

Memo

Aan: Gemeenteraad Vlieland

Van: College van B&W

Datum: 6 mei 2025

Betreft: Bouwplan woongebouw Dorpsstraat 152 (oude bieb)

Geachte raadsleden,

Al enige tijd zijn we samen met WoonFriesland bezig met de ontwikkeling van het bouwplan voor een woongebouw voor 12 woningen aan de Dorpsstraat 152. Vanwege de zeer bijzondere plek in het cultuurhistorische hart van het dorp vraagt de kwaliteit van de bebouwing bijzondere aandacht.

De raad heeft onlangs besloten de grond te verkopen aan WoonFriesland, waarbij een versmalling van het Kerkeglop is toegelaten en de bestaande bomen worden verwijderd. Op basis van die uitgangssituatie is het bouwplan voor 12 woningen ontwikkeld. Woon Friesland heeft inmiddels van de netbeheerder te horen gekregen dat het plan uitgevoerd kan worden. Bijzonder aan het bouwplan is dat het drie zijden heeft die naar de openbare ruimte zijn gekeerd. Met name de oriëntatie op het Kerkplein biedt kansen om de ruimtelijke kwaliteit en beleving van het Kerkplein te versterken.

We zijn al enige tijd in overleg met de welstandscommissie Hûs en Hiem en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Na twee ambtelijke sessies, op grond waarvan het plan tweemaal is aangepast, is onlangs het plan besproken in een besloten bijeenkomst van de grote commissie van Hûs en Hiem.

In de discussies die over het bouwplan plaatsvinden is voortdurend aandacht voor de wijziging en impact die het plan heeft op de directe omgeving en de relatie met de openbare ruimte, bestaande uit de Dorpsstraat, het Kerkeglop en het Kerkplein, de geschiedenis van de plek en de omvang van het gebouw. De plek rechtvaardigt een gebouw van een zeker volume, waarmee de markante plek wordt verstevigd en waarmee de relatie met het Kerkplein kan worden versterkt. Herinrichting van de openbare ruimte in relatie tot de nieuwbouw ligt inmiddels als voorstel voor binnen de Regio Deal. Dat komt in een later stadium bij de raad terug.

Vanuit de besloten commissie zijn opnieuw enkele aandachtspunten meegegeven waarop het plan moet worden aangepast. De commissie verwacht het plan dan opnieuw terug ter beoordeling. De kans is groot dat die commissie openbaar is.

Om te voorkomen dat uw raadsleden het bouwplan voor het eerst zien in de media, willen wij het bouwplan nu alvast aan uw raadsleden tonen. Hier is nog geen positief welstandsadvies voor. Vanuit de commissie is de vraag gesteld of er niet minder woningen gebouwd kunnen worden, maar vanuit de gemeente is nadrukkelijk de wens geuit om 12

woningen daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het aantal is bovendien nodig om op deze bijzondere plek rendabel woningen voor sociale huur te kunnen realiseren. Dit is ook het aantal wat hier is voorzien en wat als zodanig ook deel van de woondeal met de provincie uitmaakt. Nog los van het feit of een kleiner programma tot een beter bouwplan leidt, kan verkleinen van het gebouw vanwege de minimale omvang van de woningen en de indeling leiden tot een verlies van 3 tot 4 woningen.

Bijgaand vindt uw raad het bouwplan zoals dat er nu ligt en dat nog enige aanpassingen behoeft voor een positief advies. Het zal er dus uiterlijk nog anders uit komen te zien, maar het grondoppervlak en het volume is wel nodig om het programma hier te realiseren. Indien er vanuit de raad wensen bestaan om zaken mee te geven omtrent het bouwplan dan horen wij die graag. Dan kunnen die nog in dit proces worden meegenomen.

Zodra we een positief advies hebben ontvangen, willen we een bijeenkomst organiseren waar WoonFriesland het plan aan het dorp gaat presenteren. Het is belangrijk om te horen wat de inwoners van het plan vinden. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen worden meegenomen en kunnen meewegen in de uiteindelijke besluitvorming.

Daarnaast moet WoonFriesland een ruimtelijke onderbouwing aanleveren waarin wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is in relatie tot de omgevingsaspecten. Meest kritieke onderdeel daarbij is de stikstofemissie en de mogelijke Natuurvergunning die van de provincie verkregen moet worden. We hebben als gezamenlijke eilanden een ecologische analyse laten maken, waaruit mag worden geconcludeerd dat een tijdelijke toename gedurende de aanbouwfase aanvaardbaar is en dat de kwaliteit van de natuurgebieden op het eiland door die tijdelijke toename niet verslechtert. Deze analyse kan door WoonFriesland worden gebruikt om deze projectgericht in te zetten bij de ecologische beoordeling die zij moeten maken binnen de ruimtelijke onderbouwing.

De realisatie van het woongebouw is in strijd met het omgevingsplan. Voor medewerking aan het bouwplan is een afwijking van het omgevingsplan vereist. Het college heeft daarvoor een bindend advies nodig van de raad. Wij komen dus mettertijd terug bij uw raad met dit bouwplan op het moment dat er een positief advies ligt, de participatie heeft plaatsgevonden en is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Bijlage: presentatie van het bouwplan.

===