

Raadsvergadering datum	:	22 september 2025
Onderwerp	:	Dorpsstraat 188
Portefeuillehouder	:	Wethouder T. van Mourik
Zaaknummer	:	429277

Beslispunten

1. In te stemmen met de verkoop van de percelen A1371 en A1372 (Dorpsstraat 188) in afzonderlijke delen zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1.
2. Perceel A met rijksmonument en bijgebouw voor een vaste prijs te verkopen voor €450.000,- euro.
3. Perceel B met vervallen schuur te verkopen op inschrijving zonder vaste verkoopprijs.
4. Perceel C te verkopen op inschrijving voor een vaste verkoopprijs.
5. In te stemmen met het geven van een positief advies voor wat betreft de planologische wijziging van het gebruik van de gronden op Dorpsstraat 188 voor wonen op perceel B.
6. Een saldo op deze verkopen in een begrotingswijziging te begroten ten laste of ten gunste van het jaarrekening resultaat.

Samenvatting

De gemeente heeft vorig jaar de percelen A1371 en A1372 op Dorpsstraat 188 gekocht op basis van het strategische aankoopbeleid met als doel meer woningbouw mogelijk te maken. De gemeente wil de bestaande woning, de schuur en het vrije perceel niet zelf behouden. Daarom wordt voorgesteld deze te verkopen. Van de twee percelen worden drie percelen gemaakt, zodat er achter en naast het huis ook ruimte komt voor nieuwe ontwikkelingen. Het woonhuis en de schuur worden los van elkaar verkocht. Voor de invulling van het in zijn geheel vrijkomende perceel (A1371) wordt daarmee ook ruimte geschapen. Planologisch is het al mogelijk om op dat perceel twee woonruimten te creëren. Het doel is dat er in totaal drie extra wooneenheden worden gecreëerd op de percelen van Dorpsstraat 188.

Aan de raad,

1. Aanleiding

De gemeente Vlieland heeft Dorpsstraat 188 in 2024 strategisch aangekocht om woningbouw mogelijk te maken. Nu wordt voorgesteld om de bestaande woning te verkopen omdat het verhuren van een monument specialistische kennis vereist die de gemeente niet heeft. Daarnaast is het strategisch aankoopbeleid primair gericht op het toevoegen van woningen, niet op vastgoedbeheer. Ook het perceel waar de vervallen schuur op staat en het vrije perceel zullen te koop worden aangeboden. De verkoop van opstallen en grond biedt een kans aan inwoners die financieel wellicht niet de mogelijkheid hadden gehad om het gehele perceel met opstallen te kopen.

2. Beoogd resultaat

Het toevoegen van betaalbare woonruimten aan het woningaanbod op het eiland.

3. Relatie met omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van Vlieland benadrukt het belang van woningbeschikbaarheid voor alle inkomensgroepen. Door deze verkoop met specifieke voorwaarden blijft de woning beschikbaar voor bewoners met een economisch-maatschappelijke binding aan Vlieland. De herontwikkeling van het achtererf past binnen de visie om zorgvuldig met ruimte om te gaan en het historische karakter te behouden.

4. Argumenten

1.1 De verkoop past binnen het strategisch aankoopbeleid.

Het strategisch aankoopbeleid richt zich op het toevoegen van woningen, niet op het beheren van monumentaal vastgoed. Met deze aankoop/invulling worden er daadwerkelijk woonruimten toegevoegd (in fysieke zin, want planologisch zijn deze woonruimtes al vastgelegd). Het doel is om de woonruimten te verkopen aan inwoners met een economische-maatschappelijke binding aan het eiland Vlieland. Het voornemen is om in de verkoopvoorwaarden voorwaarden voor alle percelen op te nemen om speculatie in de nabije toekomst te voorkomen en er een zelfbewoningplicht op te leggen. Indien er meer dan één belangstellende is voor een woonruimte dan wordt er via een notaris een loting verzorgd.

2.1 De verkoop van perceel A gaat op inschrijving met een vaste verkoopprijs

Perceel A met daarop het Rijksmonument zal worden aangeboden voor een vaste verkoopprijs van €450.000,- euro. In de verkoopvoorwaarden wordt onder andere opgenomen datgene dat onder 1.1 is opgenomen. Indien er meer dan één belangstellende is wordt middels een loting bepaald wie de woning mag kopen. Tevens zal bij de verkoop duidelijk worden gemaakt dat het gaat om een Rijksmonument waarop verplichtingen rusten ten aanzien van onderhoud en beperkingen ten aanzien van mogelijke aanpassingen.

3.1 De verkoop van perceel B gaat op inschrijving zonder vaste verkoopprijs

Perceel B, waarop op dit moment de vervallen schuur staat, zal worden aangeboden in de huidige staat en zonder een vaste verkoopprijs. Het perceel zal worden verkocht aan de hoogste bieder die voldoet aan de verkoopvoorwaarden zoals in ieder geval economische-maatschappelijke binding. Daarnaast zal ook in de voorwaarden en de planologische wijziging worden opgenomen dat de woning het uiterlijk heeft van een schuur of een passende houten woning. De details hiervoor moeten nog verder worden uitgewerkt.

4.1 De verkoop van perceel C gaat op inschrijving met een vaste verkoopprijs

Het vrije perceel biedt ruimte aan de ontwikkeling van twee grondgebonden woonruimten. Na verkoop van het Rijksmonument en het perceel waar nu de vervallen schuur op staat, ontstaat er op de linkerkant ruimte voor ontwikkeling op het perceel. Het referentiebeeld voor deze ontwikkeling is de in de omgeving liggende bebouwing. Er is ruimte voor bijvoorbeeld één twee-onder-een-kapwoning. Het perceel kan verkocht worden aan belangstellenden die dit zelf ontwikkelen of aan ontwikkelaars die dit ontwikkelen en vervolgens splitsen en doorverkopen. In alle gevallen moet het gaan om betaalbare woonruimte voor inwoners met een economische-maatschappelijke binding aan het eiland en voorwaarden die speculatie en verhuur aan derden tegengaan. Dit zal in de voorwaarden worden opgenomen. De daadwerkelijke verkoopprijs wordt nog nader bepaald maar ligt in de range 180.000 – 250.000 euro.

5.1 De herontwikkeling draagt bij aan het behoud van het dorpsbeeld.

Al enige tijd is er een (politieke) discussie gaande over de bouwdichtheid in het dorp en de voor- en nadelen hiervan. Enerzijds heeft de gemeenteraad in de omgevingsvisie en het Programma Wonen aangegeven dat de bouwruimte binnen het bestaande dorp moet plaatsvinden maar anderzijds wordt ook geconstateerd dat het dorp op deze manier wel erg versteend. Deze voorgenomen ontwikkeling aan Dorpsstraat 188 zorgt weliswaar voor een verdichting van het dorp, die overigens planologisch al was vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Vlieland Kom, maar dit wordt op een manier gedaan die past bij de maat en schaal van dit gedeelte van de Dorpsstraat. Er wordt aangesloten bij de maatvoering van de omliggende bebouwing en het streven is om het karakteristieke doorkijkje naar de Vuurtoren te handhaven. De Rijksdienst van Cultureel Erfgoed (RCE) is positief over deze voorgestelde indeling van het perceel Dorpsstraat 188. Hiermee komt het dus tegemoet aan die lopende discussie maar voegen we wel drie extra wooneenheden toe aan het perceel.

5.2 De gemeenteraad heeft het recht tot het geven van een bindend advies.

Voor het realiseren van een woonruimte op de plek van de huidige schuur is een planologische wijziging nodig. Op dit moment mag er namelijk op dit (nog af te splitsen) perceel niet worden gewoond. Het gaat

hier ook niet om bewoning van een bestaande schuur of een bijbehorend bouwwerk bij een woonhuis. Het is straks een perceel op zich en dus kun je hier niet op basis van het onlangs vastgestelde beleid voor kleinschalige woonruimte een omgevingsvergunning voor verlenen. Omdat er straks sprake is van een zelfstandig woonhuis is een afwijking van het omgevingsplan nodig. Daarvoor heeft het college een bindend advies van de gemeenteraad nodig. Op het moment dat er iemand bereid is de schuur aan te kopen en een plan te ontwikkelen voor een woonhuis, moet daarvoor de vereiste omgevingsvergunning worden aangevraagd. Een van de voorwaarden bij verkoop is dat er sprake moet zijn een op een achtererf passende woning, bijvoorbeeld een schuurwoning.

6.1 Na afloop van de verkoopprocedures wordt de balans opgemaakt.

In de voorbereiding van de verkoop zijn aannames gemaakt met betrekking tot de mogelijk opbrengsten van de verkoop. Afhankelijk van wat er geboden wordt voor perceel B en de daadwerkelijke verkoopprijs van perceel C valt deze opbrengst hoger of lager uit. Na afloop wordt dan ook de balans opgemaakt en een eventueel verlies of opbrengst ten laste of ten gunste gelegd van het jaarrekeningresultaat.

5. Kanttekeningen/risico's

1.1 Er bestaat een kans dat er geen interesse is in het Rijksmonument en/of het perceel met de vervallen schuur.

Indien dit zich voordoet zullen we ons beraden op de (financiële) consequenties hiervan. Het woonhuis is een Rijksmonument en dat brengt beperkingen met zich mee. De vervallen schuur zal door de koper moeten worden afgebroken of herbouwd moeten worden. De gemeente levert de grond niet leeg op. Op dit moment verwachten we niet dat dit een belemmering vormt voor de verkoop van deze percelen.

5.1 Het participatietraject is geen uitgebreid proces

Er zal geen uitgebreid participatietraject met de omgeving worden gedaan omdat er planologisch al ruimte is op perceel C voor het bouwen van woonruimte. Er is geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dus is er wettelijk gezien geen plicht tot participatie. Gezien de aard en schaal van het voorliggende plan en de besluitvorming onlangs over kleinschalige woonruimte wordt verwacht dat er voldoende draagvlak en enthousiasme is om de invulling te doen zoals het nu voorligt. Tegen de benodigde omgevingsvergunningen kunnen mensen bezwaar maken als ze zich niet in de plannen kunnen vinden.

6. Uitvoering

Voorbereidingen

Allereerst worden de nieuwe erf grenzen van A1372 door het kadaster op locatie vastgelegd. Hierdoor zijn de kadastrale eigendommen en afmetingen helder voor kopers. Verkoopvoorwaarden worden opgesteld voor zowel woonhuis (monument) als schuur (geen monument). Hiervoor wordt een makelaar ingeschakeld om de contractuele aspecten als economisch- maatschappelijke binding.

Verkoop

Het woonhuis (Object A) wordt door middel van een openbare inschrijving in de markt gezet met een vaste aankoopssom. Dit houdt in dat er geen mogelijkheid is tot overbieden; hierdoor heeft iedere bidder even veel kans. Om dit proces zuiver aan te sturen wordt dit bij meerdere biedingen door een notaris geloot. De verkoop van de schuur (Object B) gaat op basis van een vraagprijs welke verder vrij onderhandelbaar is. Bij meerdere biedingen geldt hier dat het hoogste bod en met de minste bouwkundige of financieringsvoorbehouden eigenaar kan worden. Doel is deze in de overdrachtsbelasting te leveren; dit is o.a. de reden dat nog niet tot sloop is overgegaan.

Verdere ontwikkeling perceel

Met de huidige splitsing is expliciet rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen. Door een klein stuk af te snoepen van perceel A1372 is er voldoende maat om een twee-onder-een-kapper te realiseren. Hierbij is rekening gehouden met een beukmaat van 6 meter en nog de mogelijkheid om via een eigen pad naar de achtertuin te komen. Verdere kaders op gebied van welstand zijn reeds vastgelegd voor dit perceel. Dit biedt kansen voor een marktpartij of particulier deze grond te kopen en deze te ontwikkelen met de verplichting om twee woningen toe te voegen.

7. Communicatie

Na besluitvorming zullen ze percelen te koop worden aangeboden via onze gemeentelijke nieuwsbrief.

8. Financiën

De financiële paragraaf is vertrouwelijk.

Afhankelijk van de opbrengst van de verkopen kan het resultaat variëren van €-95.000 tot €50.000,- euro. Een eventueel verlies gaat ten laste van het jaarrekeningresultaat.

9. Juridische Zaken

Het beleidsdocument strategisch aankoopbeleid is hierop van toepassing

10. Bijlagen

1. Planologische weergave percelen
2. Financieel overzicht (vertrouwelijk)

Vlieland, 12 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

gelezen: het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 augustus 2025

overwegende dat: de gemeente graag over wil gaan tot de ontwikkeling en doorverkoop van Dorpsstraat 188

gelet op: de kaders uit het strategisch aankoopbeleid

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de verkoop van de percelen A1371 en A1372 (Dorpsstraat 188) in afzonderlijke delen zoals weergegeven op de kaart in bijlage 1.
2. Perceel A met rijksmonument en bijgebouw voor een vaste prijs te verkopen voor €450.000,- euro.
3. Perceel B met vervallen schuur te verkopen op inschrijving zonder vaste verkoopprijs.
4. Perceel C te verkopen op inschrijving voor een vaste verkoopprijs.
5. In te stemmen met het geven van een positief advies voor wat betreft de planologische wijziging van het gebruik van de gronden op Dorpsstraat 188 voor wonen op perceel B.
6. Een saldo op deze verkopen in een begrotingswijziging te begroten ten laste of ten gunste van het jaarrekening resultaat.

Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 15 september 2025

de griffier,

de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg

M. Schrier