



## REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG

### Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lies - Lies 17' heeft van 5 oktober tot en met 2 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens dit termijn konden insprekers hun mening over het plan kenbaar maken.

### Reacties

Tijdens de inspraaktermijn zijn (gebundelde) inspraakreacties van omwonenden in de vorm van diverse brieven en 3 reacties van overlegpartners ingediend. Het gehanteerde systeem is als volgt. Eerst volgt een samenvatting van de desbetreffende reacties. Daarna volgt een gemeentelijke reactie per inspraakreactie. Vervolgens wordt aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Uit privacyoverwegingen is dit document voor persoonsgegevens geanonimiseerd. Organisaties zijn wel benoemd.



## 1. ALGEHELE SAMENVATTING BEZWAREN OMWONENDEN

Omwonenden hebben in een aantal brieven hun bezwaren kenbaar gemaakt. Belangrijke zaken waarop de omwonenden bezwaren hebben zijn:

1. De voorgestelde bouw op agrarisch gebied en de uitbreiding naar het noorden.
2. De vraag of het bouwplan daadwerkelijk bijdraagt aan de behoefte aan starterswoningen en doorstroming voor eilandbewoners.
3. Bezorgdheid over de omvang van het voorgestelde plan in verhouding tot de kern van het dorp Lies.
4. Zorgen over de beoogde seniorenwoningen en de afwijking van het karakter van het gebied.
5. Het belang van betrokkenheid van directe omwonenden in het besluitvormingsproces en de noodzaak van een constructieve dialoog met de initiatiefnemer.

De omwonenden dringen erop aan dat hun bezwaren serieus worden genomen en benadrukken dat het voorgestelde plan niet in overeenstemming is met het beleid en de regels die zijn vastgelegd. Ze wijzen op het volgende:

- Het plan lijkt af te wijken van de "Beleidsregels nieuwe woningen (2018)" van de gemeente, waarin staat dat planmatige uitbreiding van woningbouw binnen het oudste gedeelte van Lies niet passend is.
- De omwonenden betwijfelen of het bouwplan voldoet aan de regels en bepalingen zoals vastgelegd in het 135++ woonprogramma, waardoor ze vrezen dat eerdere initiatiefnemers wellicht gunstigere behandeling hebben gekregen.
- De geplande bebouwing op agrarisch en historisch gebied is in strijd met het behoud van de karakteristieke ruimte op Terschelling.

---

## 2. OVERLEGREACTIE: BRIEF OMWONENDEN VAN 31 OKTOBER 2023

### Samenvatting

Een groep directe omwonenden van Lies 17 heeft bezwaar ingediend tegen de bouwplannen en locatie invulling in hun buurt. Hun bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

1. **Gebrek aan dialoog:** De omwonenden hebben herhaaldelijk gevraagd aan de initiatiefnemer om in gesprek te gaan en tot een aanvaardbaar voorstel te komen. Ze zijn teleurgesteld dat de initiatiefnemer niet rechtstreeks en alleen met hen heeft gesproken en dat het plan steeds noordelijker is opgeschoven op agrarisch gebied met grotere volumes.

### Reactie gemeente:

De initiatiefnemer heeft verschillende keren het plan gepresenteerd en alle burens van Lies en de direct omwonenden van Lies 17 hierbij betrokken.

Namelijk:

- Digitale presentatie *Et er oer Ha* 25 februari 2021
- Per post schriftelijke stukken 15 maart 2021
- Per post schriftelijke stukken 25 april 2021
- Bewonersavond: Presentatie woningbouwplan (*Walvisvaarder*, 28 juli 2022)
- Bewonersavond: Presentatie woningbouwplan (*Walvisvaarder*, 18 april 2023)
- Bewonersavond: Presentatie woningbouwplan *Walvisvaarder*, 18 juli 2023)
- Inloopavond: Georganiseerd door de gemeente (*Walvisvaarder*, 17 oktober 2023)

Vanaf het begin is er duidelijk geweest dat er een stuk agrarische grond gebruikt zou moeten worden voor het woningbouwplan. De noordelijke grens heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente vastgesteld. Het plan is niet verder noordelijk opgeschoven.

Na elke bewonersavond is het plan zover mogelijk aangepast naar de wensen van de aanwezige. Bij elke avond is er voor iedereen de gelegenheid geweest om in overleg te treden met initiatiefnemer en architect. Daar is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

2. **Invulling op agrarisch gebied:** Het belangrijkste bezwaar is gericht tegen de invulling van agrarisch gebied voor de bouwplannen, wat als ongewenst wordt beschouwd.

Reactie gemeente: In dit gebied was ooit een boerenbedrijf gevestigd, zoals er destijds vele waren. Hoewel het oorspronkelijke boerenbedrijf niet meer in bedrijf is, zijn de bijgebouwen nog steeds aanwezig, wat deze locatie bijzonder maakt. Tijdens de planontwikkeling bood deze historische context de gelegenheid om een op maat gemaakt project te realiseren.

Op het terrein is duidelijk zichtbaar hoe het agrarische bedrijf in de loop der tijd is gegroeid. Er zijn nieuwe structuren toegevoegd, waaronder een ruime stal met een vrijstaande melkplaats, evenals opslagfaciliteiten voor voer en mest buiten de oorspronkelijke boerderij. Opvallend is ook de hooiberg ten noorden van de stal, waar hooi voor de koeien werd opgeslagen.

---

In de plannen is besloten om de karakteristieke boerderij te behouden en het concept van 'wonen op dit voormalige boerenerf in Lies' te introduceren. Hoewel de nieuwbouw niet identiek zal zijn aan de oorspronkelijke structuur, zal het ontwerp wel verwijzen naar de kenmerkende bijgebouwen van een boerenerf. Bovendien wordt er opnieuw een opmerkelijk pand toegevoegd aan de noordzijde van het erf.

De herontwikkeling binnen dit agrarisch gebied wordt verantwoord geacht vanwege de historische waarde en het behoud van de authentieke structuur, terwijl tegelijkertijd ruimte wordt gecreëerd voor nieuwe functies, zoals wonen.

De provincie heeft eerder het volgende aangegeven in een 'spreekuur' op het eiland en daarin aangeven dat de provincie het een aanvaardbaar plan vindt en is van mening dat hier een goede kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Het is een goede ontwikkeling, maar had daarin nog wel enkele opmerkingen. Deze opmerkingen zijn in het nu voorliggende plan verwerkt.

1. De bebouwing reikt niet verder dan de Walvisvaarder.
2. Het terrein wordt verdeeld in drie delen. Het voormalige erf van de boerderij, het nieuwe deel als deel met de bijgebouwen en het visueel open deel met een gemeenschappelijke ruimte. Hierin worden een grote poel en een moestuin aangelegd. De voorgestelde elzensingel is vertaald in de omhaagde moestuin en de boomgaard; twee elementen die thuis horen op een boerenerf. Het achterste, noordelijke en nat-drasdeel zorgt voor aftand tot de camping en voor rust in het gebied.
3. De wateropgave is passend opgelost. De nieuwbouw voldoet aan de gestelde randvoorwaarde dat de nieuwbouw bescheiden en terughoudend moet zijn. Verder zorgt het stedenbouwkundig plan voor hiërarchie en een goede verhouding tussen bestaand en nieuw. Het hoofdgebouw is de bestaande woning en de nieuwbouw zijn bijgebouwen. Het hoofdgebouw wordt daarbij niet overstemd en krijgt een sobere uitvoering.

Wijziging: Voorwaardelijke verplichting ten aanzien landschappelijke inpassing opnemen. De landschappelijke inpassing wordt als bijlage toegevoegd aan de planregels.

3. **Onvoldoende bijdrage aan starterswoningen en doorstroming:** De omwonenden vinden dat de beoogde invulling, zowel op agrarisch gebied als op bestemd gebied, weinig bijdraagt aan de behoefte aan starterswoningen en de gewenste doorstroming voor eilandbewoners. Ze zien de aantallen woningen als te groot, in de verkeerde richting, namelijk noordelijk op agrarisch gebied én te volumineus ten opzichte van de kern Van Lies

Reactie gemeente: In het plan worden 6 starterswoningen aangeboden (waarvan 3 met 1 slaapkamer en 3 met 2 slaapkamers) en 6 door-stroomwoningen (waarvan 4 eengezinswoningen en 2 seniorenwoningen). Uit onderzoek blijkt dat het bouwen van door-stroomwoningen een breder effect heeft op woningmarkt, aangezien de doorstromers elders op het eiland starterswoningen achterlaten. Er is in de ontwikkeling rekening gehouden met de vraag naar starterswoningen en doorstroomwoningen. Deze diversiteit aan wonen brengt veel voordelen mee voor de toekomstige bewoners en het eiland. Jongeren, volwassenen en senioren gebruiken hun eigen en publieke ruimte op een eigen manier. In de ontwikkeling is gekeken hoe we hier zo goed mogelijk op aan kunnen sluiten en voor iedereen een optimaal woonklimaat kunnen genereren.

De 12 woningen bieden kansen aan starters om een woning te kopen, tegelijkertijd is sprake van de bouw van woningen voor een andere doelgroep die de doorstroming op het eiland tot stand brengt. Een starterswoning is een woning speciaal voor de doelgroep die een eerste woning willen kopen. Het woonprogramma gaat uit van het realiseren van betaalbare woningen. Dit zijn sleutelklare woningen met een prijs tot € 325.000 inclusief BTW en exclusief grond. Het prijsniveau van de verschillende woningen is hieronder weergegeven. Dit zijn prijzen inclusief grond.

#	type woning	opp GBO	prijs
1	starterswoning met 1 slaapkamer	67,6	275.000
2	starterswoning met 2 slaapkamers	74,9	310.000
3	starterswoning met 1 slaapkamer	67,6	275.000
4	starterswoning met 2 slaapkamers	74,9	310.000
5	starterswoning met 2 slaapkamers	74,9	310.000
6	starterswoning met 2 slaapkamers	67,6	275.000
7	doorstroomwoning met 3 slaapkamers	95,1	450.000
8	doorstroomwoning met 3 slaapkamers	95,1	450.000
9	doorstroomwoning met 3 slaapkamers	95,1	450.000
10	doorstroomwoning met 3 slaapkamers	95,1	450.000
11	doorstroomwoning senioren	70	350.000
12	doorstroomwoning senioren	70	350.000

Initiatiefnemer moet aantonen dat de prijzen, van met name de doorstroomwoningen, hieraan voldoen. Het voldoen aan het woonprogramma is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De toetsing zal plaatsvinden als onderdeel van de anterieure overeenkomst en de aanvraag omgevingsvergunning.

Voor wat betreft de doorstroming wordt deze bevorderd door het aanbieden van een diversiteit aan typen woningen, dit betekent woningen met een verschillende omvang. De kopers zullen ook op de huidige woningmarkt woningen achterlaten die een divers aanbod bieden. Aangezien sprake is van 6 woningen die niet voor starters worden gebouwd is het effect voor de doorstroming misschien niet heel groot, maar cumulatief wordt er zowel in kwantiteit als kwalitatief een effect bereikt.

Het aantal toe te voegen woningen betreft op zichzelf geen klein aantal, maar is naar aard en schaal zowel in aantallen woningen als bouwvolume in voldoende mate inpasbaar in het dorp Lies. Momenteel zijn in Lies ongeveer 70 woningen aanwezig. Het toevoegen van 12 woningen betekent een toename van ongeveer 17%.

In volume is gekozen voor het behoud van het erf als agrarisch erf. Gekozen is voor drie compacte volumes in de vorm van een hoofdschuur, bijschuur en een derde schuur. Binnen deze volumes worden 12 woningen mogelijk gemaakt, te bereiken vanaf één oprit en met behoud van de bestaande boerderij welke overigens geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het behoud van de bestaande boerderij draagt bij aan het behoud van het agrarische erf.

Een deel van het plangebied blijft onbebouwd en is bestemd als Groen. Hier is voor een deel de landschappelijke inpassing voorzien. De uitbreiding richting het noorden blijft daarmee binnen de contouren van de bebouwing zoals deze aanwezig was op het perceel en in de omgeving. Zie daarvoor ook paragraaf 2.2, 2.3 en de landschappelijke inpassing in de toelichting.

#### **Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing**

Het lint en het zicht op de duinen zijn de belangrijkste waarden en daar wordt rekening mee gehouden. Het open gebied tussen de linten en de duinen heeft kwaliteiten, maar dit is lokaal. Op hoog schaalniveau zijn de waarden van dit gebied beperkt. Dit komt vooral omdat er in dit gebied al meerdere ontwikkelingen zijn geweest (vooral recreatie). Daarmee is deze ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het plan is gebaseerd op de karakteristieken van Lies en het lint en het zicht op het lint. Dit is nadrukkelijk de basis.



### **De schaal van de ontwikkeling**

In aantallen is het programma misschien relatief groot, maar door de wijze van inpassen wordt maatwerk geleverd passend. Het is geen standaard woonwijk, maar echt maatwerk. Dit rechtvaardigt deze ontwikkeling in Lies. Een dergelijke ontwikkeling kon vooraf niet worden voorzien. Het ruimtelijk beleid is gericht op behouden en versterken van bestaande waarden. Dit beleid betekent niet dat er niks mag veranderen. De omgeving is dynamisch en voortdurend aan veranderingen onderhevig. De waarden moeten worden gerespecteerd en dat is ook de doelstelling in het plan.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

4. **Seniorenwoningen ongeschikt:** De schuuruitstraling van de seniorenwoningen betreft geen schuuruitstraling vanwege het ijzeren dak met een doorloophoogte tot de grond.

Reactie gemeente: In paragraaf 3.3. van het bestemmingsplan is onder punt 7 ingegaan op de motivatie voor wat betreft de beeldkwaliteit. Hierin is onderbouwd aangegeven dat dit bouwplan op deze locatie en in deze vorm aanvaardbaar is. De Welstandsnota 2008 en de 'Aanvullingen welstandsnota Terschelling horende bij beleidsregels nieuwe Woningen' (22 oktober 2019) bieden niet een (volledig) passend welstandskader voor de voorliggende ontwikkeling. In het navolgende wordt voor de planvorming op het (achter)erf van Lies 17 een welstandskader geboden. Dit kader is afgestemd op de objectgerichte criteria voor schuurwoningen uit de 'Aanvullingen welstandsnota Terschelling horende bij beleidsregels nieuwe Woningen' (22 oktober 2019). Het welstandskader is door de gemeente Terschelling opgesteld en wordt separaat door de Raad vastgesteld als welstandskader voor voorliggende ontwikkeling. De welstandcommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota een hierin beoordeeld dat het bouwplan hieraan voldoet. Vaststelling van het welstandskader vindt tegelijkertijd plaats met vaststelling bestemmingsplan.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

De omwonenden verzoeken de Gemeente Terschelling om hun bezwaren opnieuw te overwegen en deze mee te nemen in de verdere besluitvorming met betrekking tot de bouwplannen op Lies 17.

### 3. OVERLEGREACTIE: BRIEF OMWONENDEN 4 NOVEMBER 2021

De omwonenden hebben bezwaren tegen de huidige bouwplannen op het agrarische perceel van Lies 17 om verschillende redenen, die onder de volgende thema's kunnen worden samengevat:

1. **Onvoldoende overleg en aanpassingen.** De omwonenden hebben gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer en de gemeente, maar er is tot nu toe geen aanvaardbaar plan voorgesteld. Er zijn slechts toezeggingen gedaan om zorgen mee te nemen in verdere planvorming.

Reactie gemeente: Op het moment van schrijven is initiatiefnemer het woningbouwplan verder aan het uitwerken en worden de punten die ingebracht zijn beoordeelt en waar mogelijk verwerkt.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan, maar afhankelijk van het uiteindelijke definitieve stedenbouwkundig plan wel. Het vastgestelde bestemmingsplan zal hierop worden aangepast indien nodig.

2. **Invulling van kwetsbare ruimte.** De omwonenden benadrukken het belang van zorgvuldige invulling van kwetsbare ruimte op Terschelling. Ze vinden dat er voldoende andere locaties zijn aangewezen voor woningbouw en dat agrarische gronden niet met bebouwing moeten worden gevuld.

Reactie gemeente: Bij punt 3 als reactie op de brief van 31 oktober 2023 wordt op dit punt al grotendeels ingegaan. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. Qua locatie is het voor Lies een nu de kans om een terrein te herontwikkelen tot woningen waarmee de verwaarloosde bebouwing kan verdwijnen. Dat de ontwikkeling iets groter wordt dan de huidige bestemming Wonen is aanvaardbaar in relatie tot zijn omgeving waarbij qua diepte van bebouwen van het perceel wordt aangesloten op de iets verderop gelegen bebouwing van de horecagelegenheid.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

3. **Respect voor bestemmingen, bepalingen en uitgangspunten.** De omwonenden vertrouwen erop dat de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders de bestemmingen, bepalingen en uitgangspunten die bij het agrarische perceel Lies 17 horen, zullen respecteren en niet zullen afwijken van deze regels.

Reactie gemeente: Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een zelfstandige afweging gemaakt. Hierboven is op diverse plekken aangegeven waarom het voorliggend plan in deze vorm stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar. Voor wat betreft de beleidsregels nieuwe woningen kan worden opgemerkt dat dit regels zijn voor kleine uitbreidingen van het woningbestand van 1 tot 5 woningen. Het college kan hiermee binnen de regels van de raad afwijken van het bestemmingsplan. Nu er sprake is van een aanvaardbare nieuwe ontwikkeling wordt deze dan ook separaat aan de gemeenteraad voorgelegd.

Wijziging: Geen.

4. **Bebouwing van agrarisch gebied.** De omwonenden zijn voorstander van het bouwen van starterswoningen op het bestemde gebied. Ze hebben echter bezwaren tegen het idee om duurdere woningen te bouwen op het aansluitende agrarische gebied, dat niet voor dit doel is bestemd.

---

Reactie gemeente: Zie reactie onder 2.2 en 2.3. De locatie van de woonschuren komt voort uit de ruimtelijke indeling van het plot. Deze is gebaseerd op de oorspronkelijke inrichting en de landschappelijke en stedenbouwkundige voorwaarden gesteld vanuit de gemeente. De onderliggende bestemming heeft geen invloed op de prijs of de soort woning. De doorstroom-woningen die op de agrarische grond gerealiseerd worden zullen inderdaad een andere prijs krijgen dan de starterswoningen, dit komt door het volume en de grond die erom ligt. De woningen voldoen aan de beleidsregels nieuwe woningen.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

5. **Overtreding van bestemmingsplannen en uitgangspunten.** De omwonenden merken op dat de voorgestelde bouwplannen in strijd lijken te zijn met de bestemmingsplannen, bepalingen en uitgangspunten, vooral met betrekking tot de prijs, omvang en aantallen van de voorgestelde woningen, zoals aangegeven binnen het woningbouwprogramma +135+.

Reactie gemeente: Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Hiermee wordt een zelfstandige afweging gemaakt. Hierboven is op diverse plekken aangegeven waarom het voorliggend plan in deze vorm stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar. Voor wat betreft de beleidsregels nieuwe woningen kan worden opgemerkt dat dit regels zijn voor kleine uitbreidingen van het woningbestand van 1 tot 5 woningen. Het college kan hiermee binnen de regels van de raad afwijken van het bestemmingsplan. Nu er sprake is van een aanvaardbare nieuwe ontwikkeling wordt deze dan ook separaat aan de gemeenteraad voorgelegd.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

De omwonenden benadrukken hun bereidheid om deze bezwaren nader toe te lichten wanneer de kwestie wordt behandeld.



## 4. OVERLEGREACTIE: BRIEF OMWONENDEN 30 MAART 2023

De bezwaren van de omwonenden tegen de bouwplannen op het agrarische perceel Lies 17 kunnen worden samengevat en per thema als volgt worden weergegeven:

1. **Locatiekeuze.** De omwonenden zijn voorstander van bebouwing op het bestemde gedeelte van Lies 17, maar ze zijn sterk gekant tegen de bouwplannen op het aangrenzende agrarische gebied. Ze willen dat bebouwing enkel op bestemd gebied plaatsvindt.

Reactie gemeente: zie reactie onder 2.2.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

2. **Coördinatieregeling.** De omwonenden maken zich zorgen dat het gebruik van de coördinatieregeling, waarmee de initiatiefnemer versneld kan handelen, de aandacht kan afleiden van het feit dat de nieuwe plannen nog steeds gedeeltelijk voorzien in bebouwing op agrarisch gebied. Ze benadrukken het belang van de focus op de juiste locatie voor bebouwing.

Reactie gemeente: de coördinatieregeling is door de gemeenteraad bij besluit van 5 april 2023 van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan Lies 17. De ontwerpbesluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd, zodat op alle besluiten zienswijzen kunnen worden ingebracht. Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie (anders meerdere instanties), namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden (na ontvangst van het verweerschrift) een besluit te nemen. Gedurende de procedure kan dus op alle stukken gereageerd worden en liggen deze ter inzage. Op deze manier kan op alle aspecten, stedenbouw/landschap/beeldkwaliteit/bouwplan van deze ontwikkeling tegelijk een afgewogen besluit worden genomen.

Voor bebouwing in agrarisch gebied zie reactie onder 2.2.

3. **Mogelijke afwijking van regels.** De omwonenden vrezen dat de coördinatieregeling de initiatiefnemer de mogelijkheid biedt om af te wijken van de bestaande regels en bepalingen, zoals vastgelegd in het 135++ woonprogramma. Ze waarschuwen voor een gebrek aan controle van de gemeenteraad en de overschrijding van historische grenzen.

Reactie gemeente: Voor een uitleg van de coördinatieregeling zie reactie onder 4.2. De gemeenteraad blijft het bevoegde gezag. Het ontwerp bestemmingsplan zal dan ook ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd en kan dus ook een zelfstandig oordeel geven over de aanvaardbaarheid van voorliggend plan.

Zie reactie onder 3.5.

4. **Historisch en beleidsmatig aspect.** De omwonenden wijzen erop dat het ontwikkelen van planmatige woningbouw in het oudste gedeelte van Lies in strijd is met eerdere beleidsregels (Beleidsregels nieuwe woningen (2018)) en de historische aard van de dorpen op Terschelling. Ze stellen dat planmatige uitbreiding van woningbouw zich beperkt tot de drie kernen: West-Terschelling, Midland en Hoorn.

---

Reactie gemeente: De omvang van het project is weliswaar aanzienlijk in termen van absolute grootte, maar dankzij de zorgvuldige integratie is het op maat gemaakt en goed passend binnen de specifieke context van de gemeente. Het betreft geen standaard woonwijk, maar eerder een unieke en op maat gemaakte ontwikkeling als wonen op een voormalig agrarisch erf en de daarbij behorende gronden.. In optiek van de gemeente rechtvaardigt dit zeker de plaatsing van dit project in Lies, aangezien een dergelijke ontwikkeling niet specifiek kon worden voorzien, maar wel harmonieus past binnen de schaal en stedenbouwkundige kenmerken van de kern Lies.

5. **Toezeggingen van gemeente.** De omwonenden herinneren het college van Burgemeester en Wethouders eraan dat ze in een eerder schriftelijk antwoord werd verzekerd dat bij toekomstige raadsvoorstellen rekening zou worden gehouden met de bezwaren van de direct omwonenden. Ze benadrukken dat dit moet gebeuren voordat er besluiten worden genomen over de coördinatie-regeling.

Reactie gemeente: Het nemen van een besluit over het toepassen van de coördinatie regeling is een procesbesluit. Nu ligt het voorontwerp bestemmingsplan voor en kan een ieder reageren. Hierna wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld waarop een ieder een formele zienswijze kan indienen. De reactie op de zienswijzen en het ontwerp bestemmingsplan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd. In die zin zal de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan kennis kunnen nemen van de ontvangen zienswijzen.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

De omwonenden dringen aan op zorgvuldige overweging van hun bezwaren voordat er verdere stappen worden genomen met betrekking tot de bouwplannen op Lies 17.

## 5. SAMENVATTING VERDIEPENDE ZIENSWIJZE OMWONENDEN

De omwonenden van Lies 17 op Terschelling hebben een aantal significante bezwaren tegen het voorontwerp bestemmingsplan Lies 17. Ze hebben deze bezwaren geuit om duidelijk te maken waarom ze tegen de voorgestelde ontwikkeling zijn:

- 1. Schending van de ruimtelijke ordeningsregels:** Het voorontwerp bestemmingsplan lijkt in strijd te zijn met de bestaande regels voor ruimtelijke ordening in het gebied. De huidige structuur en karakteristieken van het dorp Lies worden gedefinieerd in het geldige bestemmingsplan van Lies (dat loopt tot 23 juli 2023). Dit bestemmingsplan stelt dat bij nieuwbouw, wijzigingen en aanvullingen in het waardevolle dorpsgebied moet worden aangesloten op de bestaande structuur en bebouwingskenmerken. De voorgestelde ontwikkeling lijkt in tegenspraak te zijn met deze regels en bedreigt het karakter van het gebied.

Reactie gemeente: Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze goede ruimtelijke ordening is niet gedefinieerd in de wet. Jurisprudentie geeft betekenis aan het begrip. Ook bij voorliggend conserverend bestemmingsplan is hiervan sprake. Het betekent echter niet dat bij nieuwe ontwikkelingen geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet deze opnieuw beoordelen op ruimtelijke aanvaardbaarheid en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor Lies 17.

Voor de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreactie zie onder 2.2.

- 2. Teveel woningen op een klein gebied:** In het gebied dat begrensd wordt door de Dorpsstraat, Noordhoek, Duinweg en Kathoek, staan momenteel ongeveer 10 woningen. Het voorontwerp bestemmingsplan stelt de bouw van 12 nieuwe woningen voor op slechts 0,5 hectare land. Dit aantal woningen op zo'n klein stuk land lijkt de regels voor ruimtelijke ordening te overtreden en past niet binnen de huidige structuur van het dorp Lies. De ontwikkeling zou daarmee niet passend zijn binnen de Uitvoeringsprogramma Woonvisie Programma +135+ (29-01-2019).

Reactie gemeente: Zie reactie onder 4.4.

- 3. Ontwikkeling lijkt gedreven door projectontwikkelaar.** De omwonenden uiten zorgen dat de ontwikkeling vooral gericht is op het voldoen aan de wensen van de projectontwikkelaar, in plaats van op het behoud van het karakter van het gebied. Ze halen aan dat de projectontwikkelaar geen kennis lijkt te hebben van de structuur van Lies, wat wijst op een gebrek aan inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie gemeente: De voorgestelde ontwikkeling is zorgvuldig afgestemd op de schaal en stedenbouwkundige context van de kern Lies. Het behoud van het karakter van Lies, evenals het lint en het zicht op het lint, vormt expliciet de basis van het plan. Hierdoor ontstaat een harmonieuze landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing die naadloos aansluit bij de lokale omgeving. De schaal van de ontwikkeling is in overeenstemming met de kenmerken van Lies, waarbij rekening wordt gehouden met de beperkte waarden op hoog schaalniveau van het open gebied tussen de linten en de duinen. Dit benadrukt de aandacht voor het behouden van de unieke kwaliteiten van dit gebied, ondanks eerdere (voornamelijk recreatieve) ontwikkelingen.

Zie ook reactie onder 2.2 en 3.5.

- 
- 4. Gebrek aan overleg met omwonenden.** Hoewel aanvankelijk was aangegeven dat er overleg zou plaatsvinden met de omwonenden, blijkt uit de reactie van de omwonenden dat dit overleg onvoldoende heeft plaatsgevonden. Het feit dat de presentaties van de plannen werden bijgewoond door bewoners van een veel groter gebied dan alleen de directe omwonenden, heeft niet geleid tot een werkelijk overleg met de mensen die het meest direct door de ontwikkeling worden beïnvloed.

Reactie gemeente: In het kader van de ter inzage legging van dit voorontwerp bestemmingsplan heeft er op 17 oktober 2023 een inloopbijeenkomst plaats gevonden. Een ieder kon hier de plannen inkijken en in gesprek gaan met de gemeente en de ontwikkelaar.

Wijziging: De reactie leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan

- 5. Tegengesteld aan beleid voor woningbouw in dorpen.** De omwonenden wijzen op verschillende beleidsdocumenten en -richtlijnen (o.a. toekomstvisie TS 25, Uitvoeringsprogramma Woonvisie Programma +135+, Verordening Romte Fryslân 2014, die gericht zijn op het behoud van natuur, landschap en cultureel erfgoed, evenals het vermijden van verdichting van dorpen. De voorgestelde ontwikkeling lijkt in strijd te zijn met deze beleidsdoelstellingen, aangezien het de landschappelijke kwaliteit en de historische waarde van het gebied zou kunnen aantasten.

Reactie gemeente: Zie reactie onder 2.2. Voor deze ontwikkeling hebben wij een zelfstandige afweging van belangen gemaakt maar daarbij wel gekeken naar het bestaande beleid. Wij zijn van mening dat voorliggend plan wel past in de context van het landschap rond Lies. Met respect voor zijn omgeving is het plan ingepast. Zo wordt qua bebouwing zo veel mogelijk aangesloten bij wat er nu staat en wordt rekening gehouden met zichtlijnen, behoudt van open ruimte en omliggende bebouwing. In die zin zijn wij van mening dat dit plan niet ten koste gaat van de landschappelijke kwaliteit.

De omwonenden verzoeken de gemeente dan ook om het plan voor Lies 17 te herzien en de ontwikkeling in overeenstemming te brengen met de huidige regelgeving en het karakter van het gebied. Ze dringen aan op een zorgvuldige afweging van de ruimtelijke kwaliteit en de belangen van de omwonenden, evenals het behoud van natuurlijke en culturele waarden.

## 6. OVERLEGREACTIE PROVINCIE

De provincie heeft een bouwproject op Lies 17 te Terschelling beoordeeld en wil graag verdere details en reacties op de volgende thema's:

### *Soortenbescherming:*

- Provincie geeft goedkeuring van rapportages van Slijpkruik ecologisch adviesbureau.
- Provincie wil controle en borging op naleving van het projectplan voor 'Werkwijze Kleine Initiatieven'. (borging landschappelijke inpassing)

Reactie gemeente: De gemeente is blij te vernemen dat de ecologische onderzoeken intern akkoord bevonden zijn. In het bestemmingsplan zal daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden dat de uitvoering wordt uitgevoerd conform het projectplan voor 'Werkwijze Kleine Initiatieven'. Verder gaat de gemeente ook de landschappelijke inpassing borgen in de planregels. Deze is nu alleen nog opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. Compenserende maatregelen voor zover mogelijk borgen in de planregels. Het gaat om het in paragraaf 5.4 van het in het Projectplan ecologie Lies 17 (achtererf)borgen van genoemde permanente voorzieningen.

Wijziging: Aanvullen toelichting en opnemen planregel ter borging van de compenseren maatregelen.

### *NNN (Natuurnetwerk Nederland) - EHS beheer gebieden:*

- Onderzoek naar vereiste acties voor deze gebieden. Initiatiefnemer moet snel contact opnemen om de invulling van de NNN af te stemmen.

Reactie gemeente: De initiatiefnemer is in overleg met de afdeling ecologie van de provincie Friesland. Er is een notitie opgesteld waarin de natuur gunstige maatregelen van het plan zijn genoemd en wordt onderbouwd waarom dit voldoende kwalitatieve compensatie is voor het oppervlakte verlies. Deze notitie is bij deze reactienota gevoegd.

Wijziging: Vooralsnog leidt dit voor het ontwerp bestemmingsplan niet tot aanpassingen, maar mogelijk leidt het een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitkomst van het overleg met de provincie.

### *Toelichting en VRF (Vorbereidingsbesluit Ruimtelijke Flexibiliteit):*

- Doorlopen van 7.1.7 van de VRF.
- Motivering ontbreekt voor biodiversiteit in de toelichting.

Reactie gemeente: De motivering voor biodiversiteit wordt op grond van voorstel provincie toegevoegd aan de toelichting.

Wijziging: Aanvulling toelichting voor het aspect biodiversiteit.

### *AERIUS-berekeningen en milieueisen:*

- Zorgen over het gebruik van elektrisch materieel tijdens de bouwfase en beschikbaarheid.
- Noodzaak om dit als voorwaarde in de omgevingsvergunning op te nemen.
- Berekeningen moeten vrachtverkeer meenemen voor zowel lichte verkeersbewegingen als vrachtbewegingen per dag per woning.

Reactie gemeente: Op basis van de reactie van de provincie is het stikstofonderzoek aangepast. Het aangepaste stikstofonderzoek heeft niet tot nieuwe conclusies geleid.

Wijziging: Het huidige stikstofonderzoek wordt vervangen door het aangepaste stikstofonderzoek.

## 7. OVERLEGREACTIE WATERSCHAP

1. Het waterschap vraagt om de nog niet beschreven punten uit het afgegeven wateradvies van 3 maart 2023 te beschrijven.

Antwoord gemeente: In dit geval zijn de aspecten hoofdwatgang en dempen en graven van oppervlaktewater niet in de waterparagraaf van het voorontwerp bestemmingsplan beschreven. In het ontwerp bestemmingsplan is dit wel gedaan. Zie daarvoor paragraaf 4.9.

2. Het waterschap vraagt om een nadere motivering van het vasthouden en laten infiltreren van overtollige regenwater en vraagt hierbij om een overleg.

Antwoord gemeente: De initiatiefnemer en het waterschap hebben op 12 september een overleg gehad. Door het midden van het gebied loopt een regenwaterafvoer richting de duinen, deze mondt uit in een wadi. Dit water in zijn gebied zorgt ervoor dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem. Aan zowel de oost- als westzijde van het perceel bevinden zich momenteel gedempte sloten. Beide sloten zullen worden hersteld. De wadi en het herstel van de sloten dragen gezamenlijk bij aan een geleidelijke infiltratie van overtollig regenwater in het gebied.

3. Het waterschap vraagt om een beschrijving van de maatregelen in relatie tot de ruimtelijke adaptatie.

Antwoord: Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

4. Vanuit een duurzaam waterbeheer vragen wij om het aanleggen van kelders voor deze planlocatie uit te sluiten of om deze tot het maaiveld waterdicht aan te leggen. Dit om grondwateroverlast situaties in de toekomst te voorkomen.

Antwoord gemeente: Het realiseren van een kelder wordt uitgesloten. Indien wel een kelder in de plannen wordt opgenomen, dan zal sprake zijn van een waterdichte kelder. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een specifieke bouwregel opgenomen.

5. Bij de bouwfase vraagt het waterschap om rekening te houden met eventuele grondwateronttrekkingen en deze zoveel mogelijk te beperken om de zoetwaterbel op het eiland te beschermen.

Antwoord gemeente: Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt hier rekening mee gehouden.



## 8. OVERLEGREACTIE BRANDWEER

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging. Wel voorzien zij in het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid. Brandweer Fryslân adviseert daarom om:

- a. er voor te zorgen dat de brandweer elke woning tot op maximaal 40 meter afstand kan bereiken;
- b. de doodlopende weg in het plangebied uit te voeren volgens de bovenstaande kenmerken;
- c. de brandweer te betrekken bij de exacte uitwerking van hun advies.

Antwoord gemeente: De gemeente heeft de ontwikkelaar op de hoogte gebracht van het advies van de brandweer en betreft de brandweer bij de exacte uitwerking van het advies. De uiteindelijke uitwerking zal er voor zorgen dat de brandweer elke woning tot op maximaal 40 meter afstand kan bereiken en houdt hierbij ook rekening met de doorlopende weg.