal deze wijziging niet leiden tot een dusdanige toename van het aantal voertuigbewegingen per weekdagetmaal dat de luchtkwaliteit in het geding komt. Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt, waarvoor beperkingen gelden vanuit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Verkeerseffecten

Normstelling en beleid
Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing
De bunkers zullen enkel lopend te bereiken zijn en er worden daarom geen parkeerplaatsen gefaciliteerd. Het plan zorgt niet voor een extra verkeersaantrekkende werking. Er is wel voorzien in een fietsenstalling nabij het hotel, in aanvulling op de openbare fietsparkeerplaats.

Conclusie
Voorliggend voornemen levert geen verkeerskundige problemen op en is wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

Toetsing
De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggende ruimtelijke onderbouwing is categorie D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing, te weten: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

De ontwikkeling die met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing. Gelet hierop en jurisprudentie is het plan niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor de M.e.r.-beoordeling geldt.

Conclusie
Een plan-MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Relevante omgevingsaspecten zijn daarnaast in voorgaande paragrafen afdoende aan de orde geweest.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit wijzigingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het plan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het plan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het plan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (artikel 1 Begrippen) en de wijze van meten (artikel 2 Wijze van meten). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welke gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitbepalingen opgenomen. De toekenning van bestemmingen tot een bepaald perceel is gebaseerd op het gewenste gebruik en een verantwoorde inpassing.

ARTIKEL 3 -NATUUR
Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de aangewezen gronden bestemd voor het beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor zeewering, waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, bestaande infrastructurele voorzieningen (waaronder fietspaden en wandelroutes), gebouwen en overkappingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Aanvullend op de bestaande infrastructurele voorzieningen mag één nieuw fietspad worden aangelegd. Tevens zijn er specifieke gebruiksregels opgenomen.

ARTIKEL 4 - RECREATIEWONINGEN - DUINEN
De gronden met de bestemming 'Recreatiewoningen -Duinen' zijn bedoeld voor recreatiewoningen ondergebracht in een bunker (met de aanduiding 'bunkers - recreatiewoning') en voor berging/opslag ondergebracht in een bunker (met de aanduiding 'bunkers - opslag'). Tevens zijn de gronden bestemd voor buitenruimte ten behoeve van de recreatiewoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn bouwregels opgenomen voor de specifieke bunkervormen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens zijn er afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels omgeschreven. In de afwijkingsregels is opgenomen dat een bestaande bunker met recreatiewoning(en) kan worden vergroot indien het gaat om inpandige verbouw van niet meer dan 10%. Daarbij mag het karakteristieke, cultuurhistorische uiterlijk van de bestaande bunker niet onevenredig wordt aangetast.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

ARTIKEL 5 - ANTI-DUBBELTELREGEL
De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

ARTIKEL 6- ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend.

ARTIKEL 7 - ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS
In algemene aanduidingsregels is aangegeven dat de gronden met de aanduiding “vrijwaringszone – duin” naast de aangewezen bestemmingen, tevens bestemd zijn voor de bescherming van de primaire waterkering. Voor deze aanduidingszone zijn bouwregels opgenomen.

ARTIKEL 8 - OVERIGE REGELS
In de overige regels wordt omschreven dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

ARTIKEL 9 EN 10: OVERGANGSRECHT EN SLOTREGELS
Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarbij vindt in eerste instantie overleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) plaats. De resultaten ervan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

De gemeente Terschelling houdt geen inspraak op het plan, maar legt na het wettelijke overleg het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage voor zienswijzen (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening). Eventueel ingekomen zienswijzen worden waar nodig verwerkt in het bestemmingsplan.

Na de zienswijzenperiode besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is op het besluit van de raad beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Financiële haalbaarheid
Het plan betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Grondexploitatie
Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Dit bestemmingsplan stelt geen bouwplannen in de zin van het Bro voor. Het is daarom niet verplicht om een grondexploitatieplan vast te stellen. Bovendien is er geen sprake van bovenplanse kosten, bijvoorbeeld voor infrastructuur en dergelijk. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst, waarmee het verhaal van eventuele planschade is gedekt. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Procesdocument Formerum aan Zee

Nieuwe perspectieven voor Formerum aan Zee:
‘Een integrale aanpak voor de herbouw van het appartementenhotel in relatie tot recreatie- en natuurontwikkeling in de directe omgeving’

Aanleiding
Ruim 20 jaar nadat appartementenhotel Beek in 1999 z’n deuren sloot, heeft deze locatie sinds kort een nieuwe eigenaar met ambitie. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomst van het bestaande ‘bouwblok’, maar ook om 6 ha. aangrenzend duingebied, waarbinnen een groot deel van de ‘Marjotstelling’ ligt, een bunkercomplex dat deel heeft uitgemaakt van de Atlantikwall. De nieuwe eigenaar, Erwin Miedema, heeft een herontwikkeling van het appartementenhotel voor ogen en wil nadenken over de toekomst van het stellingcomplex in relatie tot de ecologische perspectieven die Staatsbosbeheer voor het aansluitende duingebied ziet.

Workshop 13 en 14 september
Om deze visievorming concreet op te starten is op 13 en 14 september een ‘workshop’ op Terschelling georganiseerd, waarin de verwachtingen/ambities van de drie meest betrokken partijen (Miedema, Staatsbosbeheer en de gemeente) bij deze ontwikkeling zijn uitgewisseld, verkend is waar knelpunten liggen en vooral welke kansen nu ontstaan. Aanwezig waren de nieuwe eigenaar Erwin Miedema, drie vertegenwoordigers van Staatsbosbeheer (Tamara Bok, Jaap Roelofs en Annemieke op ’t Hof), Joost Hellevoort als RO-specialist van de gemeente Terschelling en Lodewijk van Nieuwenhuijze, landschapsarchitect en facilitator/verslaglegger van de discussie. Na de rondgang in het veld was er op hoofdlijnen overeenstemming ontstaan over de aard van de opgaven die in onderlinge samenhang moeten worden opgelost, de eerste contouren voor een oplossingsrichting en een voorstel over de volgorde van de te nemen stappen. De eerste stap wordt het opstellen van een gezamenlijke visie voor het gebied, dat vervolgens als kader kan dienen voor verschillende uitwerkingsprojecten. Het verslag van deze workshop is min of meer opgesteld in de vorm van een startdocument voor deze gezamenlijke visie.

De randvoorwaarden/ambities van de 3 partijen
Erwin Miedema
- Gaat voor een hoogwaardige herontwikkeling van het appartementenhotel.
- Profiel ‘natuurhotel’, naam: ‘Elements’
- Realisatie van 4 bouwlagen op een grondvlak van ca. 975 m2, ambitie is om ca. 50 appartementen te realiseren van verschillende grootte.
- Wenst naast het huidige bouwvlak van 975 m2 en een vergunbare bouwhoogte van 10 meter, 20% uitbreiding van het bouwvolume o.b.v. de horecanota om een kwaliteitssprong in het toeristisch/horeca-segment te kunnen realiseren. Het heeft de voorkeur om deze uitbreiding direct mee te nemen om de natuur en omgeving maar eenmalig te belasten met bouwactiviteiten.
- Wenst voor (een deel van) de bunkers – in eerste instantie op zijn eigen perceel, maar wellicht ook op aangrenzende perceel Staatsbosbeheer - een recreatief ontwikkelperspectief om te kunnen investeren in een betekenisvolle toekomst voor

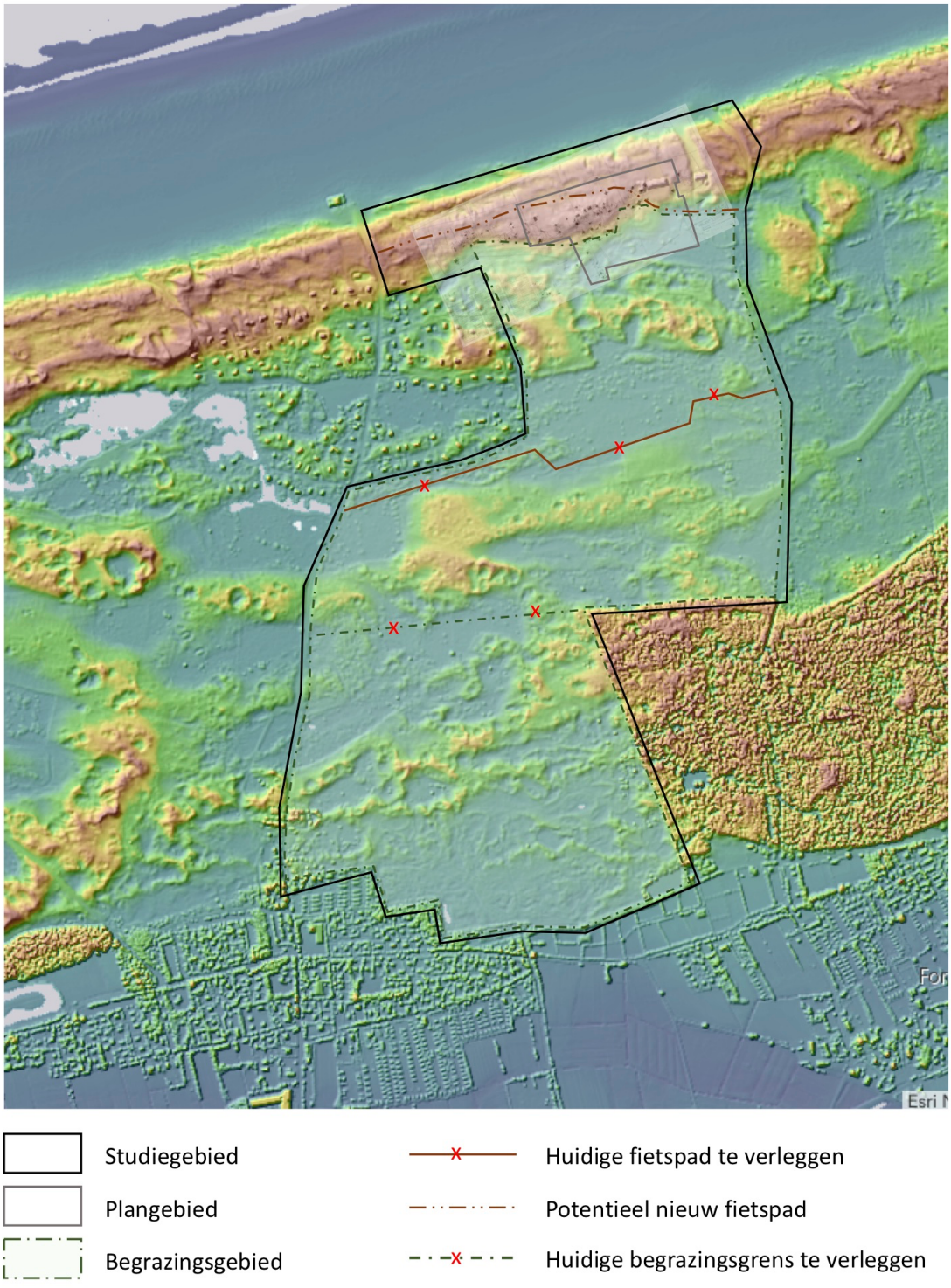
de ‘Marjotstelling’. Staatsbosbeheer heeft niet de ambitie zelf hier aan recreatieve exploitatie te willen doen.
- Wil in principe meewerken aan door Staatsbosbeheer geformuleerde/te formuleren ecologische ambities.

Staatsbosbeheer
- Zet in op ontsnippering van het natuurgebied, het opheffen van grenzen heeft een hoge prioriteit. Een eerste aanzet kan gerealiseerd worden door het uit erfpacht halen van het ‘natuurdeel’ van het perceel van Miedema. Wanneer ook het perceel van Beijnes c.s. uit de erfpacht gehaald kan worden ontstaat een nog aantrekkelijker perspectief van een integrale kwaliteitsimpuls voor natuur met duurzaam vervolgbeheer in een grote begrazingseenheid.
- Het verleggen van het fietspad uit de natte duinvallei in meer noordelijke richting levert veel ecologische en hydrologische winst op. Daarnaast kwam uit een recente verkenning door studenten van de WUR naar de recreatieve kwaliteiten en onbenutte kansen voor het eiland – “Sustainable innovative alternatives for the cycling paths on the Wadden Islands, EcoStructure Consultancy - naar voren, dat geen enkele fietsroute ‘zicht’ op de Noordzee kan bieden. Wellicht kunnen we met de verlegging van het fietspad deze bijzondere kans nu eindelijk verzilveren.
- (Nieuwe) gebouwen worden door Staatsbosbeheer ook beoordeeld op de wijze waarop de landschappelijk inpassing is uitgewerkt. Duisternis en stilte zijn belangrijke kwaliteiten van het eiland. Zet ook in op ontwikkelingen die de stikstoflast kunnen terugdringen (minder autoverkeer met verbrandingsmotoren).
- Natte duinvalleien zijn een belangrijk natuurdoeltype voor Terschelling, echter de strijd tegen Watercrassula is nog niet gewonnen. De hooggelegen natte valleien blijken het meest robuust en bestand tegen de vestiging van Watercrassula. Het ontwikkelperspectief voor het laagstgelegen deel van de huidige kavel van Miedema nabij de parkeerplaats lijkt zeer kansrijk als ‘hooggelegen natte duinvallei’.
- Passend binnen een totaalontwikkeling en bij voldoende eilander draagvlak, is Staatsbosbeheer bereid mee te werken aan privaatrechtelijke en publiekrechtelijke medewerking voor (recreatieve) herbestemming van/in de Marjot-stelling. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend.

Gemeente
- Is verheugd over het feit dat na 20 jaar leegstand de ‘bestemmingsruimte’ appartementenhotel eindelijk weer een invulling krijgt. Deze plek is te uniek om te laten verloederen.
- Wil graag verkennen hoe de vervallen bunkers aangepakt kunnen worden, ook in het kader van terugdringen van ongewenst gebruik en in het kader van veiligheid.
- De gemeente zal initiatieven toetsen aan de vastgestelde juridische kaders. Voorstellen die buiten de huidige regelgeving vallen lopen het risico op lange procedures met een ongewisse uitkomst. Naast de toetsing aan de regels uit de Beheersverordening Formerum aan Zee en de Beheersverordening Natuurgebieden zal het minimaliseren van de effecten op natuur en stikstof een belangrijke rol spelen bij het verkrijgen van goedkeuring voor de ingediende plannen.

Gemeenschappelijke uitgangspunten en opgaven voor een integrale visie

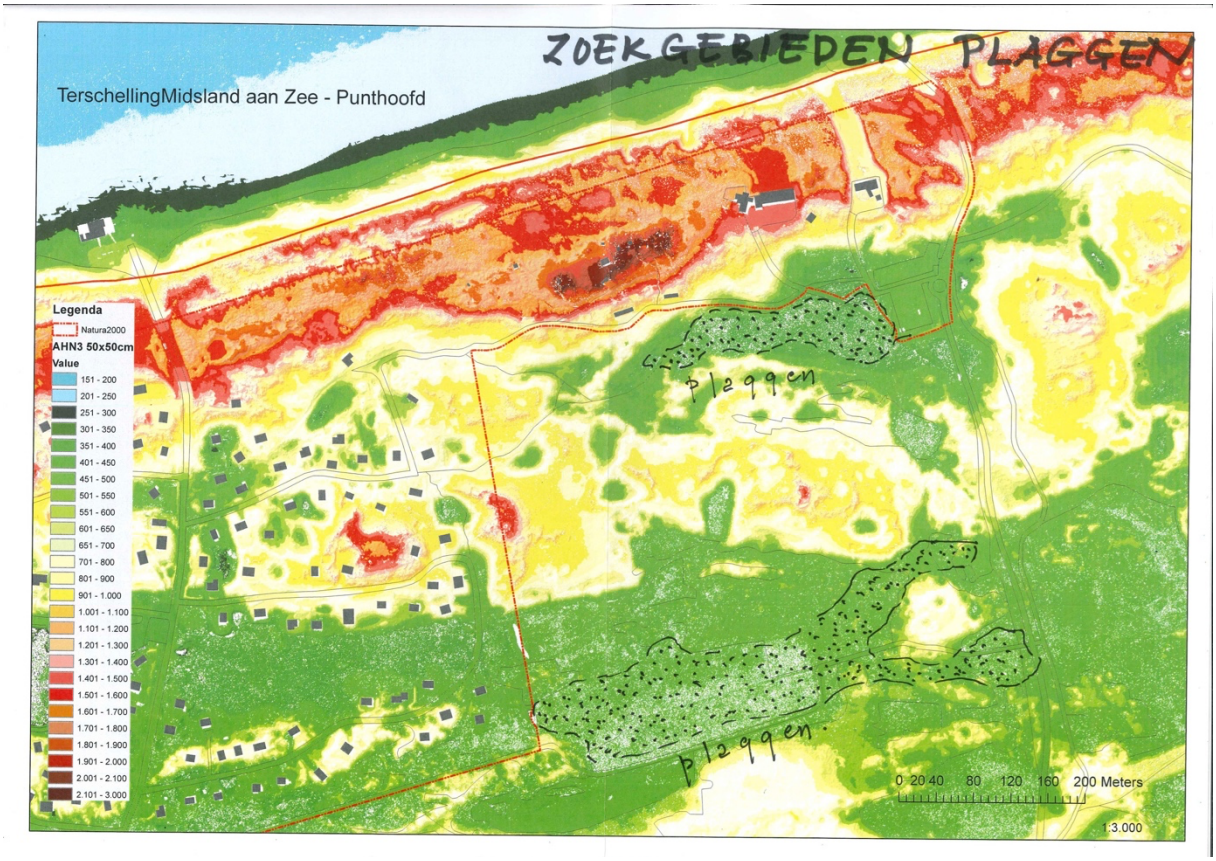
Plankaart toekomstvisie studiegebied



De drie partijen zijn ervan overtuigd dat alleen op basis van een integrale visie op de samenhang tussen gebouw(en) en omgeving, er verder gewerkt kan worden aan uitvoeringsplannen. Het **plangebied** bevat het perceel van Miedema, het **studiegebied** verkent de relatie tussen plangebied en een ruimere omgeving gelegen tussen Badweg Formerum en de oostelijke bebouwingsrand van Midsland aan zee en tussen de duinvoet als

noordelijke grens en de bosrand in het zuiden. Het voorstel is om voor het studiegebied een **toekomstvisie** op te stellen en min of meer gelijktijdig voor het plangebied te werken aan een **schetsontwerp** waarin de toekomstvisie voor het perceel van Miedema wordt uitgewerkt in concrete inrichtingsvoorstellen en ontwerpprincipes voor gebouwen en omgeving.
Als startpunt voor de opstelling van de toekomstvisie zijn voorlopig de volgende **vijf** ontwerpopgaven en denkrichtingen geformuleerd:

1. Verken de haalbaarheid van het ecologisch perspectief. De belangrijkste ecologische en hydrologische ambitie is het kunnen realiseren van één grote aaneengesloten duineenheid, gelegen tussen strand/duinvoet en de rand van het Formerumerbos. Dit vraagt verlegging van het fietspad en beheermaatregelen, eenmalig en duurzaam beheer. Voor Staatsbosbeheer is 'zeggenschap' belangrijk. Deze heeft Staatsbosbeheer nu niet als 'blote'eigenaar. Voorwaarde is dat er afspraken gemaakt kunnen worden met de verschillende erfpachters. De eerste aanzet is het uit de erfpacht halen van een deel van het perceel van Miedema. Tegelijkertijd worden ook Beijnes c.s. en Rijf benaderd. Als aanvullende inrichtingsmaatregel kan het afplaggen van twee laaggelegen Valleien, een hoge prioriteit krijgen. Aktie Staatsbosbeheer.



2. Maak een herontwerp voor het fietsroutenetwerk. Betrokken partijen wensen een nieuwe fietsroute door de hoge duinen te realiseren en tegelijkertijd de bestaande route door de duinvallei op te heffen. Een eerste verkenning heeft drie mogelijke tracés opgeleverd, die nader uitgewerkt moeten worden, zodat er een voorkeurstracé kan worden vastgesteld. Een belangrijke opgave hierbij is om een

heldere zonering/scheiding te ontwerpen tussen de openbaar toegankelijke fietsroute door/langs het stellingcomplex en het routenetwerk van de loopgraven dat verbonden is met het appartementenhotel. Ook uitzichtpunten langs het fietspad of bij/op het hotel om bijvoorbeeld op de Noordzee de
ET scheepvaartroute waar te nemen, maar ook kansen op een unieke belevingservaring van zeevogels. Aktie Staatbosbeheer, Erwin Miedema, Gemeente en landschapsarchitect.



3. Werk visie uit m.b.t. relatie gebouw – omgeving. De nieuwbouw staat in een natuurlijk duinlandschap. De duinmorfologie vormt de basis voor het maaiveldontwerp van het gebouw wat betekent dat er binnen het huidige bouwvlak minimaal 2 vloerpeilen moeten worden gerealiseerd om het gebouw mee te laten bewegen met het reliëf. In het ontwerp wordt gezocht naar een optimaal evenwicht tussen “uitzicht voor de hotelgast” en aanblik van hotel voor de voorbijgangers. De natuur loopt door tot aan de gevel van het gebouw, er worden geen tussenmilieus (bv. tuinen) gecreëerd of zichtbare gebruiksgrenzen aangebracht. De ‘footprint’ van het gebouw is niet groter dan het bouwvlak. Daarnaast wordt gekeken of met behoud van de gewenste kwaliteiten een 20% uitbreiding zoals beschreven in de horeca nota mogelijk is. De ambitie van natuurhotel ‘Elements’ krijgt een passende vertaling in de architectonische expressie (een geleed volume) en materialisatie van het gebouw. ’s Nachts is het rond het gebouw donker. Aktie Erwin Miedema, architect en landschapsarchitect.

4. Ontwikkel een visie op de toekomst van de ‘Marjotstelling’. Het huidige appartementenhotel blijkt gebouwd te zijn op de locatie van de hoofdbunker van de

Marjotstelling, een omvangrijk stellingcomplex uit de 2e wereldoorlog. Dit complex is deels gesloopt, overstoven, vervallen tot ruïnes en in gebruik als extensief zomerhuisje. Het complex strekt zich uit van de duinovergang bij Midsland aan Zee tot aan Formerum aan Zee, waarbij de stelling richting Formerum aan Zee steeds zichtbaarder wordt. Het grootste deel van de stelling bevindt zich op het perceel van Miedema. Bijzonder aan het verspreide complex van kleine bunkertjes is het verbindende netwerk van, deels ingestorte, verdiepte loopgraven. Met de herontwikkeling van het appartementenhotel is tegelijkertijd aan de orde om een visie op de toekomst van de Marjotstelling te ontwikkelen. Betrokken partijen lijken het eens te zijn over een volgorde in de opbouw van de redenering; Het gebied moet als één aaneengesloten ecologische eenheid kunnen functioneren waarbinnen de bunkertjes als geïsoleerde eilandjes gelegen zijn. De verdiepte loopgraven vormen het verbindend netwerk, mogelijk aangevuld met nieuwe verdiepte routes om het netwerk compleet te maken. Er wordt vervolgens een visie ontwikkeld op de gewenste verhouding tussen verschillende denkbare erfgoedstrategieën van de bunkertjes; restaureren, afdekken, laten vervallen of herbestemmen. Betrokken partijen willen als invulling van deze laatste strategie de mogelijkheid onderzoeken om een aantal bunkers als 'satelliet'- appartement, retraite of vergaderlocatie aan het appartementenhotel toe te voegen. Dit kan (deels) een invulling zijn van de publiekrechtelijke mogelijkheid tot uitbreiding met 20%. Dit is afhankelijk van of Miedema deze mogelijkheid kan realiseren en 'verzilveren' in/bij het hotel zelf. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend. Aktie alle partijen aangevuld met een erfgoedspecialist.

5. Verken het perspectief van 'stilte eiland'. De hiervoor bepleite grote duineenheid (opgave 1), zou nog meer aan kwaliteit winnen wanneer het gebied een 'stilte eiland' binnen het eiland Terschelling zou kunnen worden, zonder het geluid van verbrandingsmotoren en harde muziek, alleen wind en vogels. De drie bestemmingen in het gebied, de Zandzeebar, het Standhotel en natuurhotel Elements, zijn dan naast wandelend en fietsend, alleen nog met elektrische voertuigen bereikbaar. Het grootste deel van de huidige parkeerplaats zou verplaatst kunnen worden naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.

- Het kenmerk 'stilte eiland' is wezenlijk onderdeel van de gezamenlijke gebiedsvisie en wordt als onderdeel van de merkidentiteit vertaald in het ontwerp van Miedema: Aktie Miedema.
- Gezamenlijke actie: polsen draagvlak bij bestuur, bevolking en Zandzeebar/Hotel Formerum.

Voorstel werkproces Toekomstvisie

De 5 ontwerpopgaven zijn door de betrokken partijen als startpunt voor het werkproces van de toekomstvisie geaccordeerd en kunnen nu verder uitgewerkt worden. Opgave 1, 2 en 4 vraagt nog om een gezamenlijke werkdag/workshop op Terschelling, voordat deze opgaven kunnen worden uitgewerkt tot een concreet voorstel.

Nadat de deelopgaven zijn verkend en uitmonden in concrete oplossingen, stel ik voor om een afsluitende workshop op Terschelling organiseren om de samenhang tussen de verschillende oplossingen te borgen/aan te brengen, zodat de contouren van de integrale toekomstvisie kunnen worden vastgesteld en kan worden besproken wat de uitgangspunten/kaders zijn die verder worden uitgewerkt in het schetsontwerp voor het appartementenhotel met directe omgeving. De landschapsarchitect stelt de eindrapportage op. Miedema en Staatsbosbeheer gaan een inspanningsverplichting aan om de ambities van de toekomstvisie te concretiseren en te vertalen in inrichtingsplannen. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de aanpak zoals voorgesteld in deze notitie.
Staatsbosbeheer, Erwin Miedema en gemeente stellen voor de start van het werkproces een tijdsplanning op, plannen de data voor de workshops en maken afspraken over de financiële verdeelsleutel voor de inzet van externe specialisten.

Schetsontwerp plangebied (kavel Erwin Miedema)
Voor de kavel van 6 ha. inclusief het bouwvlak van het appartementenhotel, wordt uitgaande van de toekomstvisie een inrichtingsplan uitgewerkt waarin alle voorgenomen activiteiten worden beschreven, verbeeld en financieel doorgerekend. Dit schetsontwerp, waarin ook de afspraken worden vastgelegd over het toekomstig beheer, vormt de inhoudelijke basis voor het convenant dat tussen Staatsbosbeheer en Erwin Miedema zal worden getekend.
Staatsbosbeheer en Erwin Miedema maken afspraken over de zakelijke kant van het uit erfpacht halen van het perceel, mogelijk gekoppeld aan een eventuele herbestemming van de bunkers op het perceel Miedema c.q. Staatsbosbeheer.
Het schetsontwerp legt op hoofdlijnen de maatvoering, hoeveelheden en materialisatie vast van gebouw en maaiveldinrichting.
De volgende aspecten zullen als uitwerking van de toekomstvisie aan bod komen:

1. **Gebouw en directe omgeving**
    - Uitwerking van het gebouw; vloerpeilen, bouwhoogtes, geleding gevel, globale functie-indeling en materiaal gebruik.
    - Interpretatie van de parkeernorm; uitgaande van de ambitie om een duurzaam natuurhotel te willen realiseren, wordt voorgesteld een parkeernorm van 0 te hanteren. Gasten komen per fiets of met een (elektrische) auto/taxi. Het grootste deel van de huidige parkeerplaats wordt idealiter verplaatst naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.
    - In het buitenruimteontwerp zal rekening worden gehouden met 5 laad/los plekken, ingepast nabij het hotel. Indien mogelijk verdwijnt op den duur het openbare parkeerterrein van Staatsbosbeheer. Zo niet, kan een beperkt aantal (elektrische) auto’s op een geminimaliseerde openbare parkeerplaats worden geparkeerd.
    - Aandacht voor de duurzaamheidsaspecten; gasloos, duurzaam energiesysteem, hergebruik regenwater, duurzaam materiaalgebruik, etc.
    - Gebouw en infrastructuur met minimale footprint, natuur tot aan de gevel; subtiele inpassing terrasfunctie, speelplek kinderen en strandopgang.
    - Terughoudend lichtontwerp, ’s nachts is het donker.

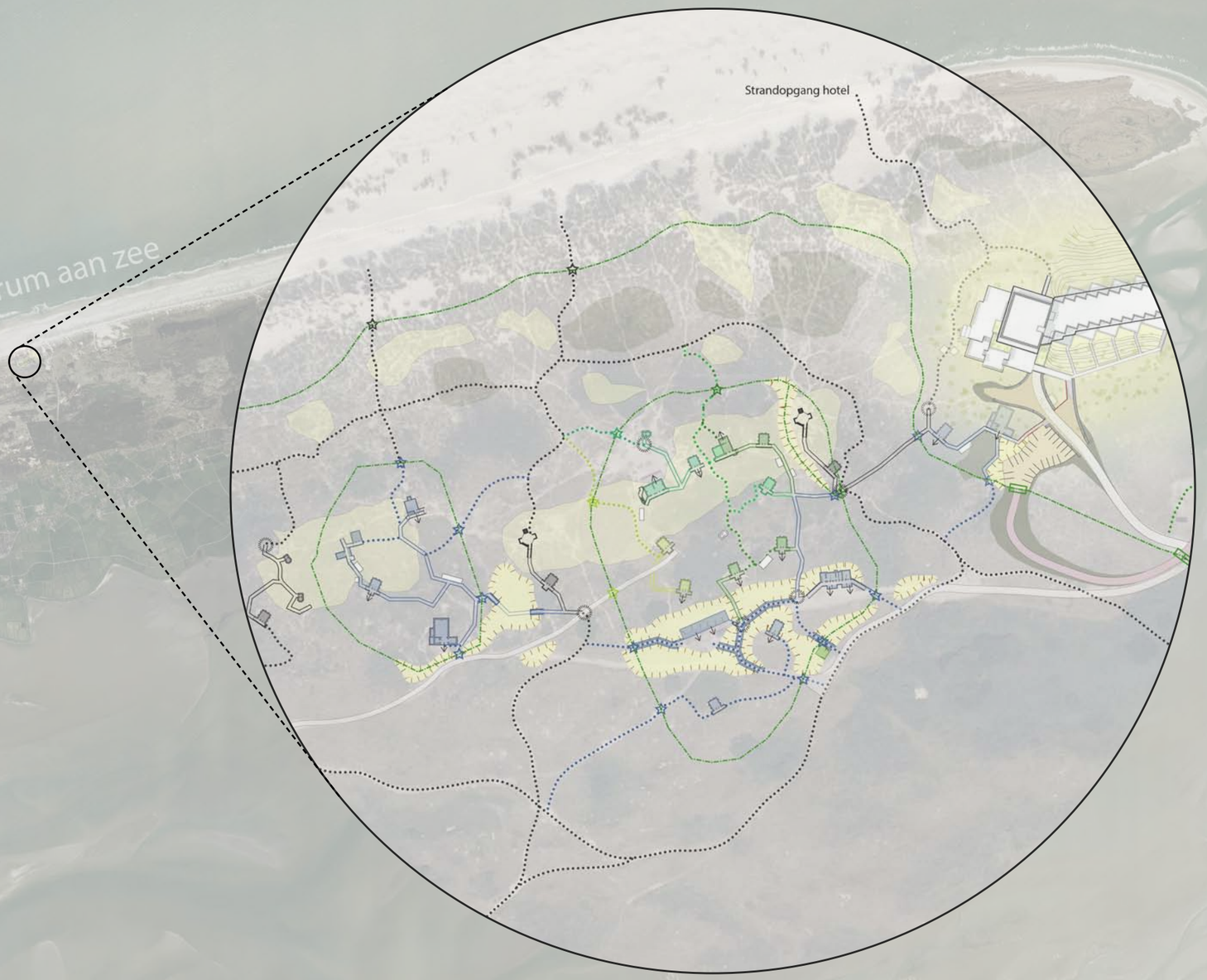
2. **Inrichting natuurgebied**
    - Terreininrichting wordt voorbereid om deel uit te kunnen maken van een grote (begrazings)eenheid; verplaatsen raster, aanbrengen veeroosters.
    - Afplaggen laagte gericht op de ontwikkeling van een natte duinvallei bij parkeerterrein.
    - Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken. We onderzoeken ook of en hoe investering in de natuur en stikstof reducerende maatregelen voor derden die voor bouwactiviteiten aan stikstofcompensatie moeten doen, opportuun is.
3. **Nader uitwerken tracé fietspad**
    - Het gekozen voorkeurstracé, vastgelegd in de toekomstvisie, verder maatvoeren en uitwerken, mede in relatie tot het loopgravennetwerk van de Marjotstelling.
    - Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken.
4. **Inrichtingswerkzaamheden Marjotstelling**
    - Toedeling van de bunkertjes naar de verschillende erfgoedstrategieën en per type erfgoedstrategie de inrichtingsmaatregelen benoemen en uitwerken.
    - In relatie tot het toekomstig functioneren van de stelling het loopgravennetwerk herstellen en completeren. Aandacht voor het ontwerpen van een (eco)logische en vanzelfsprekende scheiding tussen het fietspad en het loopgravennetwerk.

Voorstel werkproces schetsontwerp
Het werkproces van het schetsontwerp kan deels parallel lopen met de totstandkoming van de toekomstvisie. Het proces schetsontwerp valt onder de verantwoordelijkheid van Erwin Miedema en wordt uitgevoerd door de geselecteerde architect (Marc Koehler Architecten uit Amsterdam) en landschapsarchitect.
De laatste workshop van de toekomstvisie kan mede worden benut om de voortgang en richting van het schetsontwerp met Staatsbosbeheer en Gemeente af te stemmen.
Nadat een financiële paragraaf is toegevoegd kan er een convenant worden opgesteld om de afspraken tussen Staatsbosbeheer en Erwin Miedema te bezegelen.

Verslag workshop 13 en 14 september 2020.
Lodewijk van Nieuwenhuijze,
Utrecht, 9 oktober 2020, definitieve versie na verwerking commentaren betrokken partijen.

Bijlage 2 Schetsontwerp Margotstelling

SCHETSONTWERP MARGOTSTELLING



Formerum aan zee

H+N+
S+ +

AANLEIDING

Voor u ligt het schetsontwerp voor de herinrichting van de Margotstelling, gelegen in het duingebied tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee. In dit schetsontwerp worden de ambities van een startdocument, waarin is afgesproken om een toekomstvisie voor het appartementenhotel Formerum en het omliggende duingebied op te gaan stellen, nader uitgewerkt (bijlage 1). Een ontwerp dat in een aantal ‘ontwerpsessies’ tot stand is gekomen in overleg met de private eigenaren van de 5 bunkers, gelegen in de centrale cluster van de Margotstelling.

Met dit schetsontwerp worden een aantal kwesties in samenhang met elkaar opgelost; de wens om een grote aaneengesloten natuureenheid te realiseren, een heldere zonering tussen openbaar – privégebruik uit te werken voor gebruik van de bunkers en het duingebied, logische routesystemen ontwerpen voor wandelen en fietsen en tegelijkertijd een erfgoedstrategie voor het behoud van de Margotstelling te ontwikkelen.

VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR DE REALISATIE VAN EEN GROTE AANEENGESLOTEN NATUUREENHEID

Midsland aan zee

Formerum aan zee

Huidig natuurgebied met winterbegrazing

Eigendom E. Miedema.

Beoogd aaneengesloten natuurgebied met winterbegrazing

VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR EEN ERFGOEDSTRATEGIE VOOR HET BEHOUD VAN DE MARGOTSTELLING



VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR EEN HELDERE ZONERING TUSSEN PUBLIEK- EN PRIVÉGEBRUIK



INHOUDSOPGAVE

De plantoelichting is opgedeeld in de volgende onderwerpen/hoofdstukken;

1.	**Verkenning van vier alternatieve fietsroutes met motivering en keuze voor behoud huidig tracé**	**Pagina 8**
2.	**Twee eilanden binnen één natuureenheid**	**Pagina 20**
3.	**Het publiek toegankelijke deel van de Margotstelling**	**Pagina 30**
4.	**Het eiland rond het appartementenhotel**	**Pagina 34**
5.	**Het centrale eiland**	**Pagina 50**
6.	**Het westelijke eiland**	**Pagina 58**
Bijlage 1 – Startdocument		**Pagina 60**



1 VERKENNING VAN ALTERNATIEVE FIETSROUTES EN MOTIVERING KEUZE HUIDIGE TRACÉ

FIETSROUTENETWERK

Het fietsroutenetwerk op Terschelling wordt gekenmerkt door een drietal lange lijnen die de verschillende kwaliteiten van het eiland beleefbaar maken. De duinenroute, de binnenduinrandroute en de waddenroute. De duinenroute verbindt de kern West- Terschelling met de vele strandtoegangen waaronder West aan zee, Midsland aan zee en Formerum aan zee. In de huidige route is er duidelijk sprake van gebrek aan continuïteit in het deeltraject tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee. Hier maakt de route een grote slinger het binnenland in en is het tracé vanuit ecologisch oogpunt ook niet ideaal. Vandaar dat in het startdocument de zoektocht naar een alternatief tracé als een belangrijke ontwerpopgave is benoemd.

FIETSROUTES TERSCHELLING

NIEUW TRACÉ VOOR DUINENROUTE VORMT EEN DIRECTE VERBINDING MET BESTAANDE STRANDOPGANGEN



1

ALTERNATIEVE TRACÉS

Een verkenning naar alternatieve tracés tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee heeft vier opties opgeleverd;

- Optie 1. Komend van Midsland aan zee volgt deze route de meest directe lijn naar de strandopgang bij Formerum aan zee. Het eerste deel van de route volgt de zuidelijke ontsluitingsweg van het huisjesterrein, maakt een slinger om/door een hoog duin, biedt een mooi zicht op een deel van het stellingcomplex, gaat onder het appartementenhotel door naar de fietsenstalling van de strandopgang Formerum aan zee.
- Optie 2. Lijkt op optie 1 maar volgt eerst een stukje de strandweg, slaat af naar de tweede ontsluitingsweg van het huisjesterrein, ontwijkt het hoge duin en volgt dan dezelfde route als optie 1.
- Optie 3. Volgt de strandweg tot vlak bij de strandopgang van Midsland aan zee en slaat dan af door het dynamische-hooggelegen duingebied richting Formerum aan zee, passeert verschillende bunkers, biedt zicht op de Noordzee, komt langs het terras van het appartementenhotel en daalt dan af naar de fietsparkeerplaats Formerum aan zee.
- Optie 4. Combineert voor een deel de kwaliteiten van optie 3 met die van 1 en 2. Komend vanaf Midsland aan zee volgen we route 3 tot aan de eerste bunkers van de Margotstelling en vervolgen onze route naar de strandopgang Formerum via een grote S-bocht naar het lagergelegen tracé van optie 1 en 2.

FIETSROUTES TERSCHELLING

VERKENNING VAN VIER ALTERNATIEVE ROUTES



1

SELECTIEPROCEDURE FIETSTRACÉS

Door de verschillende opties met elkaar te vergelijken zijn er een aantal argumenten geweest om de opties 3 en 4 nader te verkennen.

- De duinenroute is over de grootste lengte een vrij liggend recreatief fietspad, niet gemengd met andere functies. De combinatie met een ontsluitingsweg voor zeer nabijgelegen recreatiewoningen (optie 1 en 2) wordt als ongewenst gezien.
- Optie 3 biedt in vergelijking met optie 1 en 2 een paar extra's; directe passage van een paar bunkers van de Margotstelling en de mogelijkheid om een uitstapje te maken naar de beide geschutsopstellingen. Daarnaast biedt dit tracé op een paar plekken zicht op de Noordzee, een kwaliteit die tot nu toe wordt gemist in het bestaande fietsroutenetwerk.
- Met optie 3 wordt het appartementenhotel en terras opgenomen in het fietsnetwerk.
- Het zoveel mogelijk strandwaarts opgeschoven fietspad biedt de mogelijkheid om een zelfstandige service-/hoofdwandelroute langs de zuidgrens van het bunkercomplex aan te leggen, waardoor een goede gebruikszonering tussen de verschillende routesystemen kan worden gerealiseerd.

Optie 4 biedt deze laatste twee genoemde kwaliteiten van optie 3 niet en ook wordt er maar een deel van het bunkercomplex door het fietspad ontsloten. Tegelijkertijd kan dit laatste ook als een voordeel worden gezien, omdat een ononderbroken 'schootsveld' (rust) vanuit de meest zeewaarts gelegen bunkers richting strand en zee, een belangrijke kwaliteit vertegenwoordigd. Omgekeerd geldt dat bij realisatie van optie 3, vrij uitzicht voor de op het zuiden georiënteerde bunkers kan worden gegarandeerd.

Om tot een goed eindoordeel te kunnen komen zijn een aantal nadere verkenningen uitgevoerd.

1. Er is ontwerpend onderzoek verricht waarbij de opties 3 en 4 verder zijn uitgewerkt. Hierbij zijn met name de verschillen in comfort en inpasbaarheid van de routes beschouwd vanuit de recreatieve beleving van de bunkers.
2. Staatsbosbeheer heeft intern een ecologische scan uitgevoerd om de ecologische winst van optie 3 en 4 te vergelijken met handhaving van het huidige fietspad.
3. Er is een natuurtoets uitgevoerd om de ecologische effecten van de aanleg van een nieuw fietspad in beeld te bregen in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied (Zumkehr, november 2021).

MOTIVERING EN KEUZE VOOR BEHOUD HUIDIG TRACÉ

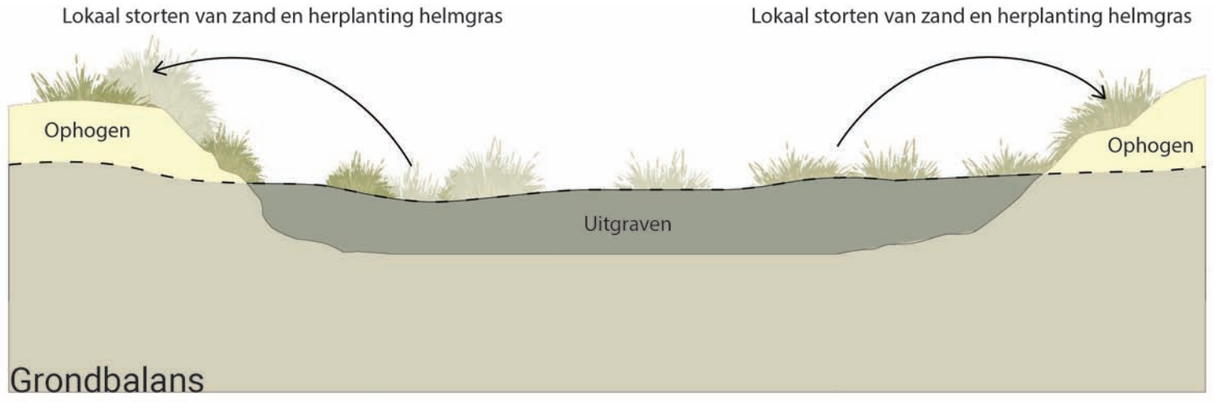
Hoewel alle partijen ervan overtuigd zijn dat er vanuit recreatief perspectief winst te boeken valt met de verlegging van het fietspad, is Staatsbosbeheer op basis van de eigen scan en voorlopige conclusies van de natuurtoets tot de conclusie gekomen dat er geen significante natuurwinst valt te halen met het verleggen van het fietspad. Een belangrijk aandachtspunt is de gewenste natuurlijke dynamiek in de primaire duinzone in relatie tot een fietspadtracé waarbij lokaal het maaiveld wordt gefixeerd. Op basis van deze inzichten heeft Staatsbosbeheer besloten niet langer de wens te ondersteunen tot verlegging van het fietspad en geven zij er de voorkeur aan het huidige tracé te handhaven. Dit heeft als consequentie dat de fietsontsluiting van het appartementenhotel gekoppeld zal worden aan de fietsenstalling bij de strandopgang van Formerum.

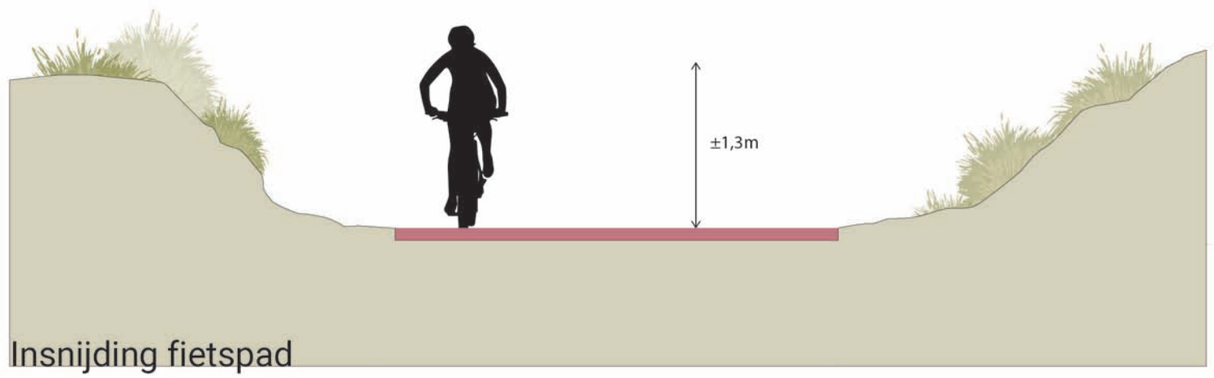


1 STRATEGIE INSIJDEN/OPHOGEN

FIETSONTSLUITING VAN HET APPARTEMENTENHOTEL

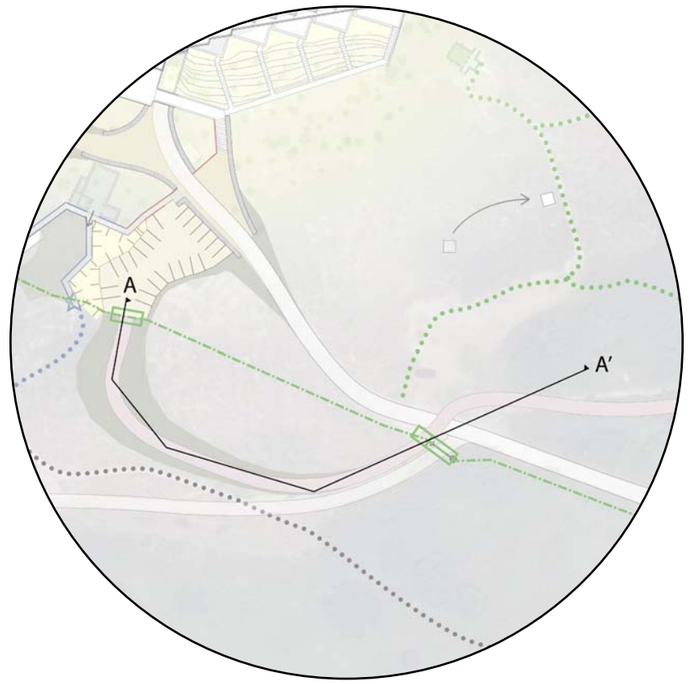
Een belangrijk aandachtspunt voor de fietsontsluiting van het appartementenhotel zijn de hellingspercentages die kunnen worden gerealiseerd, zodat comfortabel gefietst kan worden. Algemeen geldt een landelijke norm van maximaal 4%. In reliëfrijke gebieden kan/moet daar soms van afgeweken worden. Wel kunnen de stijgingspercentages worden beperkt door insnijding of ophoging van het fietspad in het duingebied. Ook bieden de verdiepte delen van het fietspad bescherming tegen sterke zeewind en kan het zicht vanaf en naar het fietspad worden gestuurd.

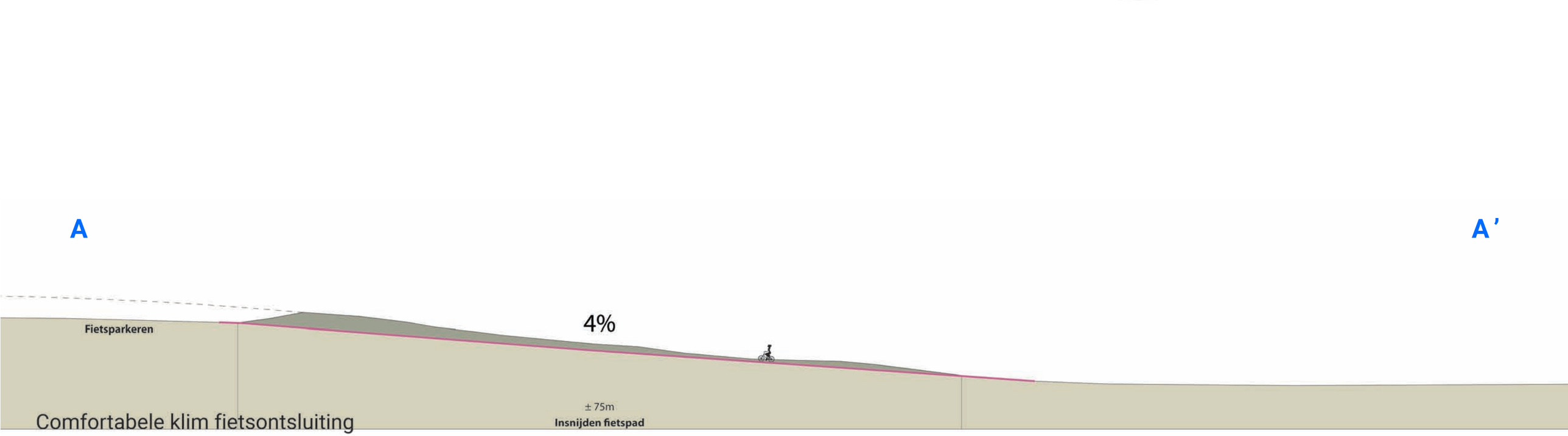




STIJGINGSPERCENTAGES

Door slim insnijden zijn we in staat een comfortabel hellings-percentage te realiseren van maximaal 4% over een helling van ongeveer 100m. Vanuit de bunkers en het hotel bezien wordt het zicht op het fietspad op een natuurlijke en vanzelfsprekende wijze afgeschermd door insnijding van het fietspad en plaatselijke ophoging van het duinreliëf. Als eindresultaat biedt het nieuwe tracé nu een route onderlangs de duinrand die de strandopgang van Formerum en bestaand fietsnetwerk met het appartementenhotel verbind.



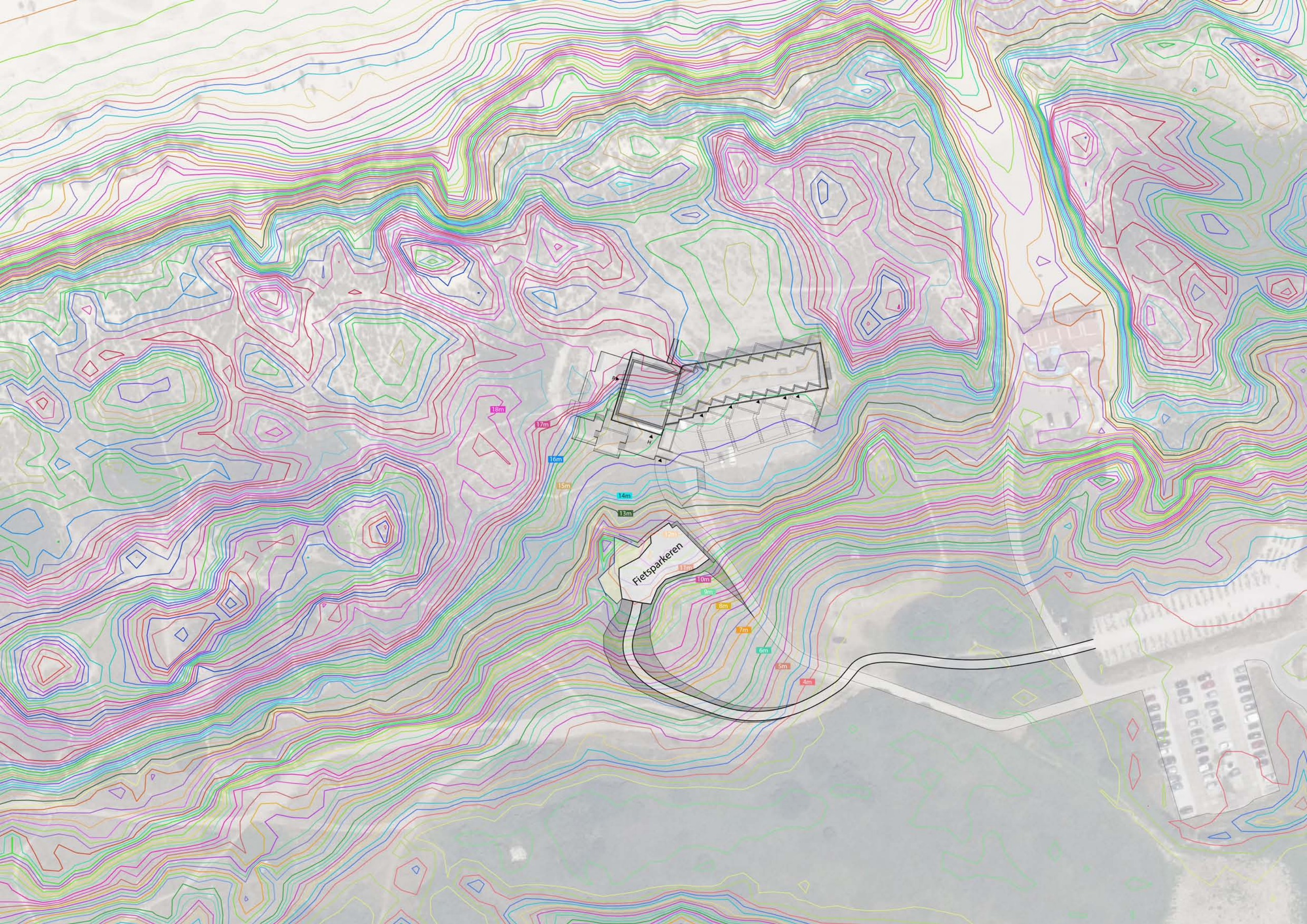


Comfortabele klim fietsontsluiting

HUIDIGE KEUZE TRACÉ

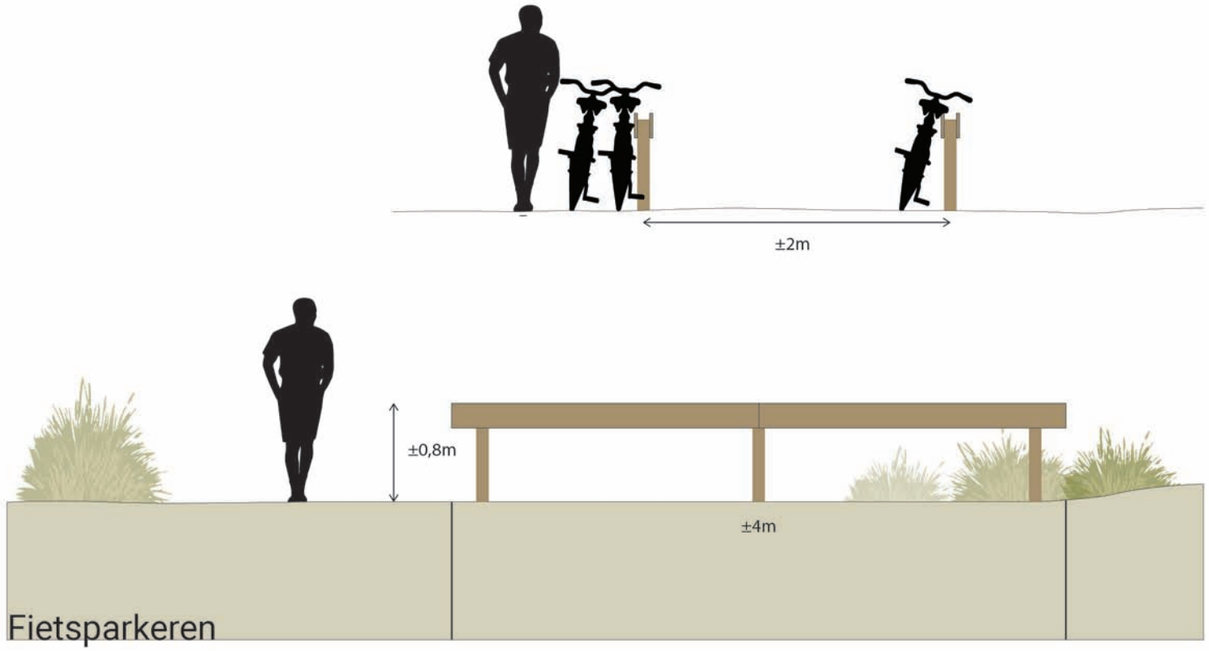
MINIMALE IMPACT OP BUNKERBEWONERS EN NATUURLIJKE DYNAMIEK DUINGEBIED




18m
17m
16m
15m
14m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m
Fietsparkeren

1 STRATEGIE FIETSPARKEREN

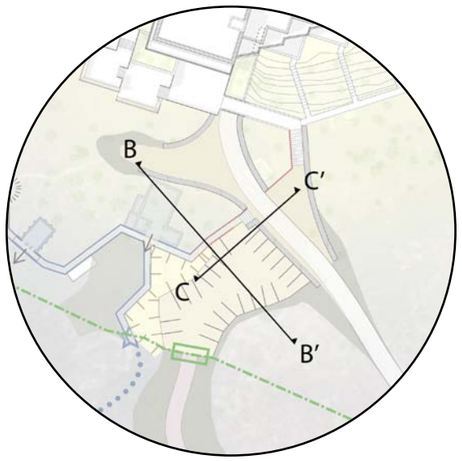
Het fietspad zal eindigen in een parkeervoorziening voor bezoekers van het duingebied en het appartementenhotel, waar zo'n 200 fietsen kunnen worden geplaatst. Deze voorziening wordt zo onopvallend mogelijk ingepast in het duinlandschap door zijn verdiepte ligging tussen omringende duinkoppen, het gebruik van natuurlijke materialen en het vermijden van verharding. Hiervandaan kan de route te voet worden vervolgd naar het publieke deel van de Margotstelling of het terras van het appartementenhotel.





REFERENTIE INRICHTING FIETSPARKEREN

VERDIEPTE LIGGING FIETSPARKEREN



C

C ’

Elements

±2m

±1m

±4m

Fietsparkeren

Toegangsweg

muur loopgraaf aflopend
van ±2m tot 0,5m hoog

B

B ’

Bunker

Schanskorf

1-1,3m

Min. 2m

Min. 11m

Fietsparkeren

2 TWEE EILANDEN BINNEN ÉÉN NATUUREENHEID

De ecologische wens is om in dit duingebied één grote aaneengesloten natuureenheid te creëren, waarbij begrazing kan worden ingezet als middel om het dichtgroeien van de duinen met grassen en struiken tegen te gaan. Open duinen met korte vegetaties bieden op hun beurt weer ruimte voor specifieke soorten als het duinkonijn en de tapuit. Voor dit gebied wordt gedacht aan het mogelijk maken van winterbegrazing. De noodzaak om het gebied (tijdelijk) uit te rasteren, wordt aangegrepen om simultaan een scheiding tussen het publieke en private domein aan te brengen. De natuureenheid is openbaar en recreatief toegankelijk door de inpassing van poortjes en veerroosters. De bunkers gelegen binnen de natuureenheid worden daarmee ook openbaar toegankelijk en zullen vanuit dat perspectief worden gerestaureerd. De loopgraven in de natuureenheid worden zo gerestaureerd/ingericht dat ze ontoegankelijk zijn voor grote grazers. Er worden binnen het terrein van de Margotstelling twee (bunker)eilanden uitgerasterd die een meer privaat karakter krijgen en vanuit de openbare ruimte via duidelijk gemarkeerde, afsluitbare poortjes ontsloten worden. Alle bestaande rasters worden opgeruimd. De bunkers en loopgraven binnen het raster worden uitgegraven, uitwendig gerestaureerd en, afhankelijk van de toekomstige bestemming; natuur, berging of recreatieverblijf, heringericht. Een minimale breedte van 50 meter wordt aangehouden tussen de nieuwe rasters om royaal te begrazen corridors te realiseren.



VEEROOSTER



RASTER MET STROOMDRAAD

NATUUREENHEID/BUNKEREILANDEN



Schetsontwerp Margotstelling, Terschelling

N

0 25 50

Legenda:

- Gerestaureerde bunker openbaar
- Gerestaureerde bunker hotel met oriëntatie op buitenruimte
- bunker privé met oriëntatie op buitenruimte
- bunker(element) zonder herbestemming
- gemarkeerde wandelroute (openbaar)
- wandelroute maaiveld hotel/privé
- wandelroute maaiveld tussen tuunwallen, hotel/privé
- wandelroute maaiveld privé
- wandelroute maaiveld tussen tuunwallen, privé
- loopgraaf openbaar
- loopgraaf hotel/privé
- loopgraaf privé
- nieuwe loopgraaf
- tunnel hotel (lengte 10-15m)
- schanskorven
- overgang maaiveldroute naar loopgraaf
- fietsroute
- fietsparkeren
- halfverharding
- raster
- passage door raster (openbaar)
- passage door raster (hotel/privé)
- passage door raster (privé)
- veerooster
- bestaande duinkop
- hermodellering duinlandschap (ophogen) - privatisering
- bestaande duinpan
- hermodellering duinlandschap (afgraven) - insnijding fietspad
- toegangsweg hotel
- afsluitbare serviceroute voor auto (zandweg 2m - herprofileren)
- insteekpad voor auto (zandweg 2m - herprofileren)
- slagboom

Strandopgang hotel

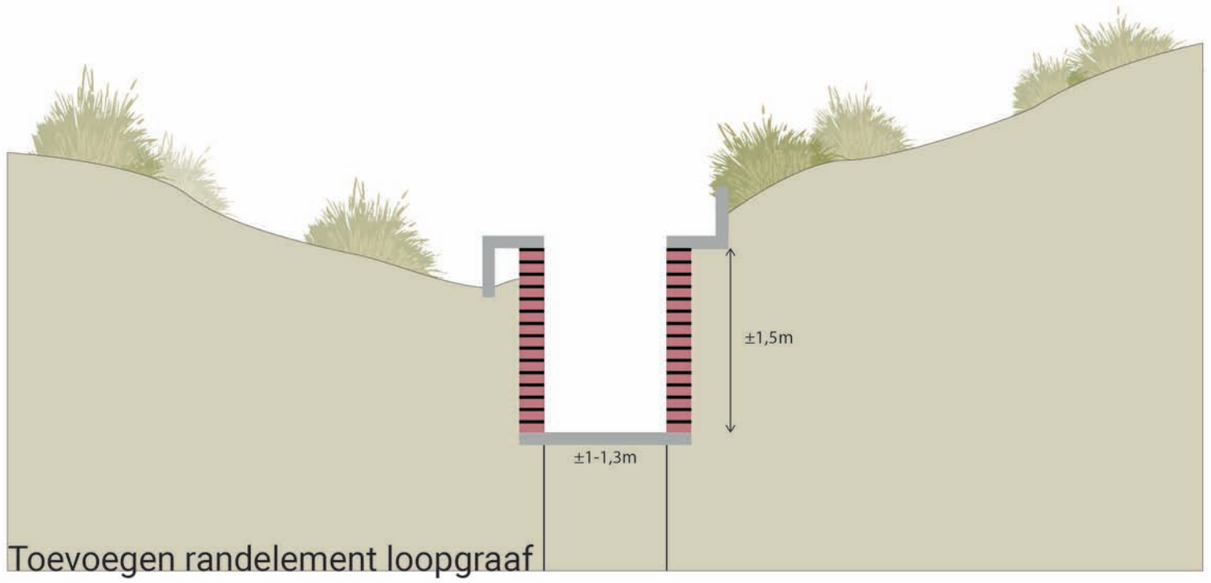
P

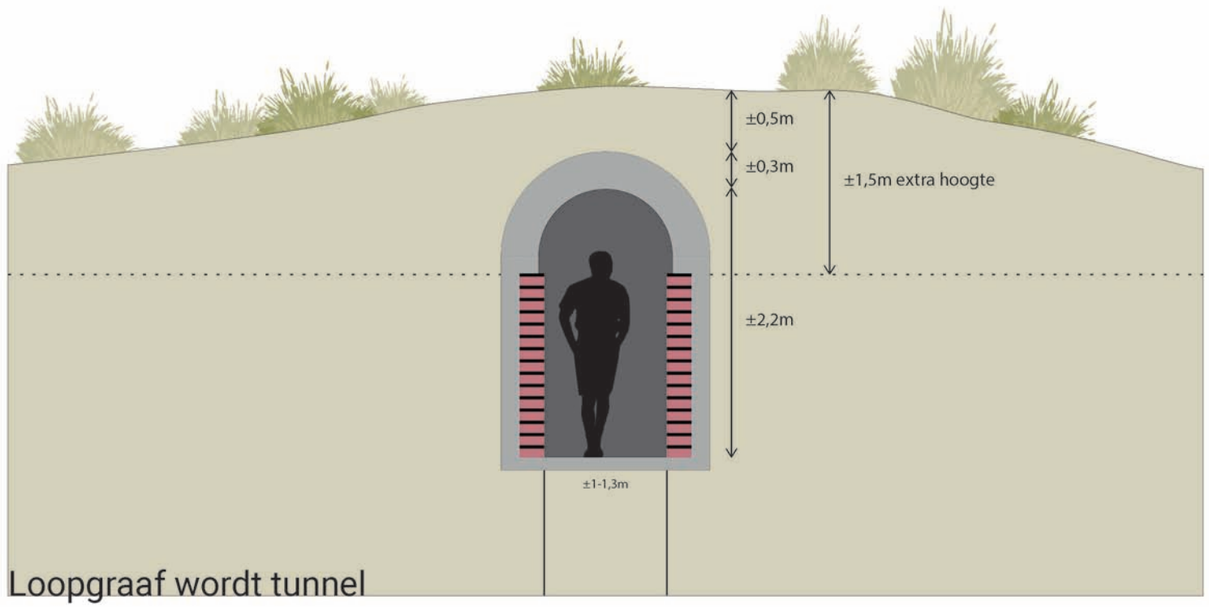
2

STRATEGIE HERSTEL LOOPGRAVEN

MET VOORKOMEN VAN INGROEIEND HELMGRAS IN LOOPGRAVEN



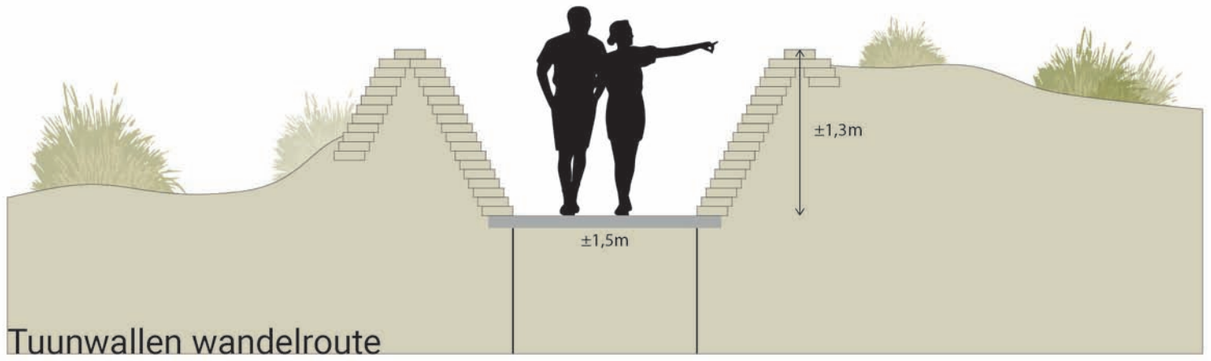


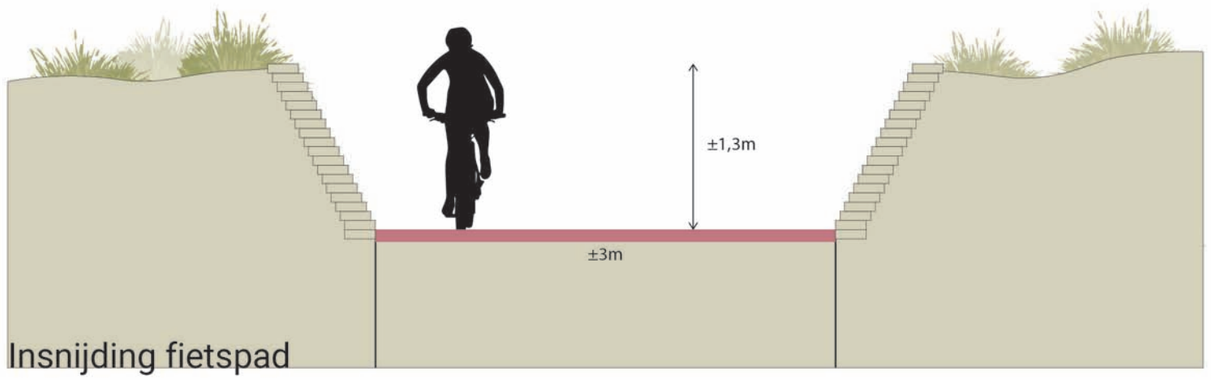


STRATEGIE GESTAPELDE ZODEN / TUUNWALLEN

ALS CONTINUEERING VAN INGESNEDEN ROUTENETWERK







2 HERSTEL LOOPGRAVEN EN TYPOLOGIE KEERWANDEN

De erfgoedstrategie voor de Margotstelling richt zich in eerste instantie op het ‘leesbaar maken’ van de oorspronkelijke stellingstructuur, waarbij het gaat om het deels uitgraven en herstellen van de individuele bunkers en het verbindende loopgraven netwerk. Deze loopgraven spelen straks ook een belangrijke rol bij de scheiding tussen publiek en privaat gebruik van de bunkers.

In eerste instantie worden de nog terug te vinden loopgraven hersteld en voorzien van een randelement om een comfortabeler routenetwerk te creëren. Om het routenetwerk compleet te maken worden aanvullend nieuwe loopgraven aangelegd waar de oorsponkelijke loopgraven niet te herstellen of terug te vinden zijn. Deze nieuwe loopgraven zijn opgebouwd uit betonelementen om het verschil met de oorspronkelijke loopgaven zichtbaar te maken.

Naast de loopgraven zijn op een aantal plekken nog meer kerende grondvoorzieningen nodig om de verbindingsstructuur tussen de bunkers te herstellen. Deze krijgen bewust een andere uitstraling dan het netwerk van loopgraven. Het voorstel is om twee typen toe te passen; tuunwallen en schanskorven.

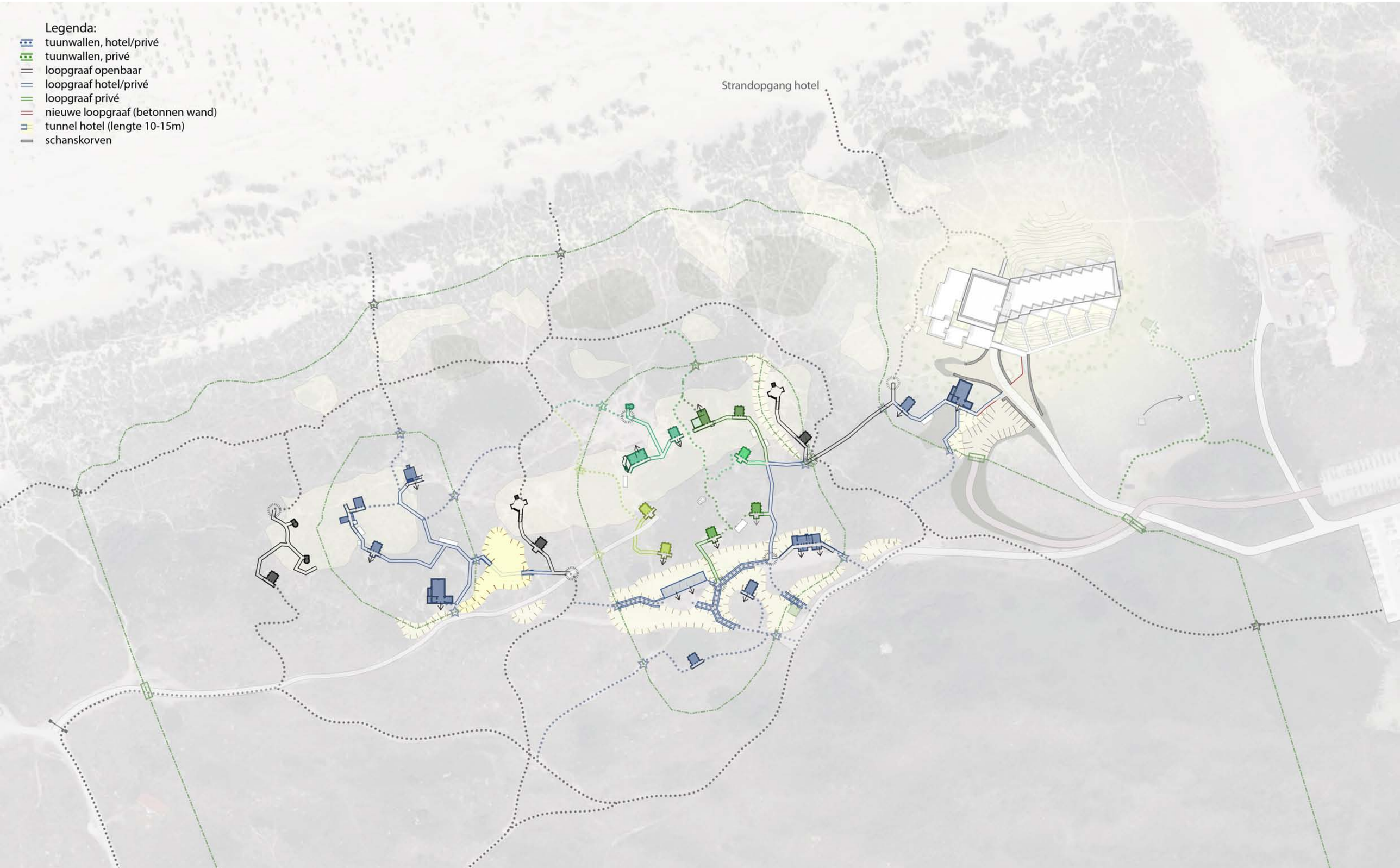
- Tuunwallen zijn opgebouwd uit gestapelde graszoden en worden toegepast tot een hoogte van maximaal 1.50 meter in een duinomgeving waarbij een ‘groene’ uitstraling is gewenst.
- Schanskorven, blokken van een metalen netwerk gevuld met stenen, kunnen een veel grotere hoogte keren en worden vooral toegepast rond de infravoorzieningen.

Een mooi duurzaam perspectief is dat deze schanskorven gevuld kunnen worden met grof puin dat vrijkomt bij de sloopwerkzaamheden van het oude hotel, waarmee inhoud gegeven kan worden aan de ‘circulaire’ ontwikkelambities van het ‘Elements-hotelconcept’.



SCHANSKORVEN

LOOPGRAVENSTELSEL VAN DE BUNKERSTELLING



2

(NIEUW) RELIËF ROND DE BUNKERSTELLING





3 HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DEEL VAN DE MARGOTSTELLING

In het duingebied van de stelling wordt een netwerk van gemarkeerde wandelpaden in stand gehouden, voor een groot deel over al bestaande paden. Binnen de natuureenheid worden drie openbaar toegankelijke bunkerclusters onderscheiden waarvan de bunkers worden gerestaureerd en opengesteld. Het gaat om de 2 Tobruks en woonschuilplaats met verbindende loopgraven in het westelijk deel van de natuureenheid en 2 maal de combinatie van geschutsopstellingen (deels)gerestaureerd met woonschuilplaats en verbindende loopgraven.

Het is mogelijk om vanuit de omgeving of het terras van het appartementenhotel een (klein of groot) ‘rondje’ stelling te maken waarin de gerestaureerde openbare bunkers en loopgraven zijn opgenomen. Vanuit het publiek toegankelijke duingebied van de stelling is de begrenzing van de private eilanden duidelijk aangegeven door de loop van een raster waarin toegangspoorten zijn opgenomen voor de bewoners/gasten van de recreatiebunkers.



KLAPHEK TOEGANG PRIVÉ-DOMEIN

BUNKERS IN HET PUBLIEKE DOMEIN



3

RESTAURATIESTRATEGIE BUNKERS

In de volgende planfase zal voor de Margotstelling de restauratiestrategie voor de gebouwde onderdelen verder worden uitgewerkt. Er is een grote voorkeur bij de betrokken partijen om de bunkers onopvallend op te laten gaan in het duinlandschap en weg te blijven van een expressieve museale aanpak. Een Deens voorbeeld, dat als referentie is bijgevoegd, geeft een goede impressie van het gewenste streefbeeld.



RESTAURATIESTRATEGIE IN DENEMARKEN



4 HET EILAND ROND HET APPARTEMENTENHOTEL

De herbouw van het appartementenhotel ‘Elements’, naar ontwerp van Marc Koehler Architecten, is zo in het duinlandschap geplaatst dat de natuur tot aan de gevels van het gebouw doorloopt. De noodzakelijke voorzieningen voor ontsluiting en stalling worden verdiept in het duin aangelegd, waarmee hun visuele invloed wordt geminimaliseerd. Slim gebruikmakend van het duinreliëf worden fietsenstalling, afzetpleintje voor bezoekers van het hotel, een keerplek voor (vracht)auto’s en de insnijding van de toegangsweg naar het souterrain van het hotel geïntegreerd in één samenhangend ontwerp. Het resultaat: een helder, logisch en ingepast entreegebied voor hotel en terrassen.

In het buitenraster rond het hotel zitten zowel publieke toegangen tot het terras als een private toegang tot een tweetal bunkers die bestemd worden als satelliet-appartement. Ten noorden van het appartementenhotel zullen enkele verdiepte delen in het duin worden ontwikkeld als speelweide, de route die de speelweides met elkaar verbindt, leidt ook naar de strandopgang van hotel naar het Noordzeestrand.

Strandopgang hotel

Fietsparkeren strand

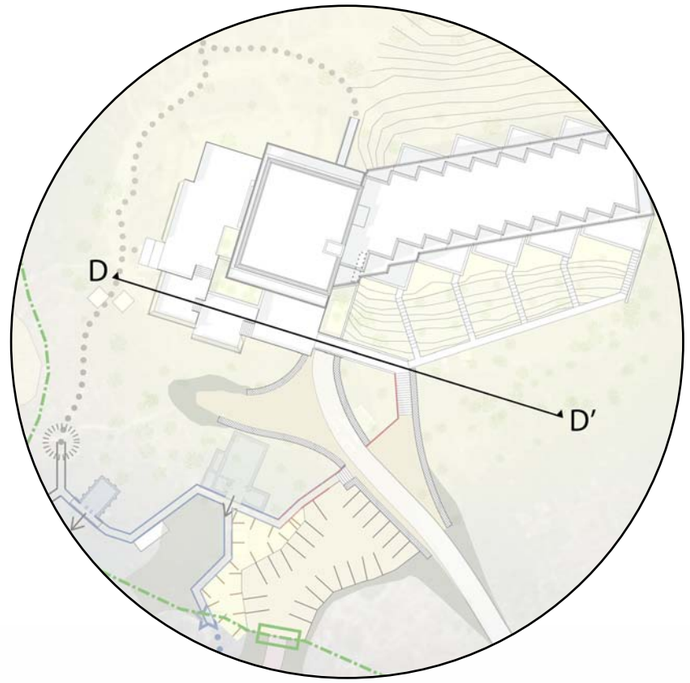
Hotelparkeren

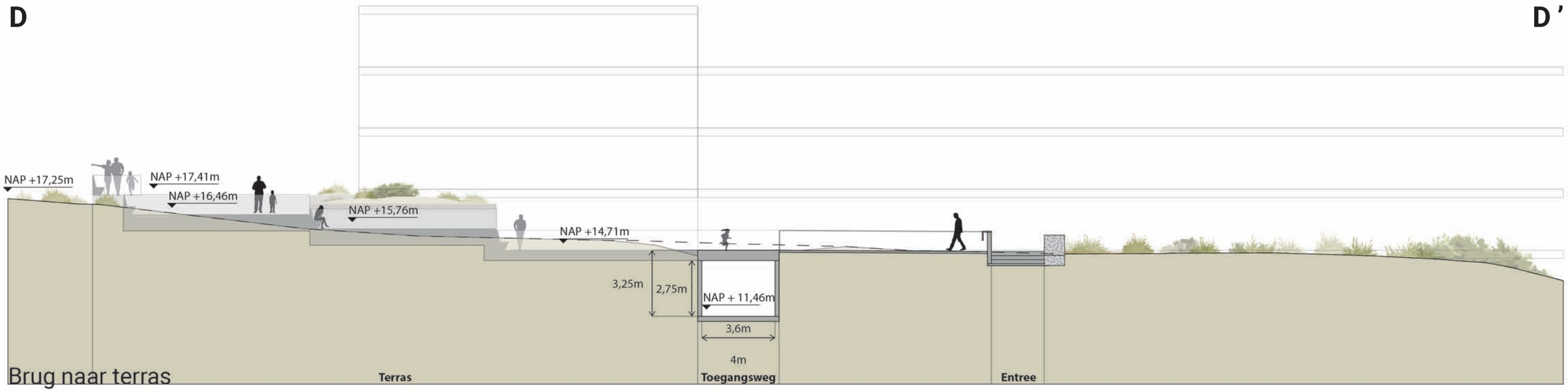
P

4

BRUG NAAR TERRAS

Vanaf het lagergelegen entreepleintje bereik je via een comfortabele trap en een brug over de toegangsweg naar het souterrain de hoofdentree van het hotel en de buitenterrassen. De terrassen worden op verschillende niveaus aangelegd zodat deze reageren op het omliggende duinreliëf. Met lage glazen windschermen worden de terrassen gescheiden van het duinlandschap. In aansluiting op de buitenhoek van het hotelcomplex wordt in een royale bak nog een stuk duinlandschap teruggebracht, waardoor de terrasbezoekers zich midden in de duinen zullen wanen.





Peilmaat
15.50 + NAP

Ref Peilmaat
17.38 + NAP

Terras
17.41 + NAP

Terrassen
11.95 + NAP

Afvalplaats in
soutterain

Terras
16.46 + NAP

Terras
15.76 + NAP

Terras
14.71 + NAP

A

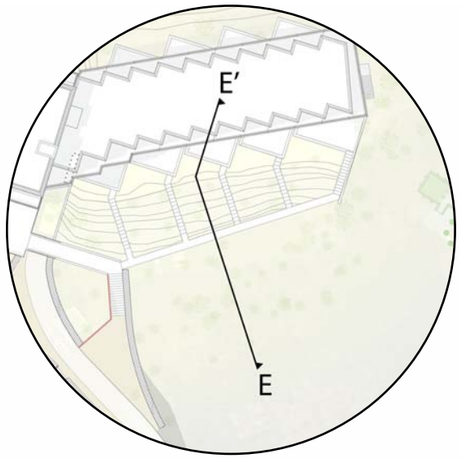
Ref Peilmaat
14.75 + NAP

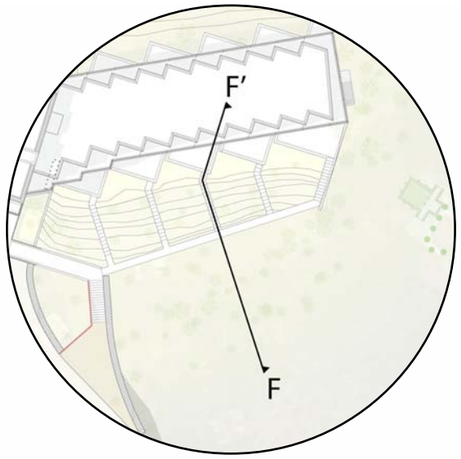
Voormalige Parkeerplaats

Keerplek

Fietsparkeren

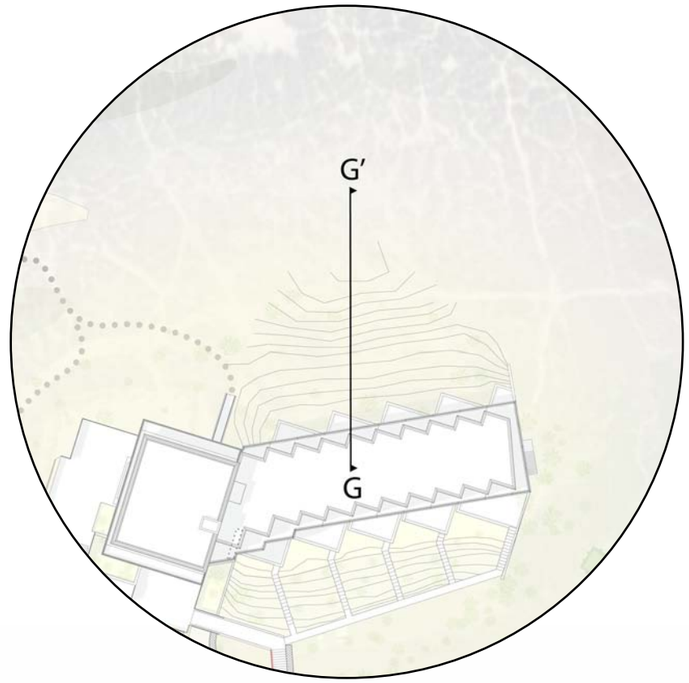
ZUIDZIJDE HOTELAPPARTEMENTEN

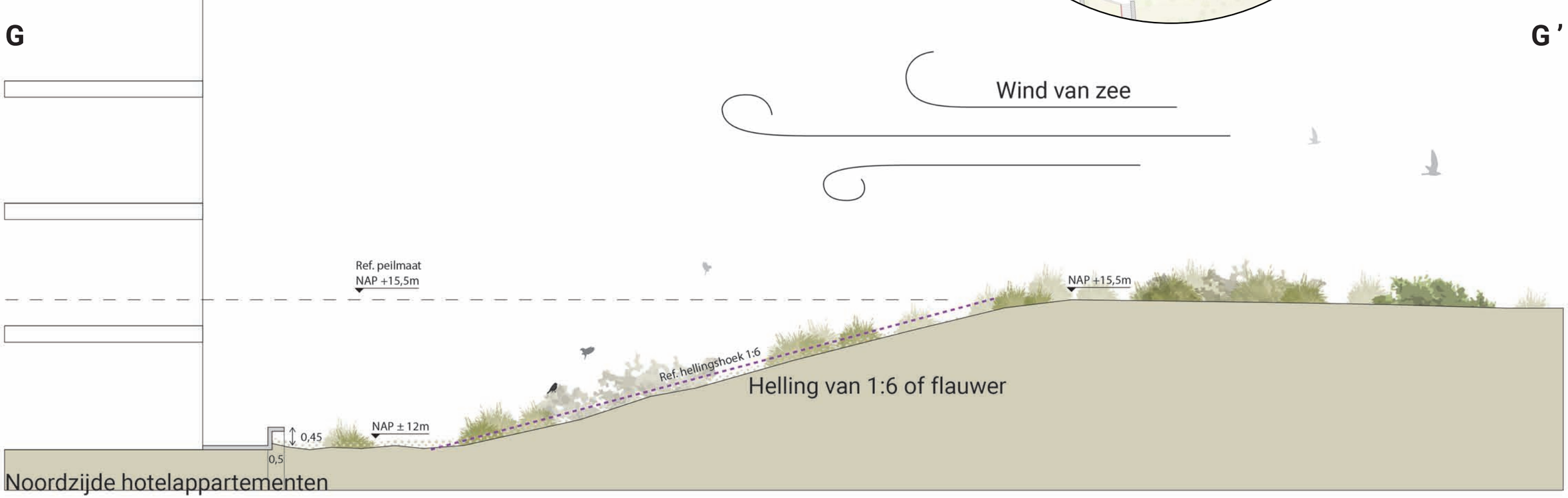


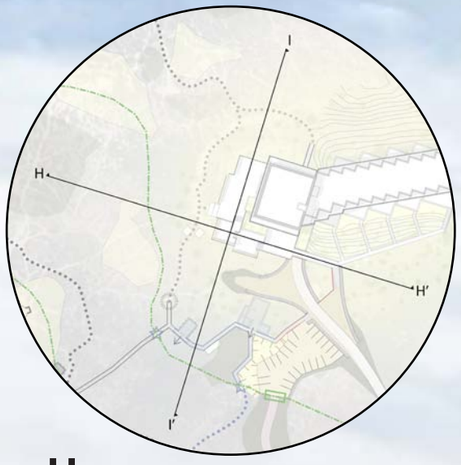


NOORDZIJDE HOTELAPPARTEMENTEN

Het ingegraven karakter van het hotel en routenetwerk zorgt er voor dat het hotel echt opgaat in het duinlandschap en de duinen doorlopen tot aan de gevel van het gebouw. Aan de zuidzijde van het appartementenhotel bevinden zich kleine private terrassen die gekoppeld zijn aan appartementen die ontsloten worden door een duinpad dat zich afsplitst van de hoofdentree. Een poortje bij de hoofdingang zal het meer private pad en de publieke hoofdroute scheiden. De terrassen aan de noordzijde van het hotel hebben geen directe verbinding met het omliggende duingebied om de rust en ecologische kwaliteit van deze duinstrook te kunnen borgen.







H

VRIJ UIZICHT O

I

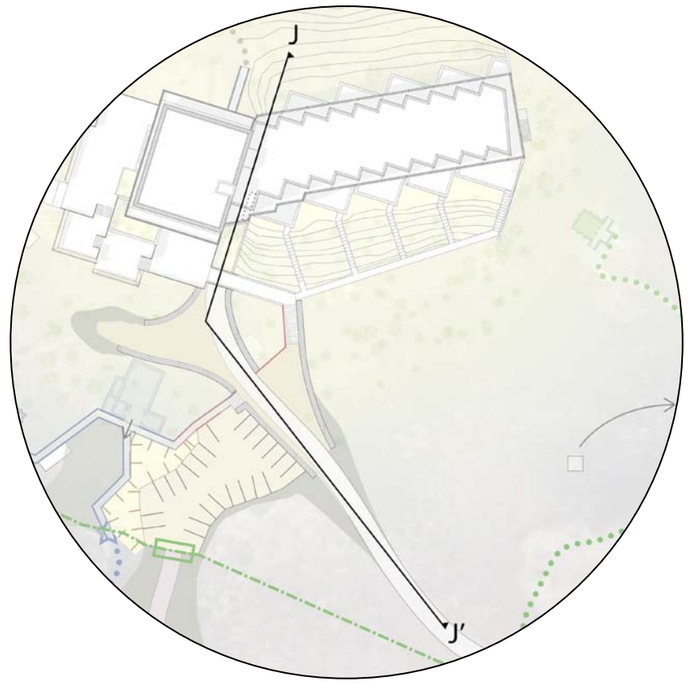
VRIJ UIZICHT

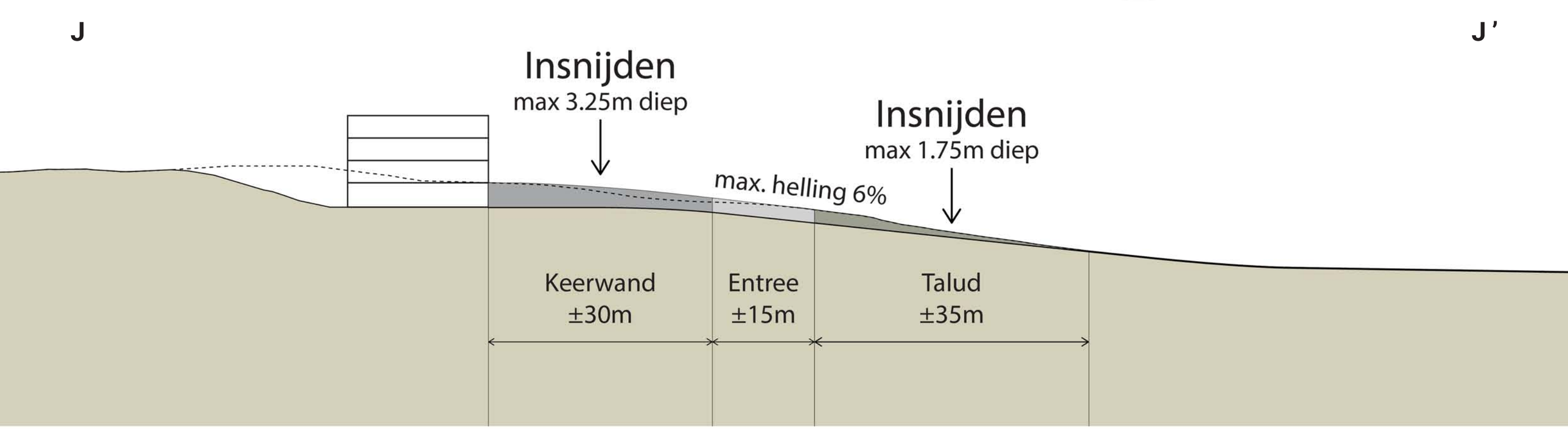

P ZEE
VRIJ UIZICHT OVER DUIN
H’
Bunker en loopgraaf


OP ZEE
I’

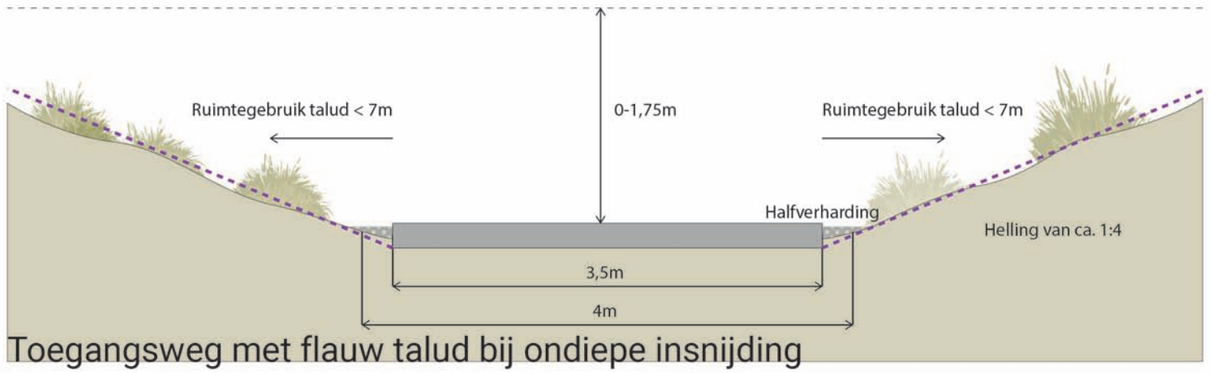
4 INSNIJDEN TOEGANGSWEG HOTEL

De toegangsweg wordt ingesneden in het duin om een maximale helling van 6% te verwezenlijken en daarmee een comfortabele ontsluiting voor grotere voertuigen te creëren. Ook zorgt de insnijding ervoor dat de toegangsweg zich grotendeels onder het duinreliëf bevindt waardoor deze nauwelijks opvalt in de omgeving. Om de toegangsweg op de juiste hoogte aan te sluiten op het souterrain is een diepe insnijding tot zo'n 3,25m nodig. De diepe insnijding vereist de toepassing van keerwanden, in dit geval schanskorven, omdat een natuurlijk talud in het fijne duinzand enorm veel ruimte vraagt. De ondiepere insnijding, tot zo'n 1,75m diep, is nog wel op te lossen met een natuurlijk begroeid talud.

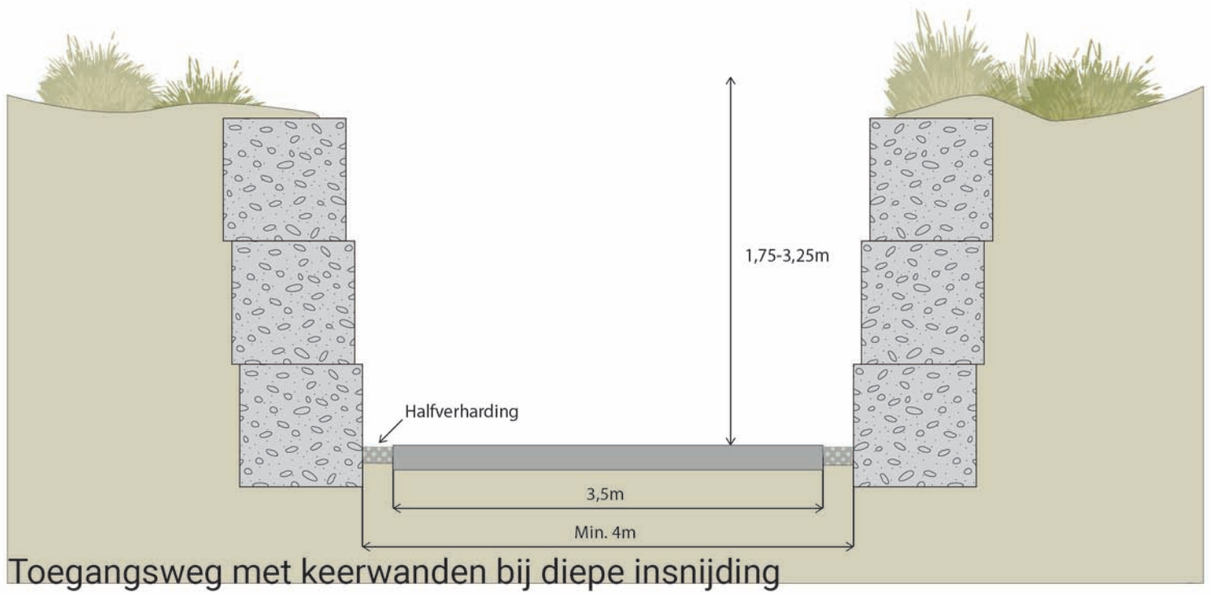




STRATEGIE INSNIJDEN TOEGANGSWEG



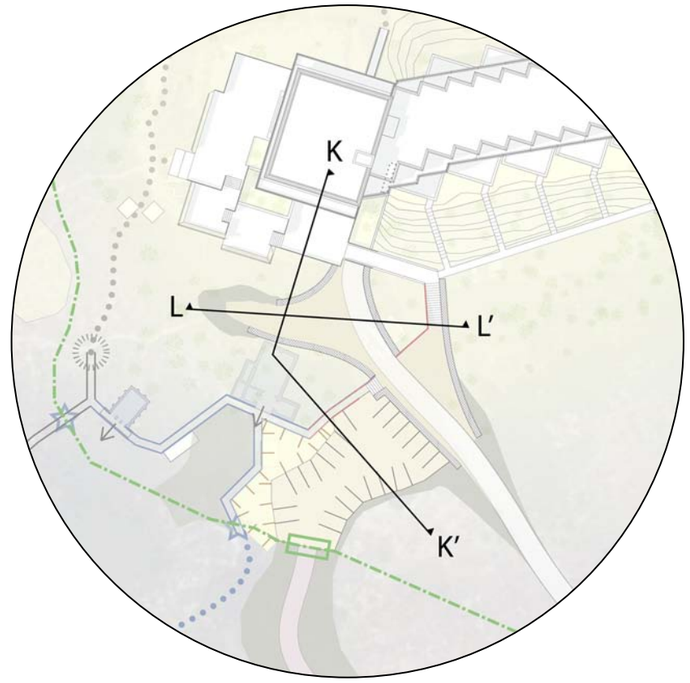
Toegangsweg met flauw talud bij ondiepe insnijding

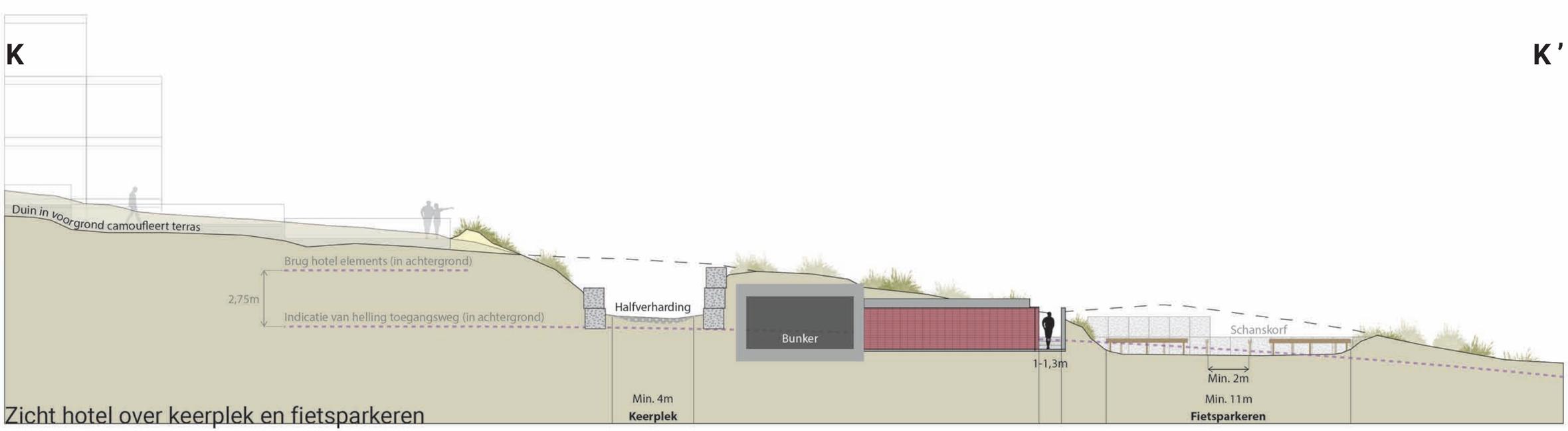


Toegangsweg met keerwanden bij diepe insnijding

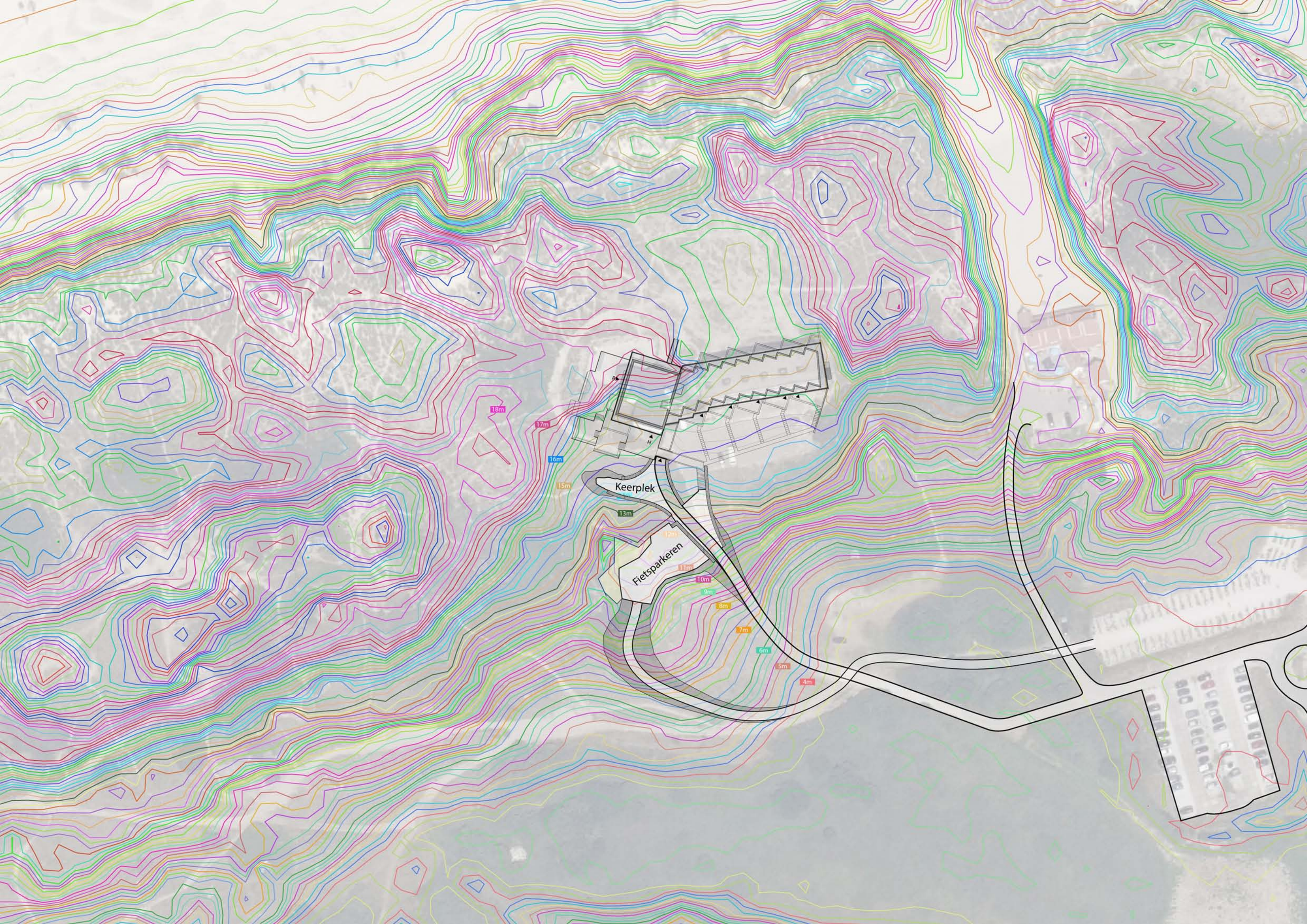
4 UITZICHT OVER DUINGEBIED BLIJFT BEWAARD

Aan het einde van de toegangsweg wordt een keerlocatie gerealiseerd voor leveranciers en calamiteitenvoertuigen. De brug naar het terras van het appartementenhotel verspert toegang voor grotere voertuigen waardoor een logische plek voor de keerlocatie zich net voor de brug bevindt. De keerlocatie wordt zo aangelegd dat leveranciers (met een vrachtwagen t/m 11m) en brandweervoertuigen hier voldoende keerruimte hebben. Ook wordt de keerlocatie verdiept aangelegd in het duingebied en wordt het duinreliëf door middel van schanskorven op z'n plek gehouden. Door de trapsgewijze insnijding van de keer- en fietsvoorzieningen blijft het vrije uitzicht vanaf het appartementenhotel en bijbehorend terras over het duingebied bewaard.





Zicht hotel over keerplek en fietsparkeren


18m
17m
16m
15m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m
Keerplek
Fietsparkeren

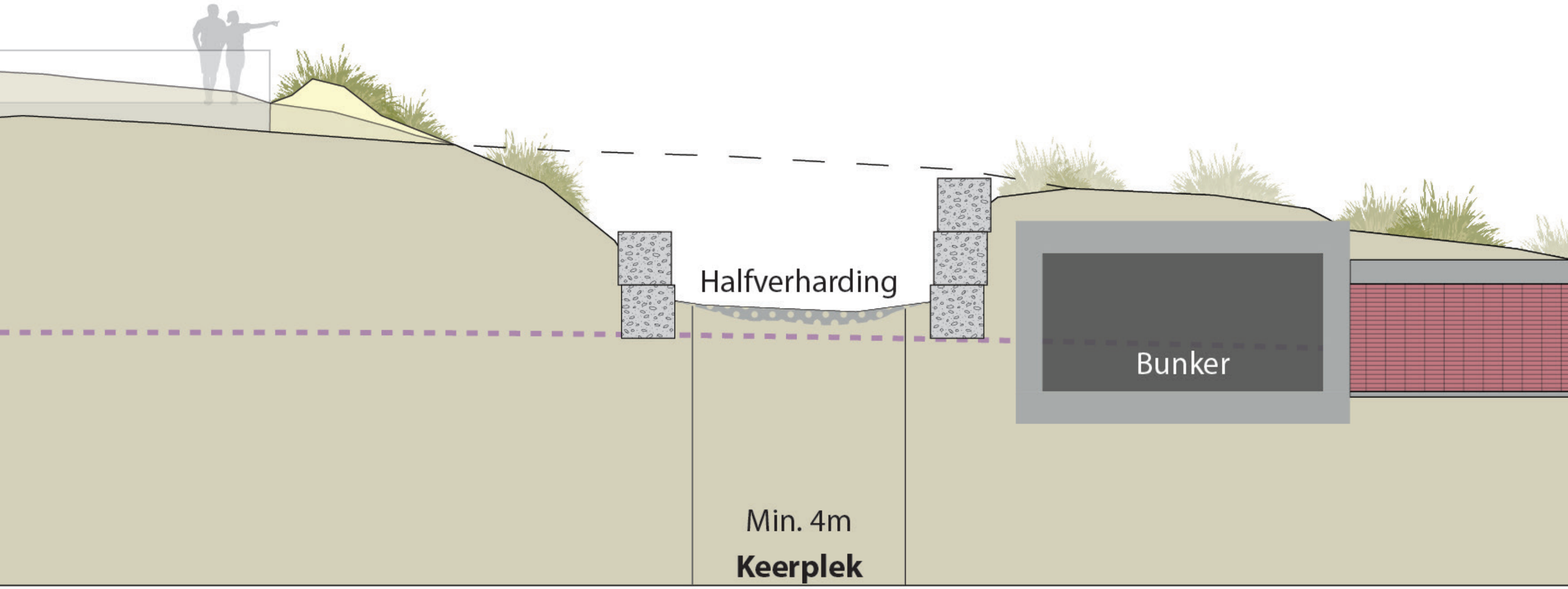
4

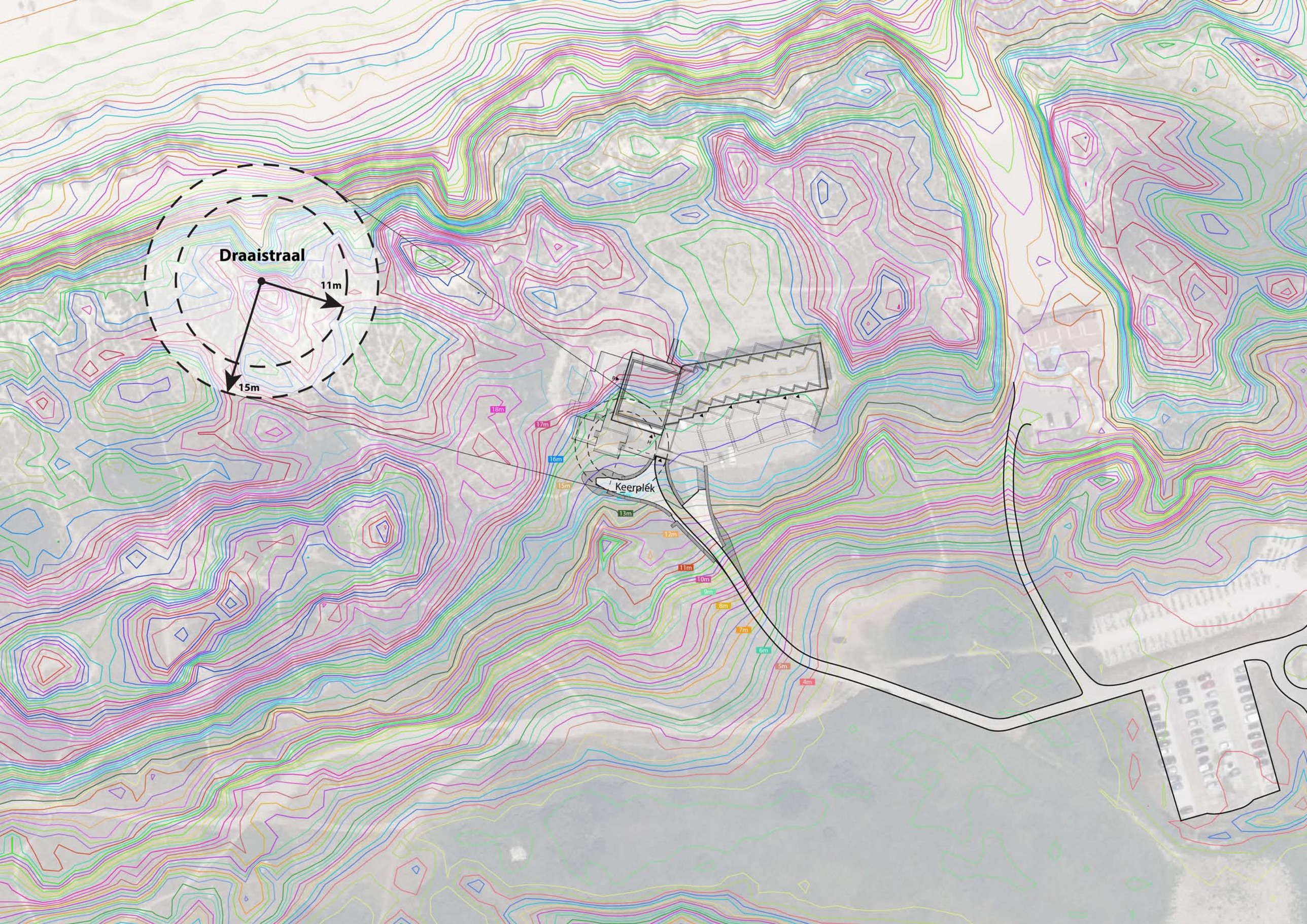
KEERLOCATIE

Vereisten voor calamiteitenvoertuig (c)/vrachtwagen L=11m (v):
- min. vrije breedte: 4m (c/v)
- min. draaistraal 11m (c) aan de binnenkant
- min. draaistraal 15m (c) / 12m (v) aan de buitenkant
- max. helling: 6% (c/v) = helling flauwer dan 1:10



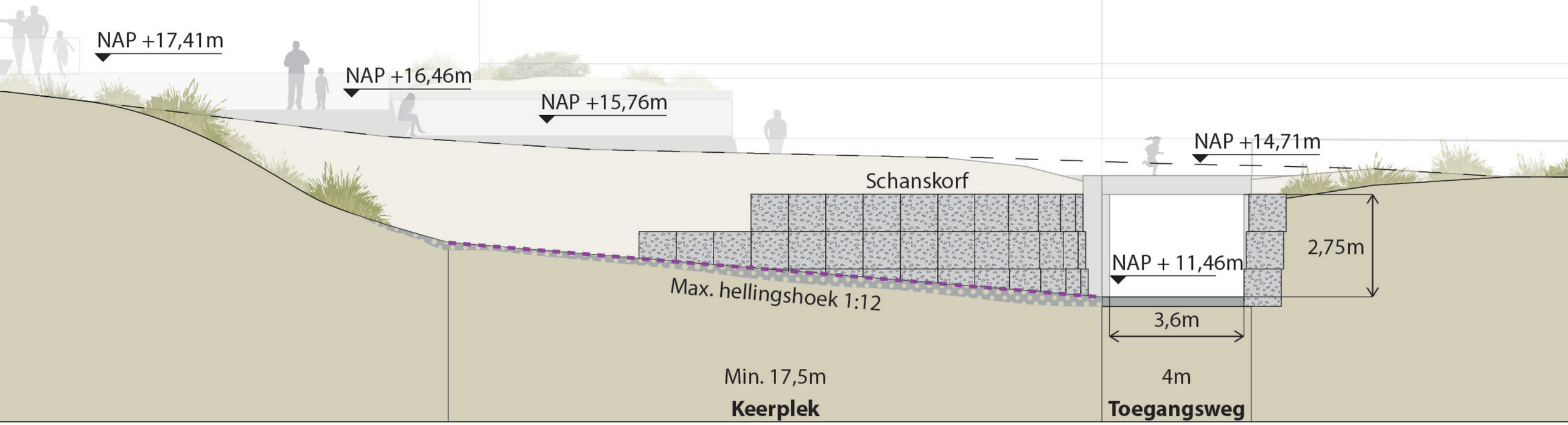
HALFVERHARDING (BV MENGGRANULAAT)




Draaistraal
11m
15m
Keerplek
18m
17m
16m
15m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m

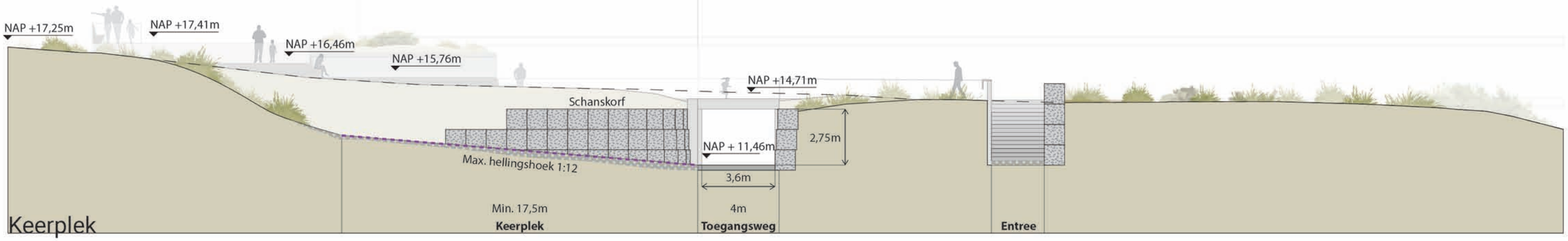
4

KEERLOCATIE



L

L’





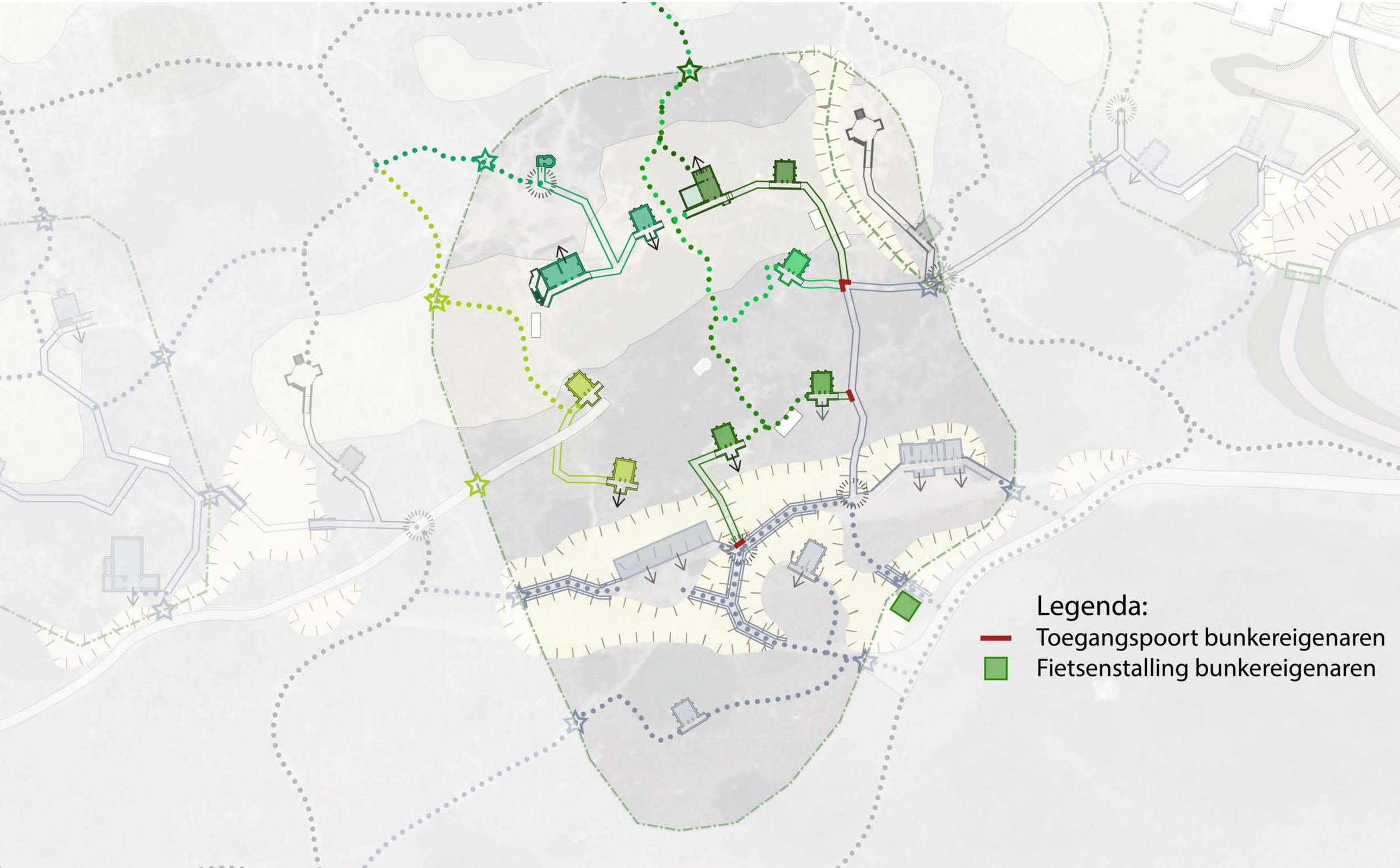
5 HET CENTRALE EILAND

Voor het centrale eiland moet een bijzondere inrichtingsopgave worden opgelost. Naast het ontwikkelen van een restauratiestrategie voor de grootste cluster van bunkers is hier sprake van gedeeld eigendom. In het verleden zijn er aan verschillende eigenaren, 5 bunkers op kleine privé kavels uitgegeven, die als recreatieverblijf zijn bestemd en als zodanig worden benut. De herinrichtingsstrategie moet zowel recht doen aan de belangen van deze 5 eigenaren als ook een aantrekkelijk, beheersbaar en samenhangend eindresultaat opleveren. Het belang voor de private eigenaren is dat hun rechten worden gerespecteerd en dat de bijzondere kwaliteiten van deze plek behouden blijven. Hierbij gaat het om een recreatiebeleving te midden van ongerepte dynamische duinnatuur, rust en ‘slow’ gebruik van de directe omgeving.

Om de gewenste rust in de toekomst veilig te stellen, is een voorstel uitgewerkt voor de ontwikkeling van tweeling-bunkers. Tweelingen worden gevormd tussen bestaande private recreatiebunkers en de naastgelegen nu leegstaande manschappenbunkers. Dit zorgt voor borging van rust en privacy in de directe nabijheid van de bestaande recreatiebunkers en leidt tot een aanzienlijke areaaluitbreiding van de huidige private kavels. Naast de overdracht van de tweelingbunkers, zal er een kleine overdekte fietsenstalling ten behoeve van de bunkereigenaren worden gerealiseerd, net buiten het centrale eiland. Deze zal door ophoging van het huidige duin langs de serviceroute grotendeels opgaan in het duinlandschap. Ook zal er, indien gewenst, een opslagmogelijkheid worden gecreëerd voor en op het terrein van familie Collens, ter vervanging van de opslag die nu buiten hun perceel staat.

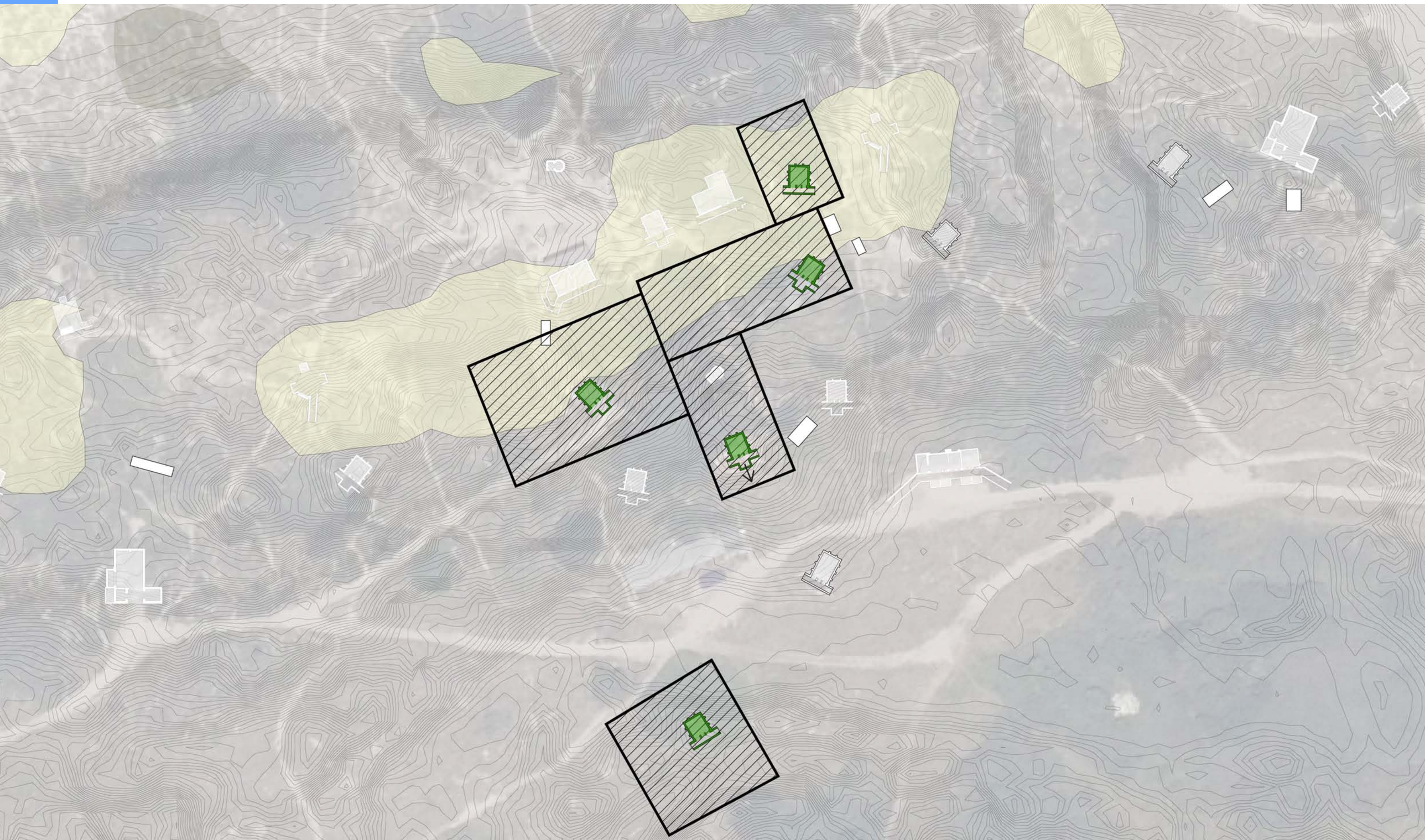
Het loopgravenstelsel wordt deels opgegraven en gebruikt voor het private ontsluitingsnetwerk. Enkele delen zullen niet worden ontwikkeld of worden onderbroken wanneer dit de privacy ten goede komt. Op de plankaart is goed te zien hoe ieder object een eigen exclusieve ontsluiting krijgt op het openbare netwerk. Ook hebben de meeste bunkers een eigen route naar het strand.

STRATEGIE VAN TWEELINGEN

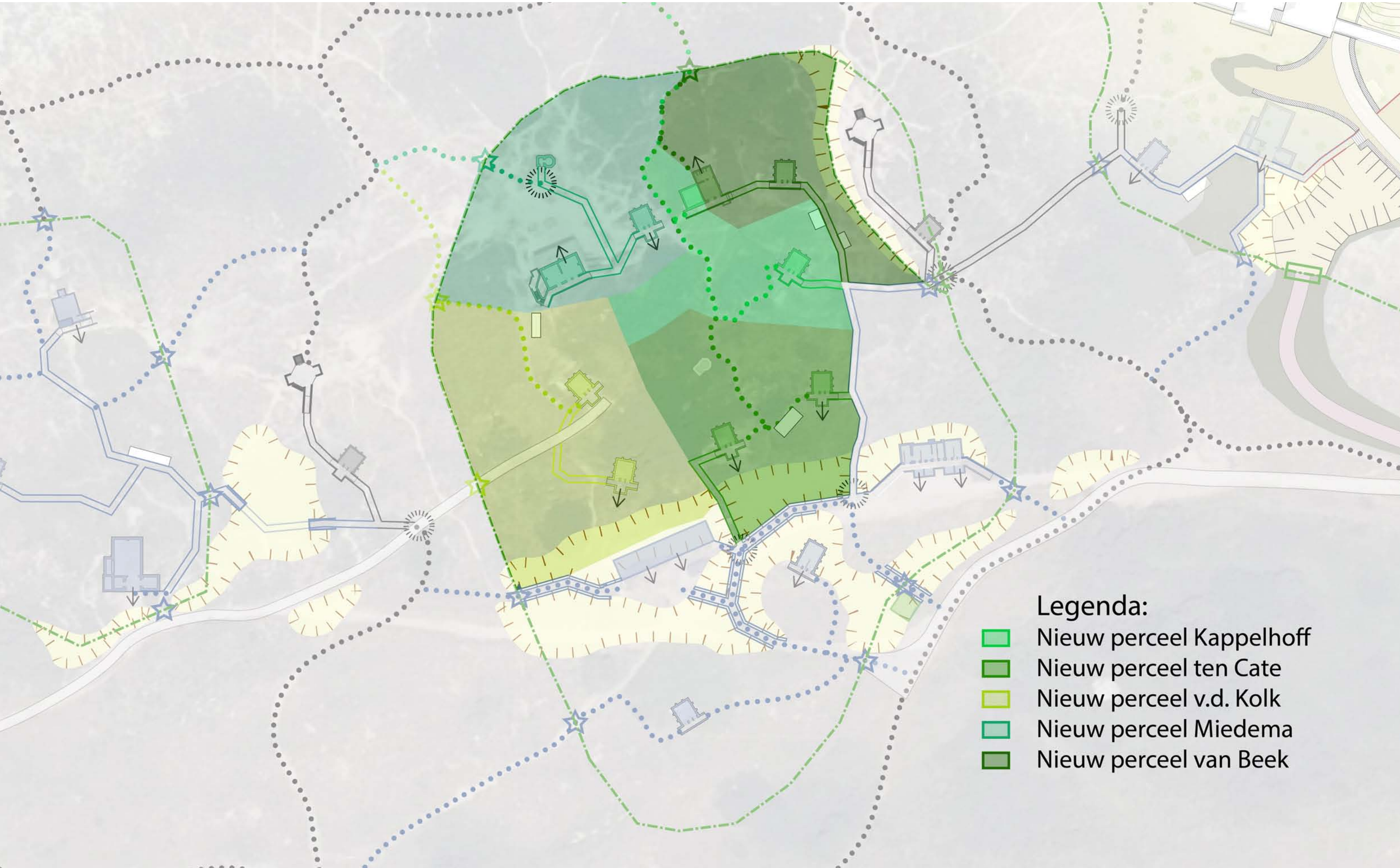


5

HUIDIGE GRENZEN BUNKERBEWONERS

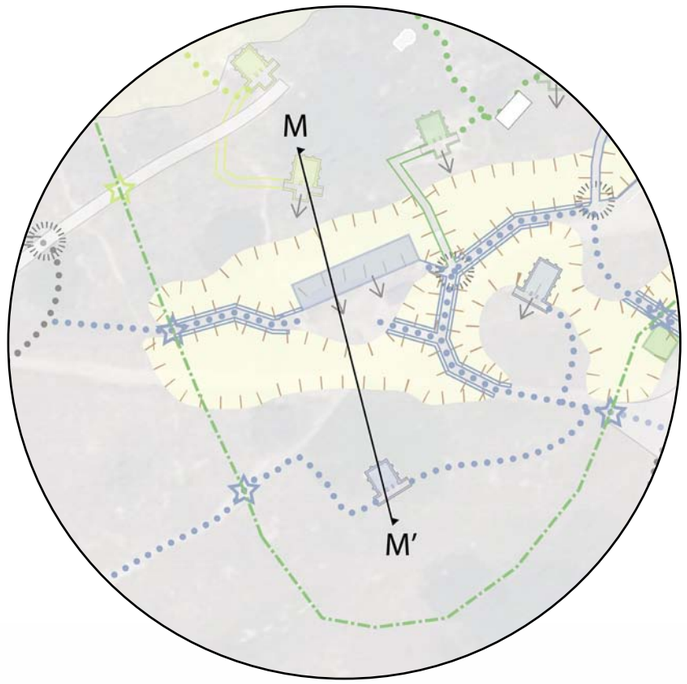


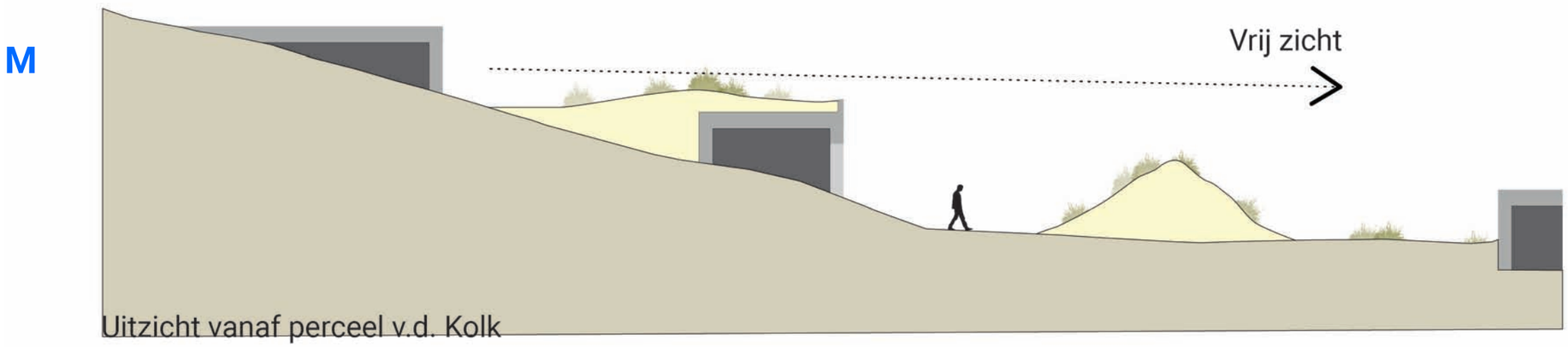
NIEUWE GRENZEN BUNKERBEWONERS



5 AANLEG NIEUWE DUINEN

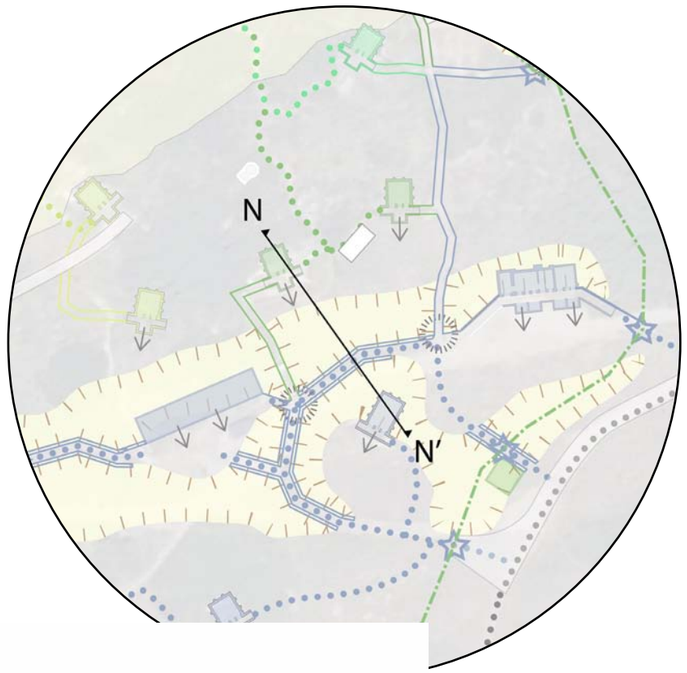
Het zuidelijke doorgaande zandpad wordt deels verlegd om een logische eenheid te kunnen creëren. Met aanpassingen in de duinmorfologie wordt het oude zandpad geblokkeerd en wordt extra afstand geschapen om inkijk te voorkomen en meer privacy te bieden.



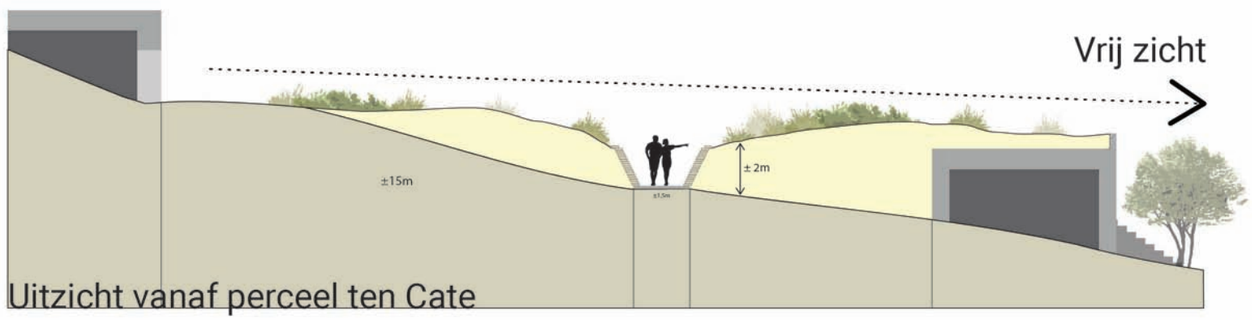


AANLEG NIEUWE DUINEN

De bunkers gelegen in deze zuidelijke buitenschil van de centrale cluster zullen worden ontwikkeld als satelliet- appartementen van het hotel. Deze schil ligt na de maaiveldaanpassingen in het duinreliëf op voldoende afstand van de cluster tweeling-bunkers, waarmee het ‘slow’ gebruik kan worden gegarandeerd.



N

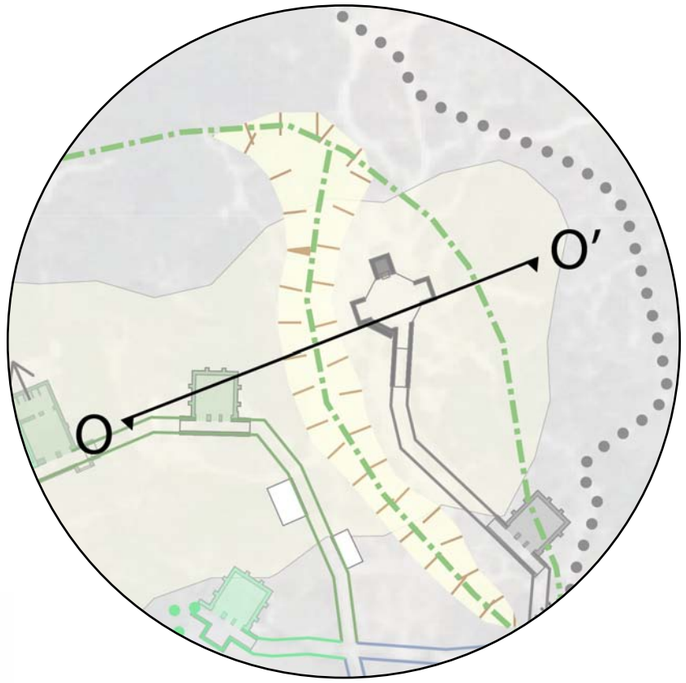


N ’

Uitzicht vanaf perceel ten Cate

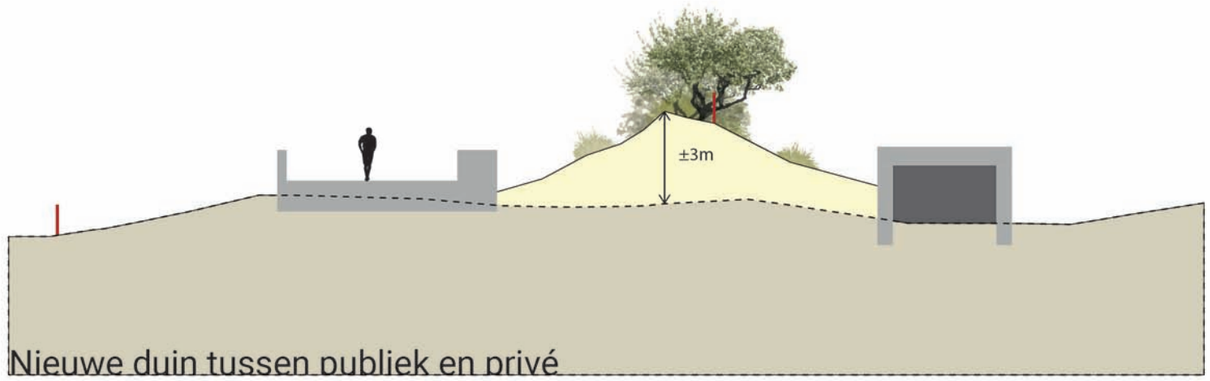
5 DUBBEL RASTER EN AANLEG NIEUWE DUINEN

Het ‘rondje’ stelling vanaf het appartementenhotel brengt bezoekers langs de omrastering van het centrale eiland maar de openbare geschutsopstelling die hierbinnen valt is voor iedereen bereikbaar via een openbare toegangspoort. Een dubbel raster borgt alsnog de privacy. Een duin tussen de geschutsopstelling en private bunkers zorgt voor extra privacy in het private domein. Voorgesteld wordt dat de geschutsopstelling alleen overdag te bezoeken is en dat deze ’s nachts kan worden afgesloten.



O

O ’

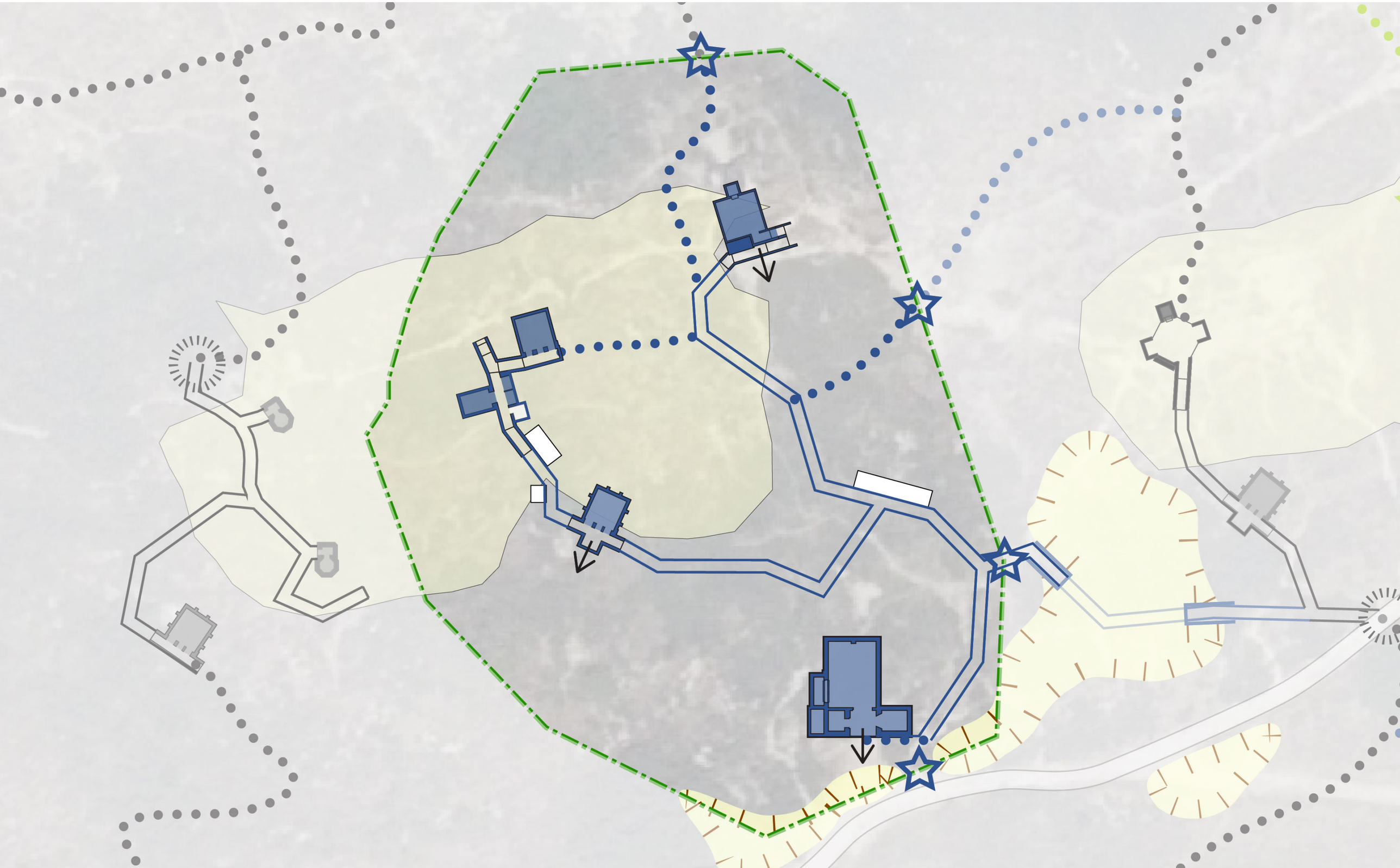




6 HET WESTELIJKE EILAND

Het kleine westelijke eiland omvat vier bunkers die in gebruik zullen worden genomen als satelliet appartement van het hotel. Door de afstand tot het hotel en een ontsluiting via een duinpad, is de beleving van recreëren in de natuur hier sterk voelbaar.

WESTELIJKE EILAND



BIJLAGE 1: STARTDOCUMENT

NIEUWE PERSPECTIEVEN VOOR FORMERUM AAN ZEE:
'EEN INTEGRALE AANPAK VOOR DE HERBOUW VAN HET APPARTEMENTENHOTEL IN RELATIE TOT RECREATIE- EN NATUURONTWIKKELING IN DE DIRECTE OMGEVING'

Aanleiding

Ruim 20 jaar nadat appartementenhotel Beek in 1999 z'n deuren sloot, heeft deze locatie sinds kort een nieuwe eigenaar met ambitie. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomst van het bestaande 'bouwblok', maar ook om 6 ha. aangrenzend duingebied, waarbinnen een groot deel van de 'Margotstelling' ligt, een bunkercomplex dat deel heeft uitgemaakt van de Atlantikwall. De nieuwe eigenaar, Erwin Miedema, heeft een herontwikkeling van het appartementenhotel voor ogen en wil nadenken over de toekomst van het stellingcomplex in relatie tot de ecologische perspectieven die Staatsbosbeheer voor het aansluitende duingebied ziet.

Workshop 13 en 14 september

Om deze visievorming concreet op te starten is op 13 en 14 september een 'workshop' op Terschelling georganiseerd, waarin de verwachtingen/ambities van de drie meest betrokken partijen (Miedema, Staatsbosbeheer en de gemeente) bij deze ontwikkeling zijn uitgewisseld, verkend is waar knelpunten liggen en vooral welke kansen nu ontstaan. Aanwezig waren de nieuwe eigenaar Erwin Miedema, drie vertegenwoordigers van Staatsbosbeheer (Tamara Bok, Jaap Roelofs en Annemieke op 't Hof), Joost Hellevoort als RO-specialist van de gemeente Terschelling en Lodewijk van Nieuwenhuijze, landschapsarchitect en facilitator/verslaglegger van de discussie. Na de rondgang in het veld was er op hoofdlijnen overeenstemming ontstaan over de aard van de opgaven die in onderlinge samenhang moeten worden opgelost, de eerste contouren voor een oplossingsrichting en een voorstel over de volgorde van de te nemen stappen. De eerste stap wordt het opstellen van een gezamenlijke visie voor het gebied, dat vervolgens als kader kan dienen voor verschillende uitwerkingsprojecten. Het verslag van deze workshop is min of meer opgesteld in de vorm van een startdocument voor deze gezamenlijke visie.

De randvoorwaarden/ambities van de 3 partijen

Erwin Miedema

- Gaat voor een hoogwaardige herontwikkeling van het appartementenhotel.
- Profiel 'natuurhotel', naam: 'Elements'
- Realisatie van 4 bouwlagen op een grondvlak van ca. 975 m2, ambitie is om ca. 50 appartementen te realiseren van verschillende grootte.
- Wenst naast het huidige bouwvlak van 975 m2 en een vergunbare bouwhoogte van 10 meter, 20% uitbreiding van het bouwvolume o.b.v. de horecanota om een kwaliteitssprong in het toeristisch/horeca-segment te kunnen realiseren. Het

heeft de voorkeur om deze uitbreiding direct mee te nemen om de natuur en omgeving maar eenmalig te belasten met bouwactiviteiten.
- Wenst voor (een deel van) de bunkers – in eerste instantie op zijn eigen perceel, maar wellicht ook op aangrenzende perceel Staatsbosbeheer - een recreatief ontwikkelperspectief om te kunnen investeren in een betekenisvolle toekomst voor de 'Margotstelling'. Staatsbosbeheer heeft niet de ambitie zelf hier aan recreatieve exploitatie te willen doen.
- Wil in principe meewerken aan door Staatsbosbeheer geformuleerde/te formuleren ecologische ambities.

Staatsbosbeheer

- Zet in op ontsnippering van het natuurgebied, het opheffen van grenzen heeft een hoge prioriteit. Een eerste aanzet kan gerealiseerd worden door het uit erfpacht halen van het 'natuurdeel' van het perceel van Miedema. Wanneer ook het perceel van Beijnes c.s. uit de erfpacht gehaald kan worden ontstaat een nog aantrekkelijker perspectief van een integrale kwaliteitsimpuls voor natuur met duurzaam vervolgbeheer in een grote begrazingseenheid.
- Het verleggen van het fietspad uit de natte duinvallei in meer noordelijke richting levert veel ecologische en hydrologische winst op. Daarnaast kwam uit een recente verkenning door studenten van de WUR naar de recreatieve kwaliteiten en onbenutte kansen voor het eiland – "Sustainable innovative alternatives for the cycling paths on the Wadden Islands, EcoStructure Consultancy - naar voren, dat geen enkele fietsroute 'zicht' op de Noordzee kan bieden. Wellicht kunnen we met de verlegging van het fietspad deze bijzondere kans nu eindelijk verzilveren.
- (Nieuwe) gebouwen worden door Staatsbosbeheer ook beoordeeld op de wijze waarop de landschappelijk inpassing is uitgewerkt. Duisternis en stilte zijn belangrijke kwaliteiten van het eiland. Zet ook in op ontwikkelingen die de stikstoflast kunnen terugdringen (minder autoverkeer met verbrandingsmotoren).
- Natte duinvalleien zijn een belangrijk natuurdoeltype voor Terschelling, echter de strijd tegen Watercrassula is nog niet gewonnen. De hooggelegen natte valleien blijken het meest robuust en bestand tegen de vestiging van Watercrassula. Het ontwikkelperspectief voor het laagstgelegen deel van de huidige kavel van Miedema nabij de parkeerplaats lijkt zeer kansrijk als 'hooggelegen natte duinvallei'.
- Passend binnen een totaalontwikkeling en bij voldoende eilander draagvlak, is Staatsbosbeheer bereid mee te werken aan privaatrechtelijke en publiekrechtelijke medewerking voor (recreatieve) herbestemming van/in de Margotstelling. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend.

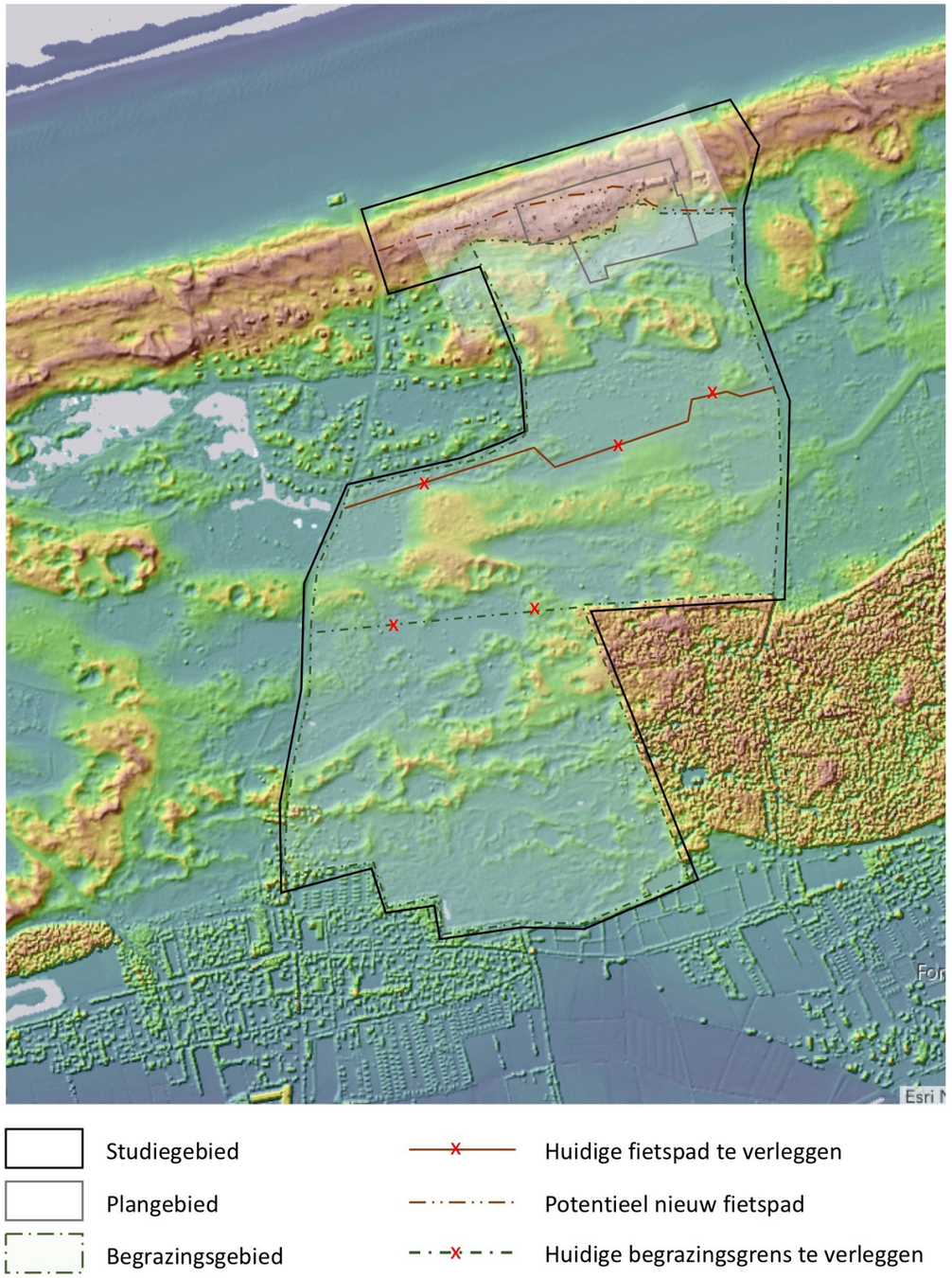
Gemeente

- Is verheugd over het feit dat na 20 jaar leegstand de ‘bestemmingsruimte’ appartementenhotel eindelijk weer een invulling krijgt. Deze plek is te uniek om te laten verloederen.
- Wil graag verkennen hoe de vervallen bunkers aangepakt kunnen worden, ook in het kader van terugdringen van ongewenst gebruik en in het kader van veiligheid.
- De gemeente zal initiatieven toetsen aan de vastgestelde juridische kaders. Voorstellen die buiten de huidige regelgeving vallen lopen het risico op lange procedures met een ongewisse uitkomst. Naast de toetsing aan de regels uit de Beheersverordening Formerum aan Zee en de Beheersverordening Natuurgebieden zal het minimaliseren van de effecten op natuur en stikstof een belangrijke rol spelen bij het verkrijgen van goedkeuring voor de ingediende plannen.

Gemeenschappelijke uitgangspunten en opgaven voor een integrale visie

De drie partijen zijn ervan overtuigd dat alleen op basis van een integrale visie op de samenhang tussen gebouw(en) en omgeving, er verder gewerkt kan worden aan uitvoeringsplannen. Het **plangebied** bevat het perceel van Miedema, het **studiegebied** verkent de relatie tussen plangebied en een ruimere omgeving gelegen tussen Badweg Formerum en de oostelijke bebouwingsrand van Midsland aan zee en tussen de duinvoet als noordelijke grens en de bosrand in het zuiden. Het voorstel is om voor het studiegebied een **toekomstvisie** op te stellen en

Plankaart toekomstvisie studiegebied



min of meer gelijktijdig voor het plangebied te werken aan een **schetsontwerp** waarin de toekomstvisie voor het perceel van Miedema wordt uitgewerkt in concrete inrichtingsvoorstellen en ontwerpprincipes voor gebouwen en omgeving.
Als startpunt voor de opstelling van de toekomstvisie zijn voorlopig de volgende vijf ontwerpopgaven en denkrichtingen geformuleerd:

1. Verken de haalbaarheid van het ecologisch perspectief
De belangrijkste ecologische en hydrologische ambitie is het kunnen realiseren van één grote aaneengesloten duineenheid, gelegen tussen strand/duinvoet en de rand van het Formerumerbos. Dit vraagt verlegging van het fietspad en beheermaatregelen, eenmalig en duurzaam beheer. Voor Staatsbosbeheer is 'zeggenschap' belangrijk. Deze heeft Staatsbosbeheer nu niet als 'blote'eigenaar. Voorwaarde is dat er afspraken gemaakt kunnen worden met de verschillende erfpachters. De eerste aanzet is het uit de erfpacht halen van een deel van het perceel van Miedema. Tegelijkertijd worden ook Beijnes c.s. en Rijf benaderd. Als aanvullende inrichtingsmaatregel kan het afplaggen van twee laaggelegen Valleien, een hoge prioriteit krijgen. Aktie Staatsbosbeheer.

2. Maak een herontwerp voor het fietsroutenetwerk.
Betrokken partijen wensen een nieuwe fietsroute door de hoge duinen te realiseren en tegelijkertijd de bestaande route door de duinvallei op te heffen. Een eerste verkenning heeft drie mogelijke tracés opgeleverd, die nader uitgewerkt moeten worden, zodat er een voorkeurstracé kan worden vastgesteld. Een belangrijke opgave hierbij is om een heldere zonering/ scheiding te ontwerpen tussen de openbaar toegankelijke fietsroute door/langs het stellingcomplex en het routenetwerk van de loopgraven dat verbonden is met het appartementenhotel. Ook uitzichtpunten langs het fietspad of bij/op het hotel om bijvoorbeeld op de Noordzee de ET scheepvaartroute waar te nemen, maar ook kansen op een unieke belevingservaring van zeevogels. Aktie Staatbosbeheer, Erwin Miedema, Gemeente en landschapsarchitect.

3. Werk visie uit m.b.t. relatie gebouw – omgeving.
De nieuwbouw staat in een natuurlijk duinlandschap. De duinmorfologie vormt de basis voor het maaiveldontwerp van het gebouw wat betekent dat er binnen het huidige bouwvlak minimaal 2 vloerpeilen moeten worden gerealiseerd om het gebouw mee te laten bewegen met het reliëf. In het ontwerp wordt gezocht naar een optimaal evenwicht tussen "uitzicht voor de hotelgast" en aanblik van hotel voor de voorbijgangers. De natuur loopt door tot aan de gevel van het gebouw, er worden geen tussenmilieus (bv. tuinen) gecreëerd of zichtbare gebruiksgrenzen aangebracht. De 'footprint' van het gebouw is niet groter dan het bouwvlak. Daarnaast wordt gekeken of met behoud van de gewenste kwaliteiten een 20% uitbreiding zoals beschreven in de horeca nota mogelijk is. De ambitie van natuurhotel 'Elements' krijgt een passende vertaling in de

architectonische expressie (een geleed volume) en materialisatie van het gebouw. ’s Nachts is het rond het gebouw donker. Aktie Erwin Miedema, architect en landschapsarchitect.

4. Ontwikkel een visie op de toekomst van de ‘Margotstelling’.
Het huidige appartementenhotel blijkt gebouwd te zijn op de locatie van de hoofdbunker van de Margotstelling, een omvangrijk stellingcomplex uit de 2e wereldoorlog. Dit complex is deels gesloopt, overstoven, vervallen tot ruïnes en in gebruik als extensief zomerhuisje. Het complex strekt zich uit van de duinovergang bij Midsland aan Zee tot aan Formerum aan Zee, waarbij de stelling richting Formerum aan Zee steeds zichtbaarder wordt. Het grootste deel van de stelling bevindt zich op het perceel van Miedema. Bijzonder aan het verspreide complex van kleine bunkertjes is het verbindende netwerk van, deels ingestorte, verdiepte loopgraven. Met de herontwikkeling van het appartementenhotel is tegelijkertijd aan de orde om een visie op de toekomst van de Margotstelling te ontwikkelen. Betrokken partijen lijken het eens te zijn over een volgorde in de opbouw van de redenering; Het gebied moet als één aaneengesloten ecologische eenheid kunnen functioneren waarbinnen de bunkertjes als geïsoleerde eilandjes gelegen zijn. De verdiepte loopgraven vormen het verbindend netwerk, mogelijk aangevuld met nieuwe verdiepte routes om het netwerk compleet te maken. Er wordt vervolgens een visie ontwikkeld op de gewenste verhouding tussen verschillende denkbare erfgoedstrategieën van de bunkertjes; restaureren, afdekken, laten vervallen of herbestemmen. Betrokken partijen willen als invulling van deze laatste strategie de mogelijkheid onderzoeken om een aantal bunkers als ‘satelliet’- appartement, retraite of vergaderlocatie aan het appartementenhotel toe te voegen. Dit kan (deels) een invulling zijn van de publiekrechtelijke mogelijkheid tot uitbreiding met 20%. Dit is afhankelijk van of Miedema deze mogelijkheid kan realiseren en ‘verzilveren’ in/bij het hotel zelf. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend. Aktie alle partijen aangevuld met een erfgoedspecialist.

5. Verken het perspectief van ‘stilte eiland’.
De hiervoor bepleite grote duineenheid (opgave 1), zou nog meer aan kwaliteit winnen wanneer het gebied een ‘stilte eiland’ binnen het eiland Terschelling zou kunnen worden, zonder het geluid van verbrandingsmotoren en harde muziek, alleen wind en vogels. De drie bestemmingen in het gebied, de Zandzeebar, het Standhotel en natuurhotel Elements, zijn dan naast wandelend en fietsend, alleen nog met elektrische voertuigen bereikbaar. Het grootste deel van de huidige parkeerplaats zou verplaatst kunnen worden naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.

- Het kenmerk ‘stilte eiland’ is wezenlijk onderdeel van de gezamenlijke gebiedsvisie en wordt als onderdeel van de merkidentiteit vertaald in het ontwerp van Miedema: Aktie

Miedema.
- Gezamenlijke actie: polsen draagvlak bij bestuur, bevolking en Zandzeebar/Hotel Formerum.

Voorstel werkproces Toekomstvisie
De 5 ontwerpopgaven zijn door de betrokken partijen als startpunt voor het werkproces van de toekomstvisie geaccordeerd en kunnen nu verder uitgewerkt worden. Opgave 1, 2 en 4 vraagt nog om een gezamenlijke werkdag/workshop op Terschelling, voordat deze opgaven kunnen worden uitgewerkt tot een concreet voorstel.
Nadat de deelopgaven zijn verkend en uitmonden in concrete oplossingen, stel ik voor om een afsluitende workshop op Terschelling organiseren om de samenhang tussen de verschillende oplossingen te borgen/aan te brengen, zodat de contouren van de integrale toekomstvisie kunnen worden vastgesteld en kan worden besproken wat de uitgangspunten/ kaders zijn die verder worden uitgewerkt in het schetsontwerp voor het appartementenhotel met directe omgeving. De landschapsarchitect stelt de eindrapportage op. Miedema en Staatsbosbeheer gaan een inspanningsverplichting aan om de ambities van de toekomstvisie te concretiseren en te vertalen in inrichtingsplannen. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de aanpak zoals voorgesteld in deze notitie.
Staatsbosbeheer, Erwin Miedema en gemeente stellen voor de start van het werkproces een tijdsplanning op, plannen de data voor de workshops en maken afspraken over de financiële verdeelsleutel voor de inzet van externe specialisten.

Schetsontwerp plangebied (kavel Erwin Miedema)
Voor de kavel van 6 ha. inclusief het bouwvlak van het appartementenhotel, wordt uitgaande van de toekomstvisie een inrichtingsplan uitgewerkt waarin alle voorgenomen activiteiten worden beschreven, verbeeld en financieel doorgerekend. Dit schetsontwerp, waarin ook de afspraken worden vastgelegd over het toekomstig beheer, vormt de inhoudelijke basis voor het convenant dat tussen Staatsbosbeheer en Erwin Miedema zal worden getekend.
Staatsbosbeheer en Erwin Miedema maken afspraken over de zakelijke kant van het uit erfpacht halen van het perceel, mogelijk gekoppeld aan een eventuele herbestemming van de bunkers op het perceel Miedema c.q. Staatsbosbeheer.
Het schetsontwerp legt op hoofdlijnen de maatvoering, hoeveelheden en materialisatie vast van gebouw en maaiveldinrichting.
De volgende aspecten zullen als uitwerking van de toekomstvisie aan bod komen:
1. Gebouw en directe omgeving
- Uitwerking van het gebouw; vloerpeilen, bouwhoogtes, geleding gevel, globale functie-indeling en materiaal gebruik.
- Interpretatie van de parkeernorm; uitgaande van de ambitie om een duurzaam natuurhotel te willen realiseren, wordt voorgesteld een parkeernorm van 0 te hanteren. Gasten komen per fiets of met een (elektrische) auto/taxi. Het grootste

deel van de huidige parkeerplaats wordt idealiter verplaatst naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.

- In het buitenruimteontwerp zal rekening worden gehouden met 5 laad/los plekken, ingepast nabij het hotel. Indien mogelijk verdwijnt op den duur het openbare parkeerterrein van Staatsbosbeheer. Zo niet, kan een beperkt aantal (elektrische) auto's op een geminimaliseerde openbare parkeerplaats worden geparkeerd.
- Aandacht voor de duurzaamheidsaspecten; gasloos, duurzaam energiesysteem, hergebruik regenwater, duurzaam materiaalgebruik, etc.
- Gebouw en infrastructuur met minimale footprint, natuur tot aan de gevel; subtiele inpassing terrasfunctie, speelplek kinderen en strandopgang.
- Terughoudend lichtontwerp, 's nachts is het donker.

2. Inrichting natuurgebied

- Terreininrichting wordt voorbereid om deel uit te kunnen maken van een grote (begrazings)eenheid; verplaatsen raster, aanbrengen veeroosters.
- Afplaggen laagte gericht op de ontwikkeling van een natte duinvallei bij parkeerterrein.
- Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken. We onderzoeken ook of en hoe investering in de natuur en stikstof reducerende maatregelen voor derden die voor bouwactiviteiten aan stikstofcompensatie moeten doen, opportuun is.

3. Nader uitwerken tracé fietspad

- Het gekozen voorkeurstracé, vastgelegd in de toekomstvisie, verder maatvoeren en uitwerken, mede in relatie tot het loopgravennetwerk van de Margotstelling.
- Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken.

4. Inrichtingswerkzaamheden Margotstelling

- Toedeling van de bunkertjes naar de verschillende erfgoedstrategieën en per type erfgoedstrategie de inrichtingsmaatregelen benoemen en uitwerken.
- In relatie tot het toekomstig functioneren van de stelling het loopgravennetwerk herstellen en completeren. Aandacht voor het ontwerpen van een (eco)logische en vanzelfsprekende scheiding tussen het fietspad en het loopgravennetwerk.

Voorstel werkproces schetsontwerp

Het werkproces van het schetsontwerp kan deels parallel lopen met de totstandkoming van de toekomstvisie. Het proces schetsontwerp valt onder de verantwoordelijkheid van Erwin Miedema en wordt uitgevoerd door de geselecteerde architect (Marc Koehler Architecten uit Amsterdam) en landschapsarchitect.
De laatste workshop van de toekomstvisie kan mede worden benut om de voortgang en richting van het schetsontwerp met

Staatsbosbeheer en Gemeente af te stemmen.
Nadat een financiële paragraaf is toegevoegd kan er een
convenant worden opgesteld om de afspraken tussen
Staatsbosbeheer en Erwin Miedema te bezegelen.

Verslag workshop 13 en 14 september 2020.
Lodewijk van Nieuwenhuijze,
Utrecht, 9 oktober 2020, definitieve versie na verwerking commentaren betrokken partijen.

COLOFON

Dit schetsontwerp is gemaakt door **H+N+S Landschapsarchitecten**

Projectteam
Lodewijk van Nieuwenhuijze (projectleider)
Olivier Klijn (landschapsontwerper)

Opdrachtgever en partners
Dit schetsontwerp is in opdracht van Erwin Miedema opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, in samenspraak met de 5 private bunkereigenaren en Staatsbosbeheer.

Vormgeving en lay-out
H+N+S Landschapsarchitecten

Foto’s en afbeeldingen
H+N+S Landschapsarchitecten, tenzij anders vermeld

Projectnummer
2654

Datum
jan 2022

H+N+S+

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort

Bijlage 3 Natuurtoets



De herinrichting van de Margotstelling in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.
Een ecologische effectanalyse van het plan in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied en de omgeving, op basis van het voor het plan opgestelde schetsontwerp

P.J.Zumkehr.

ZUMKEHR
ECOLOGISCH ADVIESBUREAU

ZUMKEHR ECOLOGISCH ADVIESBUREAU
Midsland – Terschelling
Januari 2022

Colofon

Zumkehr, P.J., 2022
De herinrichting van de Margotstelling in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee.
Een ecologische effectanalyse van het plan in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied en de omgeving, op basis van het voor het plan opgestelde schetsontwerp
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau, Midsland-Terschelling, Januari 2022.

Opdrachtgever
Formerum aan Zee BV, dhr. E. Miedema, Haarlem

Uitvoerder
Zumkehr Ecologisch Adviesbureau.
P.J.Zumkehr, Oude Terpweg 3
8891 GE Terschelling-Midsland
tel. 0562449196
mob. 0650816092
e-mail: admin@pzumkehr.nl

© Zumkehr Ecologisch Adviesbureau
Overname van gegevens uit dit rapport is toegestaan met bronvermelding.

De herinrichting van de Margotstelling in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Een ecologische effectanalyse van het plan in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied en de omgeving, op basis van het voor het plan opgestelde schetsontwerp

P.J. Zumkehr

1. Inleiding

De initiatiefnemer, dhr E. Miedema – Formerum aan Zee BV – heeft de pacht overgenomen van een groot perceel in eigendom van Staatsbosbeheer in de zeereepduinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Het pachtperceel omvat een inmiddels sterk vervallen appartementengebouw dat bekend staat onder de naam "het Punthoofd" en daar ten westen van een groot uit de Tweede Wereldoorlog overgebleven bunkerdorp, met de naam Margotstelling. De initiatiefnemer is voornemens het appartementengebouw te herontwikkelen. Het hiervoor opgestelde plan is al getoetst in relatie tot de natuurwetgeving (*Zumkehr*, 2020). Daarnaast heeft de initiatiefnemer een plan ontwikkeld voor het bunkergebied van de Margotstelling. Het plan is uitgewerkt door Bureau H+N+S Landschapsarchitecten in een schetsontwerp, dat mede in opdracht van Staatsbosbeheer en in samenwerking met de eigenaren van de al aanwezige recreatiebunkers in het gebied tot stand is gekomen. Het plan behelst de ontwikkeling van de tot het pachtgebied behorende bunkers tot deels openbare delen van de Margotstelling, deels opslag ten behoeve van reeds aanwezige recreatiebunkers en deels de ontwikkeling van satellietappartementen behorend tot het nieuwe Punthoofd. Daarnaast omvat het plan ook elementen ter versterking van de natuurwaarden en het landschap. In dit rapport wordt de herinrichting van het bunkergebied beoordeeld op de mogelijke effecten voor de beschermde natuurwaarden. Een belangrijk onderdeel van het schetsontwerp, de aanleg van een nieuw fietspad door het gebied tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee – gekoppeld aan de opheffing van het bestaande fietspad over de Landerumerheide – blijft in dit rapport onbehandeld. Er is uiteindelijk voor gekozen het huidige fietspad te handhaven en dit deel van het plan te laten vervallen, zoals ook is toegelicht in het schetsontwerp van HNS (*HNS*, jan 2022).

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura2000-gebied Duinen – Terschelling, echter een analyse van de effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden in de omgeving (de gebiedsbescherming) als gevolg van mogelijke externe werking is nodig. Daarnaast is ook de soortenbescherming van de Wnb, en de relatie met het Natuur Netwerk Nederland – voorheen de ecologische hoofdstructuur van belang. De initiatiefnemer heeft aan *Zumkehr Ecologisch Adviesbureau* te Midsland – Terschelling gevraagd het terrein te inventariseren op de voorkomende natuurwaarden en een effectanalyse op te stellen. De resultaten worden in dit rapport gepresenteerd.

Het rapport geldt als voortoets volgens het afwegingskader van Natura2000.

2. Het plangebied

Het plangebied betreft een kavel in de zeereep bij Formerum aan Zee dat deel uitmaakt van "de Gavere", een groot gebied met door Staatsbosbeheer verpachte kavels en andere duinterreinen gelegen tussen West aan Zee en Formerum aan Zee. De indeling van het terrein in verpachte kavels gaat terug tot de oprichting van de stichting "de Gavere" in de dertiger jaren van de vorige eeuw. Deze stichting had tot doel de ontwikkeling van een badplaats op Terschelling naar Duits voorbeeld (Borkum, Norderney) ter bevordering van het toerisme op het eiland. De ontwikkeling van de badplaats stagneerde tijdens de Tweede Wereldoorlog. In het duingebied tussen Midsland aan zee en Formerum aan Zee werd daarentegen een groot bunkerdorp gebouwd, dat grotendeels nog aanwezig is – de Margotstelling. Na de Tweede wereldoorlog is de ontwikkeling van de badplaats maar gedeeltelijk van de grond gekomen. Enkele delen van het bunkerdorp werden in de zestiger jaren als aparte percelen verpacht, waarna de pachters de kleine bunkers verbouwden tot recreatiewoning. Deze losse verpachte enclaves liggen nog steeds te midden van het hier beoordeelde plangebied, en maken deel uit van het schetsontwerp. Voor het overige zijn de bunkers, loopgraven en geschutsopstellingen veelal na het einde van de oorlog aan hun lot overgelaten.

Een aanzienlijk deel van het oppervlak van het verpachte terrein bestaat uit natuurlijke duinvegetaties. Het plangebied ligt op een overgang van de zeereep naar de aan de binnenzijde ervan gelegen droge duinen en op kleine schaal vochtige duinvalleien. Het plangebied kent grote hoogteverschillen en natuurlijk duinreliëf waarin de naar het zuiden gerichte helling domineert.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het verpachte en grotendeels met recreatiewoningen bebouwde gebied van Midsland aan Zee. Aan de oostzijde ligt naast het Punthoofd ook het Strandhotel en de Formerumer badweg met strandovergang. Het open duingebied ten zuiden van het plangebied is grotendeels

niet verpacht natuurgebied in beheer bij Staatsbosbeheer en deel van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. De aan de noordzijde gelegen randzone van zeereepduinen maakt eveneens deel uit van het Natura2000-gebied.

De erfpachtterreinen van Midsland aan Zee, waartoe het deel bij Formerum aan Zee behoort, maken geen deel uit van beschermd natuurgebied. Toen rond 2010 de begrenzing van de Natura2000-gebieden wettelijk werd vastgelegd is Midsland aan Zee als een enclave van recreatiewoningen buiten het Natura2000-gebied gehouden. De grenzen van de enclave zijn zodanig getrokken dat het bunkercomplex, het Punthoofd ten oosten ervan en het strandhotel van Formerum aan Zee deel uitmaken van de enclave. De kavel van het plangebied is dan ook geen onderdeel van Natura2000-gebied Duinen Terschelling, en is derhalve geen beschermd natuurgebied in het kader van de gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming. Het plangebied maakt wat betreft de onbebouwde delen met een natuurlijke vegetatie wel deel uit van het Natuur Netwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur.

Zie voor een landschapsbeschrijving hoofdstuk 6.

3. Het plan

Het plan is beschreven in het schetsontwerp van Bureau H+N+S+Landschapsarchitecten. De doelstelling ervan is daarin als volgt weergegeven:

“Met dit schetsontwerp worden een aantal kwesties in samenhang met elkaar opgelost; de wens om een grote aanééngesloten natuureenheid te realiseren, een heldere zonering tussen openbaar – privégebruik uit te werken voor gebruik van de bunkers en het duingebied, logische routesystemen ontwerpen voor wandelen en fietsen en tegelijkertijd een erfgoedstrategie voor het behoud van de Margotstelling te ontwikkelen. “

Het plan gaat in eerste instantie uit van een herverkaveling van het gebied. De doelstelling is het separaat verpachte gebied van de reeds bestaande recreatiebunkers beter als privéterrein af te bakenen. Het terrein is ingedeeld in een aantal eilanden, waarbij het gebied met separate verpachtingen een van de eilanden is. Beoogd wordt dit terrein als privéterrein zodanig te markeren dat vrij betreding door passanten wordt voorkomen.

Het meest oostelijke eiland ligt direct aangrenzend aan het appartementengebouw “het Punthoofd”. Binnen dit eiland liggen twee bunkers die als satellietappartement worden verbouwd en ingericht. Deze appartementen krijgen een rechtstreekse toegang vanaf het grote gebouw.

Het meest westelijke eiland betreft een gebied met 4 bunkers die tevens als satellietappartement worden ingericht, inclusief de tussen de bunkers gelegen loopgraven. Het westelijke en oostelijke eiland worden onderdeel van het nieuwe appartementenhotel en zijn dan niet toegankelijk voor passanten en recreanten los van het nieuwe hotel.

Het middelste eiland bestaat uit een aantal separaat verpachte kavels. Om de grens met openbaar terrein beter aan te passen aan het recreatief gebruik wordt het eiland herverkaveld, waarbij aan de oostzijde een deel buiten het eiland wordt gehouden en dus openbaar toegankelijk blijft. Aan de zuidzijde wordt het bestaande zandpad iets zuidwaarts verplaatst naar een locatie waar momenteel ook al paden lopen. Het resultaat daarvan is dat het zuidelijke deel van het middeneiland beter kan worden afgeschermd en niet meer openbaar toegankelijk wordt. Er zal een aparte fietsenstalling voor de huidige recreatiebunkers worden gemaakt. Daarnaast is de ontwikkeling van enkele satellietappartementen mogelijk in de bestaande grote en kleine nu leegstaande bunkers. Aan de oostzijde van het eiland wordt een kunstmatig duintje opgeworpen om de privé-terreinen beter af te schermen van het openbare loopgravenstelsel ten oosten ervan.

Het plan gaat ook uit van het behoud van de Margotstelling als cultuurhistorisch overblijfsel waarvoor veel publieke belangstelling bestaat. Om deze reden worden drie delen van enkele bunkers met loopgraven en twee geschutsstellingen gerenoveerd en publiek toegankelijk gemaakt. Deze delen van de stelling liggen tussen de eilanden in en ten westen van het westelijke eiland.

De werkzaamheden voor de te verbouwen bunkers betreffen het opengraven van de bunkers, het herstel van de gebouwen, die nu in slechte staat verkeren en tevens het overdekken en afdekken van een stuk loopgraaf, die daarmee in een tunnel verandert. Langs de zuidzijde van het middeneiland wordt privéterrein en het zandpad afgeschermd door de aanleg van wallen van zoden.

Een deel van het westelijke gedeelte van het plangebied wordt ingericht voor winterbegrazing als onderdeel van de versterking van de natuurwaarden. Er worden daar – al dan niet tijdelijk – rasters geplaatst voor geleiding van het vee, waarbij op veel gebruikte paden een doorgang wordt gecreëerd met, indien gewenst, een veerooster. Het meest westelijke opengestelde bunkergebied komt binnen dit begrazingsgebied te liggen, maar wordt zodanig ingericht dat vee geen schade kan aanrichten aan de gebouwen en niet gewond kan raken.

4. Informatiebronnen

Voor het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van beschikbare informatie met betrekking tot het voorkomen van beschermde natuurwaarden op Terschelling. Alleen gegevens van na 2010 zijn benut. Oudere gegevens worden als niet relevant beschouwd.

Wat betreft de vegetatiekundige gegevens is gebruik gemaakt van de vegetatiekartering van de Ecologen Groep te Groningen uit 2012 (*Ecologen Groep*, 2013). Voor het in kaart brengen van de habitattypen in de nabijheid van het plangebied is gebruik gemaakt van de habitattypenkaart van de Dienst Landelijk Gebied als onderdeel van het Beheerplan voor de Natura2000-gebieden van Terschelling (*DLG*, 2015). Vogelkundige gegevens zijn afkomstig van de in opdracht van Staatsbosbeheer uitgevoerde broedvogelinventarisatie (*SOVON*, 2017). De Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) is op 25 oktober 2021 geraadpleegd, met het doel in de database opgenomen gegevens over natuurwaarden van het plangebied en de directe omgeving bijeen te brengen. Daarnaast zijn de bunkers en het omringend gebied in september en oktober 2021 nog enkele malen onderzocht op aanwezige natuurwaarden.

Informatie over het plan zelf is afkomstig uit het door de initiatiefnemer aangeleverde en door Bureau H+N+S+Landschapsarchitecten opgestelde schetsontwerp (*H+S+N+Landschapsarchitecten*, 2022). Projectnummer 2654)

5. Wettelijk kader

5.1. Wet Natuurbescherming (Wnb)

Per 1 januari 2017 is het oude wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals voorheen neergelegd in de Natuurbeschermingswet1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen door één wet: de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb vormt het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, waarbij de bevoegdheden en verantwoordelijkheden op het gebied van het natuurbeleid en het landelijk gebied zo veel mogelijk worden overgedragen van het Rijk naar de provincies, overeenkomstig het ‘decentraal-tenzij-beginsel’. Dit is in het verlengde van de bestuursafspraken 2011 – 2015 tussen Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen en het daarop gebaseerde onderhandelingsakkoord decentralisatie natuur van 20 september 2011, gesloten tussen Rijk en provincies. Het is de bedoeling dat de Wnb over een paar jaar op haar beurt zal opgaan in de Omgevingswet.

Op grond van de Wnb worden provinciale staten verplicht voor bepaalde onderwerpen regels op te stellen. Daarnaast hebben provinciale staten de mogelijkheid om op een aantal onderwerpen regels te stellen. Deze regels zijn opgenomen in de Verordening Wet natuurbescherming Fryslân 2017. Naast de bevoegdheden die provinciale staten hebben, hebben gedeputeerde staten van Fryslân ook haar bevoegdheden. Dit zijn onder andere bevoegdheden tot het opstellen van beleidsregels op grond van artikel 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. De beleidsregels in het kader van de Wnb zijn opgenomen in deze beleidsregel: de Beleidsregel Wet natuurbescherming Fryslân 2017. De beleidsregel gaat in op de tegemoetkoming in faunaschade en de toedeling van ontwikkelingsruimte uit segment 2 in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof Fryslân.

5.1.1. Natura2000

De natuurgebieden in Nederland die deel uitmaken van het netwerk van Natura2000 ontlenen hun bescherming aan op Europees niveau gemaakte afspraken. De gebiedsbeschermingswetgeving voor de Natura2000-gebieden maakte tot voor kort deel uit van de Natuurbescherminswet1998. Per 1 januari 2017 is deze wetgeving onveranderd in de nieuwe Wnb overgenomen. De Natura2000-gebieden gelden als Speciale Beschermingszones (SBZ’s), die zijn aangewezen op grond van de Europese Habitatrichtlijn en/of de Vogelrichtlijn. De SBZ’s die in het kader van de Habitatrichtlijn zijn vastgesteld worden ook wel Habitatrichtlijn-gebieden genoemd. Ze zijn aangewezen vanwege bijzondere habitats en soorten (de zogenaamde ‘kwalificerende waarden’), genoemd in respectievelijk bijlage I en bijlage II van de richtlijn. De SBZ’s in het kader van de Vogelrichtlijn staan ook wel bekend als Vogelrichtlijngebieden. Ze zijn aangewezen ter bescherming van het leefgebied van bedreigde vogels en trekvogels. Als projecten en andere handelingen in of nabij een Natura2000-gebied plaatsvinden, moet onderzocht worden of deze significant negatieve effecten op de kwalificerende waarden van het gebied hebben. Als uit deze beoordeling blijkt dat het gebied wordt aangetast, of duidelijke twijfel bestaat over het uitblijven van die aantasting, kan het bevoegd gezag slechts

vergunning verlenen voor de gevraagde activiteit als er geen alternatieven zijn, er een dwingende reden van groot openbaar belang met die activiteit is gemoeid en vóór de ingreep compensatie van natuurwaarden is gerealiseerd.

Als gevolg van de decentralisatie van rijkstaken naar de provincies is de provincie in de nieuwe Wnb bevoegd gezag voor vrijwel alle Natura2000-gebieden. Een uitzondering daarop zijn gebieden van grote omvang die deel uitmaken van meerdere provincies en waarvoor een samenhangend beleid is opgesteld. Het gaat dan onder meer om grote open wateren, zoals de Waddenzee en de Noordzee. Het Rijk is voor deze gebieden bevoegd gezag voor zover het de gedeelten betreft die kunnen worden beschouwd als open water. Wat betreft de toekenning van een Omgevingsvergunning voor de uitvoering van projecten die Natura2000-gerelateerd zijn, gelden de gemeenten als loket. De provincie heeft echter een beoordelende taak, en kan voor projecten waarbij significant negatieve effecten met zekerheid zijn uit te sluiten een “verklaring van geen bedenkingen”afgeven. Een dergelijk oordeel is echter pas mogelijk als de effecten van de uitvoering van projecten zijn geanalyseerd in een zogenaamde “voortoets”. Indien uit een voortoets blijkt dat significant negatieve effecten niet met zekerheid uitgesloten zijn, dient een vergunning voor de Wnb te worden aangevraagd bij de provincie. Er dient dan een Passende beoordeling voor het project te worden opgesteld, waarin de aard van de significant negatieve effecten verder wordt uitgewerkt en wordt geanalyseerd of deze effecten door middel van mitigerende maatregelen of compensatie kunnen worden voorkomen.

De Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) maakt deel uit van de Natura2000-regelgeving. De PAS is bedoeld om de negatieve effecten van stikstofdepositie uit de atmosfeer binnen Natura2000-gebieden tegen te gaan. Voor projecten die binnen of in de omgeving van Natura2000-gebieden worden uitgevoerd is het verplicht de depositie van stikstof te berekenen die structureel na voltooiing van het project binnen Natura2000-gebied ontstaat. Tijdelijke stikstofdepositie in de aanlegfase van het project hoeft daarbij sinds 2021 niet meer te worden meegenomen. De berekening kan worden gemaakt door middel van het via internet toegankelijke programma Aerius Calculator 2020. Indien uit de berekening met Aerius Calculator blijkt dat geen sprake is van extra stikstofdepositie kan het project doorgang vinden. Een berekening van de stikstofdepositie met betrekking tot het hotelplan is in december 2020 uitgevoerd door Bureau Koolstra in Assen (*Koolstra,* 2020). Voor het deel waar dit ecologisch rapport over gaat, het herinrichten van de Margotstelling, is geen sprake van toename van stikstof depositie. De bunkers zijn enkel lopend te bereiken en in lijn met de verhuur van het natuurhotel zullen er geen parkeerplaatsen gefaciliteerd worden. Aangezien de bunkers ook geen gasaansluiting krijgen maar enkel elektriciteit, water en riolering, is er dus in de gebruiksfase geen sprake van enige stikstofdepositie in de gebruiksfase.

5.1.2. Soortenbescherming in de Wnb

De nationale bescherming van soorten werd tot voor kort geregeld door de Flora- en faunawet. Deze is echter per 1 januari 2017 opgegaan in de nieuwe Wnb. Daarmee zijn ook enkele wijzigingen doorgevoerd. De belangrijkste wijziging betreft de verplaatsing van het bevoegd gezag van het Rijk naar de provincies. Een andere wijziging betreft de lijst van beschermde soorten. In de Flora- en faunawet was sprake van drie verschillende beschermingsregimes. Dit onderscheid is in de Wnb vervallen. Wel maakt de wet onderscheid in soorten die beschermd zijn op basis van internationale afspraken en soorten die alleen op nationaal niveau beschermd zijn (de nationale soorten). De bescherming van soorten van internationale betekenis komt overeen met die van de “strikt beschermde soorten”, als onderdeel van de oude Flora- en faunawet. Wat deze strikt beschermde soorten betreft zijn er in de nieuwe wet geen veranderingen opgetreden.

Het onderscheid tussen “matig beschermde soorten” en “licht beschermde soorten” uit de Flora- en faunawet is in de Wnb komen te vervallen. In de Wnb geldt voor alle in Nederland voorkomende soorten de zorgplicht. Dit betekent dat bij de uitvoering van plannen of projecten verslechtering van de “staat van instandhouding” van de soorten niet is toegestaan. In de oude Flora- en faunawet was een lijst opgenomen van in Nederland algemene soorten met een “algemeen goede staat van instandhouding in Nederland”. Voor deze lijst gold vrijstelling van de wet als in de algemeen goede staat van instandhouding geen verandering zou optreden. Nu dit onderscheid is opgeheven geldt vanuit de Wnb nu ook voor deze soorten de zorgplicht. Vrijstelling wordt vanuit de Wnb niet meer gegeven. Echter met het verplaatsen van het bevoegd gezag naar de provincies is het verlenen van vrijstelling waar het algemene soorten betreft nu provinciaal beleid geworden. De provincies hebben daarom in aparte beleidsnotities vrijstellingslijsten opgenomen voor soorten waarvoor op provinciaal niveau vrijstelling mogelijk is. Deze vrijstellingslijsten kunnen per provincie verschillen. De lijst van de provincie Fryslân als bijlage 1 in de Beleidregels Wet Natuurbescherming van de Provincie Fryslân 2017 bevat een aantal algemene soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor vrijstelling mogelijk is. Daarnaast is een

bijlage 2 opgenomen met enkele soorten waarvoor vrijstelling geldt ingeval van overlast. Ook zijn beleidsregels opgesteld over beheer van ganzenpopulaties en betreffende de steenmarter.

Bijlage 1. Vrijstellingslijst Provincie Fryslân. Beleidsregels Wet Natuurbescherming Fryslân 2017

Zoogdieren	
Aardmuis	Microtus agrestis
Bosmuis	Apodemus sylvaticus
Dwergmuis	Micromys minutus
Bunzing	Mustela putorius
Dwergspitsmuis	Sorex minutus
Gewone bosspitsmuis	Sorex araneus
Egel	Erinaceus europaeus
Haas	Lepus europaeus
Hermelijn	Mustela erminea
Huisspitsmuis	Crocidura russula
Ondergrondse woelmuis	Pitymys subterraneus
Ree	Capreolus capreolus
Rosse woelmuis	Clethrionomys glareolus
Tweekleurige bosspitsmuis	Sorex coronatus
Veldmuis	Microtus arvalis
Wezel	Mustela nivalis
Woelrat	Arvicola terrestris

Amfibieën	
Bruine kikker	Rana temporaria
Gewone pad	Bufo bufo
Kleine watersalamander	Triturus vulgaris
Meerkikker	Rana ridibunda.

Bijlage 2. Vrijstellingslijst Provincie Fryslân. Beleidsregels Wet Natuurbescherming Fryslân 2017

Roek	Corvus frugilegus ssp frugilegus
Kokmeeuw	Larus ridibundus
Zilvermeeuw	Larus argentatus ssp argentatus
Woelrat	Arvicola terrestris
Aardmuis	Microtus agrestis
Dwergmuis	Micromys minutus
Veldmuis	Microtus arvalis

Voor alle andere soorten geldt in de Wnb een zogenaamde actieve beschermingsplicht gedefinieerd als zorgplicht, waarvoor de “staat van instandhouding” van de populaties centraal staat. Daarnaast geldt voor een aantal in de Wnb apart genoemde soorten een passieve beschermingsplicht. In deze beleidsregel worden de individuen van de opgenomen soorten beschermd tegen schadelijke activiteiten (plukken, het vangen van vlinders etc.). Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn veranderingen doorgevoerd, waardoor een groot aantal vaatplanten de beschermde status is kwijtgeraakt. Daarentegen zijn aan de lijst enkele soorten dagvlinders toegevoegd, waaraan voorheen geen beschermde status is toegekend. De lijst van soorten met jaarrond beschermde nesten uit de oude Flora- en faunawet is ook in de Wnb overgenomen.

De nesten van de volgende vogelsoorten zijn het hele jaar beschermd:
Blauwe reiger
Boomvalk
Buizerd
Gierzwaluw
Grote gele kwikstaart
Havik
Huismus

Kerkuil
Oehoe
Ooievaar
Ransuil
Roek
Slechtvalk
Sperwer
Steenuil
Tapuit
Wespendief
Zwarte wouw.

5.2. Overige relevante wetgeving

5.2.1. NNN: Natuur Netwerk Nederland (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur)

Het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. Waar de grenzen nog globaal zijn vastgesteld, moeten onomkeerbare ingrepen voorkomen worden. Na vaststelling van de exacte grenzen zijn ruimtelijke ingrepen binnen de EHS niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang'. In uitzonderingsgevallen kan het Rijk de natuurwaarden en functies van het EHS-gebied laten wijken voor andere functies van groot maatschappelijk belang. De initiatiefnemer dient deze belangen en mogelijke alternatieven uitgebreid te motiveren. Daarnaast dient hij *compenserende* dan wel *mitigerende (verzachtende) maatregelen* te treffen (*Ministerie van LNV* 2003).

In vrijwel geheel Friesland is inmiddels de feitelijke Provinciale Ecologische Hoofdstructuur vastgesteld (*Streekplan Fryslân* 2006). In het streekplan is verwoord dat een algemene zorgplicht bestaat voor de instandhouding van kwetsbare soorten. Ruimtelijke ingrepen in de EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van 'redenen van groot openbaar belang'. Voor Vogelrichtlijngebieden of Natuurbeschermingswetgebieden – zoals hier het geval is – gelden aanvullende eisen. In het geval van een ingreep worden alle nodige mitigerende maatregelen getroffen. Bij Habitatrichtlijngebieden met prioritaire soorten en/of habitats, zijn onder 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet begrepen 'redenen van sociale of economische aard'. Bij natuurcompensatie is een uitgangspunt dat geen netto-verlies optreedt aan waarden voor wat betreft areaal, kwaliteit en samenhang van de EHS. Voor de Waddeneilanden geldt dat feitelijk alleen kwalitatieve (geen kwantitatieve compensatie) mogelijk is.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslan/werkwijze RO 2014 vastgesteld (Provincie Friesland, 2015). De provincie stelt hierin o.a. vast welke gebieden deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en hoe deze beschermd worden. Deze hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. Dit netwerk vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS bestaat uit kerngebieden (grote aaneengesloten natuurgebieden met een hoge kwaliteit) natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Planologisch heeft de EHS een extra beschermde status. Sinds 2014 wordt de EHS Natuur Netwerk Nederland genoemd (NNN). Deze titel wordt in dit rapport verder gebruikt.

De bescherming van het NNN is vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân (31 juli2014 (Provincie Friesland, 2015)). Hierin is onder meer vastgelegd:

- Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden binnen het NNN dient een passende bestemming te hebben met gebruiksregels gericht op behoud, herstel of ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.
- Het plan maakt geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden, of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van het NNN.

• Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden nabij het NNN kan nieuwe, niet-agrarische activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven voor de beoogde ontwikkeling zijn en schade door mitigerende maatregelen zoveel wordt beperkt als redelijkerwijs mogelijk is. Resterende schade wordt gecompenseerd door het treffen van zodanige maatregelen dat geen netto verlies optreedt van wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN in termen van areaal, kwaliteit en samenhang. Daarnaast kan een ruimtelijk plan onderling samenhangende activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken die mede tot doel hebben de kwaliteit of kwantiteit van het NNN op gebiedsniveau te verbeteren, indien per saldo sprake is van verbetering van de natuurwaarden in en rond het gebied, waarbij de oppervlakte van het NNN gelijk blijft of toeneemt. In de plantoelichting dient daartoe een verantwoording opgenomen te worden over de aard, omvang, locaties en het tijdvak van realisatie van de verbetering van de natuurwaarden. Ook dient de wijze waarop tenuitvoerlegging van de daartoe benodigde maatregelen en ingrepen plaatsvindt feitelijk en planologisch gewaarborgd te worden.

Een ruimtelijk plan dat nieuwe activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maakt nabij het NNN, die leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden daarvan kan doorgang vinden mits er geen reële alternatieven voor de beoogde ontwikkeling zijn, schade door mitigerende maatregelen zoveel als redelijkerwijs mogelijk is wordt beperkt en resterende schade wordt gecompenseerd door het treffen van zodanige maatregelen dat geen netto verlies optreedt van wezenlijke kenmerken en waarden in termen van kwaliteit en samenhang van de ecologische hoofdstructuur.

5.2.2. Planologische Kernbeslissing Waddenzee II en III

De planologische kernbeslissing (PKB) Derde Nota Waddenzee (*VROM* 2001) bevat de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de Waddenzee (*VROM* 2001). De PKB is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijk en ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. De grens van het PKB-gebied kan worden omschreven als het zeegebied van Den Helder tot de rijksgrens met Duitsland. Het PKB-gebied wordt aan de noordkant begrensd door onder meer de kwelders en platen van de Waddenzeekust van de eilanden.

De hoofddoelstelling voor de Waddenzee is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied en het behoud van het unieke open landschap. Om dit te bereiken is het beleid onder meer gericht op de duurzame bescherming en/of een zo natuurlijk mogelijke ontwikkeling van de flora en de fauna en tevens op behoud van de landschappelijke kwaliteiten, met name rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid. Nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten met een economische en/of recreatieve betekenis zijn mogelijk, mits zij passen binnen de hoofddoelstelling voor de Waddenzee.

Met betrekking tot het ontwikkelingsperspectief stelt de PKB onder meer:
De Waddenzee is primair een natuurgebied en een uniek open landschap. De natuurlijke dynamiek van de fysische processen in de Waddenzee, op de Waddeneilanden en in de Noordzeekustzone wordt zo min mogelijk beperkt, zodat zich nieuwe platen, geulen en jonge duin- en kustgebieden kunnen ontwikkelen. De rust, weidsheid en open horizon zijn gewaarborgd en worden hoog gewaardeerd.
Zeezoogdieren, vissen en (trek)vogels zijn duurzaam verzekerd van voldoende voedsel en rust- en voortplantingsgebieden.

Het rijksbeleid ten aanzien van de recreatie op de Waddenzee is gericht op het beheersbaar maken en houden van het recreatief medegebruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van recreatie, waarbij de natuurlijke draagkracht van het gebied uitgangspunt is. Voor het recreatief medegebruik geldt een zonering waarbij de voor verstoring gevoelige gebieden worden ontzien. Voorts wordt gesteld dat de flora en fauna van de Waddenzee zich meer ongestoord dienen te kunnen ontwikkelen. Zeehonden behoeven voldoende voedsel en rustplaatsen. Hetzelfde geldt voor de vogels die voldoende ongestoorde hoogwatervluchtplaatsen moeten kunnen vinden en op acceptabele vluchtafstand over voldoende voedsel moeten beschikken, wat zij aldaar ongestoord tot zich moeten kunnen nemen. Een meer ongestoorde ontwikkeling van de Waddenzee is alleen mogelijk wanneer het menselijk gebruik van het gebied hierop (meer) wordt afgestemd (bijvoorbeeld via zonering) of indien bepaald gebruik - op termijn – wordt afgebouwd. Richting het jaar 2030 zet het kabinet hierop in.

Nieuwe activiteiten en uitbreiding of wijziging van bestaande activiteiten in de Waddenzee dienen daarom aan de hoofddoelstelling te worden getoetst. Het afwegingskader dient ook te worden toegepast voor activiteiten buiten het PKB-gebied die de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee kunnen aantasten (externe werking). Het afwegingskader komt sterk overeen met dat van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Elementen hieruit zijn:

Nagegaan dient te worden of er sprake is van aantasting van *wezenlijke kenmerken* of waarden van de Waddenzee

Er dient rekening te worden gehouden met eventuele *cumulatieve effecten* van verschillende activiteiten op de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee.

Toestemming voor een activiteit kan slechts worden gegeven nadat zekerheid is verkregen dat de activiteit de wezenlijke kenmerken of waarden van de Waddenzee niet zal aantasten. Het *voorzorgbeginsel* brengt met zich mee dat er bij twijfel wordt uitgegaan van aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden en van de meest verstrekkende effecten voor de Waddenzee (*worst-case scenario*).

Voor een activiteit die leidt tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden en waarvoor geen reële alternatieven aanwezig zijn dient te worden nagegaan of er sprake is van *dwingende redenen van groot openbaar belang*.

Bij een activiteit die leidt tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden dienen *mitigerende en compenserende maatregelen* getroffen te worden. Deze maatregelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien waarbij de eis geldt dat geen nettoverlies aan wezenlijke kenmerken of waarden optreedt.

5.3. Welke natuurbeschermingswetgeving is van toepassing op het plangebied?

5.3.1. Wet Natuurbescherming en Natura2000 gebieden

Op Terschelling is sprake van drie Natura2000-gebieden die vallen onder de *Wet natuurbescherming*, namelijk:

- Duinen Terschelling
- Noordzeekustzone
- Waddenzee.

Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* betreft het duingebied van Terschelling inclusief de duinbossen. Het plangebied ligt grotendeels niet binnen de grenzen van het Natura2000-gebied. Het gebied maakt deel uit van het terrein met verpachte kavels “de Gavere” dat als geheel buiten het Natura2000-gebied is gelaten. Daarentegen maakt het omringende duingebied wel deel uit van het Natura2000-gebied. Tussen het plangebied en het Noordzeestrand ligt een hoge duinenrij van helmduinen (zeereep) dat wel deel van het Natura2000-gebied is. De afstand tussen het bestaande meest noordelijke bunkers en de grens met het Natura2000-gebied bedraagt hier slechts 40 meter. Ten zuiden van het plangebied ligt de grens op het bestaande zandpad dat deels door het plangebied loopt. Als gevolg daarvan ligt het meest zuidelijke deel van het middelste eiland, met een verpachte bunker en een oude vervallen bunker binnen het Natura2000-gebied. Het tracé van het nieuwe zandpad, dat dient ter vervanging van het bestaande binnen de verpachte terreinen maakt deel uit van het Natura2000-gebied. De realisatie van het plan is alleen mogelijk als de uitvoering van het plan niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied. Daarbij zijn niet alleen de effecten van de activiteiten binnen Natura2000-gebied van belang, maar tevens de effecten van activiteiten die ontstaan door externe werking vanuit het plangebied buiten het Natura2000-gebied.

Van belang is ook te analyseren of het toekomstig gebruik van het plangebied als recreatieobject kan leiden tot schade aan de instandhoudingsdoelen.

Natura2000-gebied *Waddenzee* heeft betrekking op het gebied van de Waddenzee ten zuiden van de Waddendijk. De grens met het Natura2000-gebied ligt op 3080 meter ten zuiden van het plangebied. Het plangebied ligt derhalve op grote afstand van het Natura2000-gebied. Ten behoeve van de uitvoering van het plan wordt Natura2000-gebied Waddenzee niet dicht benaderd. Deze afstand is dermate groot dat enig effect van de uitvoering van het plan op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Waddenzee op voorhand is uitgesloten. De effectanalyse m.b.t. Natura2000-gebied Waddenzee wordt niet verder uitgewerkt.

Het Natura2000-gebied *Noordzeekustzone* ligt op een afstand van 120 meter ten noorden van het plangebied. Het betreft hier het Terschellinger Noordzeestrand en het aangrenzende zeegebied. Het

plangebied ligt derhalve zelf buiten dit Natura2000-gebied. Een analyse van de effecten op de instandhoudingsdoelen van dit Natura2000-gebied is nodig, daar verwacht mag worden dat de toeristen die gebruik gaan maken van het bunkergebied mede het strand als onderdeel van het Natura2000-gebied zullen bezoeken.

5.3.2. Soortenbescherming in de Wet natuurbescherming

De soortenbescherming werd tot voor kort geregeld in de Flora- en faunawet. Deze is echter per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming. Ten opzichte van de oude wet zijn wijzigingen doorgevoerd. Voor alle binnen of in de omgeving van het plangebied voorkomende soorten geldt de zorgplicht. Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet tot verslechtering mag leiden van de "staat van instandhouding" van de populaties van voorkomende soorten. Voor soorten die beschermd zijn op basis van internationale verdragen geldt binnen het plangebied een strikte bescherming. De soortenlijst komt grotendeels overeen met die van de "strikt beschermde soorten" van de oude Flora- en faunawet. De zorgplicht geldt echter tevens voor de andere voorkomende soorten. Voor algemene soorten is vrijstelling mogelijk. Het gaat dan om soorten met een "algemeen gunstige staat van instandhouding in Nederland". Vrijstelling geldt als de uitvoering van het plan geen hierin geen verandering teweegbrengt. De vrijstellingslijst is in december 2016 door de provincie Fryslân vastgesteld (*Provincie Fryslân*, 2016a en 2016b). Het soortenbeschermingsaspect in de Wet natuurbescherming is niet gekoppeld aan Natura2000 en is derhalve ook buiten Natura2000-gebieden van toepassing.

5.3.3. Boswet als onderdeel van de Wet natuurbescherming

De Boswet is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming. De provincies zijn aangaande de wet bevoegd gezag. De Boswet beschermt alle bosopstanden gelegen buiten de "bebouwde kom Boswet" (niet geheel identiek aan de bebouwde kom in ruimtelijke zin). Het plangebied betreft geen bos. De Boswet is derhalve op het plangebied niet van toepassing.

5.3.4. Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De begrenzing die door de Provincie Friesland is vastgesteld van de Ecologische Hoofdstructuur komen op Terschelling grotendeels overeen met die van de Wet natuurbescherming. De Natura2000-gebieden maken deel uit van de NNN/EHS. Daarnaast zijn ook de niet bebouwde delen van de enclave Midsland aan Zee/Formerum aan Zee deel van de NNN. Het bunkergebied en de terreinen met natuurlijke vegetaties maken deel uit van NNN-gebied, al zijn sommige bunkers als gebouw waarin uitgesloten. De NNN-regelgeving is derhalve voor het plan van toepassing.

5.3.5. PKB-Waddenzee III

De PKB-Waddenzee beschermt het Nederlandse waddengebied. Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van het PKB-gebied en niet langs de rand ervan. De PKB-Waddenzee is dan ook niet van toepassing.

5.4. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied *Duinen Terschelling*

De volgende instandhoudingsdoelen zijn voor Natura2000-gebied *Duinen Terschelling* geformuleerd (prioritaire typen en soorten zijn aangeduid met een *):

Habitattypen

H1310	Eenjarige pioniervegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia ssp* en andere zoutminnende soorten.
H1320	Slijkgrasvegetaties.
H1330	Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)
H2110	Embryonale wandelende duinen.
H2120	Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* ("witte duinen").
H2130	* Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie ("grijze duinen")
H2140	* Vastgelegde ontkalkte duinen met *Empetrum nigrum*.
H2150	Duinen met *Calluna vulgaris*
H2160	Duinen met *Hippophae rhamnoides*

H2170 Duinen met *Salix repens ssp argentea* (*Salicion arenariae*).
H2180 Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.
H2190 Vochtige duinvalleien
H6230 * Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa).

Habitatrichtlijn-soorten
H1831 Drijvende waterweegbree
H1903 Groenknolorchis

Vogelrichtlijn-soorten
Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

5.5. De instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Noordzeekustzone.

De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende natuurlijke habitattypen opgenomen in bijlage I van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1110 Permanent met zeewater van geringe diepte overstroomde zandbanken
H1140 Slik- en zandplaten
H1310 Eenjarige pioniersvegetaties van slik- en zandgebieden met *Salicornia* spp. en andere zoutminnende soorten
H1330 Atlantische schorren (*Glauco Puccinellietalia maritimae*)
H2110 Embryonale wandelende duinen
H2120 Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (“witte duinen”)
H2190 Vochtige duinvalleien

Habitatrichtlijn soorten.
De in het eerste lid bedoelde speciale beschermingszone is aangewezen voor de volgende soorten opgenomen in bijlage II van richtlijn 92/43/EEG (prioritaire typen aangeduid met een sterretje):
H1095 Zeeprik
H1099 Rivierprik
H1103 Fint
H1351 Bruinvis
H1364 Grijze zeehond
H1365 Gewone zeehond

Vogelrichtlijn soorten.
Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten broedvogels:
Dwergstern
Bontbekplevier
Strandplevier.

Het gebied is aangewezen op basis van de volgende soorten trekvogels:
Drieteenstrandloper, Rosse Grutto, Kanoet, Bonte strandloper, Wulp (hoogwatervluchtplaats ter hoogte van paal 24).

6. Het plangebied in landschappelijke en ecologische zin

6.1. Historie

Rond 1930, ten tijde van een economische crisis, besloot de gemeente Terschelling onder leiding van burgemeester F.Chr.H. Hirschmann tot het oprichten van een badplaats op Terschelling naar Duits model (Borkum, Norderney). De gedachte daarachter was het op aanzienlijke schaal bevorderen van het toerisme naar Terschelling, waardoor aan de eenzijdige economie van het arme eiland een nieuwe inkomstenbron kon worden toegevoegd. Zo werd een stichting opgericht om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze stichting De Gavere, genoemd naar de bij de oprichting betrokken notaris, gaf in het duingebied tussen paal 8 en Formerum aan Zee percelen in erfpacht uit op grond van Staatsbosbeheer, waarop de pachter de mogelijkheid kreeg recreatiewoningen te bouwen, die vervolgens aan toeristen verhuurd konden worden. De bouw van de eerste recreatiewoningen volgde spoedig in de dertiger jaren van de vorige eeuw. Echter de Duitse bezetting tijdens de Tweede Wereldoorlog maakte aan de opbouw van de badplaats voorlopig een einde. Enkele recreatiewoningen werden weer gesloopt, en de Duitsers bouwden zelf tussen de strandovergang van Midsland en die van Formerum een uitgebreid bunkerdorp waar enkele honderden soldaten huisden. Dit bunkerdorp wordt op Terschelling nog Kunnedún genoemd, naar de naam van het duingebied waar het dorp werd neergezet, maar heeft de officiële naam Margot-stelling. Het centrum van dit dorp kreeg de naam “het Punthoofd”, en werd later de basis voor een nieuw appartementenhotel met dezelfde naam.

De bouw van recreatiewoningen werd na de Tweede Wereldoorlog in de vijftiger jaren van de vorige eeuw hervat. Het bunkerdorp bleef verlaten achter. Echter enkele bunkertjes uit het complex werden in die tijd al omgebouwd tot kleine recreatiewoning. Op de kavel van het Punthoofd werd na de Tweede Wereldoorlog een nieuw recreatief centrum gebouwd, dat in het begin van de zestiger jaren van de vorige eeuw werd vervangen door het grotere Appartotel Beek.

In 1964 eindigde de uitbreiding van de inmiddels ontstane dorpen van recreatiewoningen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee. Staatsbosbeheer kocht grote delen van het niet bebouwde maar wel in erfpacht uitgegeven duingebied tussen Midsland aan Zee en West aan Zee, en ook tussen Midsland aan Zee en Formerum aan zee van de pachters terug. Bestemmingsplanmatig werd de bouw van recreatiewoningen in het niet bebouwde gebied moeilijker gemaakt.

Nadat het Punthoofd als onderkomen voor toeristen rond de eeuwwisseling sloot, is het een korte tijd in gebruik geweest als onderkomen voor asielzoekers. Sinds de asielzoekers het pand verlieten heeft het leeg gestaan en is het vervallen. De voormalige eigenaar heeft het pand in 2020 verkocht aan Formerum aan Zee B.V. uit Haarlem. Het pand maakt echter deel uit van een groter pachtperceel waartoe ook het bunkerdorp behoort.

Tijdens de vaststelling van de grenzen van de Natura2000-gebieden, rond 2010, werd met de aanwezigheid van verpachtingen rekening gehouden. De recreatiedorpen Midsland aan Zee en West aan Zee werden geen deel van Natura2000-gebied. Ook de duinstrook tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee met de restanten van het bunkerdorp, de tot recreatiewoning verbouwde bunkertjes, het Punthoofd en het strandhotel bleven buiten het Natura2000-gebied. Een lang bestaand zandpad door het duin vanaf de Formerumerbadweg naar Midsland aan Zee werd hier de zuidgrens van de enclave met het Natura2000-gebied. Een smalle strook zeereepduinen tussen de Gavere en het Noordzeestrand, en ook tussen het bunkerdorp en het Noordzeestrand, is echter wel onderdeel van Natura2000-gebied (Duinen – Terschelling).

6.2. Infrastructuur

Binnen het bunkerdorp zijn sinds de vijftiger jaren enkele bunkers verpacht en omgebouwd tot recreatiewoning. Een vrij grote bunker aan de westzijde van het complex werd daarnaast jaren als opslagruimte gebruikt door een Terschellinger ondernemer. Het gebruik van deze bunker is ruim 20 jaar geleden gestaakt. Mede in relatie tot de aanwezige recreatiebunkers en de voormalige opslag bunker wordt het gebied ontsloten door een stelsel van onverharde zandpaden, waarvan het hoofdpad min of meer samenvalt met de zuidrand van het plangebied, en geheel samenvalt met de grens van Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Het zandpad maakt het gebied goed toegankelijk voor wandelaars, maar het wordt ook incidenteel gebruikt door gemotoriseerd verkeer; het vormt een doorgaande verbinding tussen de Formerumer badweg en Midsland aan Zee. Het zandpad heeft echter meerdere vertakkingen, en loopt ook deels door het Natura2000-gebied.

De pachters van de recreatiewoningen hebben hun pachtterrein in de loop van de jaren met afrasteringen afgeschermd. Desondanks is het voor bezoekers aan het gebied moeilijk te onderscheiden waar privé-terrein ligt en waar openbaar toegankelijk terrein. Het verwaarloosde bunkerdorp trekt sinds jaar en dag veel belangstelling van recreanten, die het gebied veelal via het zandpad bereiken. Vanaf het zandpad betreden

zij het bunkerdorp via de vrij toegankelijke loopgraven en door de natuurlijke duinvegetatie. Hoewel een vrije doorgang naar het Noordzeestrand overal mogelijk is, wordt dit door bezoekers aan het bunkerdorp zelden gedaan. Er zijn tussen Midsland aan Zee en het Punthoofd geen frequent gebruikte routes naar het strand.

6.3. Geomorfologie

Het bunkerdorp is gebouwd in een robuust duingebied met grote hoogteverschillen dat in zijn gezamenlijkheid fungeert als zeewerende duinen en ook de status heeft van primaire waterkering. Aan de binnenzijde gaat deze zeereep over in een aantal aaneengesloten droge tot matig vochtige duinen en duinvalleien, met een door konijnenvraat korte grazige vegetatie. De bodem van deze duinen is licht kalkhoudend. Daarbij is door de bebouwing van het bunkerdorp door de mens extra kalk aan de bodem toegevoegd. Verder zuidelijk ligt een, van oost naar west lopend, aaneengesloten duingebied met droge duinen, waarvan het duinzand sterk ontkalkt is. In oostelijke richting zijn de valleien dieper uitgestoven en veel vochtiger. In de vallei ten westen van de parkeerplaats van Formerum aan Zee staat in de winter het grondwater langdurig boven het maaiveld. Ten noorden van het bunkerdorp ligt nog een duinenrij waarin zand vanaf het Noordzeestrand instuift. Deze met helm begroeide duinen zijn op enkele plaatsen hoger opgestoven dan de rest van het duincomplex, waardoor vrij uitzicht vanaf het bunkerdorp op de Noordzee geleidelijk verminderd is. In noordelijke richting gaat de zeereep over naar het Noordzeestrand, waarbij op tientallen meters afstand van de duinvoet op het strand een uitgebreid complex van jonge, embryonale duintjes aanwezig is. Verder noordwaarts in de richting van de zee raakt het strand onbegroeid en wordt de invloed van de dagelijkse getijdenwisseling steeds sterker.

6.4. Vegetatie

De vegetatie van het gebied heeft sterk het karakter van zeewerende duinen, begroeid met een plantengemeeschap van het *Ammophilion*, gedomineerd door helm. Deze duinen zijn licht kalkhoudend. Als gevolg daarvan zijn op grote schaal ook struwelen aanwezig van duindoorn. De vegetatie is als gevolg van de aanwezigheid van het bunkerdorp en de daaraan gekoppelde betreding enigszins verrommeld, waardoor in het terrein veel ruderale soorten voorkomen. De habitattypenkaart van de Natura2000-gebieden van Terschelling beschouwt de zeereepvegetatie als behorend tot habitattype ZGH2120 – Witte duinen, zoekgebied. De duindoornstruwelen worden gerekend tot habitattype H2160 – Duindoornstruweel, hoewel dit type in de omgeving amper is toegekend (de meeste struwelen liggen niet binnen Natura2000-gebied).

In zuidelijke richting gaat de vegetatie van de zeereep over in een vegetatie van droge duinen van iets kalkhoudende bodem. De vegetatie is als gevolg van begrazing door konijnen door de jaren kort gebleven, al zijn sommige delen in recente tijd in jaren met een slechte konijnenstand door hoge grassen (duinriet) overwoekerd. Veelal bestaat de vegetatie uit een grasmat van roodzwenkgras, gewoon struisgras en fijn schapengras. De bedekking van de grasmat is vrij gering. Een moslaag van gewoon klauwtjesmos, gaffeltandmos en groot duinsterretje bedekt een groter aandeel van de bodem (plm 60%). Daarentegen is de bedekking van korstmossen juist gering. Opvallend is de aanwezigheid van korstmossen van kalkhoudende bodems, met de karakteristieke soort fraai rendiermos als voornaamste korstmos. In de vegetatie komen verder voor waardevolle groeiplaatsen van gewone vleugeltjesbloem, hondsviooltje, duinviooltje, stijve ogentroost, geelhartje, zeegroene zegge, addertong, vals muizenoor, strandduizendguldenkruid en sierlijk vetmuur. De duinen worden betrekkelijk intensief betreden, ook door ruiters met paard en kar, en worden incidenteel door motorvoertuigen bereden. Door de duinen lopen diverse zandpaden. Desondanks is de vegetatie niet sterk door betreding beschadigd. Daarentegen houdt de betreding het korte en dichte karakter van de grasmat mede in stand. De vegetatie wordt grotendeels gerekend tot het *Phleo-Tortuletum*, de gemeenschap van zanddoddegras en Groot duinsterretje, die kenmerkend is voor kalkhoudende en niet te vochtige duinen aan de binnenzijde van de zeereep. De kalkhoudende bodem is er tevens voor verantwoordelijk dat in het duingebied ter plaatse nagenoeg geen heide aanwezig is. Delen van het duingebied worden gerekend tot habitattype H2130A – Grijze duinen, kalkrijk.

Ten zuidoosten van het bunkerdorp, aangrenzend aan de parkeerplaats, ligt een vochtige vallei, die grotendeels is dichtgegroeid met kruipwilg. De habitattypenkaart geeft deze vallei aan als habitattype H2170 – Kruipwilgstruweel. De vallei is tegenwoordig deels dichtgegroeid met hoge struwelen van grauwe wilg en ontwikkelt zich tot een duinbos. Centraal in de vochtige vallei komen open rietvelden voor.

Het bunkerdorp bevindt zich te midden van natuurlijke duinvegetaties begroeid met helm en struwelen van duindoorn. De bunkers zelf vormen daarbinnen een in vegetatiekundig opzicht verstorend element. Door bodemverstoring tijdens de bouw van de bunkers en de aanwezigheid van kalk en puin komen plantensoorten voor van verrijkte en gestoorde bodems. Daartussen vallen kalkminnende soorten als slangenkruid en kromhals

op, naast verrijkingssoorten als grote brandnetel, kleine brandnetel, bitterzoet, zwarte nachtschade, winterpostelein en fijne kervel. Langs de randen van de verlaten bunkers en soms er binnen zijn enkele groeiplaatsen aanwezig van brede wespenorchis. Daarnaast valt de muurvegetatie in de gemetselde muren van de bunkers en loopgraven op. Muurvaren komt er op grote schaal voor. Ook zijn er vier kleine groeiplaatsen van tongvaren aanwezig. Binnen het bunkerdorp komt op een plaats een voor Terschelling vrij zeldzaam struweel van wilde liguster voor. Ook is er een eigenaardige groeiplaats van een van nature niet voorkomende wijnstok.

6.5. Broedvogels

Het open duingebied ten zuiden van het bunkerdorp en lokaal in de zeereepduinen tussen de bunkers is dankzij de aanwezigheid van konijnen en de korte vegetatie van groot belang als broedgebied voor de tapuit (broedt in konijnenholen). De tapuit geldt als een van de meest kwetsbare broedvogels in Nederland, al nemen de aantallen op Terschelling te laatste jaren toe. In de struwelen wordt daarnaast gebroed door een aantal soorten minder kwetsbare broedvogels, zoals roodborsttapuit, blauwborst, nachtegaal, grasmus, braamsluiper, fitis, rietgors, heggenmus en winterkoning.

De vochtige vallei ten zuidoosten van de bunkers is een broedgebied voor bruine kiekendief en rietzanger.

6.6. Zoogdieren

De kavel van het plangebied heeft geen bijzondere betekenis voor zoogdieren. Er zijn geen kraamkolonies, voortplantingsplekken of overwinteringsplekken van soorten vleermuizen aangetroffen. Hoewel het vervallen bunkerdorp in essentie geschikt is als onderkomen voor vleermuizen, bieden de zeer open winderige ruimten aan vleermuizen te weinig beschutting. Daarbij is de voortdurende betreding van de open bunkers door recreanten ook een voortdurende verstoringsbron. Tijdens het veldbezoek is het gebied onderzocht op het voorkomen van vleermuizen met behulp van een batdetector. Er zijn geen vleermuizen aangetroffen. Waarnemingen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis, laatvlieger) in de omgeving hebben betrekking op foeragerende dieren die van elders komen.

Voorkomende soorten zoogdieren in het plangebied zijn bosmuis, bosspitsmuis, dwergspitsmuis, dwergmuis, rosse woelmuis, egel, ree, konijn en haas.

6.7. Reptielen

Het plangebied en de directe omgeving betreft vastgelegde duinen waarin een populatie van de levendbarende hagedis voorkomt. De strikt beschermde zandhagedis komt in klein aantal voor in de dynamische helmduinen ten noorden van het bunkerdorp voor.

6.8. Amfibieën

In het plangebied ontbreekt open water. Er zijn geen populaties aanwezig van bruine kikker, kleine watersalamander en rugstreeppad. De vochtige vallei ten zuidoosten van het bunkerdorp herbergt een kleine populatie van de rugstreeppad.

6.9. Insecten

In het plangebied en de omgeving komen als bijzondere of juridisch beschermde soorten voor: zilveren maan, duinparelmoervlinder, grote parelmoervlinder, kommavlinder.

7. Gebiedsbescherming Natura2000

7.1. Natura2000-gebied Duinen Terschelling

In hoofdstuk 5 is aangegeven dat het plangebied geen deel uitmaakt van Natura2000-gebied Duinen – Terschelling. Een uitzondering betreft echter het zuidelijke deel van het middeneiland, dat binnen het Natura2000-gebied valt. Van belang is te analyseren of door de uitvoering van het plan in het plangebied en het toekomstig gebruik van het bunkerdorp sprake zal zijn van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen binnen het Natura2000-gebied als gevolg van externe werking. Het gaat dan om habitattypen, habitatrichtlijn-soorten en vogelrichtlijnsoorten. Gesteld is in hoofdstuk 5 dat Natura2000-gebied Waddenzee op dermate grote afstand van het plangebied liggen dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van dit Natura2000-gebied op basis van de afstand zijn uitgesloten. Dit Natura2000-gebieden blijft hier verder buiten behandeling. Natura2000-gebied Noordzeekustzone ligt op een geringe afstand van 120 meter ten noorden van het plangebied. Tijdens de bouw ter realisatie van het plan wordt dit gebied niet bij de bouwactiviteiten betrokken, zodat significant negatieve effecten op de

instandhoudingsdoelen als gevolg van de bouw zijn uitgesloten. Wel is het van belang te analyseren of het toekomstig gebruik van het plangebied negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen, daar de toekomstige recreanten het Noordzeestrand frequent als recreatieterrein zullen gebruiken. Zie voor een effectanalyse betreffende Noordzeekustzone hierna.

Derhalve zijn voor de effectanalyse zowel de effecten van de bouwactiviteiten als de toekomstige recreatieve druk op de Natura2000-gebieden na de ingebruikname van het nieuwe complex een onderdeel ervan.

7.2. Habitattypen van het Natura2000-gebied

De habitattypen die gelden voor Natura2000-gebied Duinen Terschelling zijn vermeld in § 5.4. Kaart 3 (zie bijlage) toont een uitsnede van de habitattypenkaart (*DLG*, 2015) van het plangebied en omgeving. Daaruit blijkt dat het gedeelte van het plangebied ten noorden van het bunkerdorp deel uitmaakt van habitattype ZGH2120 – Witte duinen, zoekgebied. Ten zuidwesten ervan ligt een klein gebied met grijze duinen, kalkhoudend (H2130A), en witte duinen (H2120). Een smal strookje struweel wordt beschouwd als habitattype H2160 – Duindoornstruweel. De vochtige duinvallei ten zuidoosten van het bunkerdorp wordt gerekend tot habitattype H2170 – Kruipwilgstruwelen. Op ruime afstand ten zuiden van het bunkerdorp, en buiten de invloedssfeer van het plangebied, wordt nog habitattype H2140B – Duinen met kraaiheide, droog onderscheiden. Overige habitattypen komen niet voor binnen 1000 meter van het plangebied en zijn voor deze effectanalyse niet relevant. De effectanalyse betreft derhalve uitsluitend de habitattypen H2120, H2130A, H2140B, H2160 en H2170. Een deel van het duingebied ten zuiden van het plangebied betreft een sterk vergrast terrein waaraan geen habitattype is toegekend.

Habitattypen zijn uitsluitend toegekend binnen de grenzen van het Natura2000-gebied. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van het Natura2000-gebied. Er zijn derhalve in dit gebied geen habitattypen toegekend. Een uitzondering daarop is het zuidelijke gedeelte van het middelste eiland van het plangebied, dat binnen Natura2000-gebied valt en geldt als onderdeel van habitattype H2120 – Witte duinen.

7.3. Habitatrichtlijn-soorten

Op Terschelling komen twee habitatrichtlijn-soorten voor, namelijk groenknolorchis en drijvende waterweegbree. Groenknolorchis komt voor in vochtige, primaire duinvalleien mate een kalkhoudende bodem en is bekend van de Noordsvaarder, de Reddingbootvallei en enkele locaties op de Boschplaat. Alle groeiplaatsen liggen op een afstand van meer dan 10 kilometer van het plangebied. Drijvende waterweegbree is bekend van het Waterplak, een duinvallei in de duinen ten westen van Midsland aan Zee. De groeiplaats ligt op een afstand van 4 kilometer van het plangebied. De groeiplaatsen van de habitatrichtlijn-soorten liggen derhalve op een dusdanig grote afstand van het plangebied dat de uitvoering van het plan en het toekomstig gebruik van het plangebied geen invloed heeft op de omvang of kwaliteit van de groeiplaatsen van deze soorten. Een nadere analyse is verder niet nodig.

7.4. Vogelrichtlijnsoorten

De volgende vogelsoorten gelden als Vogelrichtlijnsoorten van Natura2000-gebied Duinen – Terschelling:

Blauwe kiekendief
Bontbekplevier
Bruine kiekendief
Dodaars
Dwergstern
Paapje
Rietzanger
Strandplevier
Tapuit
Velduil

Van deze soorten broedt de tapuit in de duinvalleien ten zuiden van het bunkerdorp. In de vochtige vallei ten zuidoosten van het bunkerdorp wordt gebroed door bruine kiekendief en rietzanger. Geen van de overige soorten broedt binnen of in de directe omgeving van het plangebied. De effectanalyse blijft beperkt tot de hier genoemde drie soorten.

7.5. Welke instandhoudingsdoelen zijn aangaande de beoordeling van de uitvoering van het plan relevant?

In 7.2. t/m 7.4. is een inventarisatie gegeven van het voorkomen van instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Daaruit volgt de conclusie dat de effectanalyse alleen

betrekking heeft op de habitattypen ZGH2120 – Witte duinen, zoekgebied, H2120 – Witte duinen, H2130A – Grijze duinen, kalkhoudend, H2140B – Duinen met kraaiheide droog, H2160 – Duindoornstruweel en H2170 – Kruipwilgstruweel, en op de vogelrichtlijnsoorten bruine kiekendief, rietzanger en tapuit. Voor de overige instandhoudingsdoelen geldt dat ze op een dermate grote afstand van het plangebied voorkomen dat de uitvoering van het plan er geen negatieve invloed op heeft. Significant negatieve effecten zijn wat betreft deze overige instandhoudingsdoelen uitgesloten.

7.6. De effecten van de uitvoering van het plan op de habitattypen

De effectanalyse heeft betrekking op de effecten van de bouwactiviteiten op de locatie, maar betreft ook de effecten van de het toekomstige gebruik van het plangebied en de mogelijke toename van de recreatiedruk als gevolg daarvan op de omgeving.

7.6.1. De bouwplannen.

De bouwactiviteiten vinden nagenoeg volledig plaats binnen het pachtgebied met het bunkerdorp. Natura2000-gebied Duinen -Terschelling wordt in het geheel niet bereden of betreden tijdens de bouwactiviteiten. Voor de bouwactiviteiten geldt dat de locatie via het bestaande toegangspad vanaf de Formerumer badweg of via Midsland aan Zee kan worden bereikt zonder dat het nodig is Natura2000-gebied te berijden of te betreden. Het transport van bouwmaterialen en machines naar het plangebied geschiedt via de openbare weg en doorsnijdt het N2000-gebied in het geheel niet. Het transport heeft geen effect op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied buiten het plangebied. Hetzelfde geldt voor de aanleg van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, internet) naar de in te richten satellietappartementen.

De conclusie is derhalve dat de bouwactiviteiten ten behoeve van het plan geen invloed hebben op de omvang of kwaliteit van de instandhoudingdoelen. Er is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen in de vorm van externe werking als gevolg van de bouwactiviteiten.

Een uitzondering hierop zijn de activiteiten in het zuidelijke puntje van het middelste eiland, dat binnen Natura2000-gebied valt. Zie hierna.

Aangaande de stikstofproblematiek wordt verwezen naar de analyse door Bureau Koolstra, paragraaf 7.9.

7.6.2. Het gebruik van het nieuwe appartementencomplex na voltooiing van de bouwactiviteiten.

Het plan betreft een herindeling van het plangebied waarbij privé gepachte percelen beter worden gescheiden van openbaar toegankelijk terrein. Als gevolg daarvan treden wijzigingen op in de recreatieve druk binnen het plangebied. Binnen de drie eilanden wordt openbare betreding beëindigd. Dit zal ertoe leiden dat de betredingsdruk en de druk op de natuurwaarden er in beginsel vermindert. Maar in de gesloten gebieden worden tevens maximaal tien satellietappartementen in de bunkertjes gebouwd, die in de toekomst aan recreanten worden verhuurd. Deze recreanten zullen in de toekomst wel enige druk op de vegetatie en de natuurwaarden uitoefenen. De recreatieve druk zal zich verder vooral concentreren in de openbaar toegankelijke delen van de Margotstelling buiten de drie eilanden. Waarschijnlijk leidt de openbare toegankelijkheid hier tot een toename van de betredingsdruk in een betrekkelijk klein gebied. De vraag of hiermee schade wordt aangericht aan de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Duinen Terschelling is niet relevant, daar de wijzigingen zich volledig afspelen buiten de grenzen van het Natura2000-gebied.

De verhuur van de satellietappartementen vindt jaarrond plaats. De toename van het aantal recreanten binnen het Natura2000-gebied binnen het plangebied bedraagt maximaal 20 tegelijkertijd. Vooropgesteld moet worden dat niet jaarrond het maximale aantal recreanten aanwezig zal zijn. Ook zullen de recreanten niet continue en tegelijkertijd het Natura2000-gebied betreden. De invloed van de recreatiedruk door de huurders van de satellietappartementen op de omgeving is derhalve niet groot. De uitloop van de recreanten naar het duingebied beperkt zich grotendeels tot openbare wegen en paden, en tot het bunkergebied zelf dat geen deel van het Natura2000-gebied is.

Rekening moet ook gehouden worden met verkeersbewegingen die ontstaan tussen het complex en het Punthoofd, doordat medewerkers en toeleveranciers regelmatig in en bij de satellietappartementen werkzaamheden uitvoeren. Deze verkeersbewegingen vinden volledig plaats binnen het plangebied en buiten hert Natura2000-gebied. Omdat daarbij Natura2000-gebied niet wordt betreden of bereden blijft een toename van de druk op Natura2000-gebied uit. Deze activiteiten dragen niet bij aan significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen.

7.6.3. Het zuidelijke deel van het middelste eiland.

Het plangebied is ingedeeld in drie eilanden waarbinnen bestaande verpachtingen voorkomen of waar satellietappartementen in de bunkers worden ingericht. Het middelste, en grootste, eiland is daarbij het gebied waarin separaat verpachte percelen voorkomen. Het plan heeft ten doel deze verpachte terreinen in het landschap beter herkenbaar te maken en beter af te schermen. De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door een hier aanwezig, betrekkelijk breed en intensief gebruikt zandpad. Dit zandpad is tevens de grens met Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Echter een klein deel van 300 m² verpacht gebied en deel van het plangebied ligt ten zuiden van dit pad en derhalve binnen Natura2000-gebied. Er liggen hier twee kleine bunkertjes, waarvan een al sinds jaren als recreatiewoning in gebruik is, en inmiddels wordt gebruik door de initiatiefnemer van het plan. Het bunkertje is recent verbouwd en iets uitgebreid. Binnen het hier beoordeelde plan treden wat dit bunkertje betreft geen wijzigingen in het gebruik op in vergelijking met de reeds bestaande situatie. Het andere bunkertje kan worden ontwikkeld tot satellietappartement of binnen het complex een andere functie krijgen. Dit bunkertje ligt op 15 meter zuidelijk van het zandpad. Om het verpachte gebied beter van het openbare gebied af te schermen is voorgesteld het bestaande zandpad zuidwaarts te verplaatsen. Het tracé van het oude pad verliest daarmee de functie van doorgaand pad door het duingebied. Het nieuwe tracé betreft echter een al aanwezig zandpad dat tot nu toe minder frequent wordt gebruikt.

De hier beschreven planonderdelen vinden plaats binnen Natura2000-gebied. Een effectanalyse ervan aangaande de invloed op de instandhoudingsdoelen is hierna beschreven. De ingrepen zijn betrekkelijk beperkt van omvang, maar leiden er wel toe dat de bestaande stroom van recreatieve bewegingen zich zuidwaarts verplaatst binnen Natura2000-gebied. De mogelijke effecten worden hierna gewogen, maar staan niet los van de maatregelen die als onderdeel van het plan worden genomen ten gunste van de natuurkwaliteit.

7.6.4. Effecten op de zeereepduinen.

Tussen het plangebied en het Noordzeestrand ligt een smalle strook met redelijk dynamische zeereepduinen, dat gerekend wordt tot Natura2000-gebied Duinen Terschelling. Ten behoeve van het plan worden binnen dit gebied geen maatregelen genomen, zodat het habitattype van deze stook – ZGH2120 – Witte duinen, zoekgebied – geen schade zal ondervinden. De recreatieve druk op dit gebied die ontstaat doordat eigenaren van de separaat verpachte terreinen regelmatig vanuit hun recreatiebunker een bezoek aan het strand brengen geldt daarbij als een bestaande situatie. Verwacht mag worden dat de huurders van de satellietbunkers met enige regelmaat rechtstreeks vanuit de objecten een bezoek aan het strand zullen brengen. Dit gebeurt echter op beperkte schaal zodanig dat de kwaliteit van het weinig betredingsgevoelige habitattype niet achteruit zal gaan.

Een punt ter beoordeling is wel of het plan kan leiden tot de noodzaak dynamische verstuivingsprocessen in deze zeereepduinen te beteugelen. Verstuivingsprocessen zijn essentieel voor de kwaliteit van deze zeereepduinen. Voor Natura2000-gebied Duinen Terschelling geldt het bevorderen van verstuiving in en vanuit de zeereep als een kerndoel. In het beheersplan van de Natura2000-gebieden van Terschelling (*DLG*, 2015) is dit benoemd, maar de doelstelling geldt voor de hele zeereep van Terschelling , en is niet toegekend aan specifieke plekken in de zeereep. Door de aanwezigheid van verpachtingen en bebouwing ten zuiden van de zeereep tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee is dit deel van de zeereep in essentie niet geschikt voor het bevorderen van meer dynamiek. Het kerndoel kan hier door de bestaande situatie niet worden gehaald.

De zeereepduinen hebben echter wel een eigen natuurlijke verstuivingsdynamiek op kleine schaal. De uitvoering van het plan leidt hier echter niet tot de noodzaak deze dynamiek verder terug te dringen, daar de effecten van het verstuivende zand niet op grote schaal landinwaarts tot binnen het plangebied reiken. Enig effect van het plan op de dynamiek van deze zeereepduinen blijft derhalve achterwege.

7.6.5. De Habitattypen en Vogelrichtlijnsoorten.

7.6.5.1. Habitattype H2120 – Witte duinen

De habitattypenkaart (*DLG*, 2015) geeft aan dat het duingebied ten noorden van het plangebied deel uitmaakt van habitattype ZGH2120 – Witte duinen als zoekgebied. De vegetatie bestaat hier vrijwel uitsluitend uit vitale helm. Tijdens de bouwactiviteiten wordt de vegetatie niet betreden of bereden. Er is dan geen sprake van schade aan het habitattype. De conclusie is dan ook dat de bouwactiviteiten geen significant negatieve effecten hebben op omvang en kwaliteit van habitattype ZGH2120 – Witte duinen.

Tijdens het gebruik van de nieuwe satellietappartementen na voltooiing van de bouw mag worden verwacht dat recreanten met enige regelmaat vanuit deze appartementen door het habitattype het Noordzeestrand zal bezoeken. Dit zal echter in beperkte mate en op kleine schaal plaatsvinden. Helmvegetaties bestaan bij de gratie van zeereepdynamiek en het instuiven van zand vanuit de zeereep. De invloed van deze aeolische dynamiek is dermate groot dat het effect van extensieve betreding door recreanten op de vegetatie zeer beperkt is. Er is dan geen sprake van verlies aan oppervlak of kwaliteit van het habitattype. De conclusie is derhalve dat de toename van de recreatieve druk door recreanten na voltooiing van het plan geen significant negatief effect op het habitattype heeft.

Het terreindeel ten zuiden van het plangebied wordt deels tot habitattype H2120 gerekend. In ecologische zin is hier echter sprake van een door vergrassing verarmde vorm van habitattype H2130 – Grijze duinen. Het zuidelijke deel van het middelste eiland ligt binnen dit habitattype. Het plan beoogt het afschermen van dit privé-gebiedje van de openbare toegankelijkheid. Het is daarvoor nodig het bestaande, brede zandpad zuidwaarts te verplaatsen. Het gebied rondom het bestaande pad wordt door de aanleg van wallen met graszoden zodanig ingericht dat er geen doorgaande route meer is. De herinrichting maakt ook de verbouwing van een bunkertje tot satellietappartement of opslagruimte mogelijk. In deze effectanalyse is van belang aan te geven wat de effecten van de uitvoering zijn op habitattype H2120. Wat de verbouwing van het bunkertje aangaat, wordt opgemerkt dat het dak van dit bunkertje is afgedekt met duinzand en is begroeid met een enigszins vergraste en verstruweelde natuurlijke duinvegetatie. Voor de verbouwingsactiviteiten zal dit zanddek tijdelijk worden verwijderd, echter na afloop van de activiteiten wordt het zanddek teruggeplaatst en kan de natuurlijke duinvegetatie zich herstellen. Er is dan geen verlies aan oppervlak of kwaliteit van het habitattype. De transportactiviteiten ten behoeve van de verbouwing verlopen via het bestaande zandpad. Vanaf dit zandpad loopt een korte sterk betreden route naar het bunkertje over een lengte van 15 meter. Bij gebruik van deze route zal geen schade ontstaan aan de duinvegetaties van witte duinen.

Er worden geen activiteiten uitgevoerd in of bij het meest zuidelijk gelegen bunkertje in dit gebied.

De verplaatsing van het zandpad naar het zuiden en de afsluiting van de huidige doorgaande route heeft tot gevolg dat de recreatieve druk van wandelaars en andere padgebruikers zich zuidwaarts verplaatst binnen het Natura2000-gebied. Het gebied wordt al door een onverhard pad doorsneden, dat voor dit plan als vervanging van het andere pad kan dienen. Het valleitje waardoor dit pad loopt wordt door de jaren geen al vrij intensief betreden. Toch mag verwacht worden dat de recreatieve druk er zal toenemen zodanig dat de kwaliteit van de vegetatie er zal afnemen. Het droge duingebied ten zuiden van het plangebied is over een groot oppervlak sterk vergrast en overwoekerd door helm en duinriet. De huidige natuurlijke kwaliteit ervan is gering. De inrichting van het gebied voor winterbegrazing met grazers maakt onderdeel uit van het plan. Dankzij deze begrazing kan de vergraste vegetatie worden opgevormd tot een korte duinvegetatie die in kwalitatieve zin voldoen aan de definitie “grijze duinen”. Dit mag ook verwacht worden van het gebied dat nu als H2120 – Witte duinen te boek staat. Door begrazing zal dit gebied zich kunnen ontwikkelen tot H2130A – Grijze duinen, kalkhoudend, hetgeen beter aansluit bij hetgeen het terrein eigenlijk is. De door de begrazing veroorzaakte kwaliteitswinst van het gebied heeft een veel grotere impact dan het zeer lokale kwaliteitsverlies door de verplaatsing van het zandpad. Er is in dit opzicht geen sprake van een significant negatief effect.

7.6.5.2. Habitattype H2130A – Grijze duinen, kalkhoudend

Het habitattype is toegekend aan een klein gebied van duinvalleien ten zuiden van het plangebied. Hier worden ten behoeve van de herinrichting geen activiteiten uitgevoerd. Wel wordt dit terreingedeelte over korte afstand doorsneden door het te verplaatsen zandpad. Op zeer kleine schaal kan dit lokaal tot kwaliteitsverlies leiden door toename van de recreatieve druk in dit terreindeel. Het droge duingebied ten zuiden van het plangebied is over een groot oppervlak sterk vergrast en overwoekerd door helm en duinriet. De huidige natuurlijke kwaliteit ervan is gering. De inrichting van het gebied voor winterbegrazing met grazers maakt onderdeel uit van het plan. Dankzij deze begrazing kan de vergraste vegetatie worden opgevormd tot een korte duinvegetatie die in kwalitatieve zin voldoet aan de definitie “grijze duinen”. Dit mag ook verwacht worden van het betreffende terreindeel. Door begrazing zal het duinlandschap over een groter oppervlak zich kunnen ontwikkelen tot H2130A – Grijze duinen, kalkhoudend. De door de begrazing veroorzaakte kwaliteitswinst van het gebied heeft een veel grotere impact dan het lokaal optredende kwaliteitsverlies door de verplaatsing van het zandpad. Er is in dit opzicht geen sprake van een significant negatief effect.
De uitvoering van het plan leidt in zijn geheel beschouwd niet tot significant negatieve effecten op het habitattype, maar heeft juist kwaliteits- en oppervlaktewinst ten gevolge.

7.6.5.3. Habitattype H2140B– Duinen met kraaiheide, droog

Het habitattype ligt in de duinen op meer dan 300 meter zuidelijk van het plangebied. In dit gebied worden ten behoeve van het plan geen activiteiten uitgevoerd. Ook wordt het habitattype niet na de voltooiing van het complex op grote schaal door recreanten van het plangebied betreden. Er is geen sprake van een negatief effect van de uitvoering van het plan op de omvang en kwaliteit van het habitattype. De instelling van winterbegrazing kan echter tot kwaliteitswinst leiden.

7.6.5.4. Habitattype H2160 – Duindoornstruweel

Het habitattype komt voor in een smalle strook ten zuiden van het zandpad op de rand van het Natura2000-gebied ten zuiden van het Punthoofd. Ten behoeve van het plan worden hier geen activiteiten uitgevoerd. Het struweel blijft geheel onaangetast in relatie tot de recreatiedruk na voltooiing van de bouw. Er is dus geen sprake van een negatief effect op het habitattype als gevolg van de uitvoering van het plan.

7.6.5.5. Habitattype H2170 - Kruipwilgstruweel

Het habitattype komt voor in een de vochtige vallei ten zuiden van het Punthoofd. Ten behoeve van het plan worden hier geen activiteiten uitgevoerd. Als gevolg van de dichte vegetatiestructuur en de grote afstand tussen de vallei en het plangebied zal er geen sprake zijn van een toename van de betreding van de vallei. Er is dus geen sprake van een negatief effect op het habitattype als gevolg van de uitvoering van het plan.

7.6.5.6. Tapuit

De tapuit broedt in konijnenholen in de duinen ten zuiden van het plangebied. De recent meest frequent gebruikte broedlocatie ligt in de vallei met habitattype H2130A – Grijze duinen, kalkhoudend. De vegetatie in de vallei wordt hier kort gehouden door begrazing an konijnen. Voor het overige is het duingebied ten zuiden van het plangebied door vergrassing als broedlocatie en foerageergebied ongeschikt. De verplaatsing van het zandpad naar de vallei met het broedgebied kan ertoe leiden dat de recreatieve druk er dermate groot wordt dat de tapuit er niet meer gaat broeden. Echter door de instelling van winterbegrazing in het duinlandschap over een groter oppervlak zal de begrazing tot gevolg hebben dat op grotere schaal korte duinvegetaties ontstaan. Zoals uit de recente praktijk op Terschelling is gebleken zijn dergelijke begraasde gebieden zeer in trek als broedlocatie voor de tapuit. Begrazing zal tot gevolg hebben dat het duinlandschap ten zuiden van het plangebied over een groter oppervlak voor de tapuit geschikter wordt. Het negatieve effect op kleine schaal nabij het te verplaatsen zandpad valt daarbij in het niet. Er is geen sprake van een significant negatief effect op de kwaliteit van het broedgebied van de tapuit.

7.6.5.7. Bruine kiekendief en rietzanger

Beide soorten broeden in de vochtige vallei ten zuiden van het Punthoofd en ten zuidoosten van het plangebied. De broedlocaties liggen centraal in het open gedeelte van de grotendeels met hoge struwelen dichtgegroeide vallei. De activiteiten ten behoeve van het plan spelen zich volledig buiten deze vallei af. De broedlocaties liggen op meer dan 100 meter afstand van het plangebied. Er ontstaat geen schade aan het broedgebied van beide soorten door toename van recreatieve druk, daar het broedgebied door zijn dichtte vegetatiestructuur amper toegankelijk is. Significant negatieve effecten zijn uitgesloten.

7.6.5.8. Conclusies

Uit bovenstaande kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

- Significant negatieve effecten van de uitvoering van het plan op alle habitattypen van Natura2000-gebied Duinen – Terschelling zijn uitgesloten.
- Habitatrichtlijn-soorten komen in de nabije omgeving van het plangebied niet voor. Significant negatieve effecten van de uitvoering van het plan op deze soorten zijn uitgesloten.
- Significant negatieve effecten van de uitvoering van het plan op Vogelrichtlijnsoorten zijn uitgesloten.

7.7. Natura2000-gebied Noordzeekustzone.

7.7.1. Bouwactiviteiten.

De bouwactiviteiten spelen zich volledig af binnen het plangebied dat nergens direct aan het Natura2000-gebied grenst. Voor het transport van bouwmaterialen en mobiele werktuigen wordt de openbare weg gebruikt, alsook het bestaande zandpad naar het bunkerdorp vanaf de Formerumer badweg of vanuit Midsland aan Zee. Natura2000-gebied Noordzeekustzone wordt daarbij niet dichter benaderd dan over een afstand van 120 meter. Binnen de grenzen van het Natura2000-gebied spelen zich geen activiteiten af ten behoeve van de

bouw. Ook is geen sprake van een invloed van de bouwactiviteiten op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied door externe werking vanaf de bouwlocatie. Significant negatieve effecten of de instandhoudingsdoelen als gevolg van de bouwactiviteiten zijn uitgesloten.

7.7.2. Effecten op de instandhoudingsdoelen als gevolg van de toename van de recreatieve druk.

Na de voltooiing van de bouw zal het nieuwe complex ruimte bieden aan maximaal 20 recreanten in de satellietappartementen. Het is zeer waarschijnlijk dat deze recreanten vanuit het complex met grote regelmaat het aangrenzende Noordzeestrand als recreatiegebied zal opzoeken. De effecten van deze toename van de recreatieve druk op het strand op de ter plaatse voorkomende instandhoudings-doelen worden hierna geanalyseerd. Omdat het een beperkt aantal recreanten betreft zal de toename van de betredingsdruk of recreatieve druk binnen het Natura2000-gebied zeer beperkt zijn.

De toename van de recreatiedruk op het Noordzeestrand door de aanwezigheid van de recreanten in het vernieuwde bunkercomplex is voornamelijk merkbaar op het strandgedeelte direct ten noorden van het plangebied. Op een afstand van meer dan 1000 meter verdunt de toename van de recreatiedruk zich en is dan als effect niet meer meetbaar. Het Noordzeestrand ter hoogte van het plangebied en de strandovergang van Formerum behoort tot de drukste recreatiestranden van Terschelling. De aanwezige natuurwaarden zijn goed aangepast aan grote recreatiedruk.

7.7.3. Voorkomende instandhoudingsdoelen.

7.7.3.1. Habitattypen.

Op het Noordzeestrand op enige afstand (100 meter of meer) ten noorden van de duinvoet van de zeereep ligt een uitgebreide zone van embryonale duinen die behoort tot het habitattype H2110 – Embryonale duinen. In het getijdengebied van het Noordzeestrand wordt het strand gerekend tot habitattype H1140B – Slik- en zandplaten, Noordzee). Dit zijn de enige twee habitattypen die op het Noordzeestrand ten noorden van het plangebied voorkomen, en in deze effectanalyse relevant zijn. Alle andere habitattypen van Natura2000-gebied Noordzeekustzone komen niet voor binnen een afstand van 1000 meter vanaf het plangebied. Significant negatieve effecten op deze andere habitattypen als gevolg van de ingebruikname van het nieuwe complex zijn uitgesloten.

7.7.3.2. Habitatrichtlijn-soorten.

Tot de Habitatrichtlijn-soorten van Natura2000-gebied Noordzeekustzone worden alleen soorten gerekend die tot het mariene deel van het Natura2000-gebied behoren. Voor zover deze soorten in het zeegebied ten noorden van het plangebied voorkomen (gewone en grijze zeehond, bruinvis) geldt dat de toename van de recreatieve druk na de ingebruikname van het vernieuwde bunkercomplex beperkt blijft tot het strand en zich niet tot het zeegebied (het leefgebied van de betreffende soorten) uitstrekt. Van de gewone en grijze zeehond zijn op het strandgedeelte ten noorden van het plangebied geen rustplekken aanwezig. Er ontstaat derhalve geen significant negatief effect op de habitatrichtlijn-soorten als gevolg van de toename van de recreatieve druk op het strand na de ingebruikname van het vernieuwde bunkercomplex.

7.7.3.3. Vogelrichtlijnsoorten broedvogels.

De vogelrichtlijnsoorten broedvogels van Natura2000-gebied Noordzeekustzone zijn dwergstern, bontbekplevier en strandplevier. Dwergstern en strandplevier broeden alleen op de uiteinden van het eiland (Noordsvaarder en Boschplaat). De bontbekplevier broedt daarnaast plaatselijk ook in terreinen met embryonale duinen op het Noordzeestrand. Het strandgedeelte ten noorden van het plangebied is een intensief door recreanten gebruikt strand, waar na de eeuwwisseling geen broedgevallen van deze soorten zijn vastgesteld. Omdat de soorten er niet broeden, zijn significant negatieve effecten op alle vogelrichtlijnsoorten broedvogels uitgesloten.

7.7.3.4. Vogelrichtlijnsoorten niet-broedvogels.

Natura2000-gebied Noordzeekustzone is aangewezen voor drieteenstrandloper, rosse grutto, kanoet, wulp en bonte strandloper. De laatste vier soorten komen op het Noordzeestrand alleen tijdelijk voor op hoogwatervluchtplaatsen op de Noordsvaarder en de Boschplaat. De afstand tussen het plangebied en deze hoogwatervluchtplaatsen bedraagt meer dan 10 kilometer. Een significant negatief effect op deze soorten als gevolg van de uitvoering van het plan is uitgesloten.

Het getijdengebied van het Noordzeestrand geldt in zijn geheel als foerageergebied voor de drieteenstrandloper. Dit geldt derhalve ook voor het strandgedeelte ten noorden van het plangebied.

7.7.3.5. Samengevat.

Een effectanalyse van het plan in relatie tot Natura2000-gebied Noordzeekustzone is alleen nodig met betrekking tot habitattype H2110 – Embryonale duinen, H114B – Slik- en zandplaten en voor de vogelrichtlijnsoort drieteenstrandloper. Significant negatieve effecten op de overige instandhoudingsdoelen zijn uitgesloten. De uitwerking van de effectanalyse volgt hierna.

7.7.4. Effectanalyse.

7.7.4.1. Habitattype H2110 – Embryonale duinen.

De zone met embryonale duinen ligt op enige afstand (100 meter en meer) ten noorden van de duinvoet van de zeereep. Deze zone bestaat uit een complex van lage duintjes van bijeen gestoven duinzand begroeid met een open vegetatie van voornamelijk biestarwegras. Het habitattype staat onder invloed van extreme getijdenprocessen en aeolische processen. Doordat het strand ter plaatse zeer breed is vinden de meeste recreatieve activiteiten op het strand plaats op het onbegroeide deel van het strand tussen de embryonale duinen en de zee. De embryonale duinen zelf worden doorgaans extensief voor recreatieve doeleinden gebruikt. De invloed van de dynamische natuurlijke processen op het habitattype is dermate groot dat een negatieve invloed van recreatie erop geheel wegvalt. Als gevolg van de ingebruikname van het vernieuwde bunkercomplex zal de recreatieve druk op het Noordzeestrand verwaarloosbaar toenemen. De voornaamste toename van de druk speelt zich niet in de embryonale duinen af. De toename van de recreatiedruk in de embryonale duinen is dan niet van dien aard dat blijvende schade aan de begroeiing van het habitattype ontstaat. Significant negatieve effecten zijn in dit opzicht uitgesloten.

7.7.4.2. Habitattype H1140B – Slik- en zandplaten.

Het habitattype bevindt zich in de getijdenzone, de zone die dagelijks onder invloed staat van eb en vloed. Het habitattype is niet gevoelig voor recreatiedruk. Significant negatieve effecten op het habitattype als gevolg van de uitvoering van het plan zijn daarmee tevens uitgesloten.

7.7.4.3. Drieteenstrandloper.

De drieteenstrandloper gebruikt het getijdengebied van habitattype H1140B als foerageergebied tijdens de doortrek en de overwintering. De soort gebruikt daarbij het gehele Noordzeestrand van Terschelling. Het gedeelte ten noorden van het plangebied is daarbij als foerageergebied niet van bijzondere betekenis. In het algemeen past de drieteenstrandloper zijn foerageergedrag gemakkelijk aan aan de aanwezige recreatieve activiteiten. De zeer geringe toename van de recreatiedruk als gevolg van de toename van het aantal recreanten na de ingebruikname van de satelietappartementen zal in het getijdengebied amper merkbaar zijn. Er is geen sprake van verlies aan foerageergebied voor de drieteenstrandloper. Significant negatieve effecten op de drieteenstrandloper als Vogelrichtlijnsoort zijn uitgesloten.

7.7.4.4. Conclusie.

De volgende conclusies worden hier getrokken.

- De ingebruikname van het bunkercomplex na de voltooiing van de bouwactiviteiten leidt niet tot significant negatieve effecten op de habitattypen van Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
- De ingebruikname van het bunkercomplex na de voltooiing van de bouwactiviteiten leidt niet tot significant negatieve effecten op de habitatrichtlijn-soorten van Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
- De ingebruikname van het bunkercomplex na de voltooiing van de bouwactiviteiten leidt niet tot significant negatieve effecten op de vogelrichtlijnsoorten van Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
- Significant negatieve effecten op alle instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied zijn uitgesloten.

7.8. Cumulatieve effecten

Het plan leidt niet tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000-gebieden. Het draagt derhalve niet bij aan significant negatieve effecten door cumulatie indien in de omgeving van het plangebied ook andere plannen worden uitgevoerd.

7.9. Stikstof.

Ten behoeve van de uitvoering van het plan is het verplicht te berekenen of dit kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura2000-gebied in de omgeving van het plangebied. Stikstofdepositie die

wordt veroorzaakt door brandstofgebruik van mobiele werktuigen tijdens de aanlegfase en het transport van bouwmaterialen en bouwpersoneel hoeft sinds 2021 niet meer te worden meegenomen in de berekening. Deze depositie is van tijdelijke aard. De vraag wordt gesteld of sprake is van permanente toename van de stikstofdepositie in het natuurgebied door het toekomstig gebruik van het bunkercomplex in de gebruiksfase. Met betrekking tot het hotelplan is in december 2020 uitgevoerd door Bureau Koolstra in Assen (*Koolstra,* 2020). Voor het deel waar dit ecologisch rapport over gaat, het herinrichten van de Margotstelling, is geen sprake van toename van stikstof depositie. De bunkers zijn enkel lopend te bereiken en in lijn met de verhuur van het natuurhotel zullen er geen parkeerplaatsen gefaciliteerd worden. In verband met de moderne bouweisen wordt het vernieuwde bunkercomplex niet aangesloten op het gasnet en zal het in de gebruiksfase geen bron zijn van stikstofuitstoot. Dit leidt er uiteindelijk toe dat er geen structurele toename van de stikstofdepositie zal optreden.

7.10. Natura2000- eindconclusie.

De hier opgestelde effectanalyse leidt tot de volgende eindconclusie m.b.t. Natura2000.

- Significant negatieve effecten op alle instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Duinen Terschelling zijn uitgesloten.
- Significant negatieve effecten op alle instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebied Noordzeekustzone zijn uitgesloten.
- Er is geen sprake van negatieve effecten door cumulatie.
- De stikstofanalyse toont aan dat er geen sprake is van toename van de depositie binnen Natura2000-gebied.
- Voor de uitvoering van het plan is het niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen of een aanvraag te doen bij de Provincie Friesland voor een vergunning van de Wet natuurbescherming. De aanvraag van een omgevingsvergunning bij de Gemeente Terschelling (FUMO) volstaat.

8. Soortenbescherming

De soortenbescherming maakt deel uit van de Wnb en heeft tot doel individuen en populaties te beschermen. De soortenbescherming richt zich aangaande het hier beoordeelde plan voornamelijk op de soorten die binnen het plangebied en in de aangrenzende natuurgebieden voorkomen. Schade aan individuen en populaties van op basis van internationale afspraken beschermde soorten moet worden voorkomen. Voor alle andere soorten geldt de zorgplicht. Dat houdt in dat de uitvoering van het plan geen blijvende verslechtering mag veroorzaken in de staat van instandhouding van de populaties. Aan soorten met een algemeen goede staat van instandhouding van de populaties in Nederland is door de provincie Fryslân voor de uitvoering van projecten vrijstelling verleend. Het gaat dan om kleine zoogdieren en om bruine kikker en kleine watersalamander. Ook maakt de jaarrond bescherming van nesten en nestlocaties deel uit van de soortenbescherming. Indien schade aan strikt beschermde soorten niet kan worden uitgesloten of niet voldoende wordt voldaan aan de zorgplicht voor kwetsbare soorten is de aanvraag van een ontheffing van de wet bij de Provincie Fryslân noodzakelijk.

8.1. Strikt beschermde soorten

Het plangebied is in juni, september en oktober 2021 onderzocht op het voorkomen van strikt beschermde soorten. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied van de strikt beschermde soorten alleen een kleine populatie van de zandhagedis aanwezig is. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aanwezigheid van de zandhagedis op enigszins gedateerde waarnemingen stoelt en ondergetekende zelf nooit tot een waarneming van de zandhagedis in het betreffende gebied is gekomen.

8.1.1. Rugstreeppad

Binnen het plangebied komt geen open water voor. Er zijn geen voortplantingsplekken van de rugstreeppad aanwezig. Wel is een kleine populatie aanwezig in de vochtige duinvallei ten zuidoosten van het plangebied. In dit gebied worden geen activiteiten uitgevoerd ten behoeve van het plan. De populatie ondervindt derhalve geen schade door de uitvoering van het plan. Volwassen foeragerende rugstreeppadden bereiken het plangebied niet vanuit de valleien waar de voortplantingsplekken liggen. Schade aan individuen van de rugstreeppad is uitgesloten.

8.1.2. Zandhagedis

Binnen het plangebied komt een zeer kleine populatie voor van de zandhagedis. De meeste individuen zijn echter waargenomen in de aangrenzende zeereepduinen ten noorden van het plangebied. Binnen dit gebied met zeereepduinen worden ten behoeve van het plan geen activiteiten uitgevoerd. Individuen en populatie leiden hier geen schade. Binnen het plangebied zelf beperken de activiteiten zich tot de verbouwing van de bunkers en loopgraven. Deze liggen in sterk door natuurlijke duinvegetatie en struwelen dichtgegroeid terrein, dat als leefgebied voor de zandhagedis niet geschikt is. De bouwactiviteiten leiden niet tot een verlies aan oppervlak natuurlijke duinvegetaties, waardoor geen leefgebied veloren gaat. De kans dat tijdens de bouwactiviteiten een ontmoeting met een zandhagedis zich zal voordoen is uitermate klein. Desondanks is een individuele zandhagedis door de soortenbescherming van de Wnb beschermd. Het is wenselijk, en ook goed mogelijk, de bouwactiviteiten zodanig uit te voeren dat een eventueel aanwezige zandhagedis zich tijdig in veiligheid kan brengen. Er is dan geen strijdigheid met de eisen van de soortenbescherming. De toename van de betredingsdruk door recreatie in de zeereep na de voltooiing van het complex leidt niet tot schade aan het leefgebied van de zandhagedis, of aan de locaties voor ei-afzetting.

8.1.3. Vleermuizen

Verwaarloosde bunkers worden in Nederland regelmatig als onderkomen door vleermuizen gebruikt. Het gaat dan om het gebruik als kraamkolonie en voortplantingsplek in de zomerperiode en als overwinteringsplek in de winterperiode. Vooral kleine bunkertjes die deels in het duin verscholen liggen en niet openbaar toegankelijk zijn kunnen door vleermuizen worden gebruikt. Grotere open bunkers zijn niet geschikt (te open en winderig, te frequente verstoring door bezoekers). Om duidelijkheid te krijgen over het voorkomen van vleermuizen in het bunkercomplex is het gebied gedurende de maanden september en oktober 2021 onderzocht op het voorkomen ervan. Daarbij zijn alle bunkers beoordeeld op hun geschiktheid als onderkomen en is met gebruik van een batdetector onderzocht of er ook vleermuizen zitten. Dit heeft geen enkele waarneming opgeleverd. De conclusie is dan ook dat het bunkercomplex momenteel niet door vleermuizen in gebruik is. De veelvuldig op Terschelling voorkomende soorten vleermuizen zijn laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Laatvliegers zoeken vooral geschikte onderkomens in verwaarloosde gebouwen en schuren. De gewone dwergvleermuis kan daarnaast ook gebruik maken van holtes in bomen. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat kraamkolonies, voortplantingsplekken en overwinteringsplekken van vleermuizen in het plangebied niet voorkomen. De uitvoering van het plan leidt dan ook niet tot schade aan populaties of individuen.

8.1.4. Dennenorchis

De dennenorchis heeft een beschermde status in de Wnb. De soort is talrijk in de ondergroei van het naaldbos op Terschelling. De soort ontbreekt in en rondom het plangebied.

8.1.5. Groenknolorchis, drijvende waterweegbree

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving komen geen groeiplaatsen voor.

8.1.6. Bokkenorchis

De enige groeiplaats van de bokkenorchis in Noord-Nederland komt voor in het duingebied langs de Formerumer badweg, op 500 meter zuidelijk van het plangebied. In dit gebied worden geen activiteiten uitgevoerd t.b.v. het plan.

8.1.7. Kommavlinder, heivlinder, grote parelmoervlinder, duinparelmoervlinder, zilveren maan

In de duinen van het plangebied en omgeving komt een uitgebreide populatie voor van de duinparelmoervlinder. Daarnaast komen ook zilveren maan, grote parelmoervlinder en heivlinder voor. De rupsen van de parelmoervlinders leven van de in de duinen voorkomende groeiplaatsen van duinviooltje en hondsviooltje. Ten behoeve van het plan worden in deze duinen geen activiteiten uitgevoerd, die leiden tot verlies an leefgebied, daar de voortplantingsgebieden niet worden aangetast. De parelmoervlinders leiden geen schade van de uitvoering van het plan. Hetzelfde geldt m.b.t. de heivlinder. Daarentegen zal de instelling van winterbegrazing in een dele van het duingebied een verbetering van het leefgebied van deze vlindersoorten tot gevolg hebben. Van de kommavlinder komt in de nabijheid van het plangebied geen populatie voor.

8.1.8. Conclusie

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving hebben de bouwactiviteiten t.b.v. het plan geen schade tot gevolg voor de populaties en individuen van strikt beschermde soorten. Dezelfde conclusie geldt t.a.v. de gebruiksfase na de voltooiing van de bouw.

8.2. Jaarrond beschermde nesten

Binnen het plangebied komen geen nesten voor van soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (zie § 5.1.2.).

8.3. Overige soorten en zorgplicht

8.3.1. Broedvogels

Aangaande de tapuit als broedvogel in de duinen ten zuiden van het plangebied en de bruine kiekendief en rietzanger in de vallei ten zuiden van het Punthoofd wordt verwezen naar § 7.6.1.6. in dit rapport. Binnen het plangebied wordt door aantal vogelsoorten gebroed. Het gaat daarbij vooral om zangvogels van open duingebied, maar in meerdere mate om struweelbroeders. Deze duinvegetaties en -struwelen zijn niet betrokken bij de bouwactiviteiten. De uitvoering van het plan beperkt zich tot de bunkers en loopgraven en leidt niet tot een aantasting van het leefgebied van deze soorten. Er is geen sprake van een blijvende verslechtering van de staat van instandhouding van de populaties van deze soorten.

8.3.2. Planten

Het plangebied is in september 2021 nogmaals onderzocht op het voorkomen van plantensoorten. Daaruit is gebleken dat binnen het plangebied en in de omgeving ervan enkele rode-lijst-soorten voorkomen. Het gaat dan met name om gewone vleugeltjesbloem, duinviooltje, hondsviooltje, addertong, geelhartje, vals muizenoor, zeegroene zegge, stijve ogentroost, strandduizendguldenkruid en sierlijk vetmuur. Voor deze soorten geldt de zorgplicht. De plantensoorten groeien allen in de duinen in de natuurlijke vegetaties buiten de bunkers en loopgraven. De groeiplaatsen leiden geen schade door de uitvoering van het plan.

De bunkers en loopgraven hebben een betekenis voor muurplanten, die groeien in de voegen van het metselwerk. In groot aantal komt voor de muurvaren. Daarnaast zijn er enkele groeiplaatsen (4) aanwezig van de zeldzame en kwetsbare tongvaren. Het hier beoordeelde plan houdt geen rekening met de aanwezigheid van deze muurplanten. Wat betreft muurvaren kan worden opgemerkt dat de soort in Nederland veelvuldig voorkomt, en het verdwijnen van de populatie in het bunkercomplex niet geldt als een blijvende verslechtering van de populatie, mede omdat ook elders op Terschelling groeiplaatsen voorkomen. Voor de groeiplaatsen van de tongvaren geldt de zorgplicht echter wel. Alle groeiplaatsen van de tongvaren zijn gevonden is de muren van loopgraven en bunkers in het deel van het plangebied dat beoogd is als openbaar toegankelijk terrein. Door de verbouwing van de bunkers tot satellietappartementen en andere bouwactiviteiten zullen de groeiplaatsen van tongvaren geen schade ondervinden. In beginsel kunnen de groeiplaatsen van de tongvaren en ook een aanzienlijk deel van de muurvarens gespaard blijven als daar bij de inrichting van het openbare deel van het plangebied rekening mee wordt gehouden. Het plan om een stukje loopgraaf te overkappen en om te vormen tot tunnel maakt de groei van muurplanten echter onmogelijk. Daar staat tegenover dat over een veel grotere lengte nu ondergestoven loopgraven zullen worden uitgegraven en daarmee mogelijke groeiplaatsen worden toegevoegd. In dit opzicht wordt dus aan de zorgplicht voldaan.

8.3.3. Reptielen, amfibieën, insecten, zoogdieren

Binnen het plangebied komen geen populaties voor kwetsbare soorten uit deze diergroepen waarvoor de zorgplicht van belang is. Een populatie van de levendbarende hagedis komt voor in de vallei ten zuiden van het plangebied. In dit gebied worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd t.b.v. het plan. De populatie ondervindt geen schade.

8.4. Conclusies

De volgende conclusies worden in deze effectanalyse getrokken:

- Binnen het plangebied komen geen populaties van strikt beschermde soorten voor. Populaties van strikt beschermde soorten in de omgeving van het plangebied ondervinden geen schade door de uitvoering van het plan.
- Aangaande de zorgplicht wordt geconcludeerd dat de uitvoering van het plan niet leidt tot een verslechtering van de instandhouding van populaties van bedreigde en kwetsbare soorten, aangaande

de tongvaren als muurplant. Met het uitgraven van nu ondergestoven loopgraven worden nieuwe mogelijke groeiplaatsen toegevoegd en daarmee is aan de zorgplicht voldaan.
- Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de soortenbescherming van de Wnb. Het is dan ook niet nodig een ontheffing van de Wnb bij de provincie Fryslân aan te vragen.

9. Natuur Netwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt deel uit van de NNN. De plannen hebben voornamelijk betrekking op de verbouwing van bestaande bunkers in het duingebied. De plannen hebben niet tot gevolg dat oppervlak natuurlijke vegetaties zal verdwijnen. Door de uitvoering van het plan ontstaan geen essentiële wijzigingen in de inrichting van het landschap. Er gaat door de ingreep derhalve geen oppervlak NNN-gebied verloren. Ook is geen sprake van een blijvende aantasting van het wezenlijke karakter van het landschap. De NNN-regelgeving stelt verder geen extra eisen. Compensatie voor verlies aan oppervlak of kwaliteit van het natuurgebied is niet nodig.

10. Samenvatting

Dit rapport is een analyse van de effecten van de herinrichting van het bunkerdorp in de duinen tussen Midsland aan Zee en Formerum aan Zee – Terschelling op de beschermde natuurwaarden van het plangebied. De analyse heeft betrekking op de relatie met de Wet Natuurbescherming (Wnb). Daarbij is de gebiedsbescherming (Natura2000), en de soortenbescherming van belang. Ook komt de relatie met het Natuur Netwerk Nederland (NNN) – voorheen de ecologische hoofdstructuur – aan bod. De effectanalyse leidt tot de volgende conclusies.

Natura2000.
- Het plangebied maakt grotendeels geen deel uit van een Natura2000-gebied. Een klein dele van het plangebied ligt echter binnen Natura2000-gebied Duinen Terschelling
- De uivoering van het plan heeft geen significant negatieve effecten op de habitattypen van de Natura2000-gebieden in de omgeving van het plangebied, te weten Natura2000-gebied Duinen Terschelling en Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
- Habitatrichtlijn-soorten komen in de nabijheid van het plangebied niet voor.
- De uitvoering van het plan heeft geen significant negatieve effecten op Vogelrichtlijnsoorten.
- Er is geen sprake van cumulatie van effecten in relatie tot andere uit te voeren plannen in de omgeving.
- Door de combinatie van het plan met natuurmaatregelen als de inrichting van een terreindeel voor winterbegrazing treedt natuurwinst op.
- De analyse van de stikstofdepositie toont aan dat de uitvoering van het plan in de gebruiksfase niet leidt tot toename van de stikstofdepositie binnen Natura2000-gebied.
- Het plan is niet strijdig met de N2000-regelgeving. Het is niet nodig een Passende Beoordeling op te stellen voor het plan. Evenmin is het nodig een vergunning van de Wnb aan te vragen bij de Provincie Fryslân.

Soortenbescherming
- Er komt een zeer kleine populatie van de zandhagedis in het plangebied voor. Het leefgebied wordt door de plannen niet bedreigd. Tijdens de bouwactiviteiten dienen individuen de kans te krijgen zich in veiligheid te brengen.
- Er zijn geen vleermuizen in het bunkercomplex aangetroffen.
- In het kader van de zorgplicht wordt binnen het bunkergebied ruimte gereserveerd voor de tongvaren. Dit is mogelijk binnen het openbaar toegankelijke deel van het bunkercomplex waar alle huidige groeiplaatsen aanwezig zijn, door middel van het uitgraven van nu ondergestoven loopgraven.

Natuur Netwerk Nederland
- De NNN-regelgeving is niet van toepassing.

11. Literatuur.

Aptroot A., et.al., 1998. Bedreigde en kwetsbare korstmossen in Nederland; basisrapport met voorstellen voor de Rode Lijst. Buxbaumiella 44.
Beenen, R, 1998. Soortsbeschermingsplan Rugstreeppad. Provincie Utrecht, Utrecht.
DLG, 2015. Beheerplan Natura2000-gebieden Terschelling. Inclusief habitattypenkaart Terschelling. Dienst Landelijk Gebied, Leeuwarden
Dijksen, L.J. & B.J.Koks ,2001. Broedvogelmonitoring in het Nederlandse Waddengebied in 2000. Monitoringrapport 2001/09. SOVON, Beek-Ubbergen.
Ecologen Groep, 2013. Vegetatiekartering van de terreinen van Staatsbosbeheer op Terschelling 2012. EG Ecologen Groep, Groningen.
Hustings F., C.van Turnhout, R.L.Vogel en M.van der Weide, 1997. Aantalsontwikkelingen van karakteristieke broedvogels op de Nederlandse Waddeneilanden. – In: T.M.van der Have en *E.R.Osieck (red.).* Aantalsontwikkelingen en beheersmaatregelen voor karakteristieke vogels van het Waddengebied. Technisch Rapport 18. Vogelbescherming Nederland, Zeist 49 – 114.
Hustings, F en J.W.Vergeer, 2002. Atlas van de Nederlandse Broedvogels, 1998 – 2000. Nederlandse Fauna 5. Nationaal Natuurhistorisch Museum, KNNV Uitgeverij, EIS-Nederland, Leiden.
Janssen J.A.M. en J.H.J.Schaminée, 2003. Habitattypen. Europese natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
Janssen J.A.M. en J.H.J. Schaminée, 2004. Soorten van de Habitatrichtlijn. Europese Natuur in Nederland. KNNV-uitgeverij Utrecht.
Koolstra, *B*. 2020. Stikstofberekening Punthoofd Terschelling. 21 december 2020. Koolstra Advies Assen.
Koopman, J en W.Stouthamer, 2000. Flora van Terschelling. Fryske Feriening foar Fjildbiology.
H+N+S+Landschapsarchitecten, 2022. Schetsontwerp Margotstelling. Projectnummer 2654. Januari 2022.
Meijden, R.van der, B. Odé, C.L.G.Groen, J.P.M.Witte en D.Bal, 2000. Bedreigde en kwetsbare vaatplanten in Nederland. Basisrapport met voorstel voor de Rode Lijst. Gorteria, 26-4 (2000).
Meijer, J. en G. Vriens i.s.m. E.J.Lammerts, 2015. Document PAS-analyse Herstelstrategieën voor Terschelling. Dienst Landelijk Gebied, Leeuwarden. Versie: 05 januari 2015.
Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, 2002. De Nederlandse Libellen (Odonata). Nederlandse Fauna 4. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV-uitgeverij, EIS-Nederland; Leiden.
Ministerie LNV, 1991. Aanwijzingsbesluit van het gebied 'Waddenzee' als Speciale Beschermingszone, Nr. J.9115397, d.d. 8 november 1991. Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Natuurbeheer, Den Haag.
Ministerie LNV, 2000. Aanwijzingsbesluit van het gebied 'Waddeneilanden/ Noordzeekust, Breebaart' als Speciale Beschermingszone, N/2000/320 d.d. 24 maart 2000. Ministerie van landbouw, Natuurbeheer en Visserij, directie Natuurbeheer, Den Haag.
Ministerie van LNV, 2004a. Werken aan Natura 2000. Handreiking voor de bescherming van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Concept Ministerie van LNV, Den Haag.
Ministerie van LNV, 2004b. Besluit Rode Lijsten flora en fauna. Ministerie van LNV, Den Haag.
Ministerie van LNV, 2009a. Aanwijzingsbesluit Natura2000-gebied Duinen Terschelling.
Ministerie van LNV, 2009b. Nota van toelichting van het Natura2000-gebied Duinen Terschelling.
Provincie Fryslân, 2016a. Verordening Wet natuurbescherming Fryslân, 2017. Provinciaal Blad Nr 6515, december 2016.
Provincie Fryslân, 2016b. Besluit van gedeputeerde staten van Fryslân d.d. 27 september 2016 tot vaststelling van de Beleidsregel Wet natuurbescherming 2017. Provinciaal Blad Nr 6542, december 2016.
SOVON. Broedvogelinventarisatie duinen Terschelling in 2012.
Sparrius, L. et.al., 2014. Basisrapport Rode Lijst Vaatplanten 2012 volgens Nederlandse en IUCN Criteria. FLORON-rapport 57, FLORON, Nijmegen.
Vogelwacht Terschelling, 2017. Jaarverslag 2017.
Westhoff, V. en M.F.van Oosten, 1991. De Plantengroei van de Waddeneilanden. KNNV-Utrecht.
Zuiderwijk, A., 2001. Zoektocht naar zandhagedissen op Waddeneilanden. Meetnet reptielen, Nieuwsbrief 21: 13-14.
Zumkehr, P.J., 2021. De vervangende nieuwbouw van het appartementengebouw "het Punthoofd" in de duinen van Formerum aan Zee - Terschelling. Een ecologische effectanalyse van het plan in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied en de omgeving. Zumkehr Ecologisch Adviesbureau, november 2020.

12. Tabellen.

12.1.. Habitattypen, soorten van de Habitatrichtlijn en soorten van de Vogelrichtlijn in de omgeving van het plangebied.

Instandhoudingsdoelen Natura2000 gebied *Duinen - Terschelling*
voorkomen: soort of type komt in de omgeving van het plangebied wel of niet voor.
effect: geen. Er is geen sprake van een significant negatief effect op het type .

Habitatrichtlijn typen	voorkomen	effect
H1330. Atlantische schorren (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*).	niet	
H2110. Embryonale duinen	niet	
H2120. Wandelende duinen op de strandwal met *Ammophila arenaria* (“witte duinen”).	wel	geen
H2130. * Vastgelegde kustduinen met kruidvegetatie (‘grijze duinen”)	wel	geen
H2140. * Vastgelegde ontkalkte duinen met *Empetrum nigrum*.	wel	geen
H2150. * Atlantische vastgelegde ontkalkte duinen (*Calluno – Ulicetea*).	niet	
H2160. Duinen met *Hippophae rhamnoides*.	wel	geen
H2170. Duinen met *Salix repens ssp argentea* (*Salicion arenariae*).	wel	geen
H2180. Beboste duinen van het Atlantische, continentale en boreale gebied.	niet	
H2190. Vochtige duinvalleien	niet	
H6230. Heischrale graslanden	niet	
Habitatrichtlijn soorten		
Groenknolorchis (*Liparis loeselii*).	niet	
Drijvende waterweegbree (*Luronium natans*)	niet	
Vogelrichtlijn		
Bruine kiekendief	wel	geen
Blauwe kiekendief	niet	
Velduil	niet	
Dodaars	niet	
Rietzanger	wel	geen
Tapuit	wel	geen
Paapje	niet	
Dwergstern	niet	
Bontbekplevier	niet	
Strandplevier	niet	

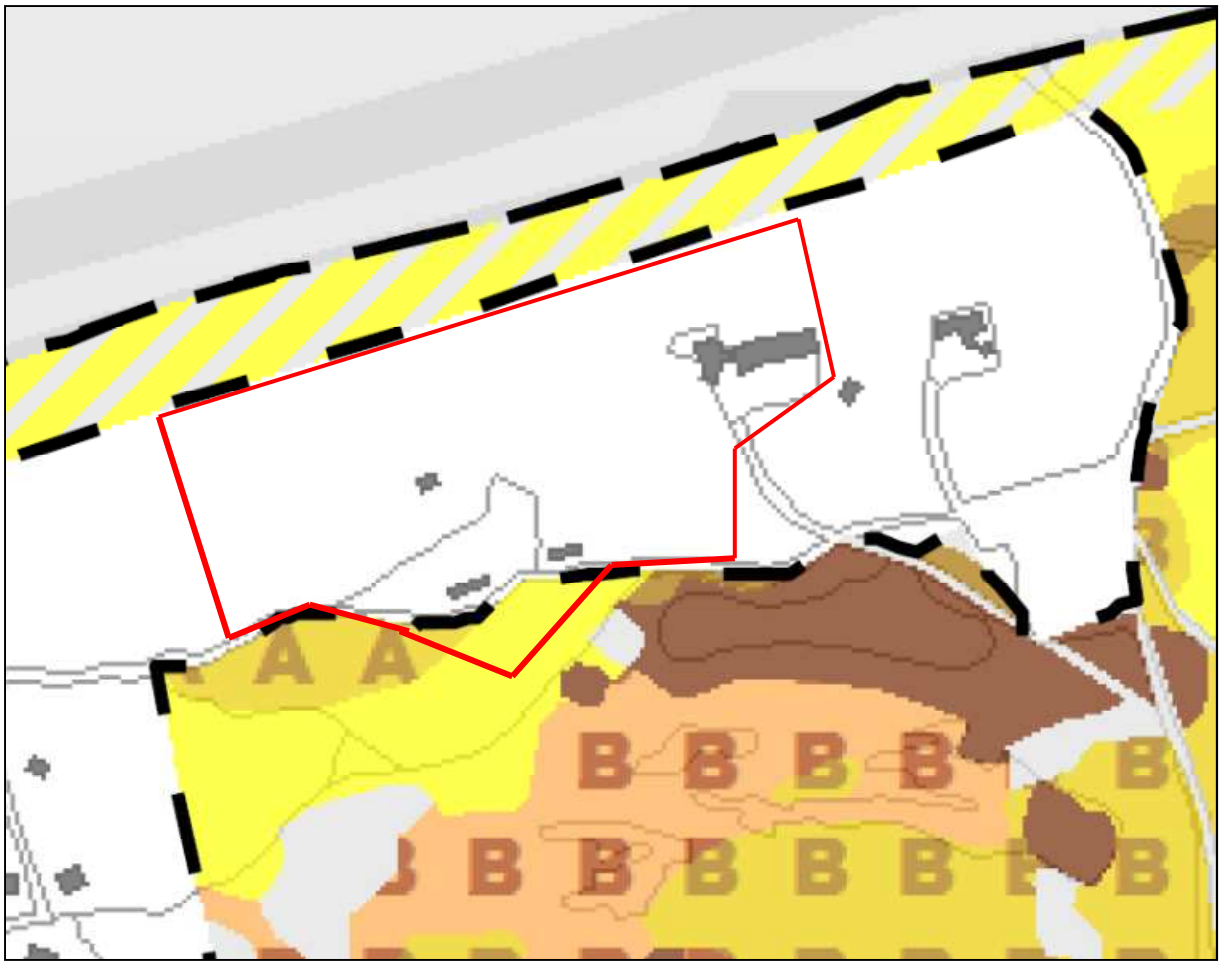


Kaart 1. De ligging van het plangebied op Terschelling

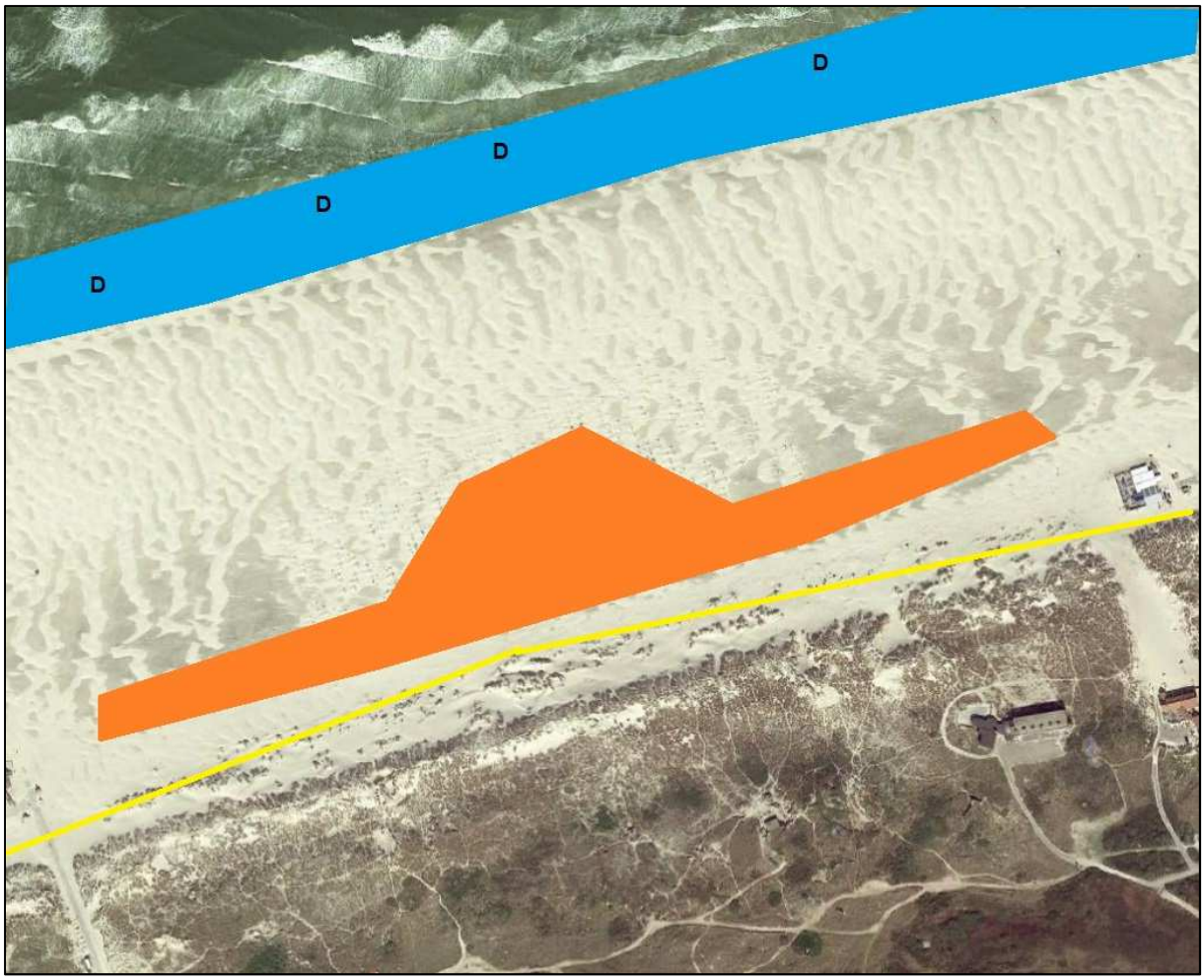


Kaart 2. Ligging van het plangebied t.o.v. Natura2000-gebied Duinen Terschelling en Natura2000-gebied Noordzeekustzone

Gele lijn: Plangebied
Oranje lijn: Grens Natura2000-gebieden



Kaart 3. Habitattypen in de omgeving van het plangebied (Bron: DLG, 2015).
Geel = H2120 – Witte duinen
Geel met A = H2130B – Grijze duinen, kalkrijk.
Lichtbruin met B = H2140B – Duinen met kraaiheide, droog
Bruin = H2160 – Duindoornstruweel
Donkerbruin = H2170 – Kruipwilgstruweel
Wit = geen habitattype
Zwarte onderbroken lijn = grens Natura2000-gebied.
Rood = ligging plangebied

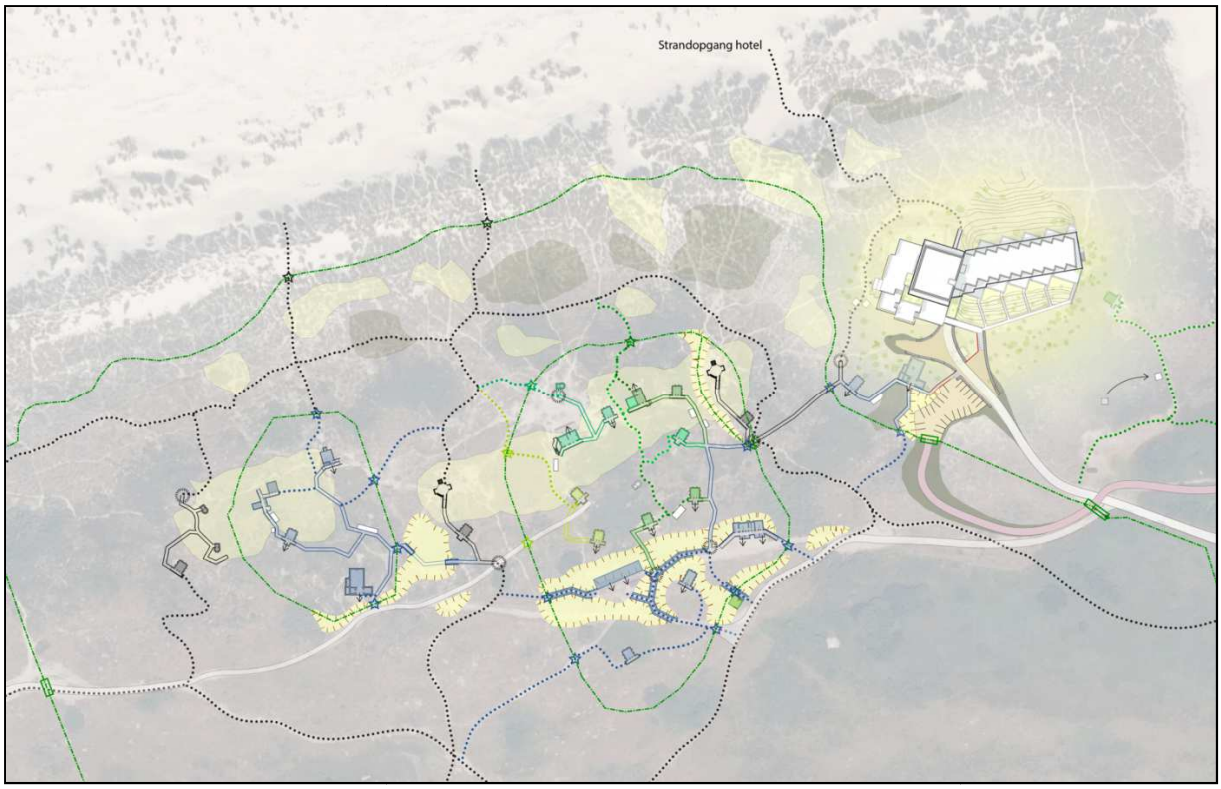


Kaart 4. Ligging van het plangebied t.o.v. Natura2000-gebied Noordzeekustzone.
Gele lijn: grens Natura2000-gebied.
Oranje: habitattype H2110 – Embryonale duinen
Blauw: habitattype H1140B – Slik- en zandplaten
D = foerageergebied drieteenstrandloper



Kaart 5. Locaties beschermde soorten.
Rood: ligging het Punthoofd
T = Broedlocatie tapuit
Rz = Broedlocatie rietzanger
B = Broedlocatie bruine kiekendief
Rp = Populatie rugstreeppad
Z = Populatie zandhagedis

1: in oranje cirkel: Ligging te verbouwen bunkertje binnen Natura2000-gebied
2: ligging meest zuidelijke bunkertje binnen Natura2000-gebied. Aan dit bunkertje worden geen wijzigingen aangebracht.
Rode lijn: plangebied
Witte lijn: tracé verplaatste zandpad.



Een overzicht van het plan binnen het plangebied. Binnen de groene lijn: de omtrek van de twee eilanden. In grijs aangegeven de drie plandelen die openbaar toegankelijk blijven. Zie voor een verder verklaring het rapport van H+N+S+Landschapsarchitecten, januari 2022.



Tongvaren in de voeg van het metselwerk in een van de loopgraven.

Bijlage 4 Digitale watertoets

Resultaat van de check gedaan op 10-11-2021

Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?

   - ja

DETAILS

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van je locatie en gegeven antwoorden is er geen waterschapsbelang bij je ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

Je hoeft geen verdere actie te ondernemen. Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt namelijk dat je plan geen invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven

van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan herontwikkeling Margotstelling met identificatienummer NL.IMRO.0093.2021BPMargotstllng-ON01 van de gemeente Terschelling;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een in het plan en verbeelding aangegeven vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bouwen van deze gronden;

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.5 bestaand:

het vergunde gebruik en/of de vergunde bebouwing aanwezig op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

1.6 bestemmingsvlak:

een in het plan aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.7 bewoning:

de huisvesting van een persoon (en diens/haar gezin of een daarmee gelijk te stellen groep personen):
- recreatieve bewoning: de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- permanente bewoning: het gebruiken van woonruimte als vaste woonplaats;

1.8 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.9 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.10 extensief dagrecreatief medegebruik:

een recreatief, cultureel en museaal gebruik van gronden en bouwwerken (waaronder begrepen bunkers, tunnels en loopgraven) dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.11 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.12 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een camper of een caravan dan wel enig ander voertuig of onderkomen, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.13 nutsvoorzieningen:

voorzieningen (zoals gas, water, elektriciteit, riolering, internet en telefoon) die door nutsbedrijven of overheden geleverd worden;

1.14 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met niet meer dan één wand;

1.15 recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.16 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.17 stacaravan:

een caravan, die, ook al is hij niet omgevingsvergunningplichtig, toch als een bouwwerk valt aan te merken.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling;

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf de onderzijde tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een minimale oversteek van 0,75 m worden in de oppervlakte mee berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
b. zeewering;
c. waterhuishouding, waaronder waterberging;
d. cranberryteelt;
e. waterwinning;
f. extensief dagrecreatief medegebruik;
g. openbare nutsvoorzieningen;
h. bestaande infrastructurele voorzieningen, waaronder fietspaden en wandelroutes;
i. loopgraven, waaronder schanskorven en tuunwallen;
j. tunnels;
k. infrastructrule voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - infrastructurele voorzieningen';

met de daarbij behorende:

l. gebouwen en overkappingen;
m. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen zoals veeroosters.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend in de vorm van bestaande bunkers toegestaan waarbij de afmetingen en het karakteristieke uiterlijk op basis van de cultuurhistorisch waarde van de bestaande bunkers niet wordt gewijzigd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en omheiningen bedraagt niet meer dan 1,00 m;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de zeewering, het reddingswezen, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en de telecommunicatie, bedraagt niet meer dan 10,00 m;

c. bouwwerken ten behoeve van het stallen van fietsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - fietsenstalling';
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 6,00 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van mest, hooi, kuil en andere landbouwproducten;
b. het aanleggen van nieuwe wegen en paden;
c. het ploegen, egaliseren en frezen van gronden;
d. het nalaten van beheer en onderhoud aan landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
   b. het aanplanten van houtgewassen;
   c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of het apparatuur; andere apparatuur;
   d. het aanleggen of aanbrengen van beschoeiingen en puinstortingen;
   e. het aanleggen van nieuwe loopgraven of restaureren van loopgraven, zoals aangegeven op pagina 27 van de Bijlage 3 Schetsontwerp Margotstelling;
   f. het aanleggen van tunnels, keerwanden, schanskorven en tuunwallen;
   g. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
   h. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
   i. het ophogen van de gronden;
   j. het aanbrengen van reliëf, zoals aangegeven op pagina 28 van de Bijlage 3 Schetsontwerp Margotstelling;
   k. het verlagen van het waterpeil;
   l. het aanleggen, verbreden of verharden van voet- en rijwielpaden.
   m. het aanleggen van parkeervoorzieningen;
   n. het aanbrengen van recreatie- en speelvoorzieningen.

3.4.2 Uitzonderingen aanlegvergunningsplicht

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
a. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn;
b. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen.

3.4.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:
a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 4 Recreatie - Recreatiewoningen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatiewoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bunkers - recreatiewoning' met de aan de functie gekoppelde buitenruimte;
b. bergingen/opslagruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bunkers - opslag' en met dien verstande dat:
    1. het gebruik uitsluitend ondersteunend en ondergeschikt is aan de recreatiewoningen als bedoeld onder sub a en waarmee het verbonden is door middel van de figuur 'relatie';

met daarbij behorende:

c. cranberryteelt;
d. beheer, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
e. gebouwen, uitsluitend in de vorm van bunkers en een gebouw ten behoeve van het stallen van fietsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - fietsenstalling';
f. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, waaronder bouwwerken die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen zoals veeroosters.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn uitsluitend in de vorm van bestaande bunkers toegestaan waarbij de afmetingen en het karakteristieke uiterlijk op basis van de cultuurhistorisch waarde van de bestaande bunkers niet mag worden gewijzigd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bunkers - recreatiewoning' zijn recreatiewoningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bunkers - opslag' zijn opslagruimtes ten behoeve van de in lid b van dit artikel genoemde recreatiewoningen toegestaan;
d. gebouwen zijn uitsluitend in de vorm van bestaande bunkers toegestaan, met uitzondering dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - fietsenstalling' een fietsenstalling mag worden gebouwd;
e. de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van het stallen van fietsen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - fietsenstalling' bedraagt niet meer dan 16 m^2;
f. de bouwhoogte van het gebouw ten behoeve van het stallen van fietsen met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - fietsenstalling' bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en omheiningen bedraagt niet meer dan 1,00 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 10,00 m;
c. de bouwhoogte van schermen bedraagt niet meer dan 2,00 m;
d. er zullen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen voor het gebruik van de bunker worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van overige bouwweren, geen gebouwen zijnde en overkappingen bedraagt niet meer dan 3,00 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in sublid 4.2.1 in die zin dat de bestaande oppervlakte van een recreatiewoning ter

plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bunkers - recreatiewoning' wordt vergroot, met dien verstande dat:
1. de toename van de bestaande oppervlakte van een bestaande bunker ten gevolge van een al dan niet inpandige verbouw niet meer dan 10% bedraagt;
2. het karakteristieke, cultuurhistorische uiterlijk van de bestaande bunker als bedoeld in Bijlage 2 (Landschappelijke en cultuurhistorische waarden) bij deze regels behorende niet onevenredig wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van recreatiewoningen of opslagruimten voor permanente bewoning;
b. het gebruik van opslagruimten voor recreatieve bewoning;
c. het gebruik van gronden behorende bij een recreatiewoning ten behoeve van een aan met de functie gekoppelde buitenruimte, met een oppervlakte groter dan 30 m^2 en anders dan aansluitend aan de recreatiewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen, stacaravans en andere onderkomens;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het storten van puin en afvalstoffen;
e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar-, of vliegtuigen;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor culturele voorstellingen en/of evenementen.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Vrijwaringszone - duin

7.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - duin' zijn, naast de andere op de verbeelding voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor de bescherming van de primaire waterkering.

7.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a. uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan die passen binnen de regels van de op die gronden geldende

andere bestemming.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de milieusituatie, natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels deel uitmakend van het 'herontwikkeling Margotstelling' van de gemeente Terschelling.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Indeling horecabedrijven

Indeling horecabedrijven

Horeca van categorie 1
Drank- en maaltijdverstrekking met uitzondering van danscafés en discotheken.

Horeca van categorie 2
Danscafés en discotheken.

Horeca van categorie 3
Pensions (logies met drank- en maaltijdverstrekking, alleen aan eigen gasten).

Horeca van categorie 4
Hotels (logies met drank- en maaltijdverstrekking, ook aan derden).

Bijlage 2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Bijlage 3. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden bestemming Natuur

Voor de beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied met de bestemming Natuur is aansluiting gezocht met de beschrijving van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie opgenomen in de structuurvisie Grutsk op ‘e Romte! van de provincie Fryslân. Er worden binnen de bestemming Natuur drie landschapstypen onderscheiden. Strand en zandplaten, Duinen en Kwelders

Strand en zandplaten

Maat en schaal
Zeer open grootschalige gebieden met vergezichten begrensd door een duinenrij.

Structuren
Duinmassief en zeestromen zijn bepalende factoren. Verder voornamelijk natuurlijke structuren met dynamisch karakter. Plaatselijke overgangen naar kwelderachtige situaties.

Cultuurhistorisch waardevolle elementen
- de stuifdijken/schermen
- het Drenkelingenhuisje
- de Kleine Kaap/Noordkaap

Duinen

Maat en schaal
Door reliëfverschillen sterke afwisseling van kleinschalige en grootschaliger open gebieden met plaatselijke verdichtingen door beplanting en bos. Grootschalige vergezichten.

Structuren
Primaire waterkering van buitenste duinenrij van min of meer gelijke hoogte. Stuifduinen, duinvalleien en boscomplexen.

Wegen
Badwegen van de dorpen naar het strand. Aanwezigheid wandel- en fietspaden en paardrijroutes.

Water
Duinmeertjes en –valleien, sloten en dobes.

Verkaveling
Plaatselijk duingraslanden met regelmatige blokverkaveling.

Beplanting
Boscomplexen en deels natuurlijke begroeiingen (bijv. Berkenvallei).

Cultuurhistorisch waardevolle elementen
- de stuifdijken/schermen
- duingraslanden
- cranberryvelden
- volkstuintjes
- (turf)dobes
- bunkers en bunkercomplexen

Kwelders

Maat en schaal
Open, zeer grootschalig.

Structuren
Waddenzee, slenken, duinmassief en lokale, geïsoleerde duinvorming.

Wegen
Enkele zandwegen.

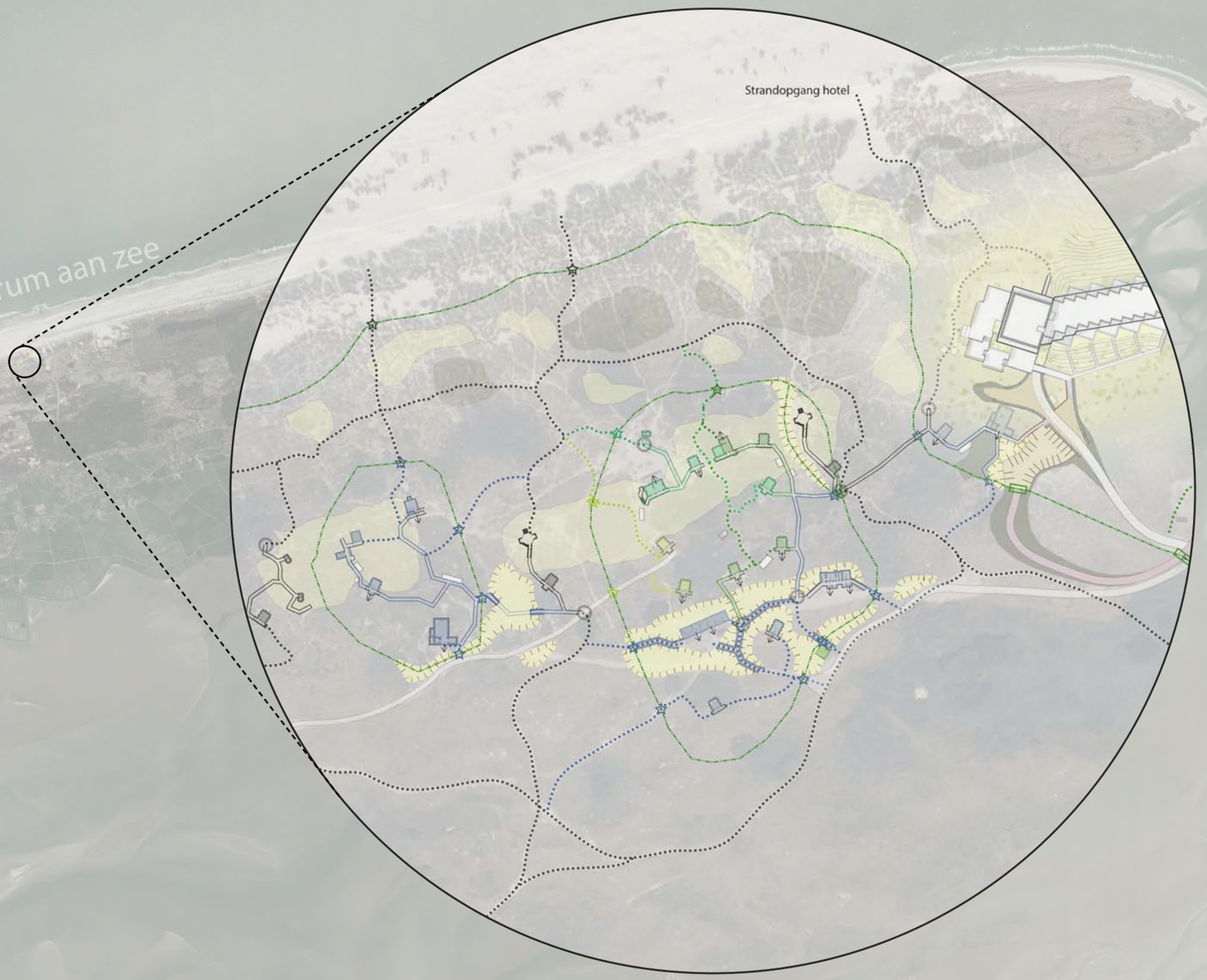
Water
Slenken

Beplanting
Open landschap met volkomen natuurlijke vegetatie

Cultuurhistorische waardevolle elementen
- De Groede als extensief gebruikt weidegebied

Bijlage 3 Schetsontwerp Margotstelling

SCHETSONTWERP MARGOTSTELLING



Formerum aan zee

H+N+
S+ +

AANLEIDING

Voor u ligt het schetsontwerp voor de herinrichting van de Margotstelling, gelegen in het duingebied tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee. In dit schetsontwerp worden de ambities van een startdocument, waarin is afgesproken om een toekomstvisie voor het appartementenhotel Formerum en het omliggende duingebied op te gaan stellen, nader uitgewerkt (bijlage 1). Een ontwerp dat in een aantal ‘ontwerpsessies’ tot stand is gekomen in overleg met de private eigenaren van de 5 bunkers, gelegen in de centrale cluster van de Margotstelling.

Met dit schetsontwerp worden een aantal kwesties in samenhang met elkaar opgelost; de wens om een grote aaneengesloten natuureenheid te realiseren, een heldere zonering tussen openbaar – privégebruik uit te werken voor gebruik van de bunkers en het duingebied, logische routesystemen ontwerpen voor wandelen en fietsen en tegelijkertijd een erfgoedstrategie voor het behoud van de Margotstelling te ontwikkelen.

VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR DE REALISATIE VAN EEN GROTE AANEENGESLOTEN NATUUREENHEID

Midsland aan zee

Formerum aan zee

Huidig natuurgebied met winterbegrazing

Eigendom E. Miedema.

Beoogd aaneengesloten natuurgebied met winterbegrazing

VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR EEN ERFGOEDSTRATEGIE VOOR HET BEHOUD VAN DE MARGOTSTELLING



VERKENNING VAN DE OPGAVE

WENS VOOR EEN HELDERE ZONERING TUSSEN PUBLIEK- EN PRIVÉGEBRUIK



INHOUDSOPGAVE

De plantoelichting is opgedeeld in de volgende onderwerpen/hoofdstukken;

1.	**Verkenning van vier alternatieve fietsroutes met motivering en keuze voor behoud huidig tracé**	**Pagina 8**
2.	**Twee eilanden binnen één natuureenheid**	**Pagina 20**
3.	**Het publiek toegankelijke deel van de Margotstelling**	**Pagina 30**
4.	**Het eiland rond het appartementenhotel**	**Pagina 34**
5.	**Het centrale eiland**	**Pagina 50**
6.	**Het westelijke eiland**	**Pagina 58**
Bijlage 1 – Startdocument		**Pagina 60**



1 VERKENNING VAN ALTERNATIEVE FIETSROUTES EN MOTIVERING KEUZE HUIDIGE TRACÉ

FIETSROUTENETWERK

Het fietsroutenetwerk op Terschelling wordt gekenmerkt door een drietal lange lijnen die de verschillende kwaliteiten van het eiland beleefbaar maken. De duinenroute, de binnenduinrandroute en de waddenroute. De duinenroute verbindt de kern West- Terschelling met de vele strandtoegangen waaronder West aan zee, Midsland aan zee en Formerum aan zee. In de huidige route is er duidelijk sprake van gebrek aan continuïteit in het deeltraject tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee. Hier maakt de route een grote slinger het binnenland in en is het tracé vanuit ecologisch oogpunt ook niet ideaal. Vandaar dat in het startdocument de zoektocht naar een alternatief tracé als een belangrijke ontwerpopgave is benoemd.

FIETSROUTES TERSCHELLING

NIEUW TRACÉ VOOR DUINENROUTE VORMT EEN DIRECTE VERBINDING MET BESTAANDE STRANDOPGANGEN



1

ALTERNATIEVE TRACÉS

Een verkenning naar alternatieve tracés tussen Midsland aan zee en Formerum aan zee heeft vier opties opgeleverd;

- Optie 1. Komend van Midsland aan zee volgt deze route de meest directe lijn naar de strandopgang bij Formerum aan zee. Het eerste deel van de route volgt de zuidelijke ontsluitingsweg van het huisjesterrein, maakt een slinger om/door een hoog duin, biedt een mooi zicht op een deel van het stellingcomplex, gaat onder het appartementenhotel door naar de fietsenstalling van de strandopgang Formerum aan zee.
- Optie 2. Lijkt op optie 1 maar volgt eerst een stukje de strandweg, slaat af naar de tweede ontsluitingsweg van het huisjesterrein, ontwijkt het hoge duin en volgt dan dezelfde route als optie 1.
- Optie 3. Volgt de strandweg tot vlak bij de strandopgang van Midsland aan zee en slaat dan af door het dynamische-hooggelegen duingebied richting Formerum aan zee, passeert verschillende bunkers, biedt zicht op de Noordzee, komt langs het terras van het appartementenhotel en daalt dan af naar de fietsparkeerplaats Formerum aan zee.
- Optie 4. Combineert voor een deel de kwaliteiten van optie 3 met die van 1 en 2. Komend vanaf Midsland aan zee volgen we route 3 tot aan de eerste bunkers van de Margotstelling en vervolgen onze route naar de strandopgang Formerum via een grote S-bocht naar het lagergelegen tracé van optie 1 en 2.

FIETSROUTES TERSCHELLING

VERKENNING VAN VIER ALTERNATIEVE ROUTES



1

SELECTIEPROCEDURE FIETSTRACÉS

Door de verschillende opties met elkaar te vergelijken zijn er een aantal argumenten geweest om de opties 3 en 4 nader te verkennen.

- De duinenroute is over de grootste lengte een vrij liggend recreatief fietspad, niet gemengd met andere functies. De combinatie met een ontsluitingsweg voor zeer nabijgelegen recreatiewoningen (optie 1 en 2) wordt als ongewenst gezien.
- Optie 3 biedt in vergelijking met optie 1 en 2 een paar extra's; directe passage van een paar bunkers van de Margotstelling en de mogelijkheid om een uitstapje te maken naar de beide geschutsopstellingen. Daarnaast biedt dit tracé op een paar plekken zicht op de Noordzee, een kwaliteit die tot nu toe wordt gemist in het bestaande fietsroutenetwerk.
- Met optie 3 wordt het appartementenhotel en terras opgenomen in het fietsnetwerk.
- Het zoveel mogelijk strandwaarts opgeschoven fietspad biedt de mogelijkheid om een zelfstandige service-/hoofdwandelroute langs de zuidgrens van het bunkercomplex aan te leggen, waardoor een goede gebruikszonering tussen de verschillende routesystemen kan worden gerealiseerd.

Optie 4 biedt deze laatste twee genoemde kwaliteiten van optie 3 niet en ook wordt er maar een deel van het bunkercomplex door het fietspad ontsloten. Tegelijkertijd kan dit laatste ook als een voordeel worden gezien, omdat een ononderbroken 'schootsveld' (rust) vanuit de meest zeewaarts gelegen bunkers richting strand en zee, een belangrijke kwaliteit vertegenwoordigd. Omgekeerd geldt dat bij realisatie van optie 3, vrij uitzicht voor de op het zuiden georiënteerde bunkers kan worden gegarandeerd.

Om tot een goed eindoordeel te kunnen komen zijn een aantal nadere verkenningen uitgevoerd.

1. Er is ontwerpend onderzoek verricht waarbij de opties 3 en 4 verder zijn uitgewerkt. Hierbij zijn met name de verschillen in comfort en inpasbaarheid van de routes beschouwd vanuit de recreatieve beleving van de bunkers.
2. Staatsbosbeheer heeft intern een ecologische scan uitgevoerd om de ecologische winst van optie 3 en 4 te vergelijken met handhaving van het huidige fietspad.
3. Er is een natuurtoets uitgevoerd om de ecologische effecten van de aanleg van een nieuw fietspad in beeld te bregen in relatie tot de beschermde natuurwaarden van het plangebied (Zumkehr, november 2021).

MOTIVERING EN KEUZE VOOR BEHOUD HUIDIG TRACÉ

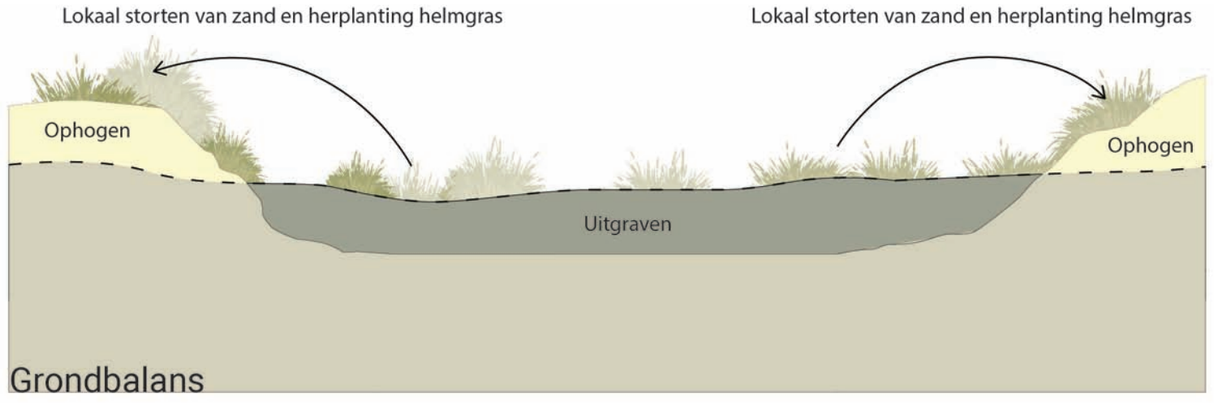
Hoewel alle partijen ervan overtuigd zijn dat er vanuit recreatief perspectief winst te boeken valt met de verlegging van het fietspad, is Staatsbosbeheer op basis van de eigen scan en voorlopige conclusies van de natuurtoets tot de conclusie gekomen dat er geen significante natuurwinst valt te halen met het verleggen van het fietspad. Een belangrijk aandachtspunt is de gewenste natuurlijke dynamiek in de primaire duinzone in relatie tot een fietspadtracé waarbij lokaal het maaiveld wordt gefixeerd. Op basis van deze inzichten heeft Staatsbosbeheer besloten niet langer de wens te ondersteunen tot verlegging van het fietspad en geven zij er de voorkeur aan het huidige tracé te handhaven. Dit heeft als consequentie dat de fietsontsluiting van het appartementenhotel gekoppeld zal worden aan de fietsenstalling bij de strandopgang van Formerum.

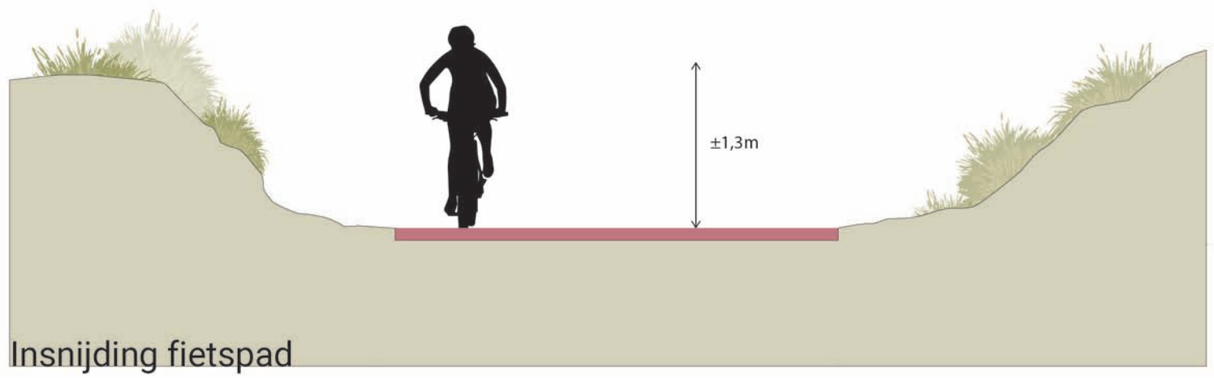


1 STRATEGIE INSIJDEN/OPHOGEN

FIETSONTSLUITING VAN HET APPARTEMENTENHOTEL

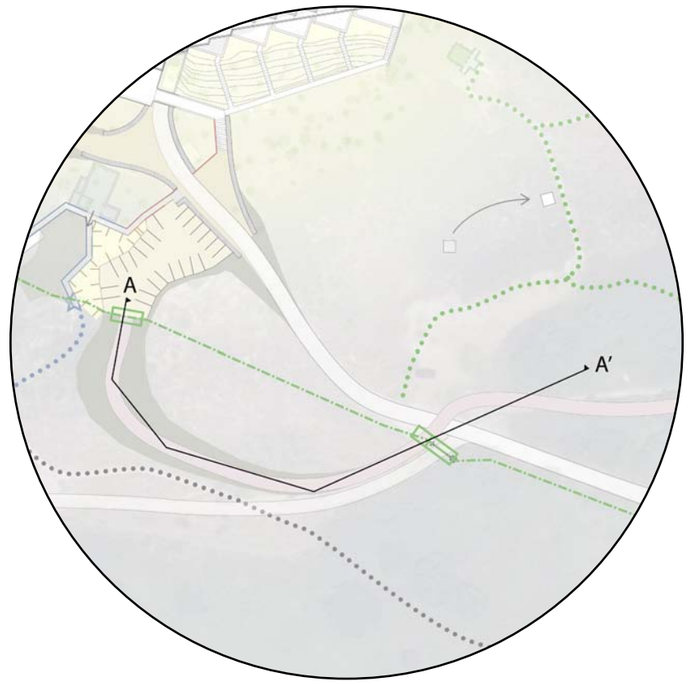
Een belangrijk aandachtspunt voor de fietsontsluiting van het appartementenhotel zijn de hellingspercentages die kunnen worden gerealiseerd, zodat comfortabel gefietst kan worden. Algemeen geldt een landelijke norm van maximaal 4%. In reliëfrijke gebieden kan/moet daar soms van afgeweken worden. Wel kunnen de stijgingspercentages worden beperkt door insnijding of ophoging van het fietspad in het duingebied. Ook bieden de verdiepte delen van het fietspad bescherming tegen sterke zeewind en kan het zicht vanaf en naar het fietspad worden gestuurd.

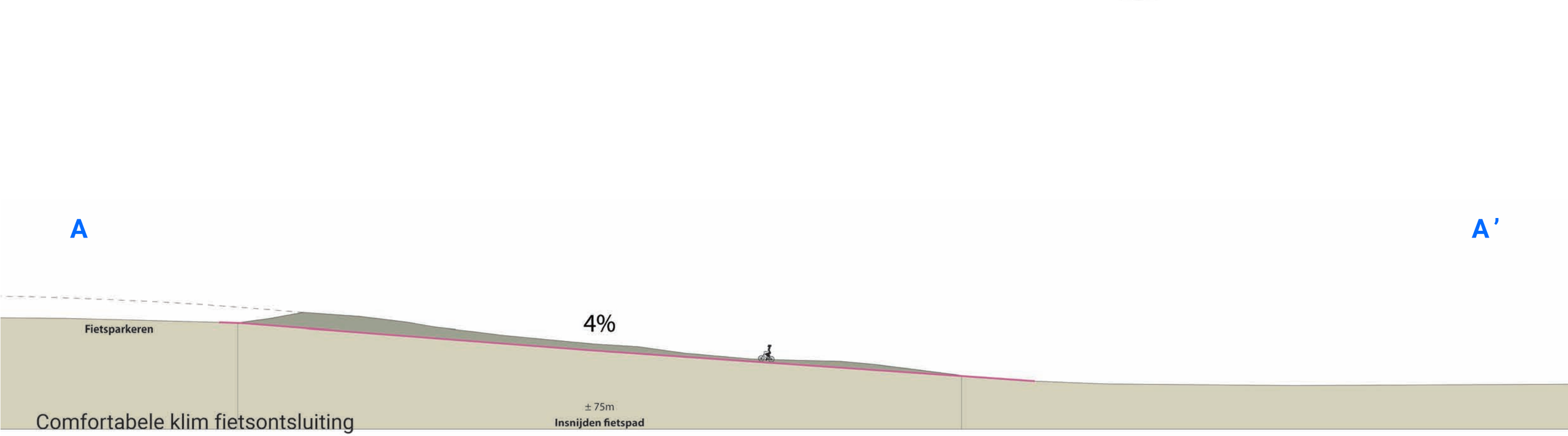




STIJGINGSPERCENTAGES

Door slim insnijden zijn we in staat een comfortabel hellings-percentage te realiseren van maximaal 4% over een helling van ongeveer 100m. Vanuit de bunkers en het hotel bezien wordt het zicht op het fietspad op een natuurlijke en vanzelfsprekende wijze afgeschermd door insnijding van het fietspad en plaatselijke ophoging van het duinreliëf. Als eindresultaat biedt het nieuwe tracé nu een route onderlangs de duinrand die de strandopgang van Formerum en bestaand fietsnetwerk met het appartementenhotel verbind.



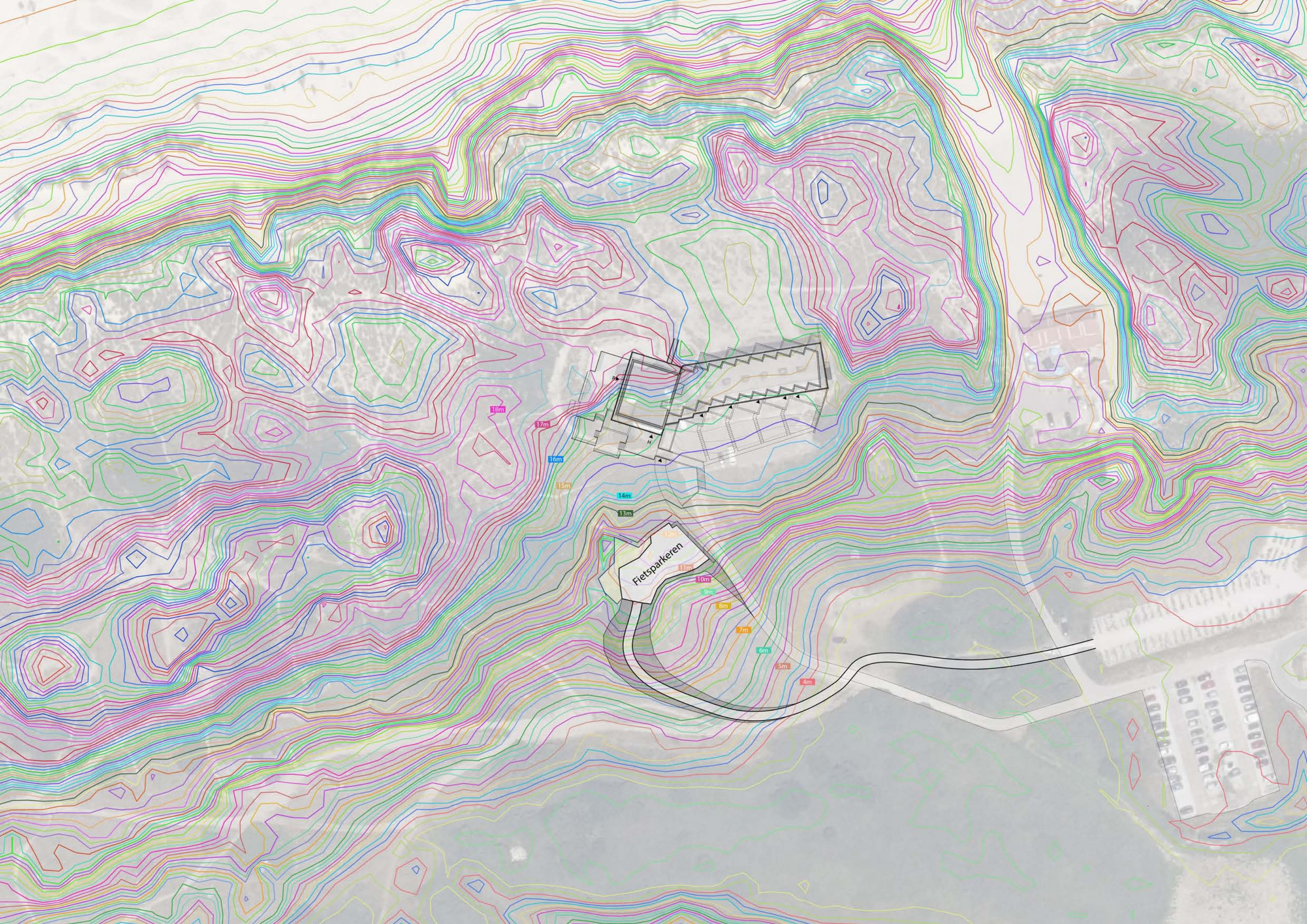


Comfortabele klim fietsontsluiting

HUIDIGE KEUZE TRACÉ

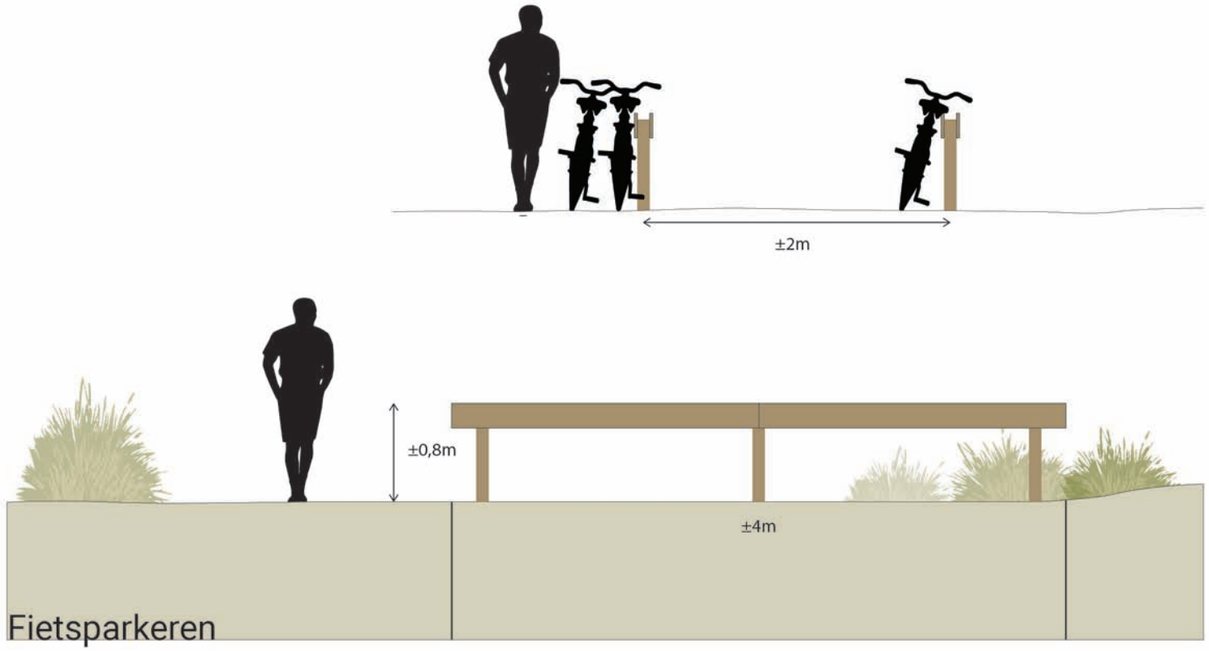
MINIMALE IMPACT OP BUNKERBEWONERS EN NATUURLIJKE DYNAMIEK DUINGEBIED




18m
17m
16m
15m
14m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m
Fietsparkeren

1 STRATEGIE FIETSPARKEREN

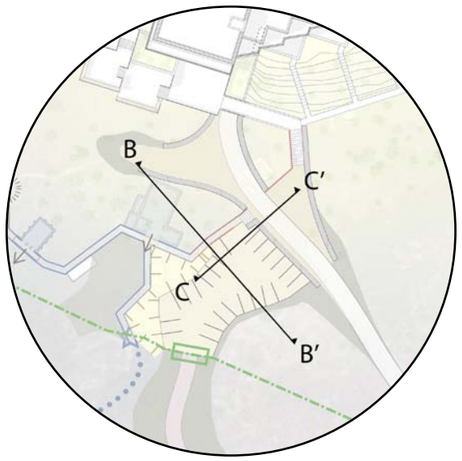
Het fietspad zal eindigen in een parkeervoorziening voor bezoekers van het duingebied en het appartementenhotel, waar zo'n 200 fietsen kunnen worden geplaatst. Deze voorziening wordt zo onopvallend mogelijk ingepast in het duinlandschap door zijn verdiepte ligging tussen omringende duinkoppen, het gebruik van natuurlijke materialen en het vermijden van verharding. Hiervandaan kan de route te voet worden vervolgd naar het publieke deel van de Margotstelling of het terras van het appartementenhotel.





REFERENTIE INRICHTING FIETSPARKEREN

VERDIEPTE LIGGING FIETSPARKEREN



C

C ’

Elements

±2m

±1m

±4m

Fietsparkeren

Toegangsweg

muur loopgraaf aflopend
van ±2m tot 0,5m hoog

B

B ’

Bunker

Schanskorf

1-1,3m

Min. 2m

Min. 11m

Fietsparkeren

2 TWEE EILANDEN BINNEN ÉÉN NATUUREENHEID

De ecologische wens is om in dit duingebied één grote aaneengesloten natuureenheid te creëren, waarbij begrazing kan worden ingezet als middel om het dichtgroeien van de duinen met grassen en struiken tegen te gaan. Open duinen met korte vegetaties bieden op hun beurt weer ruimte voor specifieke soorten als het duinkonijn en de tapuit. Voor dit gebied wordt gedacht aan het mogelijk maken van winterbegrazing. De noodzaak om het gebied (tijdelijk) uit te rasteren, wordt aangegrepen om simultaan een scheiding tussen het publieke en private domein aan te brengen. De natuureenheid is openbaar en recreatief toegankelijk door de inpassing van poortjes en veerroosters. De bunkers gelegen binnen de natuureenheid worden daarmee ook openbaar toegankelijk en zullen vanuit dat perspectief worden gerestaureerd. De loopgraven in de natuureenheid worden zo gerestaureerd/ingericht dat ze ontoegankelijk zijn voor grote grazers. Er worden binnen het terrein van de Margotstelling twee (bunker)eilanden uitgerasterd die een meer privaat karakter krijgen en vanuit de openbare ruimte via duidelijk gemarkeerde, afsluitbare poortjes ontsloten worden. Alle bestaande rasters worden opgeruimd. De bunkers en loopgraven binnen het raster worden uitgegraven, uitwendig gerestaureerd en, afhankelijk van de toekomstige bestemming; natuur, berging of recreatieverblijf, heringericht. Een minimale breedte van 50 meter wordt aangehouden tussen de nieuwe rasters om royaal te begrazen corridors te realiseren.



VEEROOSTER



RASTER MET STROOMDRAAD

NATUUREENHEID/BUNKEREILANDEN



Schetsontwerp Margotstelling, Terschelling

N

0 25 50

Legenda:

- Gerestaureerde bunker openbaar
- Gerestaureerde bunker hotel met oriëntatie op buitenruimte
- bunker privé met oriëntatie op buitenruimte
- bunker(element) zonder herbestemming
- gemarkeerde wandelroute (openbaar)
- wandelroute maaiveld hotel/privé
- wandelroute maaiveld tussen tuunwallen, hotel/privé
- wandelroute maaiveld privé
- wandelroute maaiveld tussen tuunwallen, privé
- loopgraaf openbaar
- loopgraaf hotel/privé
- loopgraaf privé
- nieuwe loopgraaf
- tunnel hotel (lengte 10-15m)
- schanskorven
- overgang maaiveldroute naar loopgraaf
- fietsroute
- fietsparkeren
- halfverharding
- raster
- passage door raster (openbaar)
- passage door raster (hotel/privé)
- passage door raster (privé)
- veerooster
- bestaande duinkop
- hermodellering duinlandschap (ophogen) - privatisering
- bestaande duinpan
- hermodellering duinlandschap (afgraven) - insnijding fietspad
- toegangsweg hotel
- afsluitbare serviceroute voor auto (zandweg 2m - herprofileren)
- insteekpad voor auto (zandweg 2m - herprofileren)
- slagboom

Strandopgang hotel

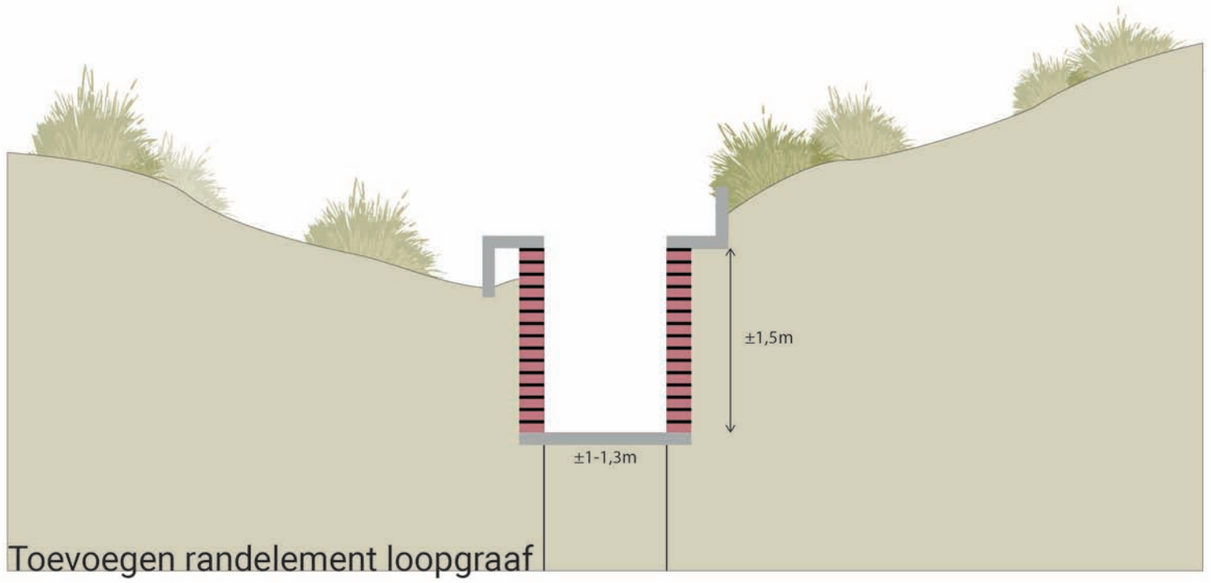
P

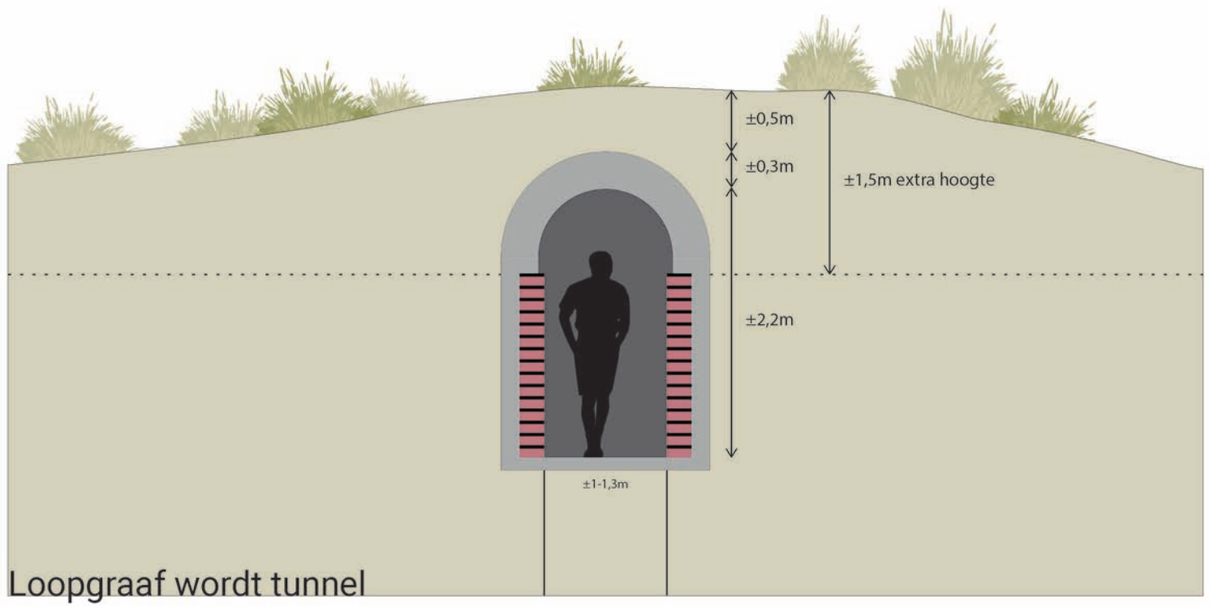
2

STRATEGIE HERSTEL LOOPGRAVEN

MET VOORKOMEN VAN INGROEIEND HELMGRAS IN LOOPGRAVEN



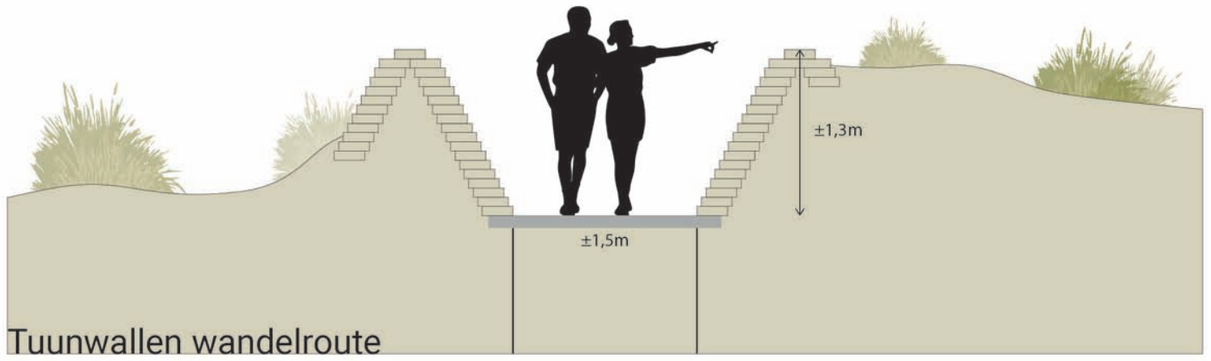


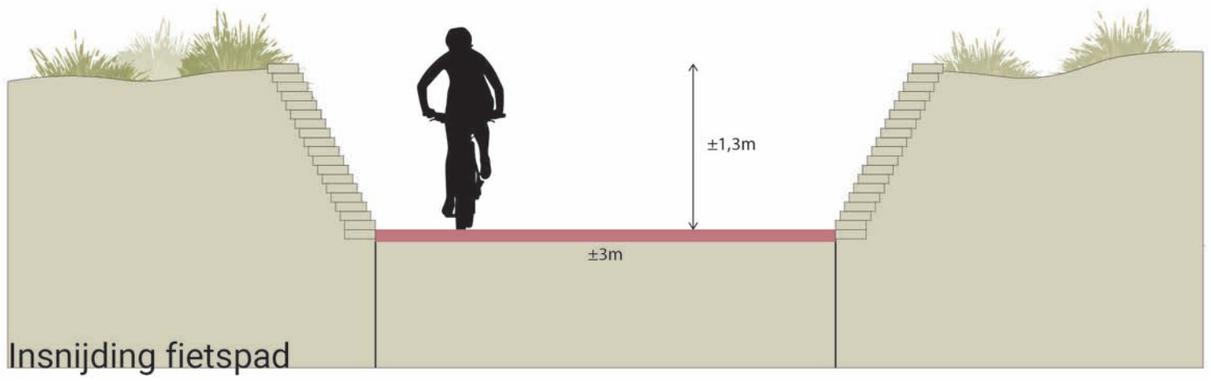


STRATEGIE GESTAPELDE ZODEN / TUUNWALLEN

ALS CONTINUEERING VAN INGESNEDEN ROUTENETWERK







2 HERSTEL LOOPGRAVEN EN TYPOLOGIE KEERWANDEN

De erfgoedstrategie voor de Margotstelling richt zich in eerste instantie op het ‘leesbaar maken’ van de oorspronkelijke stellingstructuur, waarbij het gaat om het deels uitgraven en herstellen van de individuele bunkers en het verbindende loopgraven netwerk. Deze loopgraven spelen straks ook een belangrijke rol bij de scheiding tussen publiek en privaat gebruik van de bunkers.

In eerste instantie worden de nog terug te vinden loopgraven hersteld en voorzien van een randelement om een comfortabeler routenetwerk te creëren. Om het routenetwerk compleet te maken worden aanvullend nieuwe loopgraven aangelegd waar de oorsponkelijke loopgraven niet te herstellen of terug te vinden zijn. Deze nieuwe loopgraven zijn opgebouwd uit betonelementen om het verschil met de oorspronkelijke loopgaven zichtbaar te maken.

Naast de loopgraven zijn op een aantal plekken nog meer kerende grondvoorzieningen nodig om de verbindingsstructuur tussen de bunkers te herstellen. Deze krijgen bewust een andere uitstraling dan het netwerk van loopgraven. Het voorstel is om twee typen toe te passen; tuunwallen en schanskorven.

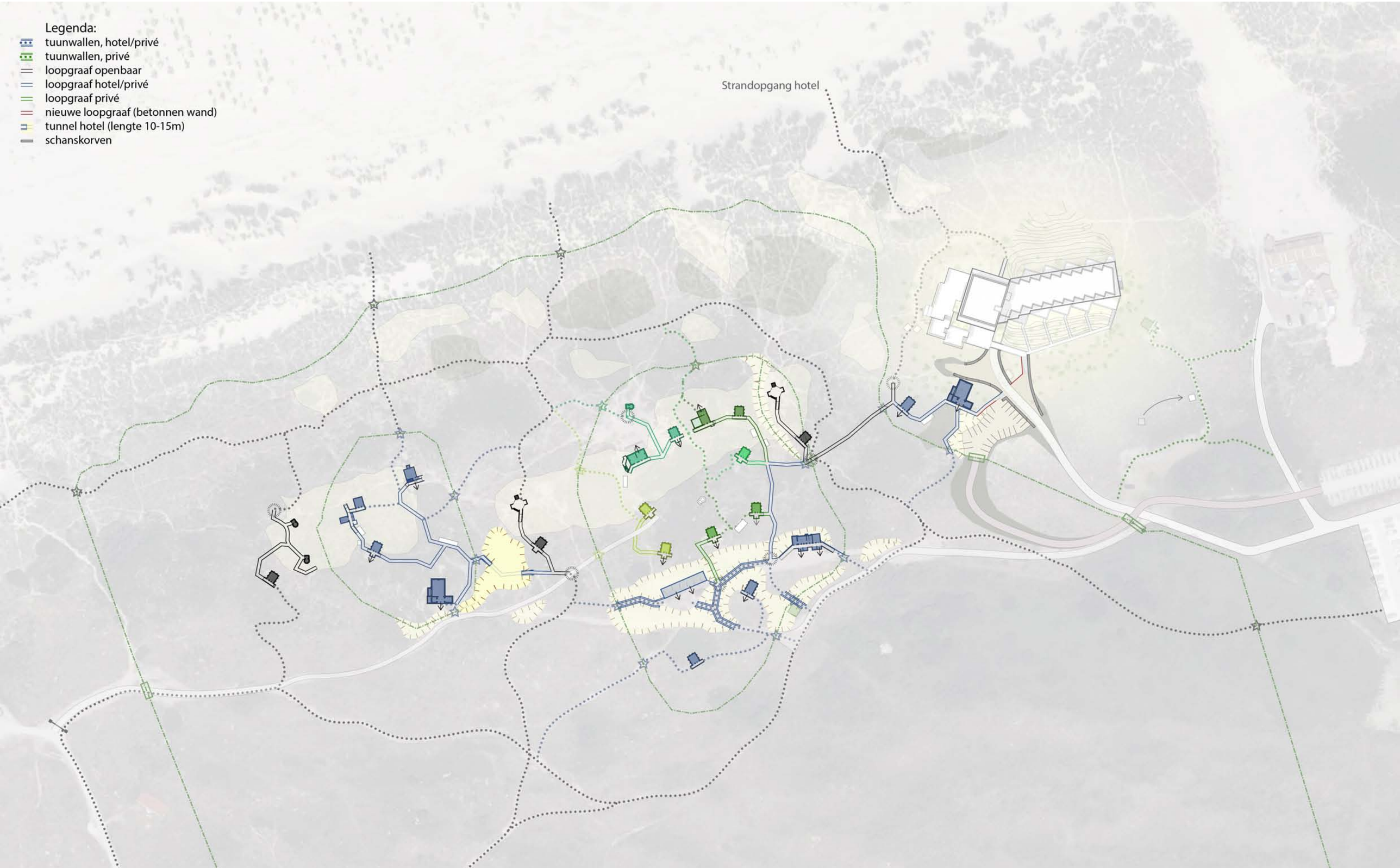
- Tuunwallen zijn opgebouwd uit gestapelde graszoden en worden toegepast tot een hoogte van maximaal 1.50 meter in een duinomgeving waarbij een ‘groene’ uitstraling is gewenst.
- Schanskorven, blokken van een metalen netwerk gevuld met stenen, kunnen een veel grotere hoogte keren en worden vooral toegepast rond de infravoorzieningen.

Een mooi duurzaam perspectief is dat deze schanskorven gevuld kunnen worden met grof puin dat vrijkomt bij de sloopwerkzaamheden van het oude hotel, waarmee inhoud gegeven kan worden aan de ‘circulaire’ ontwikkelambities van het ‘Elements-hotelconcept’.



SCHANSKORVEN

LOOPGRAVENSTELSEL VAN DE BUNKERSTELLING



2

(NIEUW) RELIËF ROND DE BUNKERSTELLING





3 HET PUBLIEK TOEGANKELIJKE DEEL VAN DE MARGOTSTELLING

In het duingebied van de stelling wordt een netwerk van gemarkeerde wandelpaden in stand gehouden, voor een groot deel over al bestaande paden. Binnen de natuureenheid worden drie openbaar toegankelijke bunkerclusters onderscheiden waarvan de bunkers worden gerestaureerd en opengesteld. Het gaat om de 2 Tobruks en woonschuilplaats met verbindende loopgraven in het westelijk deel van de natuureenheid en 2 maal de combinatie van geschutsopstellingen (deels)gerestaureerd met woonschuilplaats en verbindende loopgraven.

Het is mogelijk om vanuit de omgeving of het terras van het appartementenhotel een (klein of groot) ‘rondje’ stelling te maken waarin de gerestaureerde openbare bunkers en loopgraven zijn opgenomen. Vanuit het publiek toegankelijke duingebied van de stelling is de begrenzing van de private eilanden duidelijk aangegeven door de loop van een raster waarin toegangspoorten zijn opgenomen voor de bewoners/gasten van de recreatiebunkers.



KLAPHEK TOEGANG PRIVÉ-DOMEIN

BUNKERS IN HET PUBLIEKE DOMEIN



3

RESTAURATIESTRATEGIE BUNKERS

In de volgende planfase zal voor de Margotstelling de restauratiestrategie voor de gebouwde onderdelen verder worden uitgewerkt. Er is een grote voorkeur bij de betrokken partijen om de bunkers onopvallend op te laten gaan in het duinlandschap en weg te blijven van een expressieve museale aanpak. Een Deens voorbeeld, dat als referentie is bijgevoegd, geeft een goede impressie van het gewenste streefbeeld.



RESTAURATIESTRATEGIE IN DENEMARKEN



4 HET EILAND ROND HET APPARTEMENTENHOTEL

De herbouw van het appartementenhotel ‘Elements’, naar ontwerp van Marc Koehler Architecten, is zo in het duinlandschap geplaatst dat de natuur tot aan de gevels van het gebouw doorloopt. De noodzakelijke voorzieningen voor ontsluiting en stalling worden verdiept in het duin aangelegd, waarmee hun visuele invloed wordt geminimaliseerd. Slim gebruikmakend van het duinreliëf worden fietsenstalling, afzetpleintje voor bezoekers van het hotel, een keerplek voor (vracht)auto’s en de insnijding van de toegangsweg naar het souterrain van het hotel geïntegreerd in één samenhangend ontwerp. Het resultaat: een helder, logisch en ingepast entreegebied voor hotel en terrassen.

In het buitenraster rond het hotel zitten zowel publieke toegangen tot het terras als een private toegang tot een tweetal bunkers die bestemd worden als satelliet-appartement. Ten noorden van het appartementenhotel zullen enkele verdiepte delen in het duin worden ontwikkeld als speelweide, de route die de speelweides met elkaar verbindt, leidt ook naar de strandopgang van hotel naar het Noordzeestrand.

Strandopgang hotel

Fietsparkeren strand

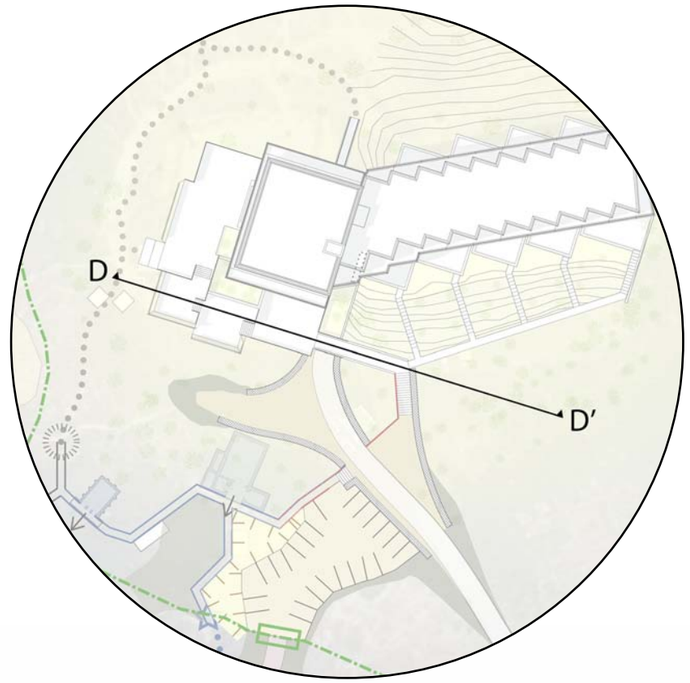
Hotelparkeren

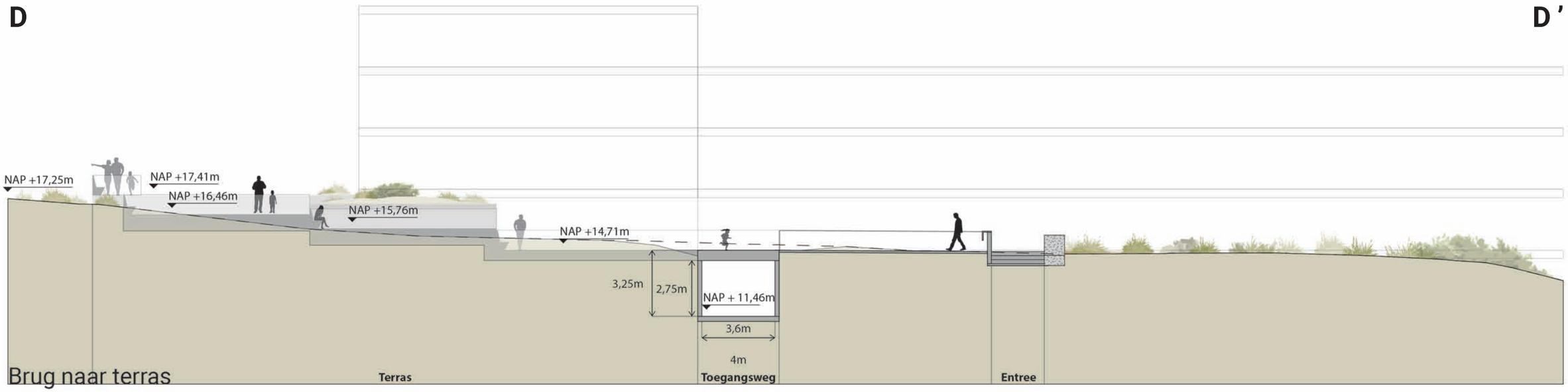
P

4

BRUG NAAR TERRAS

Vanaf het lagergelegen entreepleintje bereik je via een comfortabele trap en een brug over de toegangsweg naar het souterrain de hoofdentree van het hotel en de buitenterrassen. De terrassen worden op verschillende niveaus aangelegd zodat deze reageren op het omliggende duinreliëf. Met lage glazen windschermen worden de terrassen gescheiden van het duinlandschap. In aansluiting op de buitenhoek van het hotelcomplex wordt in een royale bak nog een stuk duinlandschap teruggebracht, waardoor de terrasbezoekers zich midden in de duinen zullen wanen.





Peilmaat
15.50 + NAP

Ref Peilmaat
17.38 + NAP

Terras
17.41 + NAP

Terrassen
11.95 + NAP

Afvalplaats in
soutterain

Terras
16.46 + NAP

Terras
15.76 + NAP

Terras
14.71 + NAP

A

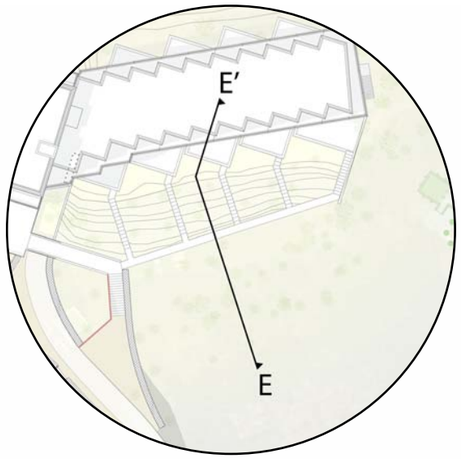
Ref Peilmaat
14.75 + NAP

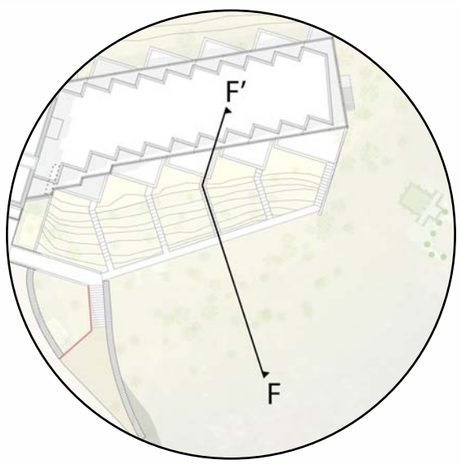
Voormalige Parkeerplaats

Keerplek

Fietsparkeren

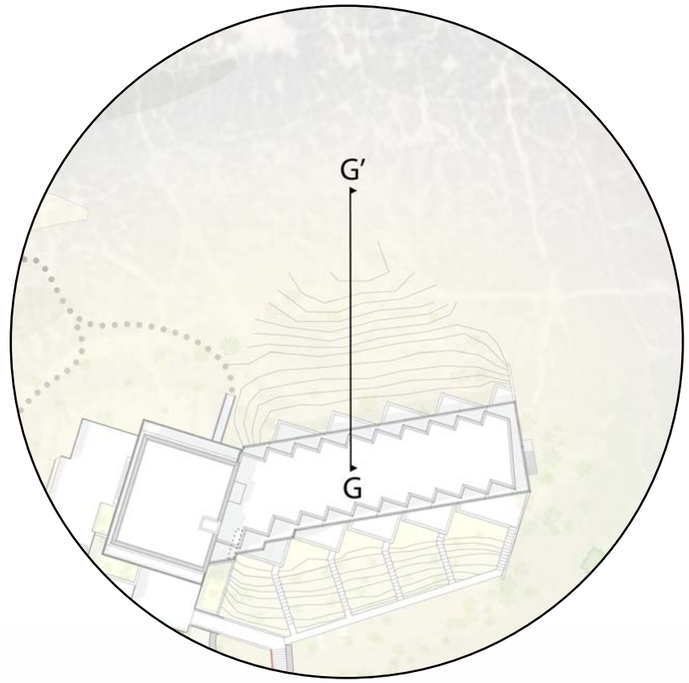
ZUIDZIJDE HOTELAPPARTEMENTEN

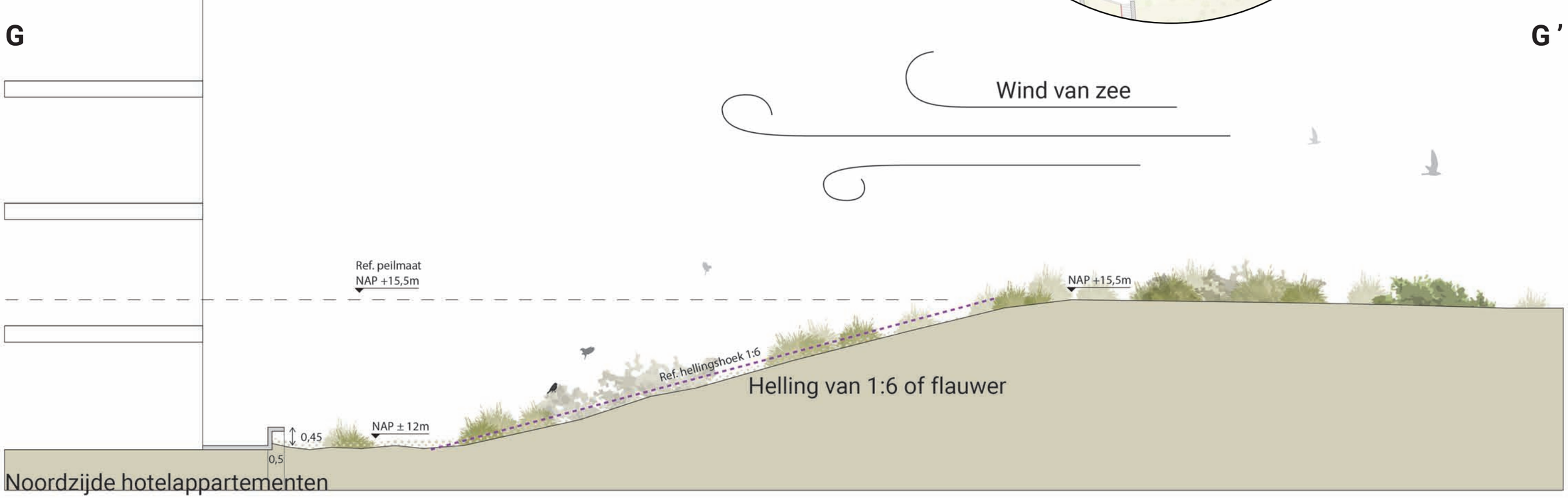


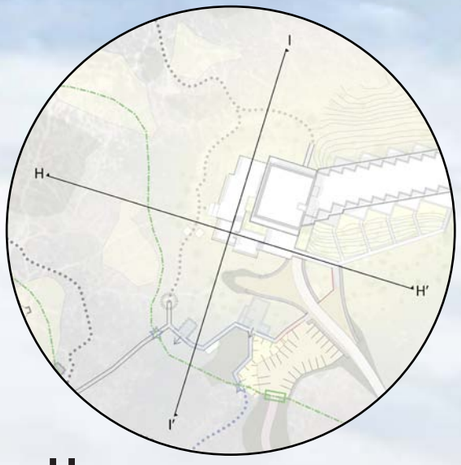


NOORDZIJDE HOTELAPPARTEMENTEN

Het ingegraven karakter van het hotel en routenetwerk zorgt er voor dat het hotel echt opgaat in het duinlandschap en de duinen doorlopen tot aan de gevel van het gebouw. Aan de zuidzijde van het appartementenhotel bevinden zich kleine private terrassen die gekoppeld zijn aan appartementen die ontsloten worden door een duinpad dat zich afsplitst van de hoofdentree. Een poortje bij de hoofdingang zal het meer private pad en de publieke hoofdroute scheiden. De terrassen aan de noordzijde van het hotel hebben geen directe verbinding met het omliggende duingebied om de rust en ecologische kwaliteit van deze duinstrook te kunnen borgen.







H

VRIJ UIZICHT O

I

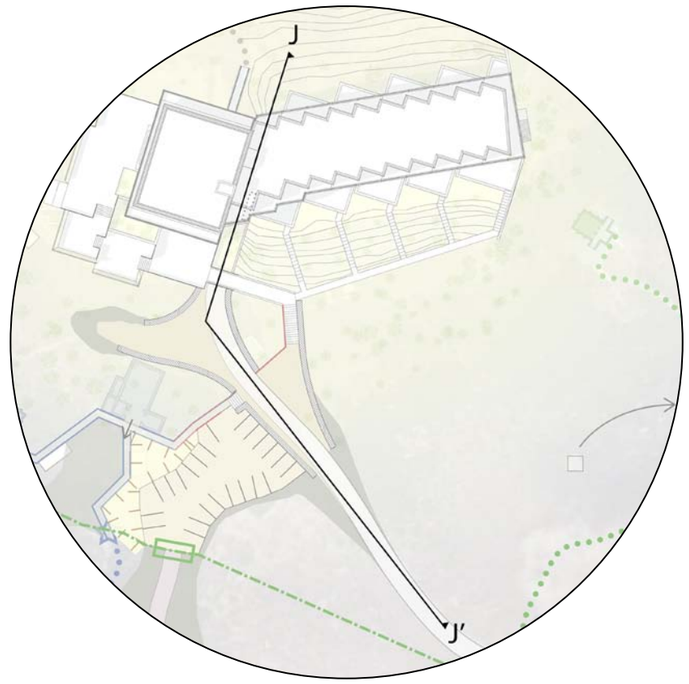
VRIJ UIZICHT

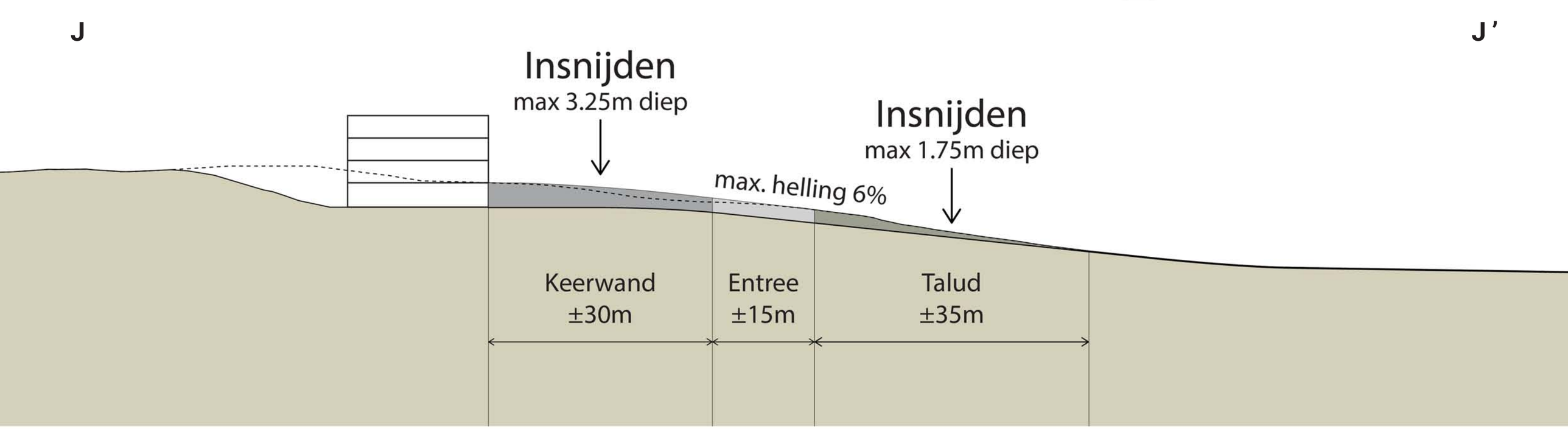

P ZEE
VRIJ UIZICHT OVER DUIN
H’
Bunker en loopgraaf


OP ZEE
I’

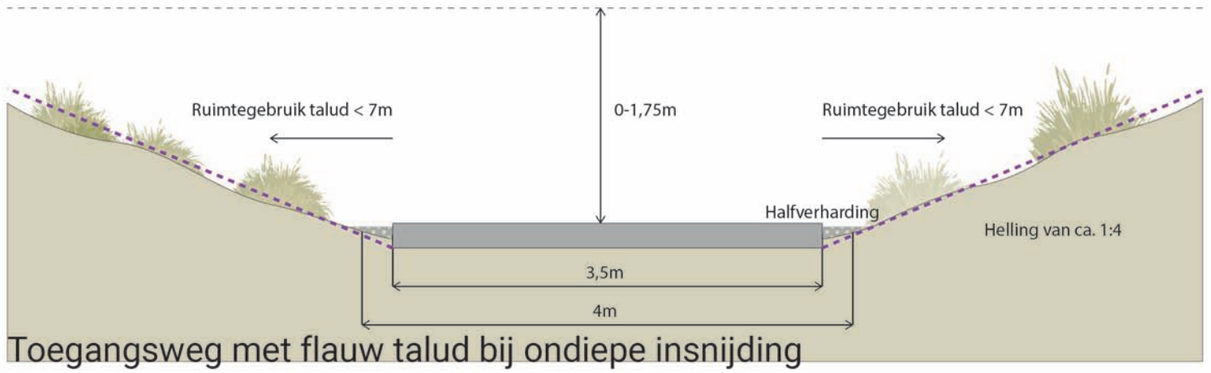
4 INSNIJDEN TOEGANGSWEG HOTEL

De toegangsweg wordt ingesneden in het duin om een maximale helling van 6% te verwezenlijken en daarmee een comfortabele ontsluiting voor grotere voertuigen te creëren. Ook zorgt de insnijding ervoor dat de toegangsweg zich grotendeels onder het duinreliëf bevindt waardoor deze nauwelijks opvalt in de omgeving. Om de toegangsweg op de juiste hoogte aan te sluiten op het souterrain is een diepe insnijding tot zo'n 3,25m nodig. De diepe insnijding vereist de toepassing van keerwanden, in dit geval schanskorven, omdat een natuurlijk talud in het fijne duinzand enorm veel ruimte vraagt. De ondiepere insnijding, tot zo'n 1,75m diep, is nog wel op te lossen met een natuurlijk begroeid talud.

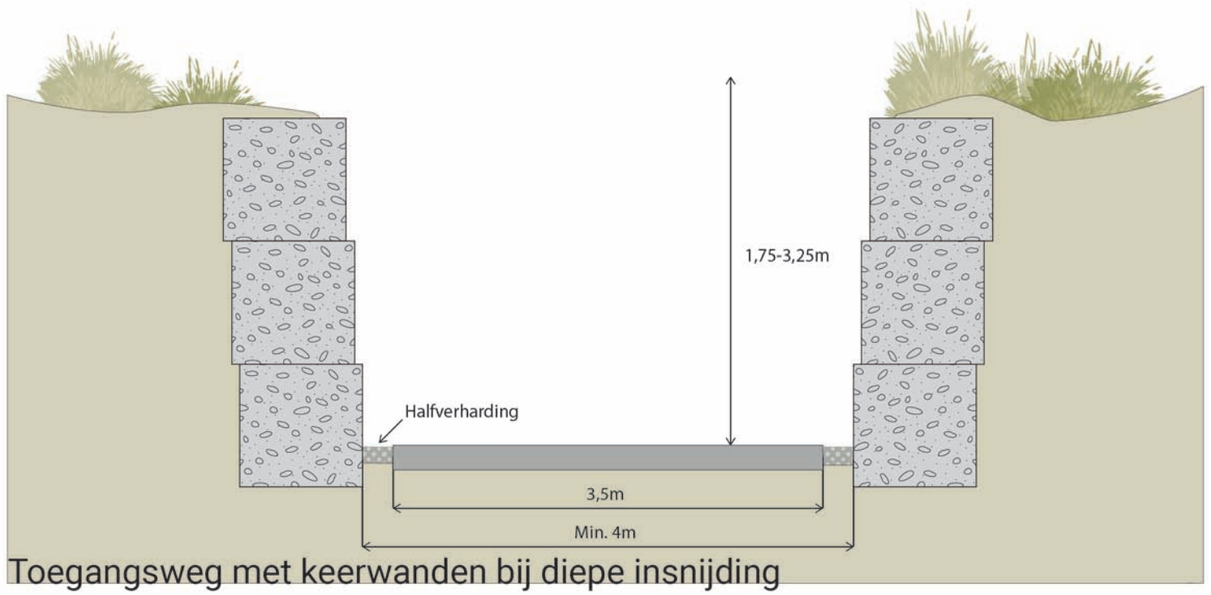




STRATEGIE INSNIJDEN TOEGANGSWEG



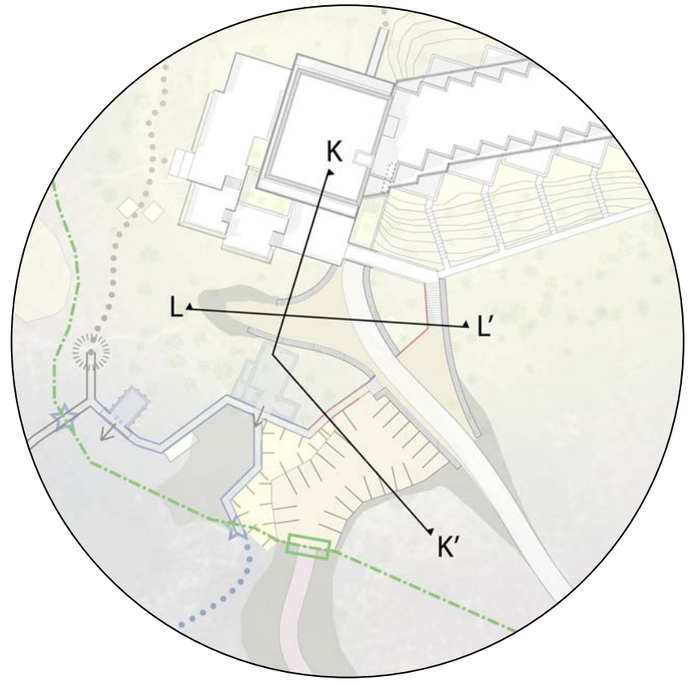
Toegangsweg met flauw talud bij ondiepe insnijding

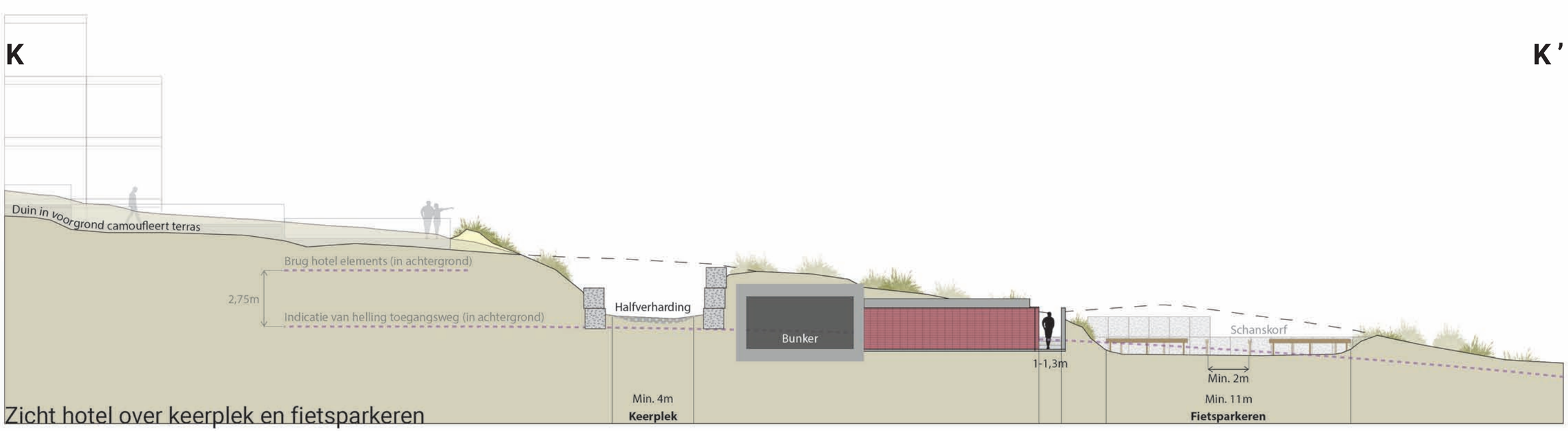


Toegangsweg met keerwanden bij diepe insnijding

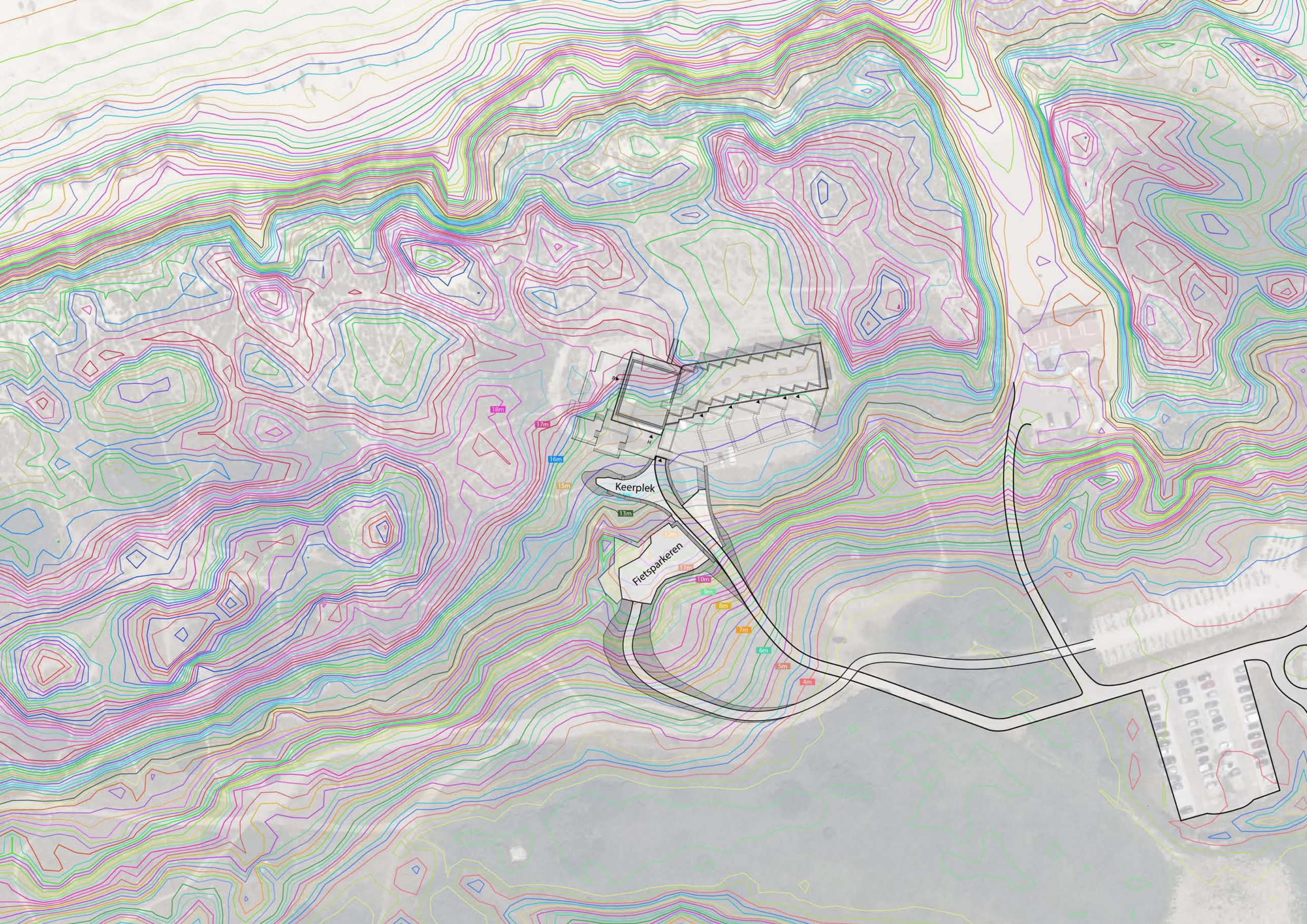
4 UITZICHT OVER DUINGEBIED BLIJFT BEWAARD

Aan het einde van de toegangsweg wordt een keerlocatie gerealiseerd voor leveranciers en calamiteitenvoertuigen. De brug naar het terras van het appartementenhotel verspert toegang voor grotere voertuigen waardoor een logische plek voor de keerlocatie zich net voor de brug bevindt. De keerlocatie wordt zo aangelegd dat leveranciers (met een vrachtwagen t/m 11m) en brandweervoertuigen hier voldoende keerruimte hebben. Ook wordt de keerlocatie verdiept aangelegd in het duingebied en wordt het duinreliëf door middel van schanskorven op z'n plek gehouden. Door de trapsgewijze insnijding van de keer- en fietsvoorzieningen blijft het vrije uitzicht vanaf het appartementenhotel en bijbehorend terras over het duingebied bewaard.





Zicht hotel over keerplek en fietsparkeren


18m
17m
16m
15m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m
Keerplek
Fietsparkeren

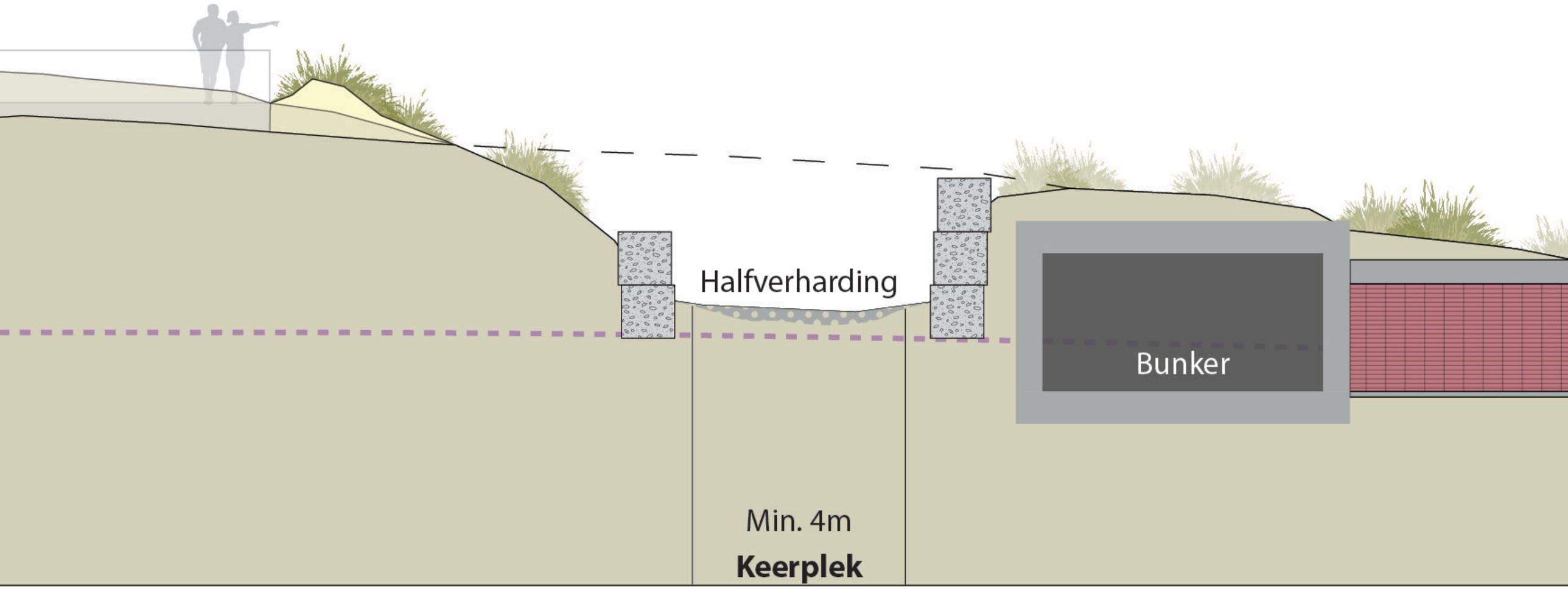
4

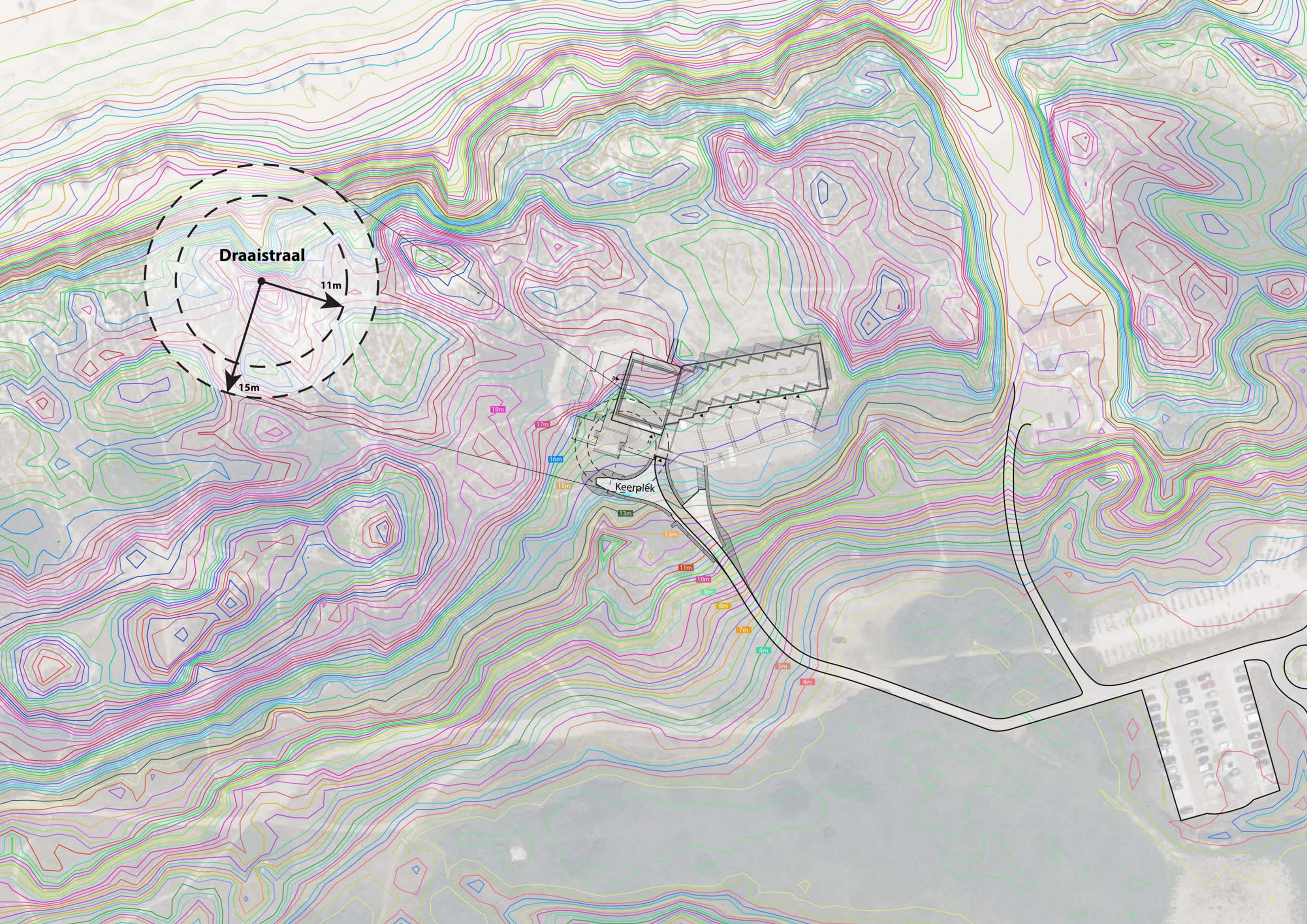
KEERLOCATIE

Vereisten voor calamiteitenvoertuig (c)/vrachtwagen L=11m (v):
- min. vrije breedte: 4m (c/v)
- min. draaistraal 11m (c) aan de binnenkant
- min. draaistraal 15m (c) / 12m (v) aan de buitenkant
- max. helling: 6% (c/v) = helling flauwer dan 1:10



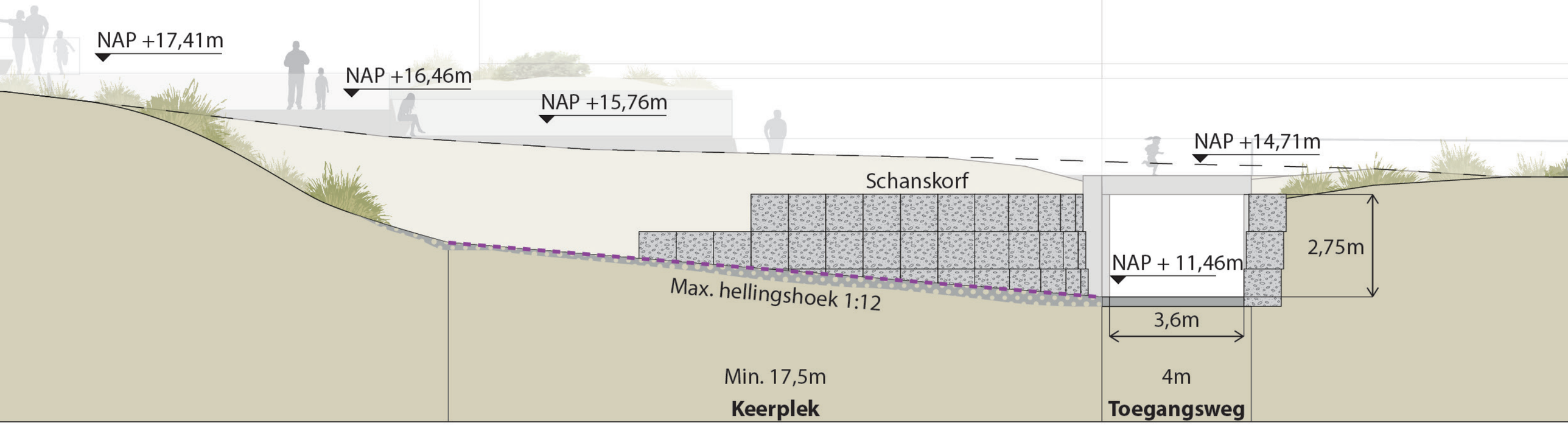
HALFVERHARDING (BV MENGGRANULAAT)




Draaistraal
11m
15m
Keerplek
18m
17m
16m
15m
13m
12m
11m
10m
9m
8m
7m
6m
5m
4m

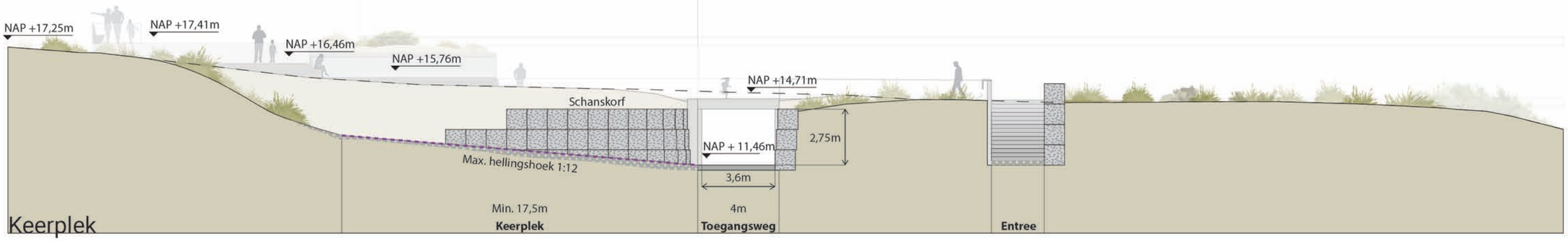
4

KEERLOCATIE



L

L’





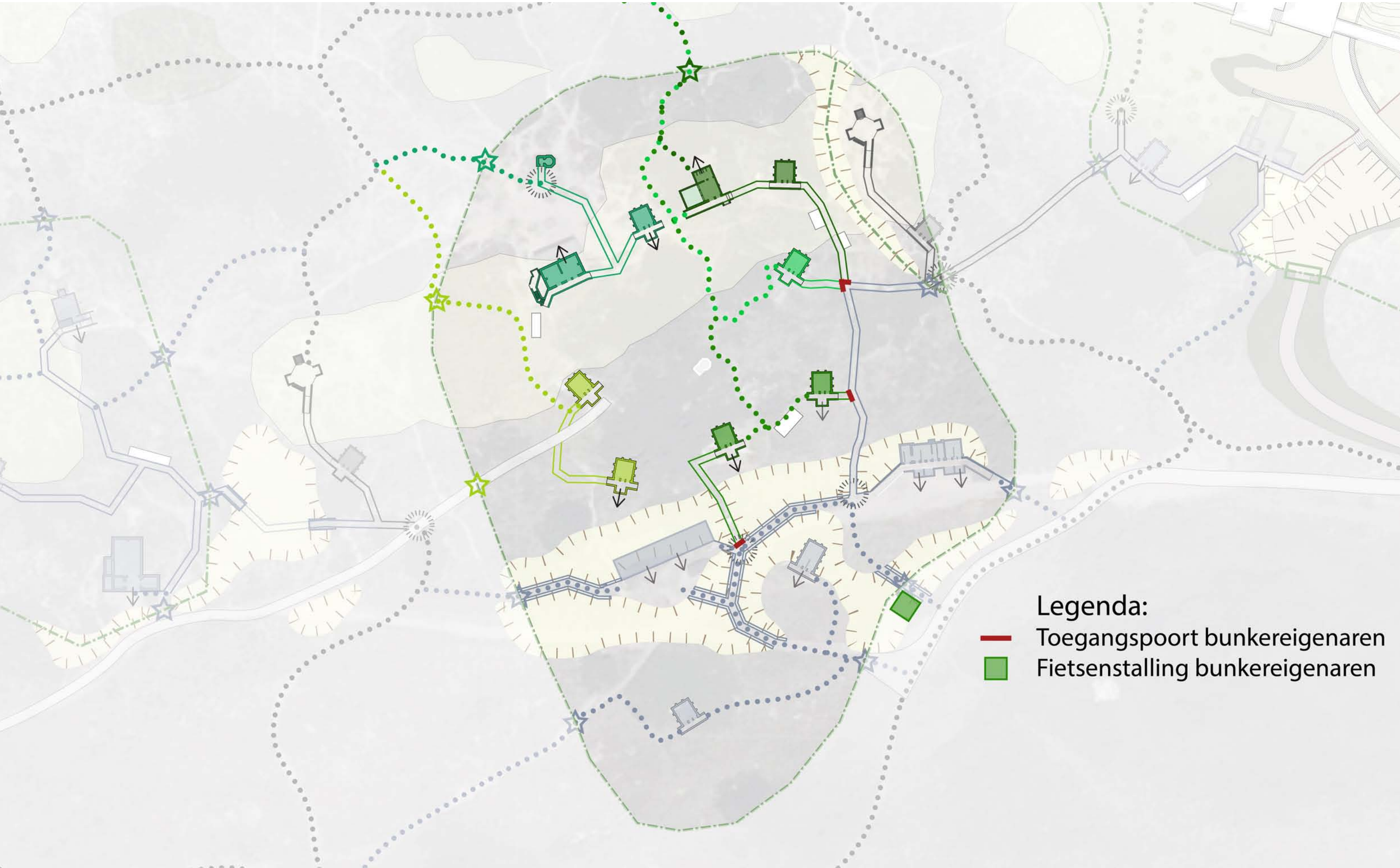
5 HET CENTRALE EILAND

Voor het centrale eiland moet een bijzondere inrichtingsopgave worden opgelost. Naast het ontwikkelen van een restauratiestrategie voor de grootste cluster van bunkers is hier sprake van gedeeld eigendom. In het verleden zijn er aan verschillende eigenaren, 5 bunkers op kleine privé kavels uitgegeven, die als recreatieverblijf zijn bestemd en als zodanig worden benut. De herinrichtingsstrategie moet zowel recht doen aan de belangen van deze 5 eigenaren als ook een aantrekkelijk, beheersbaar en samenhangend eindresultaat opleveren. Het belang voor de private eigenaren is dat hun rechten worden gerespecteerd en dat de bijzondere kwaliteiten van deze plek behouden blijven. Hierbij gaat het om een recreatiebeleving te midden van ongerepte dynamische duinnatuur, rust en ‘slow’ gebruik van de directe omgeving.

Om de gewenste rust in de toekomst veilig te stellen, is een voorstel uitgewerkt voor de ontwikkeling van tweeling-bunkers. Tweelingen worden gevormd tussen bestaande private recreatiebunkers en de naastgelegen nu leegstaande manschappenbunkers. Dit zorgt voor borging van rust en privacy in de directe nabijheid van de bestaande recreatiebunkers en leidt tot een aanzienlijke areaaluitbreiding van de huidige private kavels. Naast de overdracht van de tweelingbunkers, zal er een kleine overdekte fietsenstalling ten behoeve van de bunkereigenaren worden gerealiseerd, net buiten het centrale eiland. Deze zal door ophoging van het huidige duin langs de serviceroute grotendeels opgaan in het duinlandschap. Ook zal er, indien gewenst, een opslagmogelijkheid worden gecreëerd voor en op het terrein van familie Collens, ter vervanging van de opslag die nu buiten hun perceel staat.

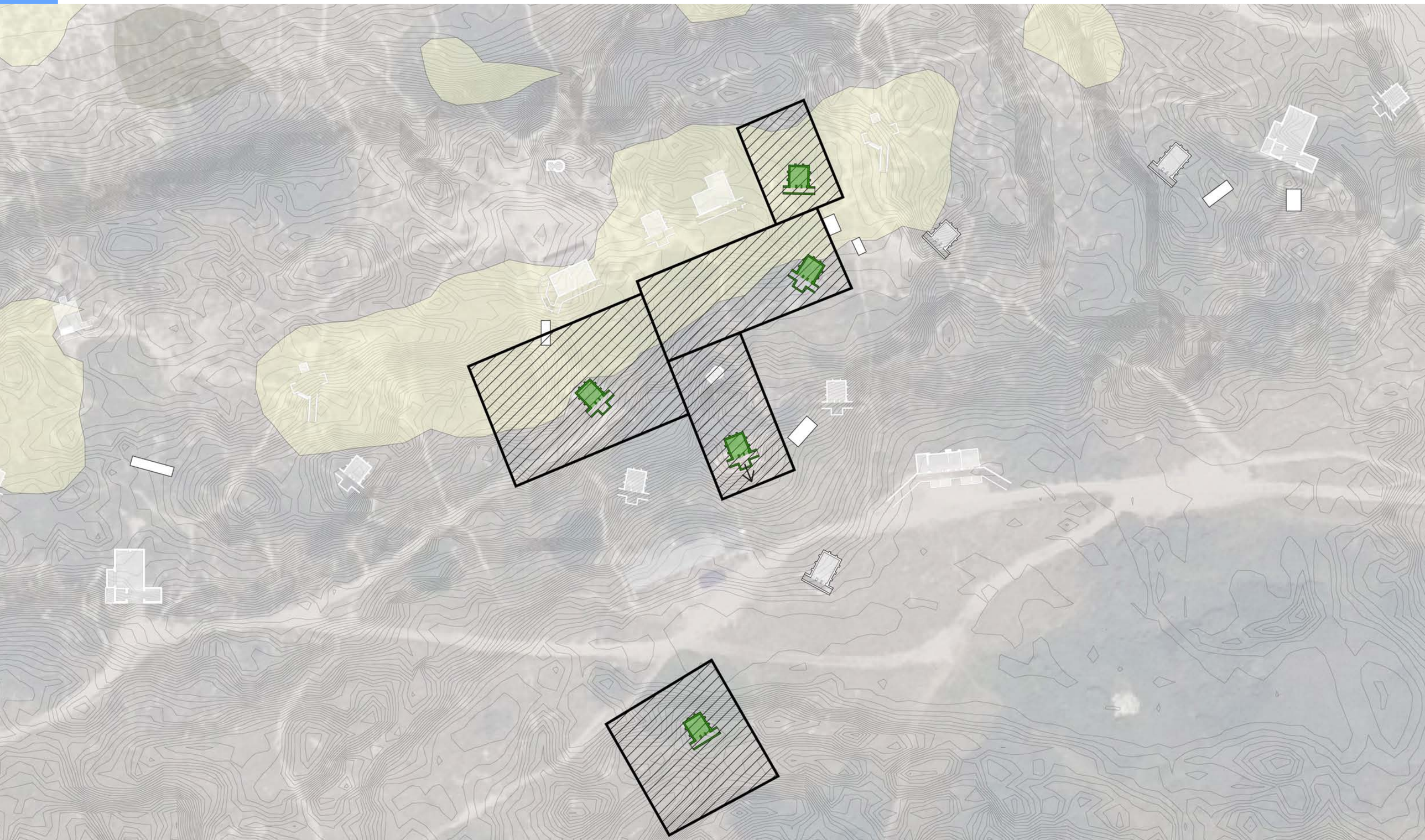
Het loopgravenstelsel wordt deels opgegraven en gebruikt voor het private ontsluitingsnetwerk. Enkele delen zullen niet worden ontwikkeld of worden onderbroken wanneer dit de privacy ten goede komt. Op de plankaart is goed te zien hoe ieder object een eigen exclusieve ontsluiting krijgt op het openbare netwerk. Ook hebben de meeste bunkers een eigen route naar het strand.

STRATEGIE VAN TWEELINGEN

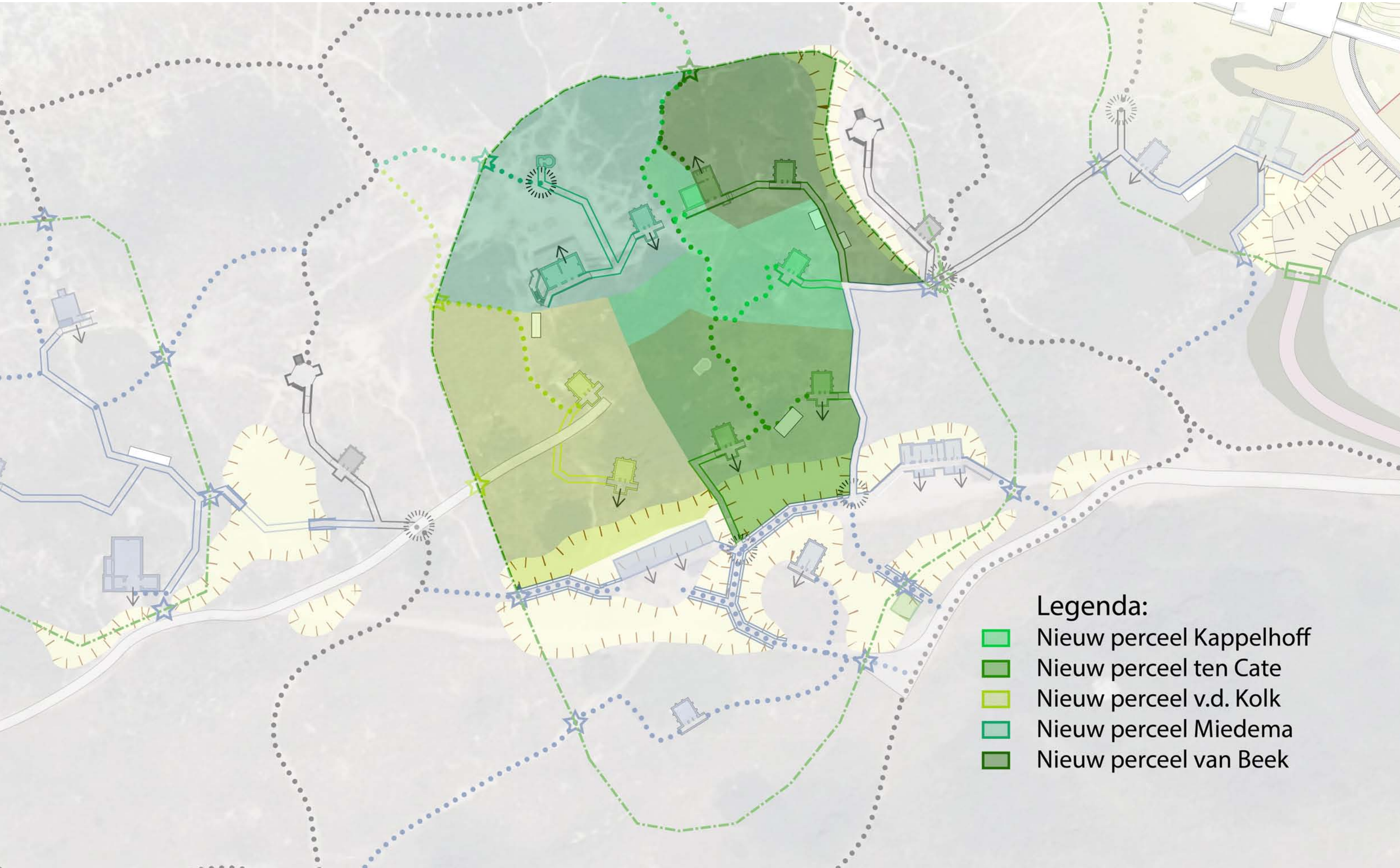


5

HUIDIGE GRENZEN BUNKERBEWONERS

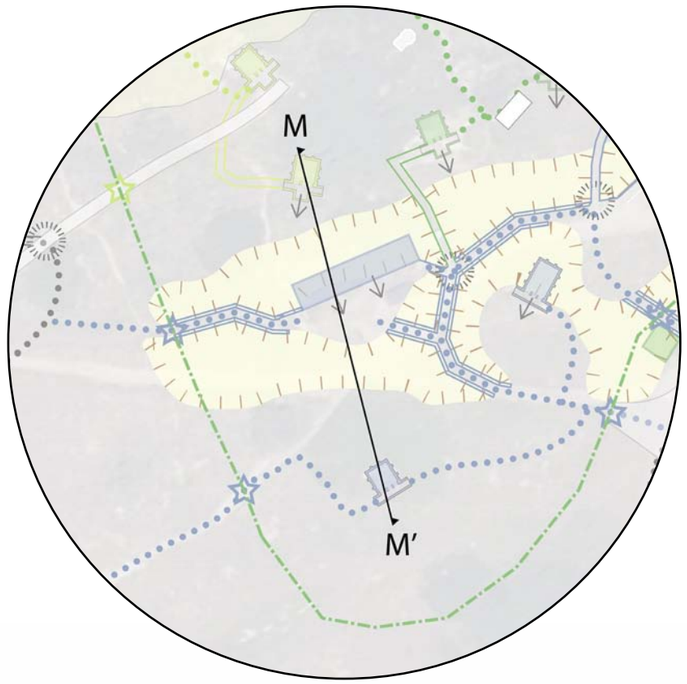


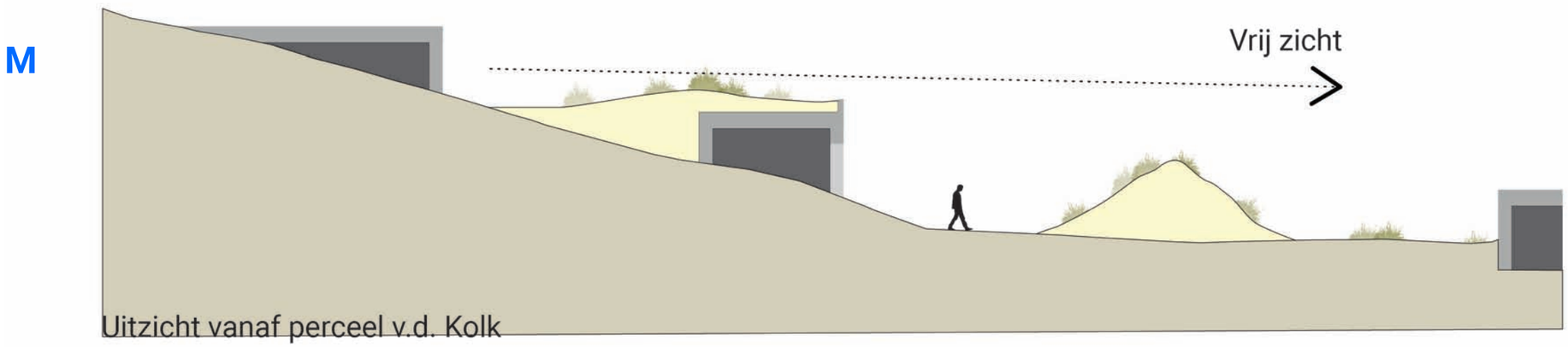
NIEUWE GRENZEN BUNKERBEWONERS



5 AANLEG NIEUWE DUINEN

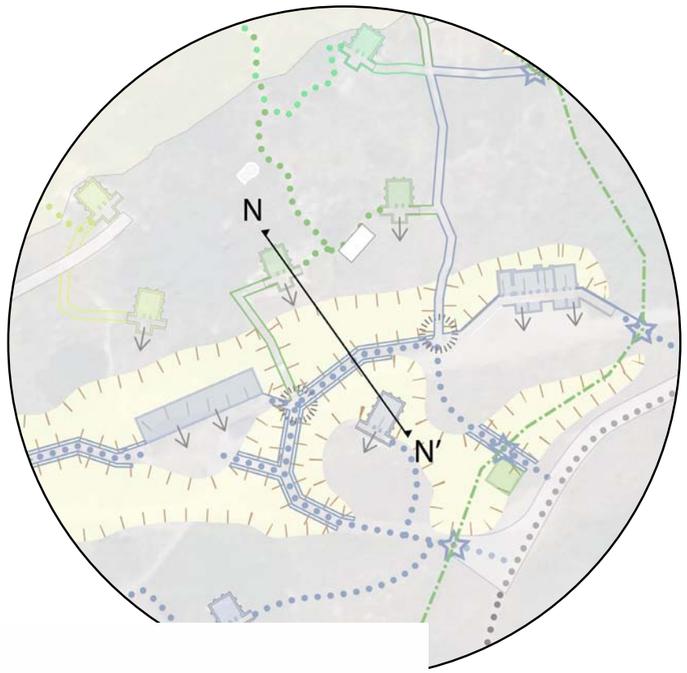
Het zuidelijke doorgaande zandpad wordt deels verlegd om een logische eenheid te kunnen creëren. Met aanpassingen in de duinmorfologie wordt het oude zandpad geblokkeerd en wordt extra afstand geschapen om inkijk te voorkomen en meer privacy te bieden.



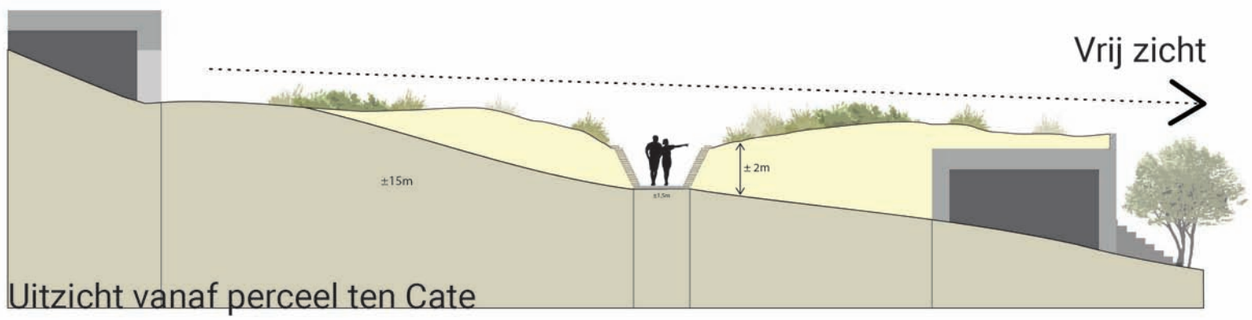


AANLEG NIEUWE DUINEN

De bunkers gelegen in deze zuidelijke buitenschil van de centrale cluster zullen worden ontwikkeld als satelliet- appartementen van het hotel. Deze schil ligt na de maaiveldaanpassingen in het duinreliëf op voldoende afstand van de cluster tweeling-bunkers, waarmee het ‘slow’ gebruik kan worden gegarandeerd.



N

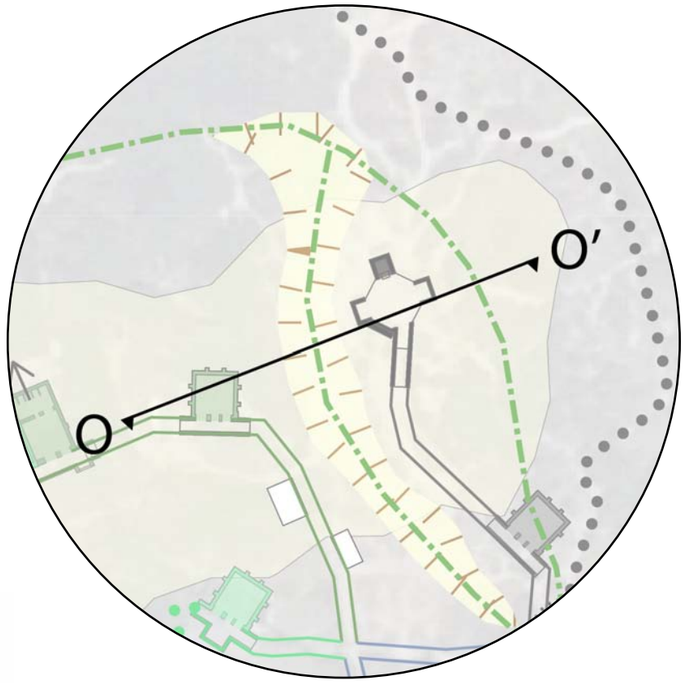


N ’

Uitzicht vanaf perceel ten Cate

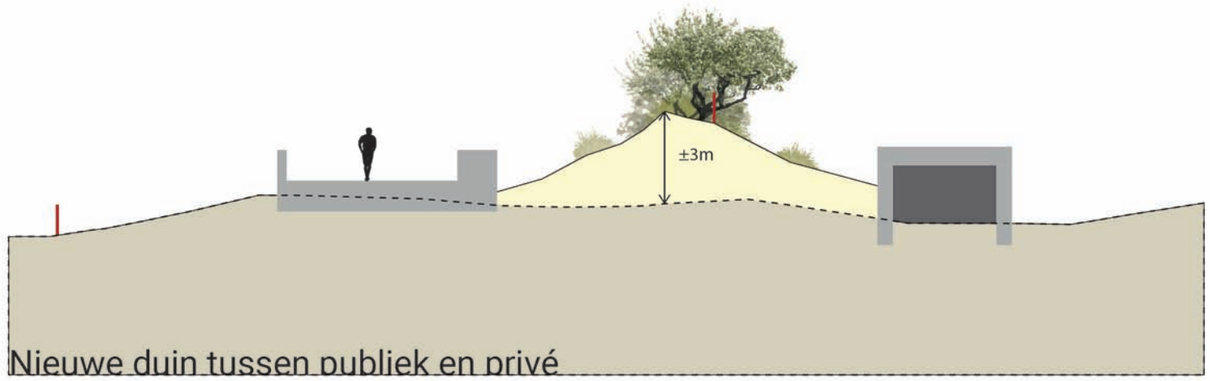
5 DUBBEL RASTER EN AANLEG NIEUWE DUINEN

Het ‘rondje’ stelling vanaf het appartementenhotel brengt bezoekers langs de omrastering van het centrale eiland maar de openbare geschutsopstelling die hierbinnen valt is voor iedereen bereikbaar via een openbare toegangspoort. Een dubbel raster borgt alsnog de privacy. Een duin tussen de geschutsopstelling en private bunkers zorgt voor extra privacy in het private domein. Voorgesteld wordt dat de geschutsopstelling alleen overdag te bezoeken is en dat deze ’s nachts kan worden afgesloten.



O

O ’

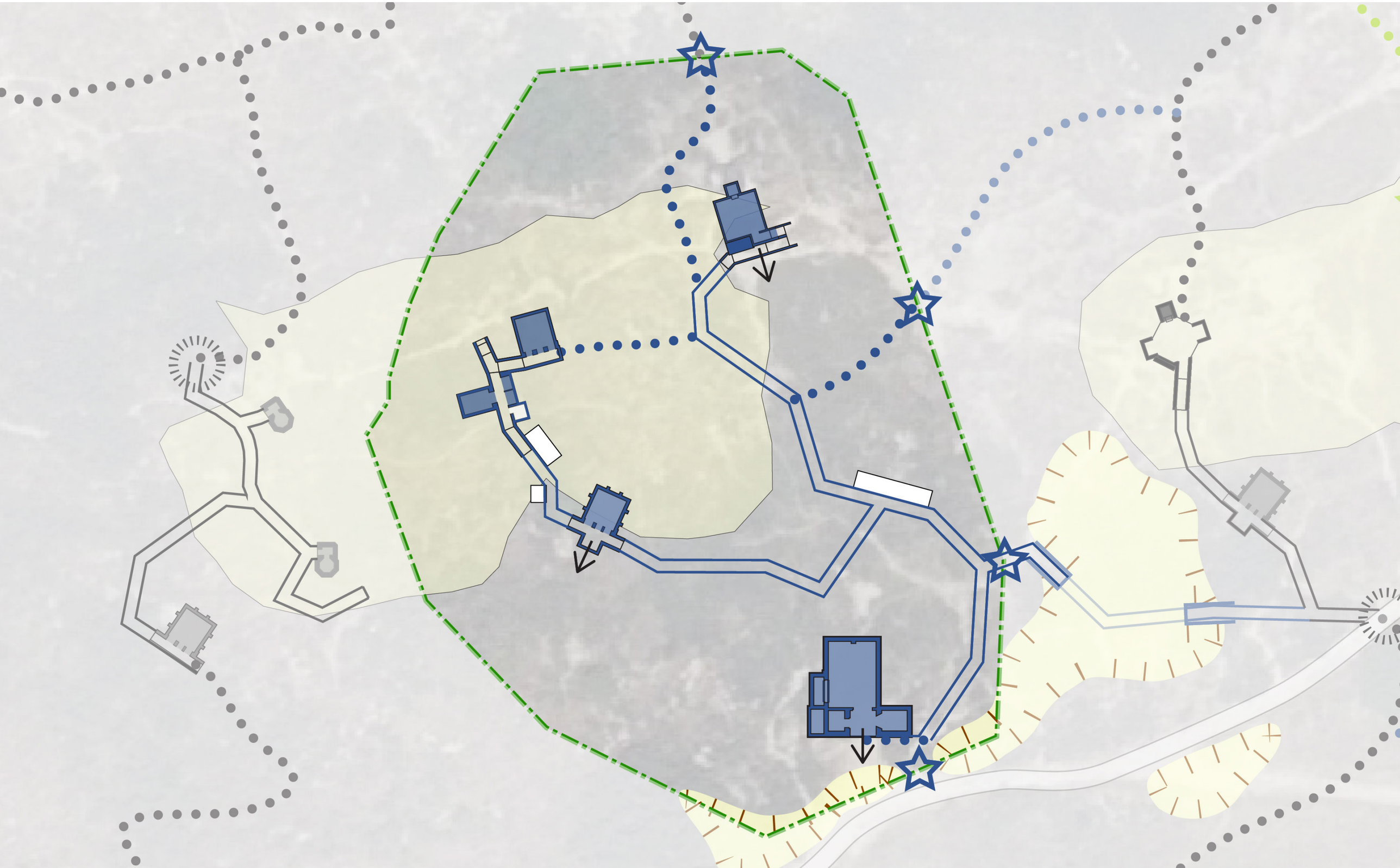




6 HET WESTELIJKE EILAND

Het kleine westelijke eiland omvat vier bunkers die in gebruik zullen worden genomen als satelliet appartement van het hotel. Door de afstand tot het hotel en een ontsluiting via een duinpad, is de beleving van recreëren in de natuur hier sterk voelbaar.

WESTELIJKE EILAND



BIJLAGE 1: STARTDOCUMENT

NIEUWE PERSPECTIEVEN VOOR FORMERUM AAN ZEE:
'EEN INTEGRALE AANPAK VOOR DE HERBOUW VAN HET APPARTEMENTENHOTEL IN RELATIE TOT RECREATIE- EN NATUURONTWIKKELING IN DE DIRECTE OMGEVING'

Aanleiding

Ruim 20 jaar nadat appartementenhotel Beek in 1999 z'n deuren sloot, heeft deze locatie sinds kort een nieuwe eigenaar met ambitie. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomst van het bestaande 'bouwblok', maar ook om 6 ha. aangrenzend duingebied, waarbinnen een groot deel van de 'Margotstelling' ligt, een bunkercomplex dat deel heeft uitgemaakt van de Atlantikwall. De nieuwe eigenaar, Erwin Miedema, heeft een herontwikkeling van het appartementenhotel voor ogen en wil nadenken over de toekomst van het stellingcomplex in relatie tot de ecologische perspectieven die Staatsbosbeheer voor het aansluitende duingebied ziet.

Workshop 13 en 14 september

Om deze visievorming concreet op te starten is op 13 en 14 september een 'workshop' op Terschelling georganiseerd, waarin de verwachtingen/ambities van de drie meest betrokken partijen (Miedema, Staatsbosbeheer en de gemeente) bij deze ontwikkeling zijn uitgewisseld, verkend is waar knelpunten liggen en vooral welke kansen nu ontstaan. Aanwezig waren de nieuwe eigenaar Erwin Miedema, drie vertegenwoordigers van Staatsbosbeheer (Tamara Bok, Jaap Roelofs en Annemieke op 't Hof), Joost Hellevoort als RO-specialist van de gemeente Terschelling en Lodewijk van Nieuwenhuijze, landschapsarchitect en facilitator/verslaglegger van de discussie. Na de rondgang in het veld was er op hoofdlijnen overeenstemming ontstaan over de aard van de opgaven die in onderlinge samenhang moeten worden opgelost, de eerste contouren voor een oplossingsrichting en een voorstel over de volgorde van de te nemen stappen. De eerste stap wordt het opstellen van een gezamenlijke visie voor het gebied, dat vervolgens als kader kan dienen voor verschillende uitwerkingsprojecten. Het verslag van deze workshop is min of meer opgesteld in de vorm van een startdocument voor deze gezamenlijke visie.

De randvoorwaarden/ambities van de 3 partijen

Erwin Miedema

- Gaat voor een hoogwaardige herontwikkeling van het appartementenhotel.
- Profiel 'natuurhotel', naam: 'Elements'
- Realisatie van 4 bouwlagen op een grondvlak van ca. 975 m2, ambitie is om ca. 50 appartementen te realiseren van verschillende grootte.
- Wenst naast het huidige bouwvlak van 975 m2 en een vergunbare bouwhoogte van 10 meter, 20% uitbreiding van het bouwvolume o.b.v. de horecanota om een kwaliteitssprong in het toeristisch/horeca-segment te kunnen realiseren. Het

heeft de voorkeur om deze uitbreiding direct mee te nemen om de natuur en omgeving maar eenmalig te belasten met bouwactiviteiten.
- Wenst voor (een deel van) de bunkers – in eerste instantie op zijn eigen perceel, maar wellicht ook op aangrenzende perceel Staatsbosbeheer - een recreatief ontwikkelperspectief om te kunnen investeren in een betekenisvolle toekomst voor de 'Margotstelling'. Staatsbosbeheer heeft niet de ambitie zelf hier aan recreatieve exploitatie te willen doen.
- Wil in principe meewerken aan door Staatsbosbeheer geformuleerde/te formuleren ecologische ambities.

Staatsbosbeheer

- Zet in op ontsnippering van het natuurgebied, het opheffen van grenzen heeft een hoge prioriteit. Een eerste aanzet kan gerealiseerd worden door het uit erfpacht halen van het 'natuurdeel' van het perceel van Miedema. Wanneer ook het perceel van Beijnes c.s. uit de erfpacht gehaald kan worden ontstaat een nog aantrekkelijker perspectief van een integrale kwaliteitsimpuls voor natuur met duurzaam vervolgbeheer in een grote begrazingseenheid.
- Het verleggen van het fietspad uit de natte duinvallei in meer noordelijke richting levert veel ecologische en hydrologische winst op. Daarnaast kwam uit een recente verkenning door studenten van de WUR naar de recreatieve kwaliteiten en onbenutte kansen voor het eiland – "Sustainable innovative alternatives for the cycling paths on the Wadden Islands, EcoStructure Consultancy - naar voren, dat geen enkele fietsroute 'zicht' op de Noordzee kan bieden. Wellicht kunnen we met de verlegging van het fietspad deze bijzondere kans nu eindelijk verzilveren.
- (Nieuwe) gebouwen worden door Staatsbosbeheer ook beoordeeld op de wijze waarop de landschappelijk inpassing is uitgewerkt. Duisternis en stilte zijn belangrijke kwaliteiten van het eiland. Zet ook in op ontwikkelingen die de stikstoflast kunnen terugdringen (minder autoverkeer met verbrandingsmotoren).
- Natte duinvalleien zijn een belangrijk natuurdoeltype voor Terschelling, echter de strijd tegen Watercrassula is nog niet gewonnen. De hooggelegen natte valleien blijken het meest robuust en bestand tegen de vestiging van Watercrassula. Het ontwikkelperspectief voor het laagstgelegen deel van de huidige kavel van Miedema nabij de parkeerplaats lijkt zeer kansrijk als 'hooggelegen natte duinvallei'.
- Passend binnen een totaalontwikkeling en bij voldoende eilander draagvlak, is Staatsbosbeheer bereid mee te werken aan privaatrechtelijke en publiekrechtelijke medewerking voor (recreatieve) herbestemming van/in de Margotstelling. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend.

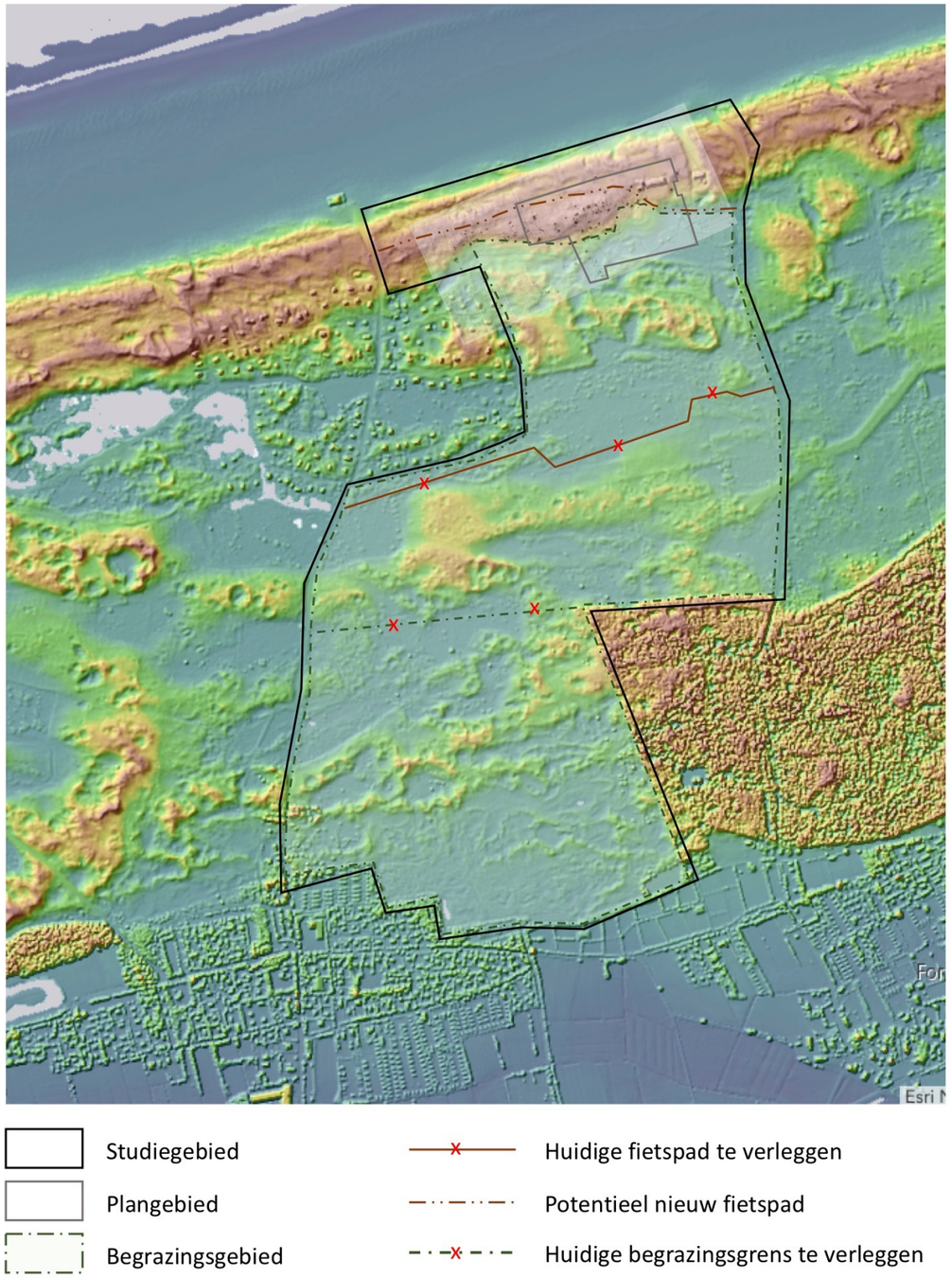
Gemeente

- Is verheugd over het feit dat na 20 jaar leegstand de ‘bestemmingsruimte’ appartementenhotel eindelijk weer een invulling krijgt. Deze plek is te uniek om te laten verloederen.
- Wil graag verkennen hoe de vervallen bunkers aangepakt kunnen worden, ook in het kader van terugdringen van ongewenst gebruik en in het kader van veiligheid.
- De gemeente zal initiatieven toetsen aan de vastgestelde juridische kaders. Voorstellen die buiten de huidige regelgeving vallen lopen het risico op lange procedures met een ongewisse uitkomst. Naast de toetsing aan de regels uit de Beheersverordening Formerum aan Zee en de Beheersverordening Natuurgebieden zal het minimaliseren van de effecten op natuur en stikstof een belangrijke rol spelen bij het verkrijgen van goedkeuring voor de ingediende plannen.

Gemeenschappelijke uitgangspunten en opgaven voor een integrale visie

De drie partijen zijn ervan overtuigd dat alleen op basis van een integrale visie op de samenhang tussen gebouw(en) en omgeving, er verder gewerkt kan worden aan uitvoeringsplannen. Het **plangebied** bevat het perceel van Miedema, het **studiegebied** verkent de relatie tussen plangebied en een ruimere omgeving gelegen tussen Badweg Formerum en de oostelijke bebouwingsrand van Midsland aan zee en tussen de duinvoet als noordelijke grens en de bosrand in het zuiden. Het voorstel is om voor het studiegebied een **toekomstvisie** op te stellen en

Plankaart toekomstvisie studiegebied



min of meer gelijktijdig voor het plangebied te werken aan een **schetsontwerp** waarin de toekomstvisie voor het perceel van Miedema wordt uitgewerkt in concrete inrichtingsvoorstellen en ontwerpprincipes voor gebouwen en omgeving.
Als startpunt voor de opstelling van de toekomstvisie zijn voorlopig de volgende vijf ontwerpopgaven en denkrichtingen geformuleerd:

1. Verken de haalbaarheid van het ecologisch perspectief
De belangrijkste ecologische en hydrologische ambitie is het kunnen realiseren van één grote aaneengesloten duineenheid, gelegen tussen strand/duinvoet en de rand van het Formerumerbos. Dit vraagt verlegging van het fietspad en beheermaatregelen, eenmalig en duurzaam beheer. Voor Staatsbosbeheer is 'zeggenschap' belangrijk. Deze heeft Staatsbosbeheer nu niet als 'blote'eigenaar. Voorwaarde is dat er afspraken gemaakt kunnen worden met de verschillende erfpachters. De eerste aanzet is het uit de erfpacht halen van een deel van het perceel van Miedema. Tegelijkertijd worden ook Beijnes c.s. en Rijf benaderd. Als aanvullende inrichtingsmaatregel kan het afplaggen van twee laaggelegen Valleien, een hoge prioriteit krijgen. Aktie Staatsbosbeheer.

2. Maak een herontwerp voor het fietsroutenetwerk.
Betrokken partijen wensen een nieuwe fietsroute door de hoge duinen te realiseren en tegelijkertijd de bestaande route door de duinvallei op te heffen. Een eerste verkenning heeft drie mogelijke tracés opgeleverd, die nader uitgewerkt moeten worden, zodat er een voorkeurstracé kan worden vastgesteld. Een belangrijke opgave hierbij is om een heldere zonering/ scheiding te ontwerpen tussen de openbaar toegankelijke fietsroute door/langs het stellingcomplex en het routenetwerk van de loopgraven dat verbonden is met het appartementenhotel. Ook uitzichtpunten langs het fietspad of bij/op het hotel om bijvoorbeeld op de Noordzee de ET scheepvaartroute waar te nemen, maar ook kansen op een unieke belevingservaring van zeevogels. Aktie Staatbosbeheer, Erwin Miedema, Gemeente en landschapsarchitect.

3. Werk visie uit m.b.t. relatie gebouw – omgeving.
De nieuwbouw staat in een natuurlijk duinlandschap. De duinmorfologie vormt de basis voor het maaiveldontwerp van het gebouw wat betekent dat er binnen het huidige bouwvlak minimaal 2 vloerpeilen moeten worden gerealiseerd om het gebouw mee te laten bewegen met het reliëf. In het ontwerp wordt gezocht naar een optimaal evenwicht tussen "uitzicht voor de hotelgast" en aanblik van hotel voor de voorbijgangers. De natuur loopt door tot aan de gevel van het gebouw, er worden geen tussenmilieus (bv. tuinen) gecreëerd of zichtbare gebruiksgrenzen aangebracht. De 'footprint' van het gebouw is niet groter dan het bouwvlak. Daarnaast wordt gekeken of met behoud van de gewenste kwaliteiten een 20% uitbreiding zoals beschreven in de horeca nota mogelijk is. De ambitie van natuurhotel 'Elements' krijgt een passende vertaling in de

architectonische expressie (een geleed volume) en materialisatie van het gebouw. ’s Nachts is het rond het gebouw donker. Aktie Erwin Miedema, architect en landschapsarchitect.

4. Ontwikkel een visie op de toekomst van de ‘Margotstelling’.
Het huidige appartementenhotel blijkt gebouwd te zijn op de locatie van de hoofdbunker van de Margotstelling, een omvangrijk stellingcomplex uit de 2e wereldoorlog. Dit complex is deels gesloopt, overstoven, vervallen tot ruïnes en in gebruik als extensief zomerhuisje. Het complex strekt zich uit van de duinovergang bij Midsland aan Zee tot aan Formerum aan Zee, waarbij de stelling richting Formerum aan Zee steeds zichtbaarder wordt. Het grootste deel van de stelling bevindt zich op het perceel van Miedema. Bijzonder aan het verspreide complex van kleine bunkertjes is het verbindende netwerk van, deels ingestorte, verdiepte loopgraven. Met de herontwikkeling van het appartementenhotel is tegelijkertijd aan de orde om een visie op de toekomst van de Margotstelling te ontwikkelen. Betrokken partijen lijken het eens te zijn over een volgorde in de opbouw van de redenering; Het gebied moet als één aaneengesloten ecologische eenheid kunnen functioneren waarbinnen de bunkertjes als geïsoleerde eilandjes gelegen zijn. De verdiepte loopgraven vormen het verbindend netwerk, mogelijk aangevuld met nieuwe verdiepte routes om het netwerk compleet te maken. Er wordt vervolgens een visie ontwikkeld op de gewenste verhouding tussen verschillende denkbare erfgoedstrategieën van de bunkertjes; restaureren, afdekken, laten vervallen of herbestemmen. Betrokken partijen willen als invulling van deze laatste strategie de mogelijkheid onderzoeken om een aantal bunkers als ‘satelliet’- appartement, retraite of vergaderlocatie aan het appartementenhotel toe te voegen. Dit kan (deels) een invulling zijn van de publiekrechtelijke mogelijkheid tot uitbreiding met 20%. Dit is afhankelijk van of Miedema deze mogelijkheid kan realiseren en ‘verzilveren’ in/bij het hotel zelf. Voor Staatsbosbeheer zijn veiligheid, (ecologische) rust, ruimte, duisternis en stilte bij het meewerken aan deze verruimingen leidend. Aktie alle partijen aangevuld met een erfgoedspecialist.

5. Verken het perspectief van ‘stilte eiland’.
De hiervoor bepleite grote duineenheid (opgave 1), zou nog meer aan kwaliteit winnen wanneer het gebied een ‘stilte eiland’ binnen het eiland Terschelling zou kunnen worden, zonder het geluid van verbrandingsmotoren en harde muziek, alleen wind en vogels. De drie bestemmingen in het gebied, de Zandzeebar, het Standhotel en natuurhotel Elements, zijn dan naast wandelend en fietsend, alleen nog met elektrische voertuigen bereikbaar. Het grootste deel van de huidige parkeerplaats zou verplaatst kunnen worden naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.

- Het kenmerk ‘stilte eiland’ is wezenlijk onderdeel van de gezamenlijke gebiedsvisie en wordt als onderdeel van de merkidentiteit vertaald in het ontwerp van Miedema: Aktie

Miedema.
- Gezamenlijke actie: polsen draagvlak bij bestuur, bevolking en Zandzeebar/Hotel Formerum.

Voorstel werkproces Toekomstvisie
De 5 ontwerpopgaven zijn door de betrokken partijen als startpunt voor het werkproces van de toekomstvisie geaccordeerd en kunnen nu verder uitgewerkt worden. Opgave 1, 2 en 4 vraagt nog om een gezamenlijke werkdag/workshop op Terschelling, voordat deze opgaven kunnen worden uitgewerkt tot een concreet voorstel.
Nadat de deelopgaven zijn verkend en uitmonden in concrete oplossingen, stel ik voor om een afsluitende workshop op Terschelling organiseren om de samenhang tussen de verschillende oplossingen te borgen/aan te brengen, zodat de contouren van de integrale toekomstvisie kunnen worden vastgesteld en kan worden besproken wat de uitgangspunten/ kaders zijn die verder worden uitgewerkt in het schetsontwerp voor het appartementenhotel met directe omgeving. De landschapsarchitect stelt de eindrapportage op. Miedema en Staatsbosbeheer gaan een inspanningsverplichting aan om de ambities van de toekomstvisie te concretiseren en te vertalen in inrichtingsplannen. Het college wordt gevraagd in te stemmen met de aanpak zoals voorgesteld in deze notitie.
Staatsbosbeheer, Erwin Miedema en gemeente stellen voor de start van het werkproces een tijdsplanning op, plannen de data voor de workshops en maken afspraken over de financiële verdeelsleutel voor de inzet van externe specialisten.

Schetsontwerp plangebied (kavel Erwin Miedema)
Voor de kavel van 6 ha. inclusief het bouwvlak van het appartementenhotel, wordt uitgaande van de toekomstvisie een inrichtingsplan uitgewerkt waarin alle voorgenomen activiteiten worden beschreven, verbeeld en financieel doorgerekend. Dit schetsontwerp, waarin ook de afspraken worden vastgelegd over het toekomstig beheer, vormt de inhoudelijke basis voor het convenant dat tussen Staatsbosbeheer en Erwin Miedema zal worden getekend.
Staatsbosbeheer en Erwin Miedema maken afspraken over de zakelijke kant van het uit erfpacht halen van het perceel, mogelijk gekoppeld aan een eventuele herbestemming van de bunkers op het perceel Miedema c.q. Staatsbosbeheer.
Het schetsontwerp legt op hoofdlijnen de maatvoering, hoeveelheden en materialisatie vast van gebouw en maaiveldinrichting.
De volgende aspecten zullen als uitwerking van de toekomstvisie aan bod komen:
1. Gebouw en directe omgeving
- Uitwerking van het gebouw; vloerpeilen, bouwhoogtes, geleding gevel, globale functie-indeling en materiaal gebruik.
- Interpretatie van de parkeernorm; uitgaande van de ambitie om een duurzaam natuurhotel te willen realiseren, wordt voorgesteld een parkeernorm van 0 te hanteren. Gasten komen per fiets of met een (elektrische) auto/taxi. Het grootste

deel van de huidige parkeerplaats wordt idealiter verplaatst naar het voormalige noodkampeerterrein in de bosrand van het Formerumerbos, dat een transferium wordt tussen gemotoriseerd verkeer en langzaam(elektrisch) verkeer.

- In het buitenruimteontwerp zal rekening worden gehouden met 5 laad/los plekken, ingepast nabij het hotel. Indien mogelijk verdwijnt op den duur het openbare parkeerterrein van Staatsbosbeheer. Zo niet, kan een beperkt aantal (elektrische) auto's op een geminimaliseerde openbare parkeerplaats worden geparkeerd.
- Aandacht voor de duurzaamheidsaspecten; gasloos, duurzaam energiesysteem, hergebruik regenwater, duurzaam materiaalgebruik, etc.
- Gebouw en infrastructuur met minimale footprint, natuur tot aan de gevel; subtiele inpassing terrasfunctie, speelplek kinderen en strandopgang.
- Terughoudend lichtontwerp, 's nachts is het donker.

2. Inrichting natuurgebied

- Terreininrichting wordt voorbereid om deel uit te kunnen maken van een grote (begrazings)eenheid; verplaatsen raster, aanbrengen veeroosters.
- Afplaggen laagte gericht op de ontwikkeling van een natte duinvallei bij parkeerterrein.
- Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken. We onderzoeken ook of en hoe investering in de natuur en stikstof reducerende maatregelen voor derden die voor bouwactiviteiten aan stikstofcompensatie moeten doen, opportuun is.

3. Nader uitwerken tracé fietspad

- Het gekozen voorkeurstracé, vastgelegd in de toekomstvisie, verder maatvoeren en uitwerken, mede in relatie tot het loopgravennetwerk van de Margotstelling.
- Voor financiering worden door Staatsbosbeheer de mogelijkheden vanuit Remkes-maatregelen bekeken.

4. Inrichtingswerkzaamheden Margotstelling

- Toedeling van de bunkertjes naar de verschillende erfgoedstrategieën en per type erfgoedstrategie de inrichtingsmaatregelen benoemen en uitwerken.
- In relatie tot het toekomstig functioneren van de stelling het loopgravennetwerk herstellen en completeren. Aandacht voor het ontwerpen van een (eco)logische en vanzelfsprekende scheiding tussen het fietspad en het loopgravennetwerk.

Voorstel werkproces schetsontwerp

Het werkproces van het schetsontwerp kan deels parallel lopen met de totstandkoming van de toekomstvisie. Het proces schetsontwerp valt onder de verantwoordelijkheid van Erwin Miedema en wordt uitgevoerd door de geselecteerde architect (Marc Koehler Architecten uit Amsterdam) en landschapsarchitect.
De laatste workshop van de toekomstvisie kan mede worden benut om de voortgang en richting van het schetsontwerp met

Staatsbosbeheer en Gemeente af te stemmen.
Nadat een financiële paragraaf is toegevoegd kan er een
convenant worden opgesteld om de afspraken tussen
Staatsbosbeheer en Erwin Miedema te bezegelen.

Verslag workshop 13 en 14 september 2020.
Lodewijk van Nieuwenhuijze,
Utrecht, 9 oktober 2020, definitieve versie na verwerking commentaren betrokken partijen.

COLOFON

Dit schetsontwerp is gemaakt door **H+N+S Landschapsarchitecten**

Projectteam
Lodewijk van Nieuwenhuijze (projectleider)
Olivier Klijn (landschapsontwerper)

Opdrachtgever en partners
Dit schetsontwerp is in opdracht van Erwin Miedema opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten, in samenspraak met de 5 private bunkereigenaren en Staatsbosbeheer.

Vormgeving en lay-out
H+N+S Landschapsarchitecten

Foto’s en afbeeldingen
H+N+S Landschapsarchitecten, tenzij anders vermeld

Projectnummer
2654

Datum
jan 2022

H+N+S+

H+N+S
Landschapsarchitecten

Bezoekadres
Soesterweg 300
3812 BH
Amersfoort

Postadres
Postbus 1603
3800 BP
Amersfoort