

Raadsvoorstel

Raadsvergadering d.d.	2 maart 2026
Zaaknummer	468234
Portefeuillehouder	Wethouder T. van Mourik
Onderwerp	Bindend advies Dorpsstraat 152

Beslispunten

1. In te stemmen met de reactienota inloopmiddag.
2. Een positief advies aan het college af te geven met betrekking tot het bouwplan voor een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen op het perceel Dorpsstraat 152.

Samenvatting

WoonFriesland heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen op het perceel Dorpsstraat 152. De aanvraag is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Om in afwijking van het tijdelijke omgevingsplan de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, heeft het college een positief advies van de gemeenteraad nodig.

Aanleiding

WoonFriesland heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen op het perceel Dorpsstraat 152. De aanvraag is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Om in afwijking van het tijdelijke omgevingsplan de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, heeft het college op grond van het door de raad vastgestelde bindend adviesrecht een positief advies van de gemeenteraad nodig.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de afgifte van een positief advies zodat de procedure voor de verlening van de omgevingsvergunning kan worden voortgezet.

Relatie met omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie en het daaruit voortvloeiende Programma Wonen is ingezet op het realiseren van betaalbare woningen. De meerderheid van de betrokkenen heeft aangegeven de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnen de grenzen van het bestaande dorp te realiseren. De vervanging van de oude bibliotheek door een woongebouw met sociale huurwoningen staat al langere tijd op de planning. Hier wordt nu invulling aan gegeven.

Daarnaast wordt in de Omgevingsvisie veel waarde gehecht aan de omgevingskwaliteit van de fysieke leefomgeving en de cultuurhistorische waarden. Met het bouwplan is veel

aandacht besteed aan de inpassing op een bijzondere locatie in het cultuurhistorisch hart van het dorp.

Argumenten

1. *Om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een positief advies van de gemeenteraad nodig. Er zijn geen beletselen om dit positieve advies te verstrekken.*

1.1. De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan

Omgevingsplan en benodigde afwijking van de regels

Dorpsstraat 152 is in het tijdelijke omgevingsplan, deel bestemmingsplan Vlieland Kom, aangewezen voor 'Maatschappelijk'. Binnen die bestemming mag binnen een bouwvlak een gebouw ten behoeve van maatschappelijke doeleinden worden gebouwd met een goothoogte van 3,50 m en een dakhelling van maximaal 60 graden, wat tot een bouwhoogte van ca 11,50 m kan leiden. De aangrenzende gronden van het Kerkeglop zijn aangewezen als 'Verkeer – Verblijf'. Daarbinnen mag geen gebouw worden gebouwd. Beide bestemmingen laten de bouw van een woongebouw niet toe. De aanvraag omgevingsvergunning is daarmee in strijd met het omgevingsplan.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van maart 2025 ruimte geboden om de voetprint van het woongebouw te vergroten ten opzichte van de voetprint van de bestaande bibliotheek door een deel van het Kerkeglop te benutten voor de bouw, zodat het gewenste aantal woningen op de plek gerealiseerd kan worden. De raad heeft besloten om een kadastrale wijziging door te voeren en in te stemmen met het verwijderen van de vier bomen in het Kerkeglop. Op basis van dat besluit en de ruimte die daarmee is gegeven, heeft WoonFriesland een plan uitgewerkt dat na meerdere commissiebehandelingen bij de ruimtelijke adviescommissie, in samenspraak met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en met inachtneming van eerste bezwaren vanuit de omgeving, heeft geleid tot het plan dat nu ter plaatse passend en in overeenstemming met een goede omgevingskwaliteit wordt geacht. Een plan waarmee 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen voor Vlielanders beschikbaar kunnen komen.

Medewerking aan de omgevingsvergunning kan alleen plaatsvinden door toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) dan wel een wijziging van het omgevingsplan. Er is gekozen voor een bopa, omdat het niet voorstelbaar is dat nog invulling wordt gegeven aan de maatschappelijke bestemming. Op grond van het bindend adviesrecht moet de gemeenteraad een advies aan het college verstrekken over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Reguliere of uitgebreide procedure

Een bopa volgt in beginsel de reguliere procedure. Het college mag beslissen om een uitgebreide procedure te volgen als de impact op de fysieke leefomgeving groot is en/of wanneer er veel weerstand tegen het plan wordt verwacht. De uitgebreide procedure houdt een ter inzage legging in gedurende welke termijn mensen al op voorhand zienswijzen in kunnen dienen. De aanvrager moet instemmen met de toepassing van de

uitgebreide procedure. De impact op de fysieke leefomgeving is aanvaardbaar en niet zodanig dat een uitgebreide procedure noodzakelijk wordt geacht, gezien het gebouw dat er nu al staat en het gegeven dat er al lange tijd plannen bestaan om de oude bieb te vervangen door een woongebouw. In de directe omgeving, alsmede her en der verspreid over de Dorpsstraat staan meerdere grotere gebouwen, zodat het gebouw zich voegt in het omgevingsbeeld en in het bebouwingsbeeld van de Dorpsstraat en de directe omgeving. Er is wel de nodige weerstand vanuit de directe omgeving. Tijdens een inloopmiddag heeft een ieder de gelegenheid gekregen om zijn of haar mening achter te laten. Deze reacties, inclusief alle brieven die al vanuit omwonenden naar de raad en het college zijn gestuurd, zijn per onderwerp samengevat en in een reactienota beantwoord. Het college acht een uitgebreide procedure niet zinvol, omdat een gelegenheid tot het indienen van zienswijzen niet tot nieuwe, nog niet bekende reacties zal leiden. Materieel is met de inloopmiddag al gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen en gaan de stukken al vergezeld van een uitgebreide reactienota. De uitgebreide procedure zal daarmee een herhaling van stappen zijn die binnen de procedure al zijn gevoerd. Extra stappen die niet tot nieuwe inzichten zullen leiden.

Op basis van vorenstaande overwegingen heeft het college besloten vooreerst vast te houden aan het doorlopen van de reguliere procedure. Belanghebbenden zijn daarmee niet in hun rechten aangetast.

Programma en omvang

In 2017 is in de Woonvisie aangegeven dat in het gebouw van de bibliotheek woonappartementen gerealiseerd zouden kunnen worden. De locatie was daarmee vanaf dat moment aangemerkt als een woonlocatie. Begin 2018 heeft WoonFriesland op verzoek van de gemeente een plan uitgewerkt voor minimaal 10 sociale huur woonappartementen in twee bouwlagen met een kap (normaal hanteert WoonFriesland een minimum van 20 woonappartementen, maar vanwege de specifieke volkshuisvestingsdoelstellingen en de eilandsituatie is hier een minimum aantal van 10 woonappartementen aangehouden, waardoor WoonFriesland in dit geval bewust onrendabel investeert). Het plan is vervolgens stil komen te liggen in verband met de ontwikkeling van Boswijk. Medio 2023 is vervolgens de vraag gesteld of WoonFriesland wederom naar het plan zou willen kijken in combinatie met het gemeentehuis. In deze gesprekken heeft WoonFriesland als uitgangspunt meegegeven dat voor hun het minimum aantal sociale betaalbare huurwoningen voor een realiseerbaar, maar desondanks onrendabel project 10 woningen is. Het aantal van 10 woningen is in een volumestudie op het perceel realiseerbaar gebleken. In 2023 is dat aantal ook in afspraken vastgelegd. De gemeenteraad heeft recent een aantal van 12 vastgelegd in het programma Wonen.

In maart 2025 heeft de gemeenteraad vervolgens een kadastrale voetprint aan WoonFriesland aangeboden waarbinnen het plan ontwikkeld kon worden. Een motie om de bomen te behouden is toen verworpen. Tegen al deze beleidsintenties en besluiten zijn tot op dat moment nooit reacties ontvangen. Het is dan ook voor het college en WoonFriesland het uitgangspunt geweest om hier een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de beleidsintenties, afspraken en besluiten die hier in de tijd zijn genomen. Daarbij is uitgegaan van de vastgelegde voetprint en het programma om 12 sociale betaalbare huurwoningen te realiseren.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en Ruimtelijke adviescommissie Hûs en Hiem (HenH)

Ieder nieuw bouwwerk roept verschillende meningen op. Schoonheid wordt in veel gevallen subjectief ervaren. Dat is de reden waarom er organisaties in het leven zijn geroepen waarin deskundigheid is ondergebracht om te oordelen over de inpasbaarheid en het aanzien van bouwwerken. Voorheen werd HenH ook wel de schoonheidscommissie genoemd.

Het hier ontwikkelde plan heeft een langdurig traject doorlopen met de RCE en HenH. Daarbij geldt dat ook voor deze organisaties in de beoordeling rekening moet worden gehouden met de besluiten die er reeds zijn genomen. Meerdere malen is het plan beoordeeld in een grote commissie waarin alle disciplines, zoals stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie, landschap, e.d., zijn ondergebracht. Deze beoordelingen hebben, mede ook in reactie op eerste bezwaren vanuit de omgeving, uiteindelijk tot aanpassing van het programma geleid (van 12 naar 10 woningen) en tot een bouwplan waarvan is geoordeeld dat deze recht doet aan de plek (waarbij sprake is van een pand dat met drie zijden naar de openbare ruimte is gekeerd), aan de positie in het cultuurhistorisch hart van het dorp, rekening houdt met de omgeving en passend is in het beschermd dorpsgezicht. Daarbij is wel gevraagd om bij de uiteindelijke uitvoering aandacht te hebben voor de aansluitende openbare ruimte, zodanig dat het gebouw daarmee beter aansluit op de openbare ruimte.

Participatie

Gedurende het proces van ontwikkeling van het bouwplan in samenspraak met HenH en de RCE is er de nodige ophef ontstaan, met name onder de direct omwonenden van de Dorpsstraat en het Kerkplein. Vanuit die bewoners zijn brieven gestuurd naar de gemeenteraad en het college en is bij de raadscommissie ingesproken. Ook zijn er alternatieve tekeningen gemaakt. Die ophef speelde zich in eerste instantie af naar aanleiding van een bouwplan dat nog geen instemming had van betrokken instanties en nog niet bedoeld was om publiekelijk op te reageren. Het plan is uiteindelijk aangepast naar een plan dat qua situering, bouwvolume en ontwerp de instemming van de ruimtelijke adviescommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed krijgt en waarbij rekening is gehouden met de eerste bezwaren van omwonenden.

Op grond van het gemeentelijk participatiebeleid vindt de participatie raadplegend plaats in de vorm van een bijeenkomst met open uitnodiging voor een ieder die meent in zijn of haar belangen geschaad te worden, die belangstelling hebben voor het plan en mensen die het plan willen ondersteunen. De gemeente moet bij die bijeenkomst aanwezig zijn om te zorgen dat de juiste informatie wordt verstrekt en om een eerste indruk te krijgen van de reacties die er zijn. Woon-Friesland heeft samen met de gemeente een inloopmiddag georganiseerd waar iedereen de plannen in kon komen zien, vragen kon stellen en waarbij iedereen een mening, voorstellen, en dergelijke, kon achterlaten.

Uit al de reactieformulieren is een lijst van punten gehaald die als reactie zijn achtergelaten. Het college heeft op al die punten een reactie gemaakt. In de bijlagen is een reactienota opgenomen waarin de ingebrachte reacties zijn verwoord en waarin ook een reactie van het college is te lezen. De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met die reactienota. In die reactienota komen aspecten als de bouwhoogte, de breedte van het

perceel, het kappen van de bomen, de relatie met het beschermd dorpsgezicht, en dergelijk aan de orde. Zaken die ook in eerdere brieven van omwonenden aan de orde zijn gesteld. De inhoud van de reactienota wordt hier als inhoudelijke afweging herhaald en ingelast beschouwd.

Daarmee is het voor het college en de raad duidelijk waar de punten van bezwaar zich op toespitsen.

1.2. Realisatie van de 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen past binnen het gemeentelijk woonbeleid

Al enige tijd geleden is de bibliotheek verplaatst en ligt er het plan om op de plek van de oude leegstaande bibliotheek sociale huurwoningen te bouwen. In het recent vastgestelde programma Wonen is voor de locatie uitgegaan van realisatie van 12 betaalbare woningen. Uiteindelijk is gebleken dat een programma van 12 betaalbare woningen niet realiseerbaar is met een plan dat voldoende inpasbaar is in de omgeving. Het verkleinen van het programma naar 10 betaalbare woningen heeft geleid tot een plan waarmee deskundigen hebben aangegeven dat dit inpasbaar is in de omgeving en de omgevingskwaliteit ten goede komt. Voor de bouw van 10 betaalbare woningen in het binnen stedelijk gebied van het dorp is geen instemming van Gedeputeerde Staten vereist. Ook anderszins zijn er geen instructieregels vanuit het Rijk en de provincie van toepassing op dit project.

1.3. Er zijn geen omgevingsaspecten die zich tegen de functieverandering en de nieuwbouw verzetten

Er is in het vooroverleg nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de bijzondere bouwlocatie in het cultuurhistorische hart van het dorp en het naar drie zijden georiënteerd zijn van het gebouw op de openbare ruimte. Het ontwerpatelier dat vorig jaar plaats heeft gehad met betrekking tot de waarden van het beschermd dorpsgezicht en de ruimte voor ontwikkelingen daarbinnen, bepaalt mede de kwaliteit die er is om ter plaatse een gebouw te vervangen. WoonFriesland heeft veel aandacht besteed aan de kwaliteit en inpasbaarheid van het gebouw en heeft in samenspraak met de gemeente het plan ontwikkeld. Daarbij is relevant dat er sociale betaalbare huurwoningen gebouwd moeten worden, zodat de bouwkosten beheersbaar moeten blijven om een en ander ook daadwerkelijk te kunnen realiseren en voor Vlielanders beschikbaar te maken en te houden.

Het plan is meermaals besproken met HenH en de RCE. In die discussie is voortdurend aandacht gevraagd voor de invloed 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. Herinrichting van die openbare ruimte in relatie tot de nieuwbouw is na realisatie van dit plan een belangrijk aandachtspunt. Dat komt in een later stadium bij de raad terug.

Daarnaast zijn ook in een vroeg stadium door omwonenden al bezwaren ingebracht. Bij de uiteindelijke planvorming is binnen de randvoorwaarden die er liggen, rekening gehouden met die eerste bezwaren, zoals het inpandig maken van het trappenhuis, het aanpassen van het bouwplan aan het Kerkplein, etc.

Het bouwplan dat nu voorligt, heeft nog geen definitief positief advies van de welstandsc commissie. Er hebben twee besloten zittingen plaatsgehad met de grote commissie. Vanuit de commissie zijn adviezen meegegeven. De opmerkingen zagen vooral op de omvang, de relatie met de geschiedenis van deze plek en de relatie met de openbare ruimte en de bebouwing rondom het Kerkplein. Uiteindelijk heeft dat met verkleining van het programma geleid tot een ontwerp waarmee qua situering, volume en ontwerp is ingestemd. Het vervolg ziet nu nog op de detaillering van de gevelindelingen, de dakkapellen en de relatie met de openbare ruimte.

Nu er instemming is met het bouwplan qua volume en hoofdvorm, heeft er een inloopmiddag plaatsgevonden waar bewoners hun inbreng hebben kunnen geven. Er is vanuit de zorgvuldige totstandkoming van het plan en het raadplegen van de inwoners voldoende aanleiding om de procedure van het vooroverleg voort te zetten en de gemeenteraad te benaderen voor een bindend advies. Voor dat bindend advies is de detaillering van de gevelbeelden minder relevant. Het gaat om de fysieke ingreep en de afwijking van het omgevingsplan waarvoor het bindend advies is bedoeld.

Woon-Friesland stelt een ruimtelijke onderbouwing op waarin alle omgevingsaspecten tegen het licht worden gehouden. Dit zal pas na het advies van de gemeenteraad worden opgesteld, omdat daarvoor ook enkele onderzoeken gedaan moeten worden, zoals bodem en archeologie. Die onderzoeken brengen de nodige kosten met zich mee. Het is niet zinvol om die kosten al te maken als de raad zich nog niet over het plan uit heeft gesproken. Het vervolmaken van de ruimtelijke onderbouwing volgt derhalve na het advies van uw raad, mocht er in positieve zin geadviseerd worden.

Er is al wel een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de gebruiksfase van het woongebouw geen sprake zal zijn van emissie. Echter in de sloop- en aanlegfase zal wel sprake zijn van een kortdurende toename van emissie. Als gezamenlijke Waddeneilanden hebben wij een generieke ecologische beoordeling laten maken op grond van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak waarin een kortdurende toename tijdens de aanlegfase aanvaardbaar is geacht, mits daarvoor een goede onderbouwing kan worden overlegd. De ecooloog die bij die zittingen aanwezig is geweest, heeft voor ons die beoordeling gemaakt en daarvoor een uitgebreide zorgvuldige wetenschappelijke onderbouwing op papier gezet. Uit deze beoordeling blijkt dat een kortdurende toename van emissie tijdens de aanlegfase geen significant negatieve gevolgen heeft voor de Natura 2000 gebieden op Vlieland. De nu geconstateerde toename bij de sloop en bouw aan de Dorpsstraat 152 blijft binnen de marges die in de beoordeling als aanvaardbaar zijn aangemerkt. Om die reden kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een significant negatieve invloed op de Natura 2000 gebieden en dat er dus ook geen natuurvergunning nodig is voor de uitvoering van de werkzaamheden. Stikstof is daarmee geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw.

1.4. Voorgesteld wordt een positief advies te verstrekken zodat de vergunningenprocedure kan worden voortgezet.

Op grond van vorenstaande overwegingen met betrekking tot het bouwplan en de reacties die daarop zijn ontvangen, zijn er geen beletselen om aan het bouwplan mee te werken.

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de reactienota van de inloopmiddag en een positief advies aan het college te verstrekken. Het college heeft dat positief advies nodig om uiteindelijk de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Na afgifte van het advies kan het college de verdere afronding van de reguliere vergunningenprocedure oppakken. Daarvoor is nog een definitief welstandsadvies nodig en moet de bouwtechnische toetsing nog plaatsvinden. Voorts moet er een volledige ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. De bouwtechnische toets ligt bij de gemeente, omdat een woongebouw met 10 woningen onder gevolgklasse 2 valt waarvoor de Wet kwaliteitsborging nog niet in werking is.

Op basis van alle voorhanden zijnde informatie maakt het college de definitieve afweging omtrent het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning.

Kanttekeningen/risico's

1.1. Programma en omvang

Hiervoor is aangegeven om welke reden er een bouwplan is ontwikkeld dat is uitgegaan van een programma van minimaal 10-12 betaalbare sociale huurwoningen. Het is gerechtvaardigd om nu, nu een groep omwonenden het plan o.a. te fors van omvang vinden, na te denken om het programma en de omvang te verkleinen. Hoeveel woningen er dan gerealiseerd kunnen worden, hangt af van het plan dat er dan ontworpen wordt, maar het zal dan maximaal om 5 of 6 woningen gaan. De vraag is of dat tot een passender en fraaier bouwplan leidt op deze bijzondere en markante plek. Ook komt dan de vraag aan de orde wie het plan dan nog wil en kan ontwikkelen. Het kan zijn dat de gemeente dat zelf vanuit de volkshuisvestingsopgave moet doen of dat het aan iemand anders verkocht gaat worden. Dat de gemeente het zelf gaat doen is onwaarschijnlijk, omdat de gemeente daarvoor niet de deskundigheid in huis heeft. Als iemand anders het koopt, is de vraag of er betaalbare sociale huurwoningen gerealiseerd gaan en kunnen worden. Als risico moet hier tevens worden aangegeven dat WoonFriesland zich in verregaande mate heeft uitgerekt om hier een zo passend en mooi mogelijk ontwerp te maken vanuit de intenties, afspraken en besluiten die er lagen. Daarvoor zijn veel kosten gemaakt. Als dat plan nu geen doorgang vindt, kan WoonFriesland een tegemoetkoming in de schade bij de gemeente neerleggen.

1.2. Nadeelcompensatie

Bij omgevingsvergunningen kan nadeelcompensatie worden geclaimd. Omdat het besluit na inwerkingtreding van de Omgevingswet is genomen, is de Omgevingswet van toepassing. Op basis daarvan is geen sprake meer van een planologische vergelijking, maar wordt gekeken naar het verschil tussen de feitelijke situatie en de vergunde situatie. Voorzienbaarheid speelt nog wel een doorslaggevende rol.

Door WoonFriesland is een risico analyse gemaakt. Hieruit blijkt dat er in een worst case sprake kan zijn van waardedaling van enkele woonhuizen in de Dorpsstraat. In een best case is er geen sprake van nadeelcompensatie. De risico analyse is niet zodanig dat dit een verdere voortzetting van de plannen in de weg staat. In overleg met Woon-Friesland wordt op deze analyse geanticipeerd en worden afspraken gemaakt over de kostenverdeling. Vanuit de realisatiestimulans die voor de woningen vanuit het Rijk kan worden verkregen kan een eventuele worst case worden gefinancierd.

Uitvoering

De uitvoering is uiteindelijk gericht op het verlenen van de omgevingsvergunning.

Communicatie

Het positief advies wordt aan het college meegedeeld.

Financiën

N.v.t.

Juridische Zaken

Tegen het verstekken van een positief advies staan geen rechtsmiddelen open.

Bijlagen

1. Bouwtekeningen met analyse
2. Reactienota inloopmiddag en brief omwonenden

Burgemeester en wethouders van Vlieland, 27 januari 2026

M. Schrier, burgemeester

A. Idema, gemeentesecretaris

De raad van de gemeente Vlieland,

1. heeft het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 januari 2026 gelezen;
2. heeft nagedacht over:
 - de bouwaanvraag die voortligt voor de bouw van een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen op het perceel Dorpsstraat 152;
 - de strijdigheid van de bouwaanvraag met het tijdelijke omgevingsplan;
 - de afweging dat de bouwaanvraag moet worden aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
 - de instemming van de ruimtelijke adviescommissie en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed met de situering, het bouwvolume en de vormgeving van het gebouw;
 - de punten die door bewoners zijn ingebracht tijdens de inloopmiddag op 1 december 2025 en de brief van 5 december 2025 zoals verwoord en van een reactie voorzien in de Reactienota inloopmiddag;
 - het bindend adviesrecht op grond waarvan de raad een bindend advies aan het college moet verstrekken omtrent het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning;
3. heeft rekening gehouden met:
 - de artikelen 5.1. en 16.15 van de Omgevingswet

Besluit

1. In te stemmen met de reactienota inloopmiddag.
2. Een positief advies aan het college af te geven met betrekking tot het bouwplan voor een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen op het perceel Dorpsstraat 152.

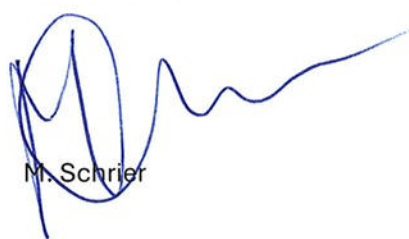
Besloten in de openbare raadsvergadering van 2 maart 2026

De griffier,



G. van Essen

De voorzitter,



M. Schrier

Motie

Raadsvergadering 2 maart 2026

Agendapunt 8: Bindend advies Dorpsstraat 152

Onderwerp:

De volgende partijen dienen dit voorstel in:



We stellen de raad voor om het volgende besluit te nemen:

We stellen vast dat:

- De raad zojuist heeft besloten een/geen* positief bindend advies te geven ten aanzien van de bouw van appartementen op Dorpsstraat 152;
- De huren van deze appartementen nog niet bij de gemeenteraad bekend zijn;
- Het raadsvoorstel spreekt van 'betaalbare woningen';
- De definitie van betaalbaarheid niet wordt gegeven;
- Mensen met een laag inkomen op Vlieland niet altijd in aanmerking komen voor een sociale huurwoning;
- 'Hét sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland'¹ in haar Prestatieafspraken 2026 met de gemeente overeenkomt te zorgen voor betaalbare huurwoningen;
- Deze woningcorporatie in 2026 de mate van bereikbaarheid van de woningen voor de doelgroep gaat analyseren;
- Het uitgangspunt is dat 'huishoudens met een lager inkomen een huurwoning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden'¹;
- Huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgen toegewezen onder de bijbehorende aftoppingsgrenzen;
- Gemeente Vlieland en de corporatie streven naar een sociale voorraad passend bij de woningbehoefte van de doelgroepen.

We hebben nagedacht over en houden rekening met:

- Tijdens de commissievergadering heeft GroenWit gesteld dat er in verhouding op Vlieland genoeg middenhuur is en te weinig lage huur, laat staan laagste huur;
- De laagste huren op Vlieland zijn hoger dan de laagste huren aan de wal ;
- De inkomens op Vlieland zijn gemiddeld lager dan die aan de wal';
- Dit het eerste bouwproject van de woningcorporatie is sinds de bouw van de Zeester;
- Er nog geen uitgewerkte plannen zijn voor andere nieuwbouwlocaties;

* Doorstrepen wat niet aan de orde is

¹ Prestatieafspraken 2026 WoonFriesland | Huurdersbelang Fryslân | Gemeente Vlieland

We vinden dat:

- We er voor kunnen zorgen dat op de locatie Dorpsstraat 152 de doelgroep 'mensen met een laag inkomen' van passende woonruimte kan worden voorzien.

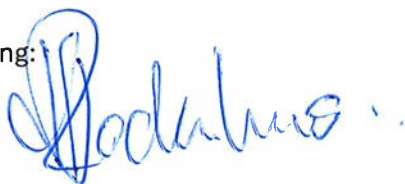
We spreken uit dat:

- Iedereen die economisch gebonden is op Vlieland in aanmerking moet kunnen komen voor een passende huurwoning.

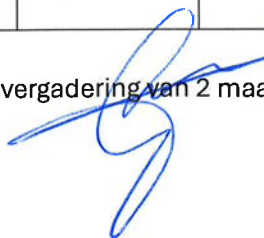
We geven het college opdracht:

- Minstens 2/5 van de te realiseren woningen op de locatie Dorpsstraat 152 te voorzien van een huur in de laagste 25% van de bandbreedte van de sociale huur in Friesland;
- Deze woningen met voorrang toe te wijzen aan mensen die voor het hogere segment niet in aanmerking komen;
- En hierbij af te wijken van het vigerende toewijzingsbeleid.

Ondertekening:

GroenWit
H. de Lang

	Lijst Fier	NLV	GroenWit	ABV	Lijst Stuivenga
voor	3		1		
tegen		3		1	1

De motie is aangenomen/verworpen in de raadsvergadering van 2 maart 2026

bibliotheeklocatie Vlieland t.b.v. WoonFriesland

BIBLIOTHEEKLOCATIE VLIELAND AANGEPAST VO _ ALLEEN ANALYSE

DATUM: 26.09.2025

situering & opgave

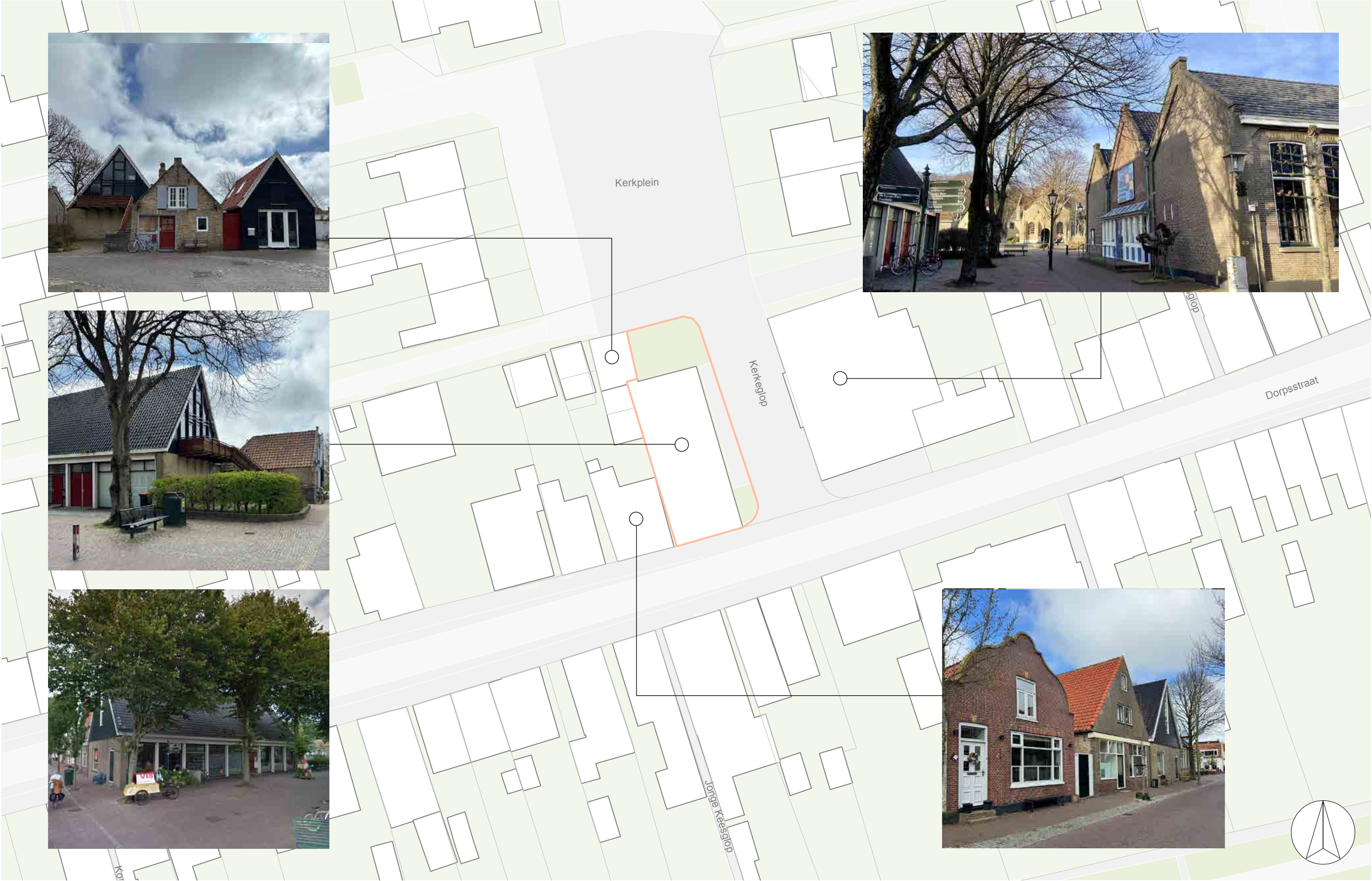
SITUATIE BESTAAND schaal 1:1.000



SITUATIE BESTAAND schaal 1:1.000



SITUATIE BESTAAND schaal 1:500



OPGAVE



Met de sloop van de oude bibliotheek ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkeling binnen het dorp. Het verslag van het ontwerpatelier verwijst naar een mogelijke maatschappelijke functie, echter is hier vanuit de gemeente geen vraag naar.

gewenste programma

12 appartementen van ~50 m², met mogelijk een aantal grotere appartementen.

De opgave is om dit programma op deze plek in te passen, zonder de punten uit het ontwerpatelier uit het oog te verliezen.

aanvulling

mogelijkheid bestaat om het programma iets te verkleinen, om het gebouw beter aan te laten sluiten bij de omgeving.



HET CULTURELE HART INCLUSIEF TUIN ARMHUIS

Context / opgave

De plek rondom het Armhuis en Kerkplein huisvest veel maatschappelijke functies welke van grote betekenis zijn voor de eilanders. Daarbij functioneert de kerk en begraafplaats tevens als een plek voor stilte en rituelen. Dit culturele hart is met de Dorpsstraat verbonden via de Kerkeglop en via de tuinen van het Armhuis ook ruimtelijk met het bos aan de noordzijde van het dorp. Binnen dit culturele hart spelen verschillende opgaven, waarbij gezocht wordt naar passende nieuwe - bij voorkeur maatschappelijk - functies om het karakter als cultureel hart te versterken.

Kernwaarden

- Het culturele hart wordt gevormd door een aaneenschakeling van publieke ruimten; de Dorpsstraat, Kerkeglop, het Kerkplein, de Begraafplaats en het bos aan de noordzijde. De tuin van het Armhuis vormt hier ruimtelijk een onderdeel van. Deze plekken hebben een gezamenlijke ensemblewaarde.
- De aanpalende bebouwing van de kerk, de pastorie, de oude boerenschuur, de voormalige bibliotheek, de Noordwester, en het oude Raadshuis, vormen de wanden van deze ruimte en kenmerken

zich door een grote diversiteit maar kleinschalig karakter. Veel gebouwen hebben een rijksmonumentale status welke een waardevolle uitstraling naar plein en groenruimte(n) geven. Maar ook meer recente toevoegingen (zoals de arbeidershuizen) hebben een eigen en verfijnde detaillering in architectuur en erfafscheiding die de kwaliteit van het kerkplein bepalen.

- De gebouwen op de hoeken van de Dorpsstraat naar de Kerkeglop nemen een bijzondere positie in die de beweging naar het kerkplein begeleiden.
- Het kerkplein is vrij van parkeren.
- Ten zuidoosten van de begraafplaats grenst de begraafplaats aan achterkanten van woningen. Hier is sprake van een minder publiek karakter. Wel staat hier de Woelige stal, vermoedelijk het enige hooihuis op Vlieland. Het vertelt een Vlielands verhaal wat zeer behoudenswaardig is.
- Ten westen van de kerk en het armhuis is de tuin van het Armhuis. Een groene (deels verborgen) oase met hoge en karakteristieke monumentale iepen. De tuin is van grote waarde voor het culturele hart vanwege haar groenfunctie (de enige in de kern) en de doorzichten tussen

kerkplein en de duinen. De donkerte en beleving van de hoogteverschillen zijn daarbij kenmerkend.

Om bovenstaande kernwaarden voor het beschermde dorpsgezicht te behouden zijn voor toekomstige ontwikkelingen de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Ruimtelijke principes voor ontwikkeling

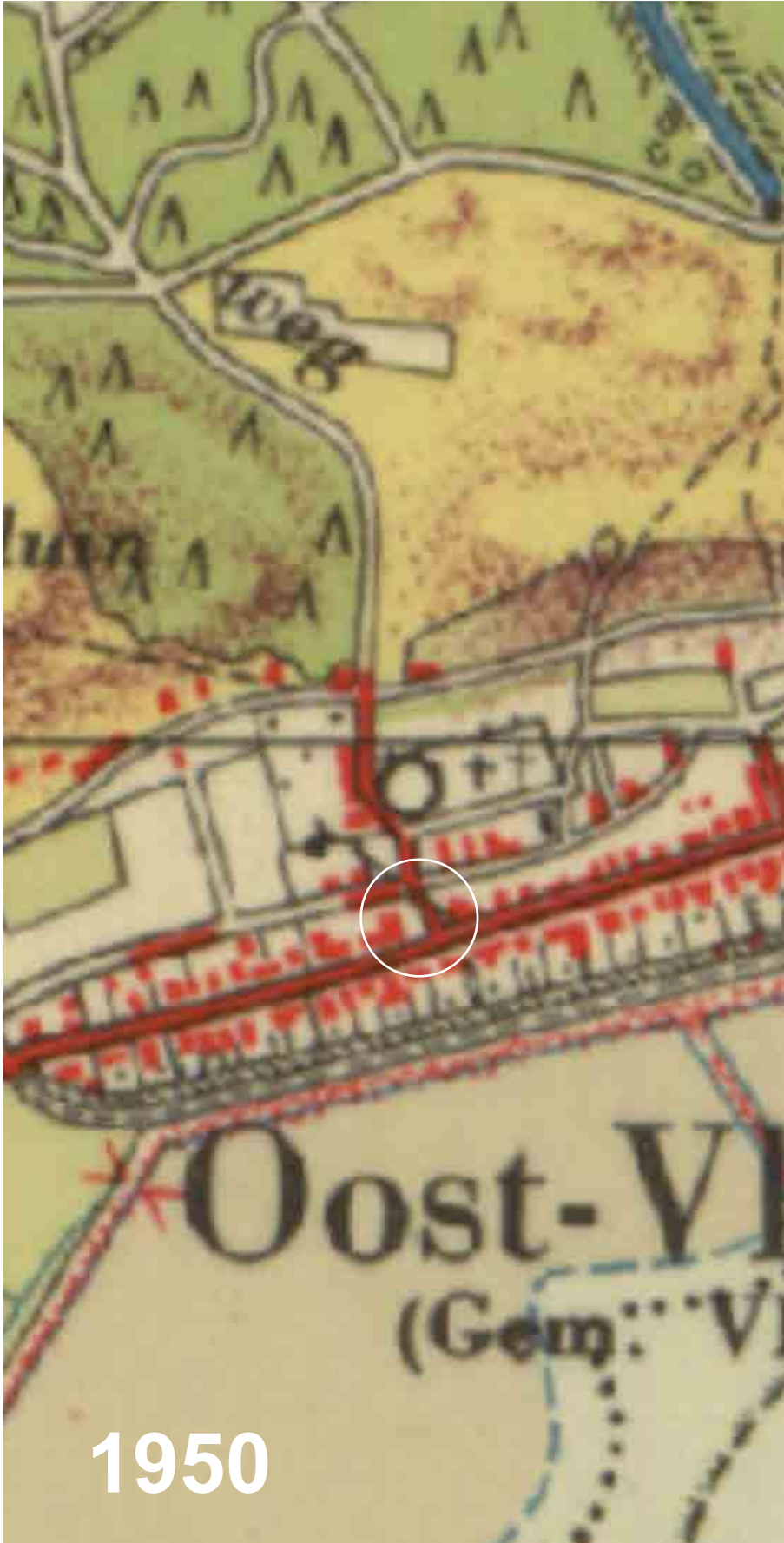
- Kijk bij ontwikkelingen in het gebied naar de ensemblewaarde van het culturele hart. Aanpassingen in zowel de gebouwen als aan de omliggende openbare ruimte dienen op elkaar te worden afgestemd.
- Behoud en versterk de zichtrelaties en de openheid tussen het kerkplein en de tuin van het Armhuis.
- Zorg dat de groenwaarde van de begraafplaats en de tuin van het Armhuis blijft bestaan. Eventuele transformaties dragen bij aan de openbaarheid en bereikbaarheid van dit groen, zonder dat de rust verstoord wordt.
- Behoud de diversiteit tussen de verschillende bebouwing in het culturele hart. De geschiedenis en cultuurhistorische waarden van deze gebouwen vragen ieder om een andere aanpak om de unieke verhalen richting de toekomst te blijven vertellen.
- Transformatie van gebouwen in het culturele hart moeten bij herbestemming bijdragen aan de maatschappelijke betekenis van het

ensemble (enkel een woonfunctie is niet gewenst)

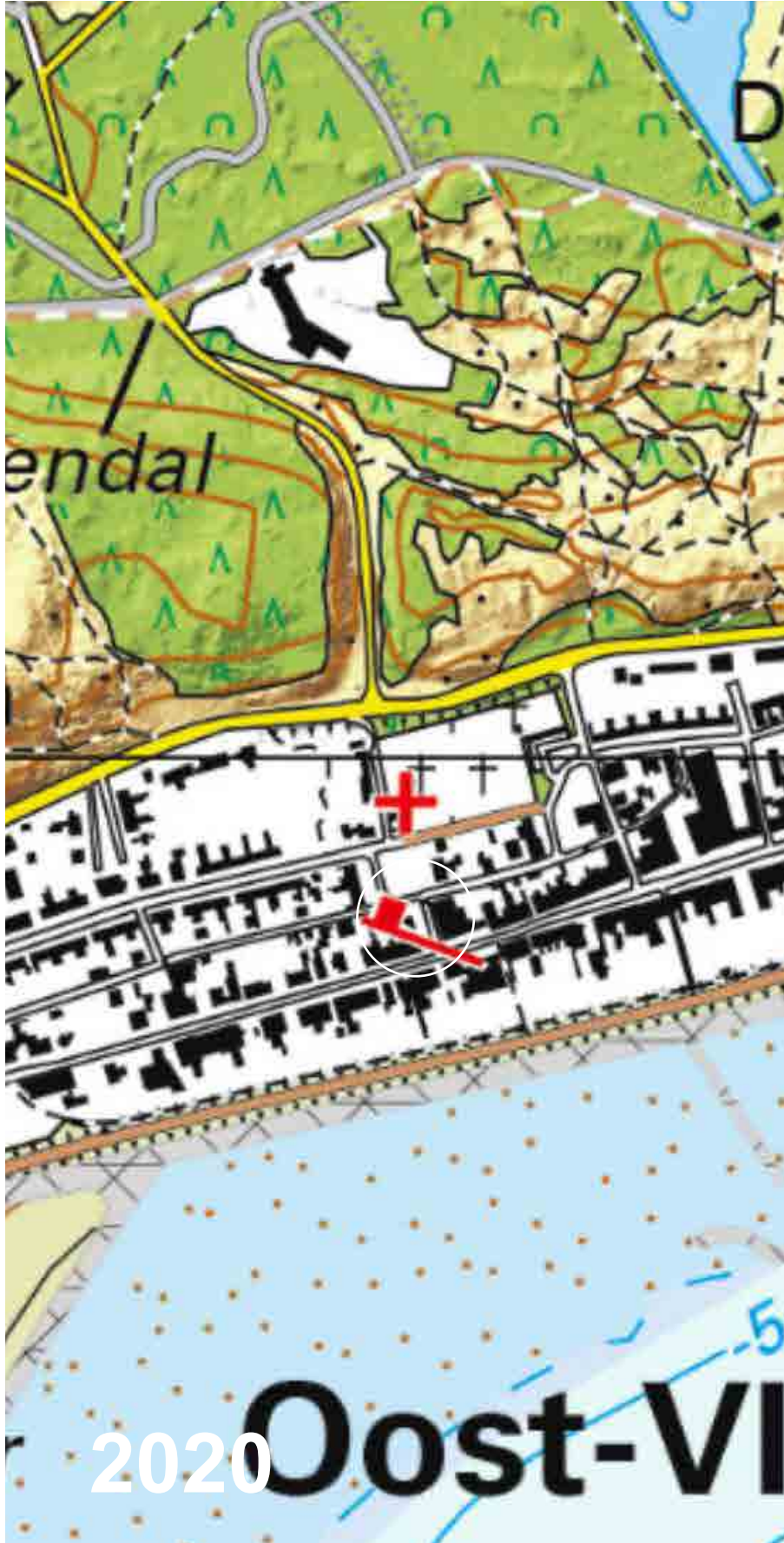
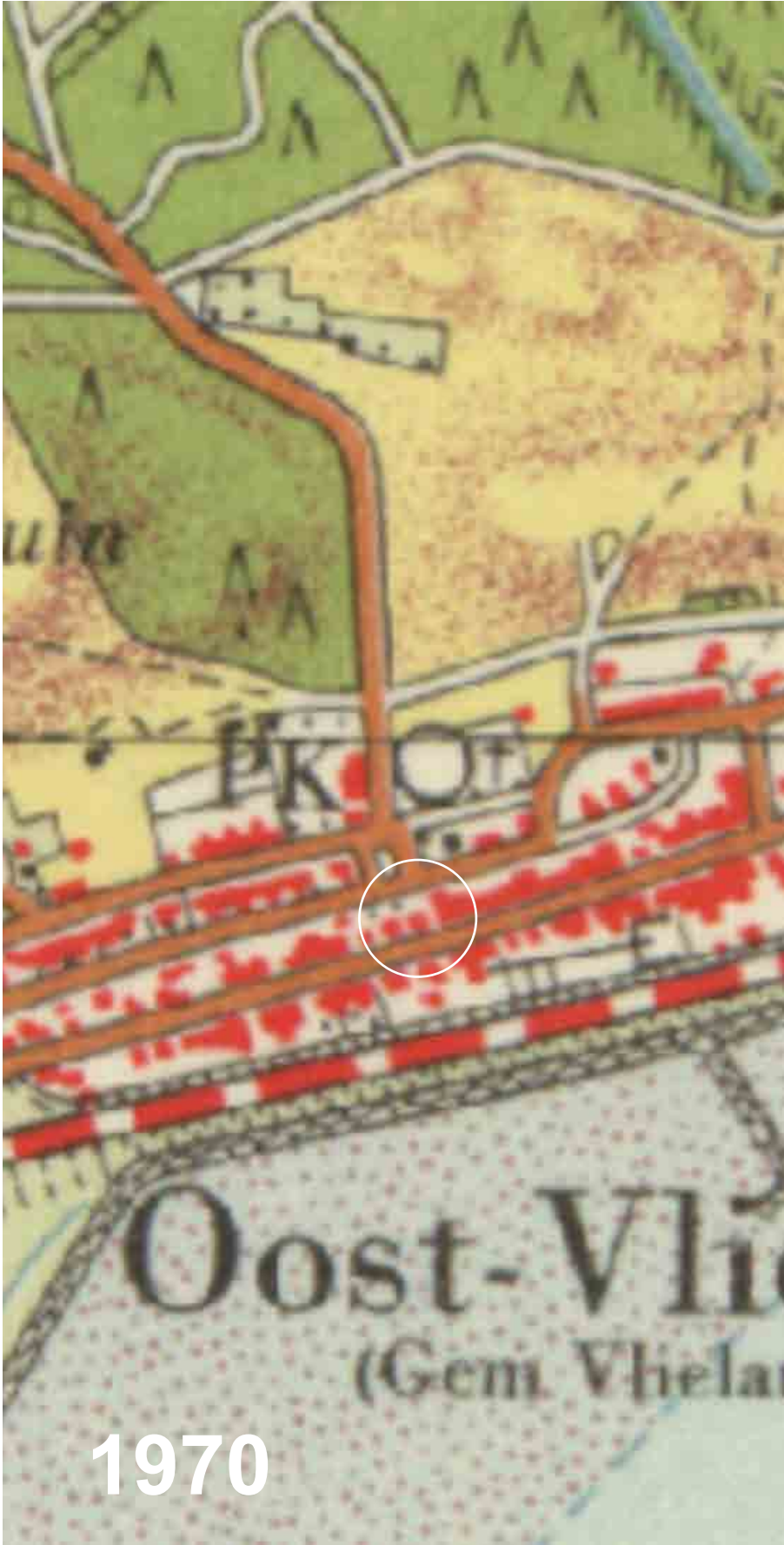
- Bij transformatie van gebouwen op de hoeken van de Dorpsstraat naar de Kerkeglop is een bijzondere en hoogwaardige architectonische kwaliteit nodig om de bijzondere positie van deze gebouwen richting het kerkplein te begeleiden en te markeren.
- De zuidzijde van het kerkhof kan aan kwaliteit winnen door de aanplant van hagen of heesters op de erfgrens van de achtertuinen aan de Middenweg.
- Bij transformatie van de hoek van Middenweg en Achteromweg biedt de bestaande hooischuur een inspiratiebron om het agrarische verhaal van deze plek nieuw leven in te blazen.
- Het kerkplein kan aan groen- en ecologische waarde winnen door het toevoegen van bomen.

ontwikkeling van de plek

HISTORISCHE KAARTEN



HISTORISCHE KAARTEN



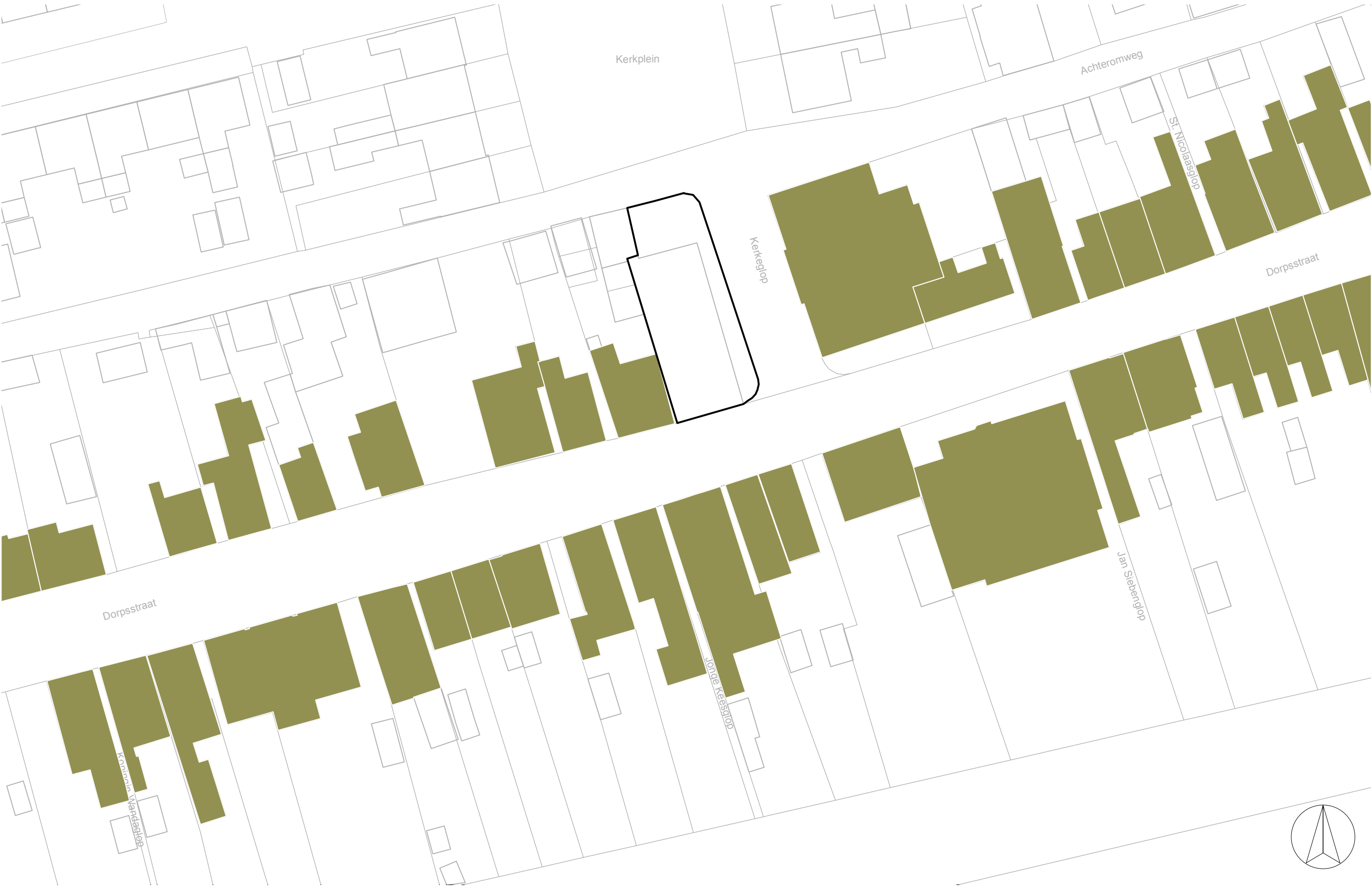
HISTORISCHE FOTO'S



1950s

een unieke plek met 3 gezichten

ANALYSE DORPSSTRAAT



ANALYSE DORPSSTRAAT



Variatie in korrelgrootte: veel kleine- en middelgrote gebouwen, af en toe onderbroken door een (markant) gebouw van grotere schaal.



ANALYSE DORPSSTRAAT

Variatie in korrelgrootte: veel kleine- en middelgrote gebouwen, af en toe onderbroken door een (markant) gebouw van grotere schaal.



ANALYSE DORPSSTRAAT



Diversiteit in kleursteling, zowel in metselwerk als voor overige zaken (kozijnen, goten, etc)



ANALYSE DORPSSTRAAT



Veel kopgevels met eenzelfde hiërarchisch opbouw: veel kozijnen op de begane grond, aflopend naar boven.

Gevels zijn voorzien van verfraaiing, o.a. door metselwerkaccenten, jaartallen & muurankers.



ANALYSE DORPSSTRAAT



Gebouwen staan veelal ‘los’ van hun buren, met verschillende oplossingen voor de tussenliggende ruimte.



ROOILIJNEN



UITGANGSPUNTEN ONTWERP: DORPSSTRAAT



1. Architectuurkenmerken Dorpsstraat overnemen in de nieuwbouw.

- meerdere kleurstellingen mogelijk;
- (semi-)symmetrische hiërarchie in openingen kopgevels: van groot naar klein
- schoorsteen & 'oortjes'
- verbijzonderingen in het metselwerk (o.a. vlechtwerk, hanekam, rollaag, etc)
- optioneel: muurankers, jaartal



2. Af en toe een groter markant bouwwerk mogelijk. Dit biedt mogelijkheden om de nieuwbouw aan de Dorpsstraat ook wat een grotere korrel te geven.



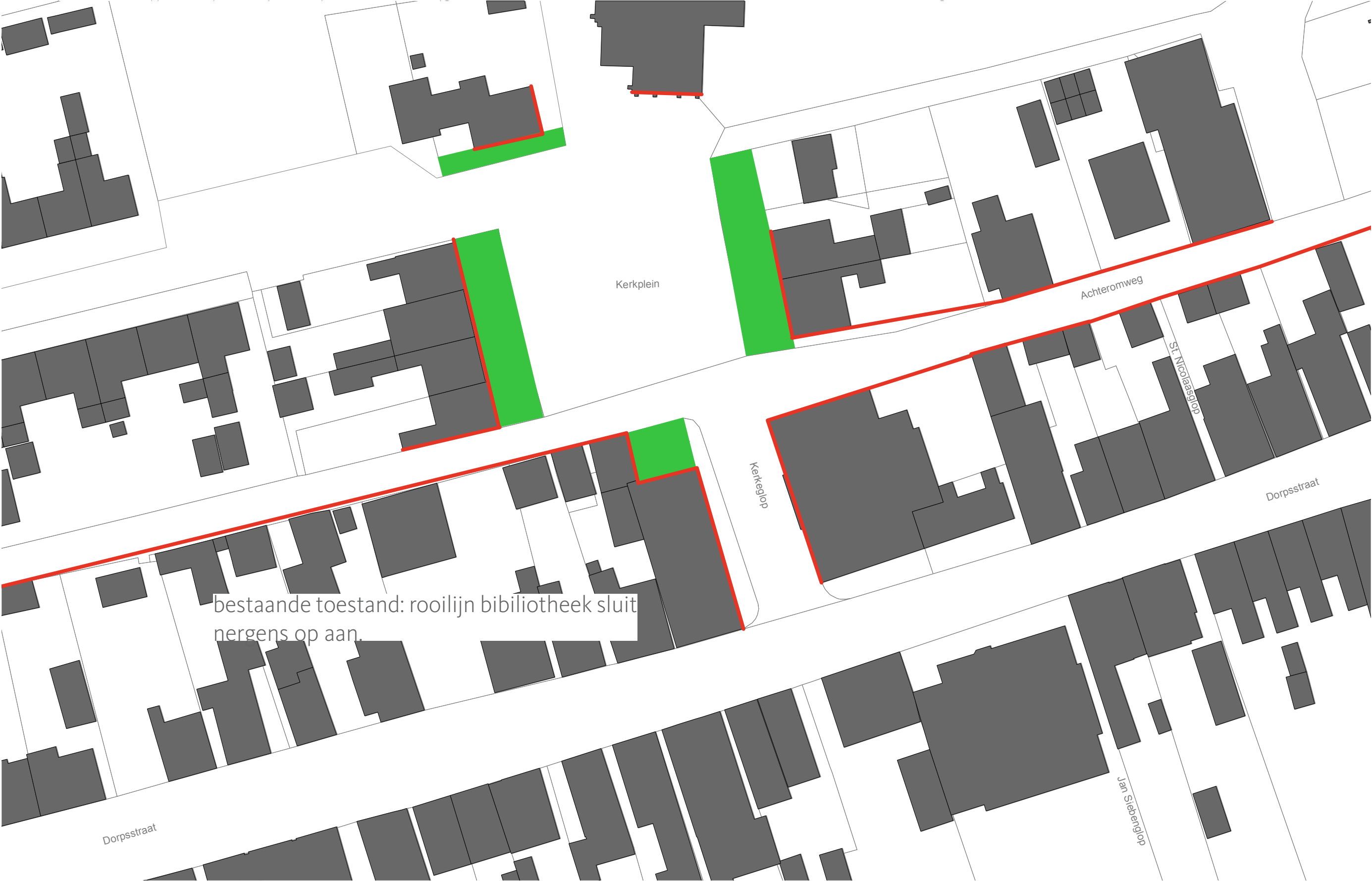
3. Bebouwing staat in de rooilijn (direct aan de stoep), nieuwbouw volgt dit principe.

ANALYSE KERKPLEIN

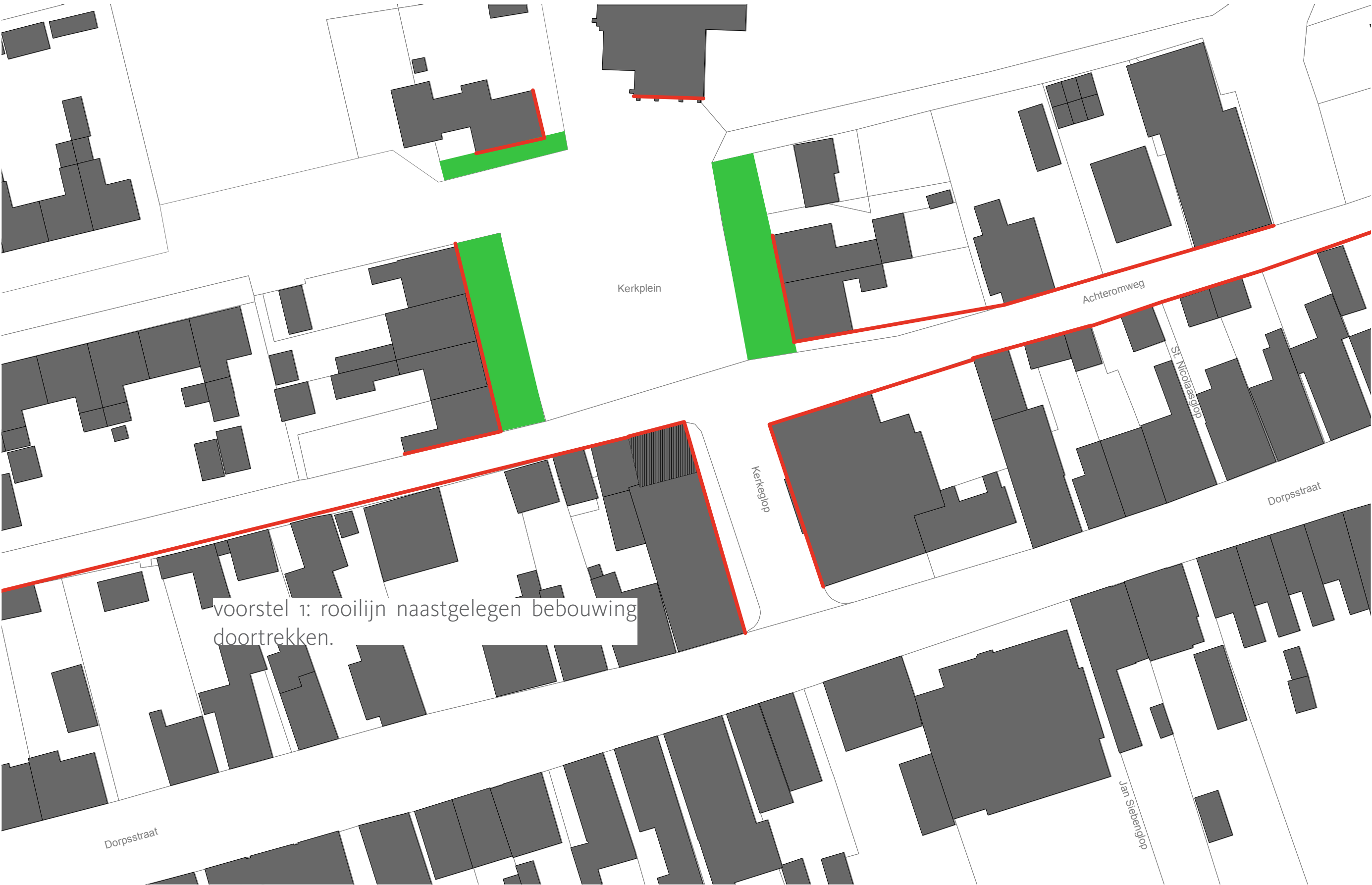




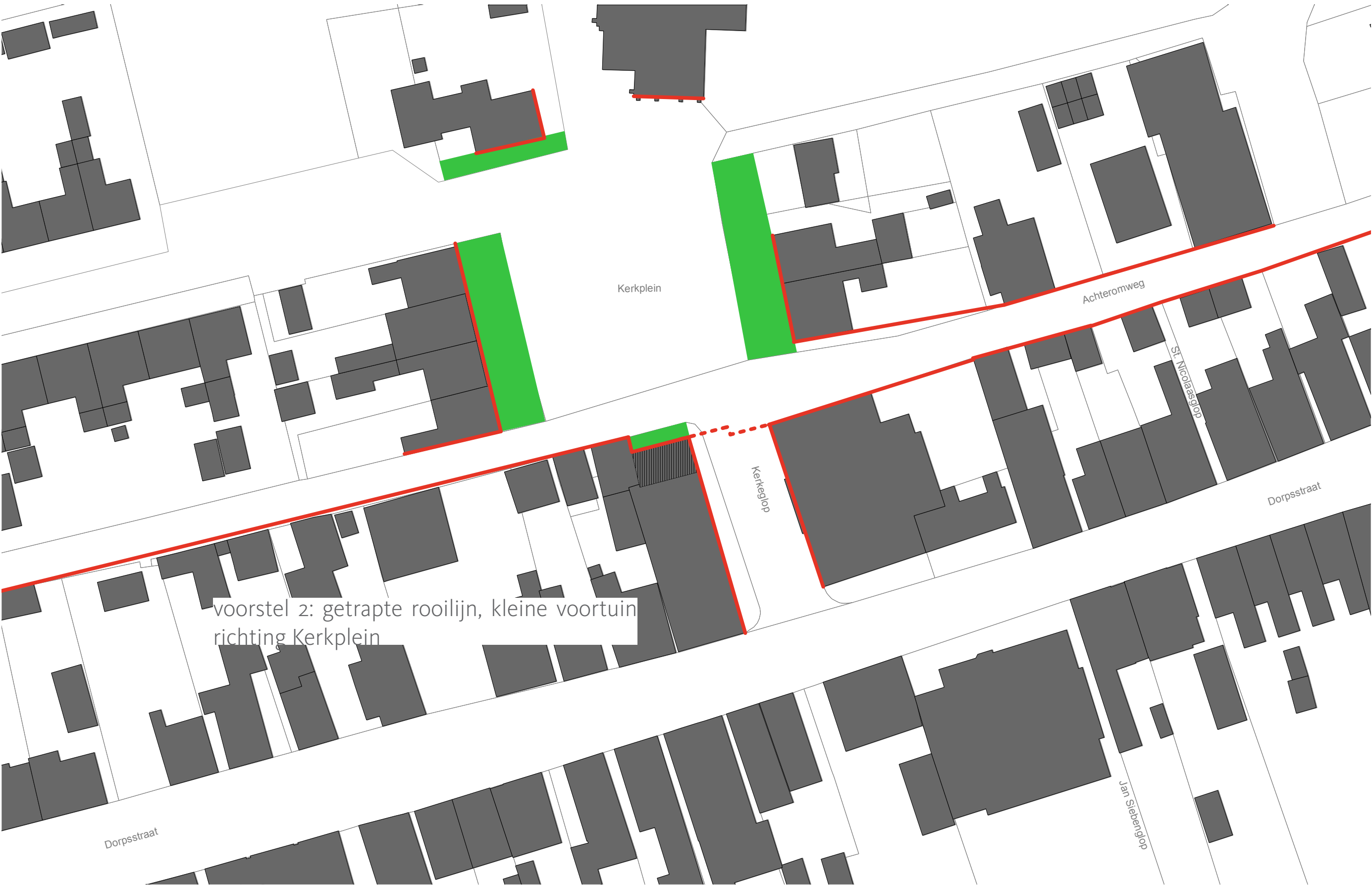
ANALYSE KERKPLEIN



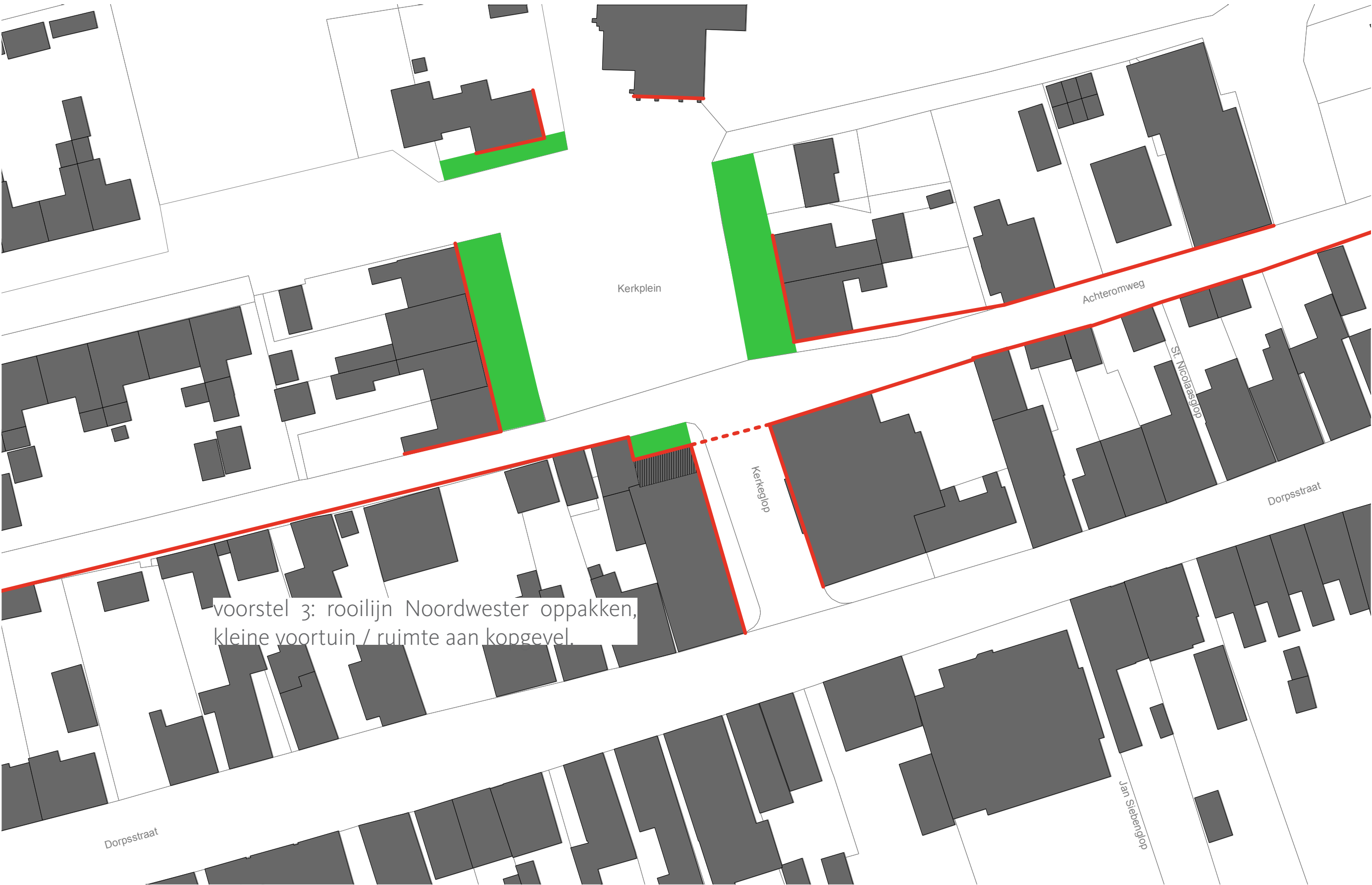
ANALYSE KERKPLEIN



ANALYSE KERKPLEIN



ANALYSE KERKPLEIN



UITGANGSPUNTEN ONTWERP: KERKPLEIN



Kleurstelling laten aansluiten bij de bouwwerken op het Kerkplein (kerk & Armhuis).

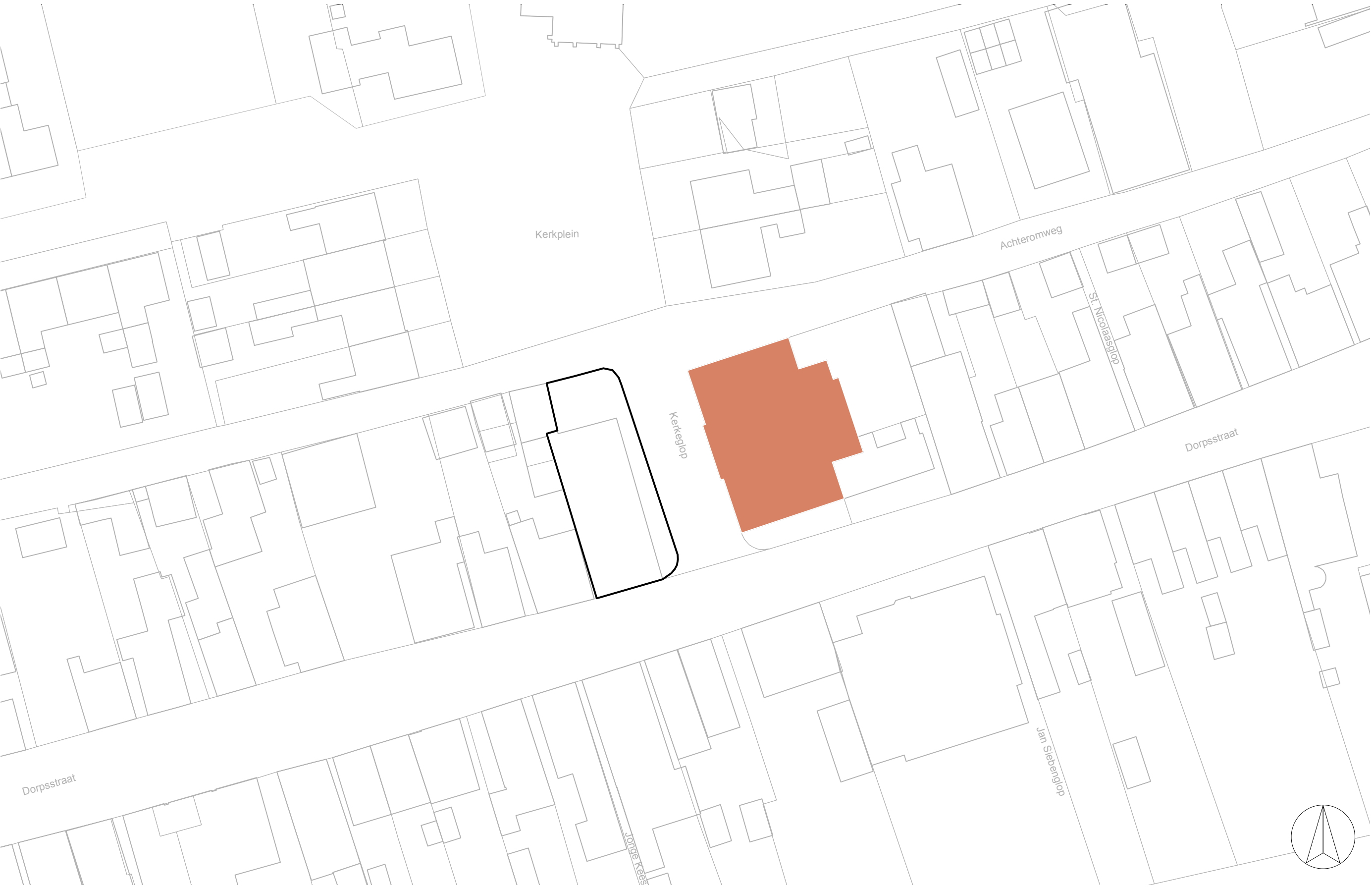
- oranje pannen
- cremekleurige kozijnen, goten, etc
- donkere draaiende delen
- metselwerk kan in verschillende tinten



Zorgvuldig omgaan met de rooilijn.

- meerdere configuraties mogelijk.
- voorkeur om de nieuwbouw iets terug te leggen, maar niet zo ver als bestaand.

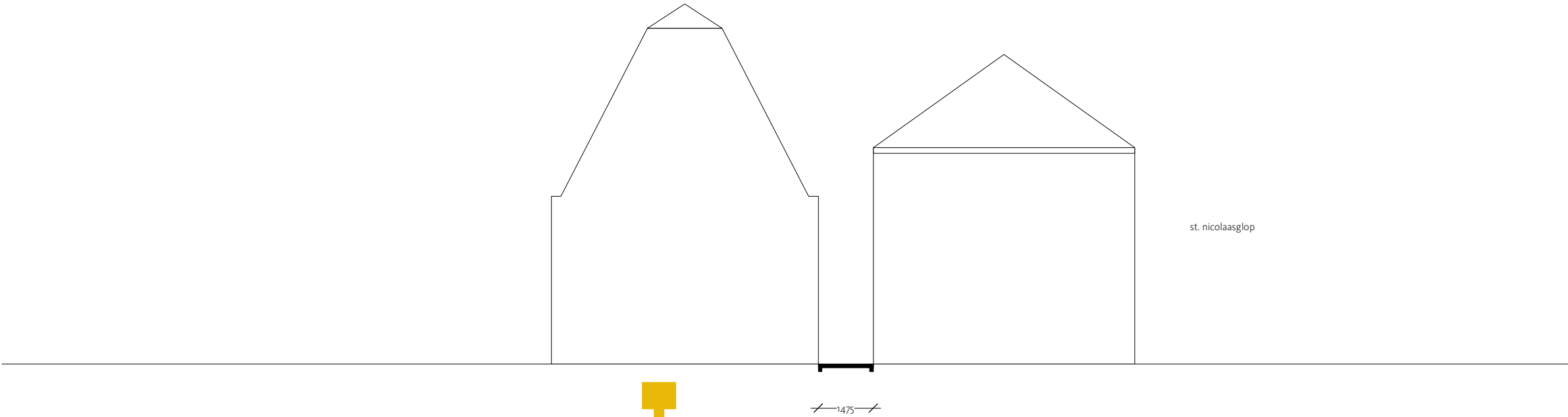
ANALYSE KERKEGLOP



ANALYSE KERKEGLOP



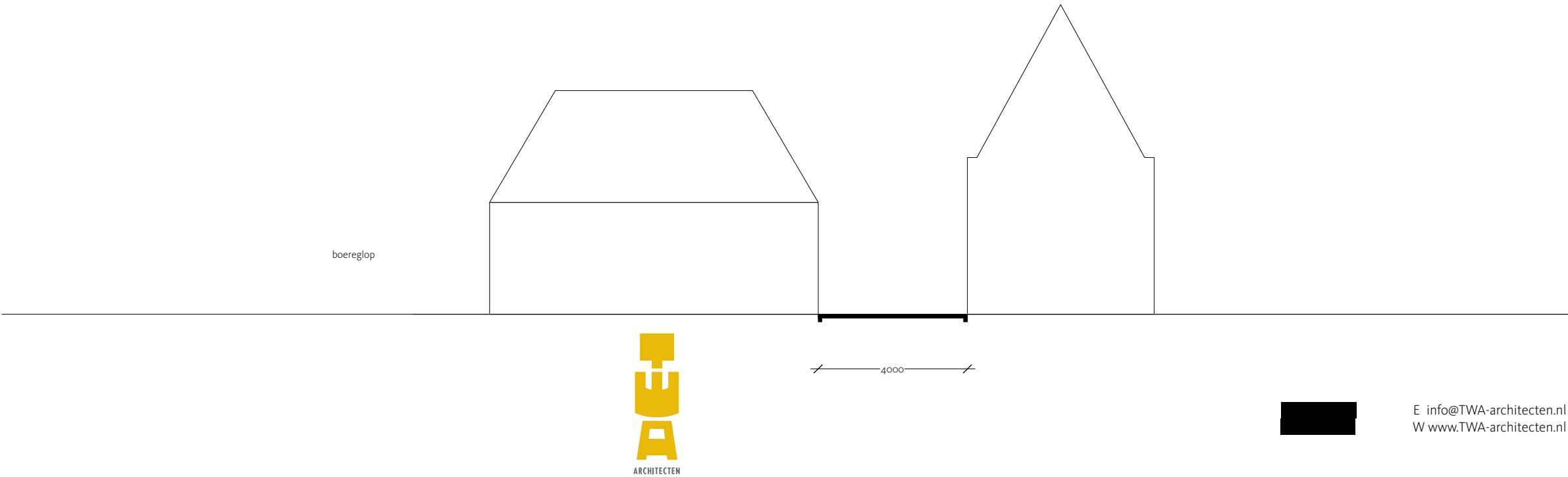
Smalle glop: steeg, zijgevels met sporadisch een raamopening.



ANALYSE KERKGLOP



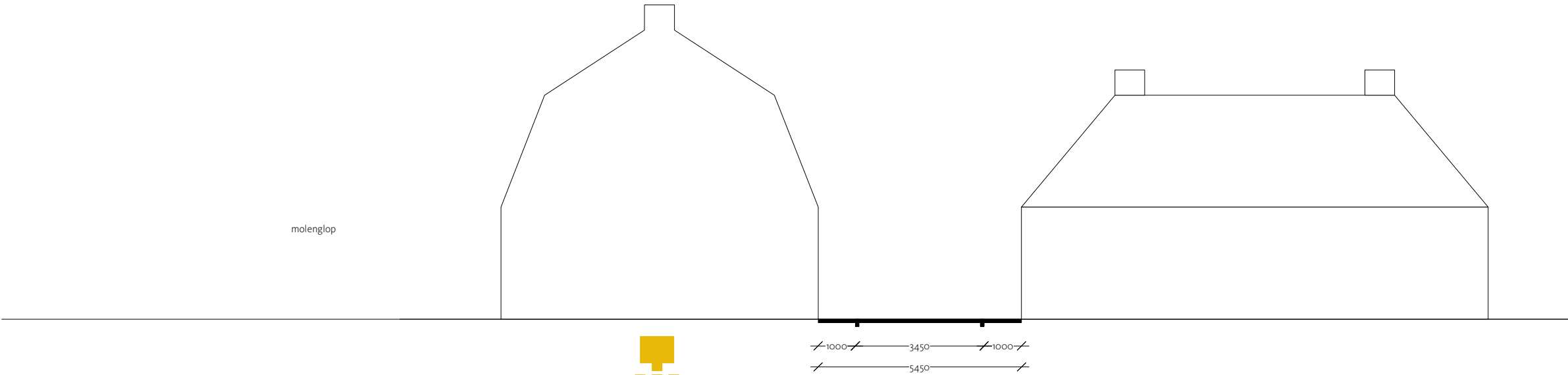
Gemiddelde glop: smalle weg zonder stoep, zijgevels zijn voorzien van openingen en mogelijk een zijdeur.



ANALYSE KERKEGLOP



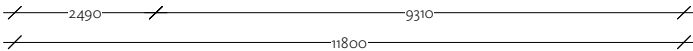
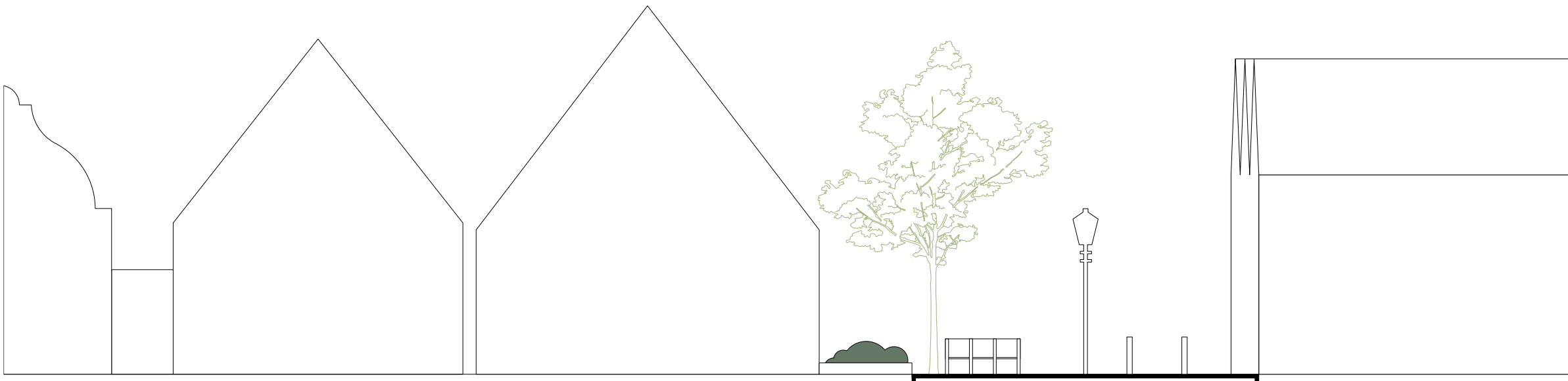
Brede glop: smalle weg met stoep, zijgevels met openingen en evt. zijdeuren, af en toe ook met een voorgevel en/of een entree.



ANALYSE KERKEGLOP



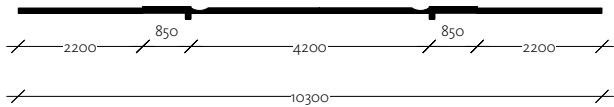
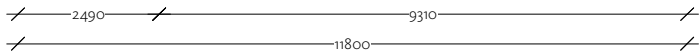
Kerkeglop: afwijkende glop t.o.v. de rest. Waar de meeste gloppen de Dorpsstraat met een secundaire weg verbinden, leidt de Kerkglop juist tot een bijzondere plek, namelijk het Kerkplein



ANALYSE KERKEGLOP

Vergelijking tussen de Dorpsstraat en de Kerkeglop.

De Dorpsstraat is op de plek van de Kerkeglop vrij smal, smaller dan de Kerkeglop zelf.



dorpsstraat smal: 85m
dorpsstraat breed: ~16m





Zijgevel passend bij het karakter van een (brede) glop

- vormgegeven als voornamelijk een zijgevel
- eenduidig en ondergeschikt
- mogelijke opdeling in kleur



Hierarchisch gezien is de Kerkeglop ondergeschikt aan de Dorpsstraat. In de huidige toestand is de Kerkeglop breder.

In verband met het programma ligt er de wens om de Kerkeglop te versmallen t.o.v. bestaand.

Uitgangspunt is om deze wel beduidend breder te laten zijn dan de Boerenglop, om de hiërarchie te behouden.



Mogelijk groen / bomen verplaatsen naar de andere zijde, in lijn met bomenrij op het Kerkplein.

conclusies analyse

UITGANGSPUNTEN UIT DE ANALYSE



- Architectuur neemt kenmerken over uit de Dorpsstraat en het Kerkplein (detaillering, kleurstelling);
- Aan de dorpsstraat is een grotere korrel mogelijk, in de vorm van een markant gebouw;
- Zijgevel past bij het karakter van een (brede) glop;
- Bebouwing aan de dorpsstraat staat in de rooilijn;
- Bebouwing aan het Kerkplein vormt een getrapte rooilijn;
- De Kerkeglop versmalt om ruimte te maken voor het programma, maar behoudt wel haar bijzondere karakter;
- Groen aan de Kerkeglop wordt behouden, maar mogelijk in een andere vorm.

wat voor soort gebouw past hier?

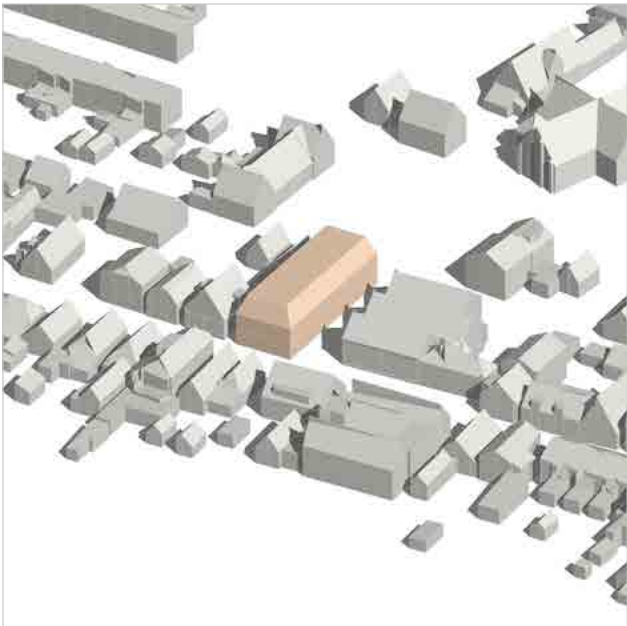
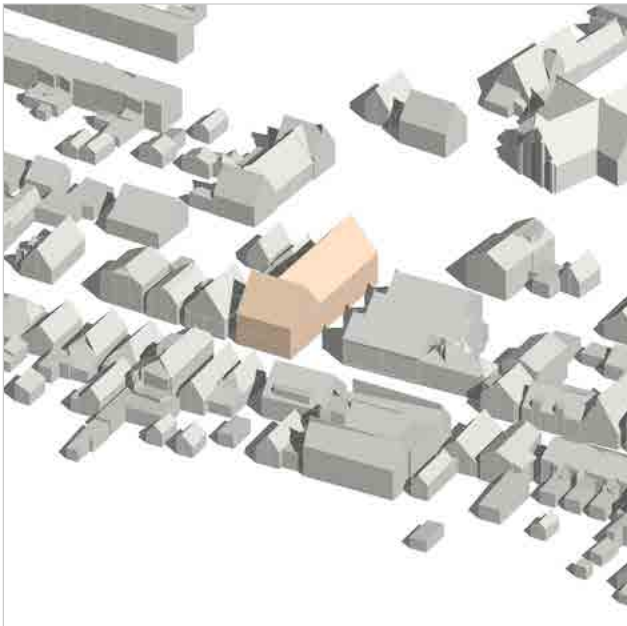
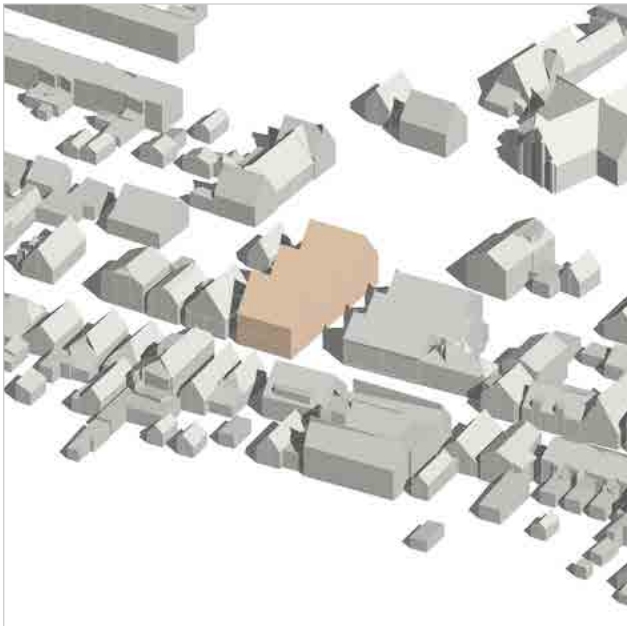
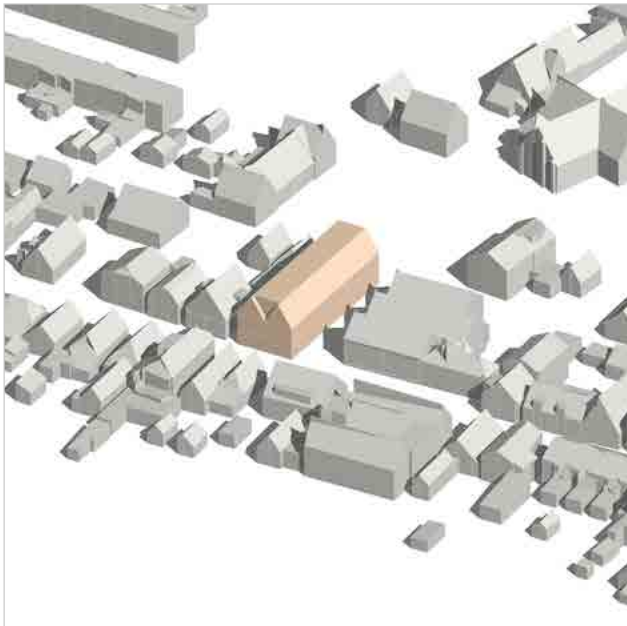
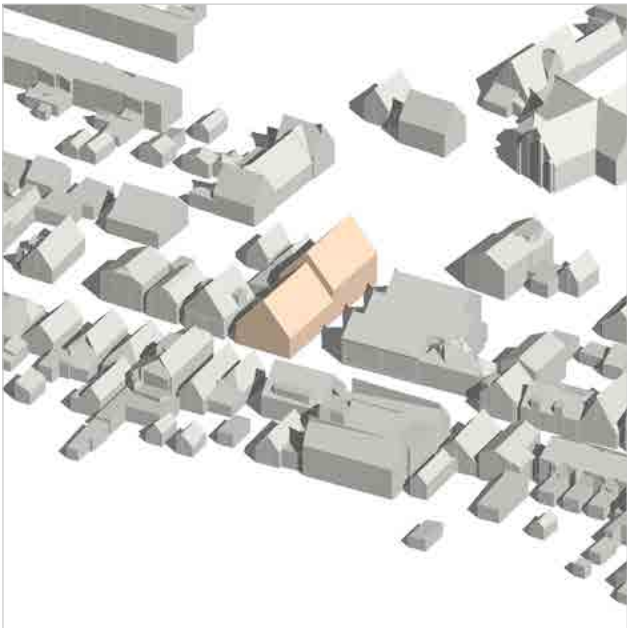
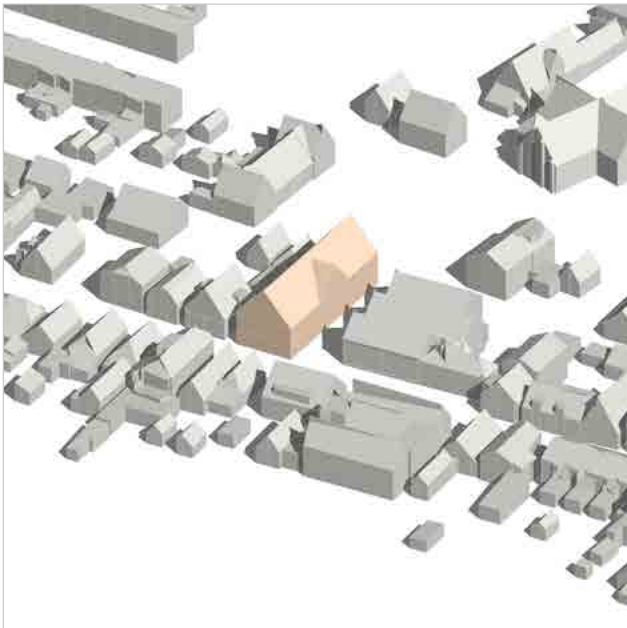
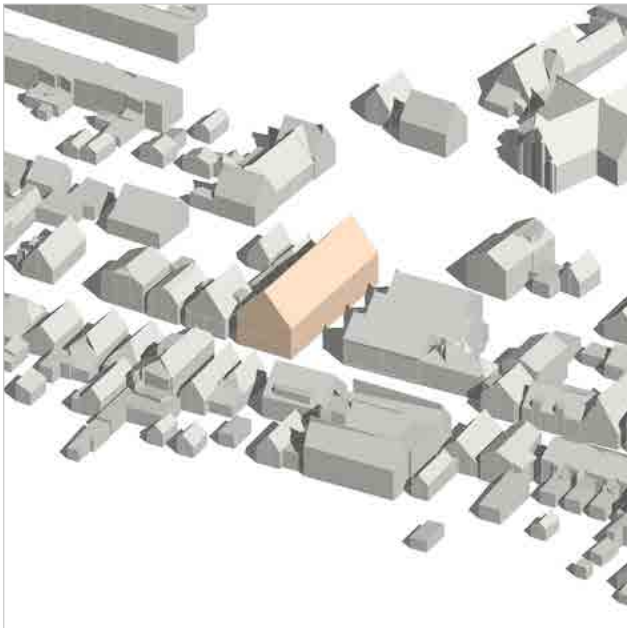
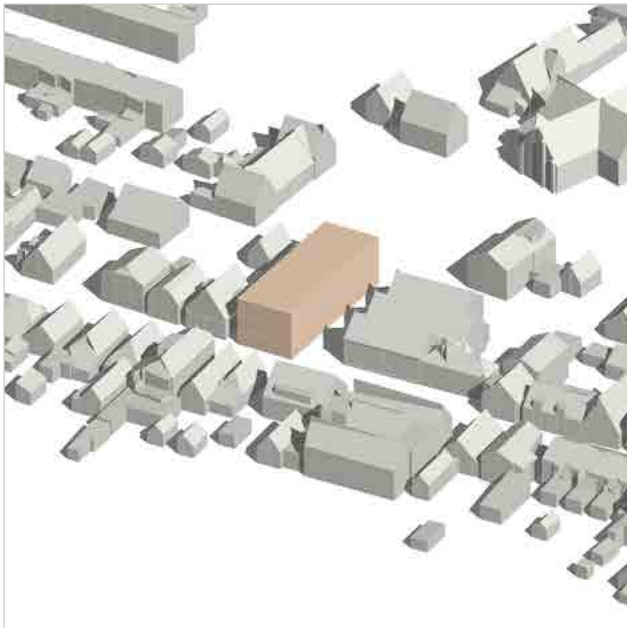
DE OPGAVE

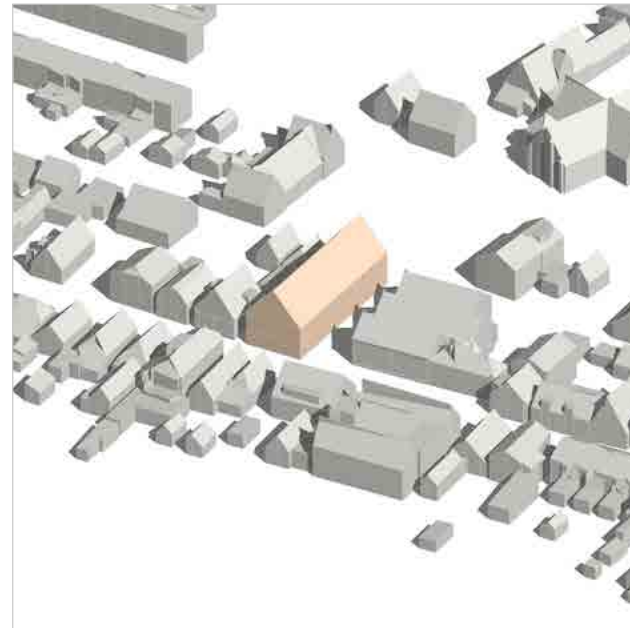


Een markante plek vraagt om een markant gebouw die aansluit bij de 3 gezichten van het Kerkplein, de Kerkglop en de Dorpsstraat



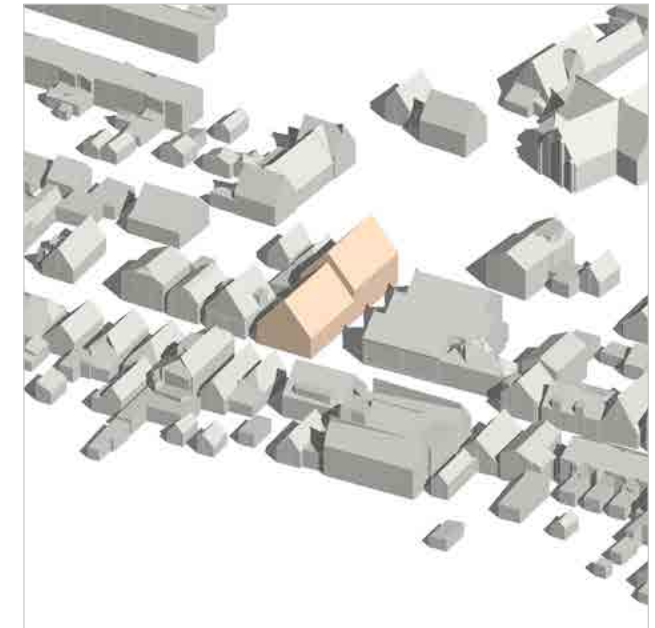
MASSASTUDIE





De voorkeur gaat uit naar een dwarskap in de richting van de Kerkglop.

Dit sluit aan bij het eenduidige (zijgevel)karakter van een glop en creëert een sterke kopgevel richting de Dorpsstraat en het Kerkplein;

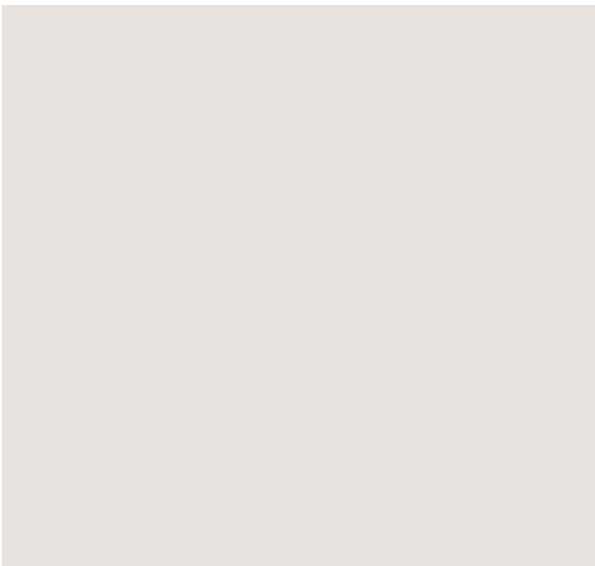


Om het gebouw minder massaal te laten voelen, is een opdeling wenselijk.

Door de knip niet alleen in kleurstelling maar ook in gebouwhoogte uit te voeren, ontstaan er 2 gezichten:

- hoger markant gebouw richting de Dorpsstraat.
- lager, 'ondergeschikt' gebouw richting het Kerkplein.

MARKANTE GEBOUWEN BINNEN HET DORP

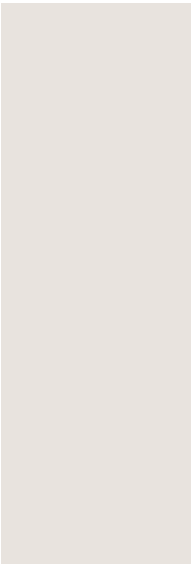


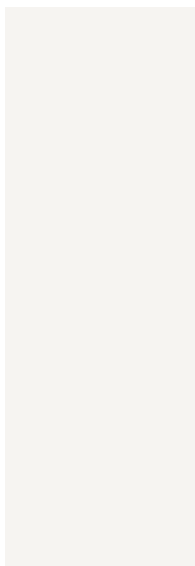
MARKANTE GEBOUWEN BINNEN HET DORP



referentie van een herberg als aanknopingspunt voor de architectuur







aansluiten op naastliggende bebouwing



STUDIE LANGSGEVEL



De voorkeursvariant deelt het bouwblok op in 2 onderdelen: de 'herberg' richting het Kerkplein, waar men een divers programma aan gebouwtypes vindt, en een 'woonhuis' richting de Dorpsstraat.

De opdeling vindt plaats in de kleurstelling, maar ook in de roedeverdeling van de kozijnen & een verschil in kopgevels.

OUDE MODEL

STUDIE KOPGEVEL



originele ontwerp



variant a
- geen voordeur



variant b
- onevenwichtige indeling



variant c



variant d

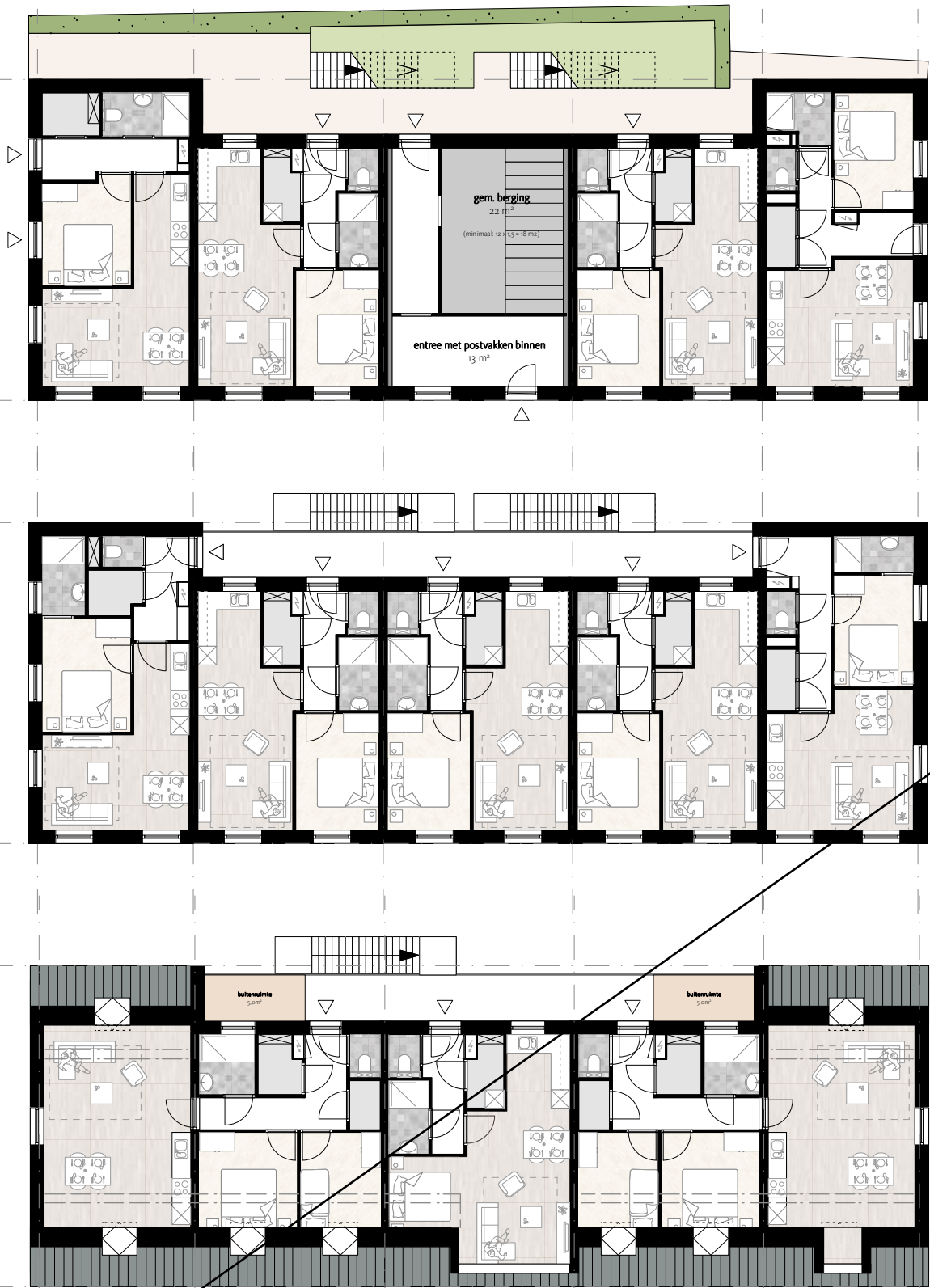


variant e
- minder sterk dan variant d

OUDE MODEL



STUDIE OPTIMALE VERHOUDING VOLUME/ARCHITECTUUR/AANTALLEN

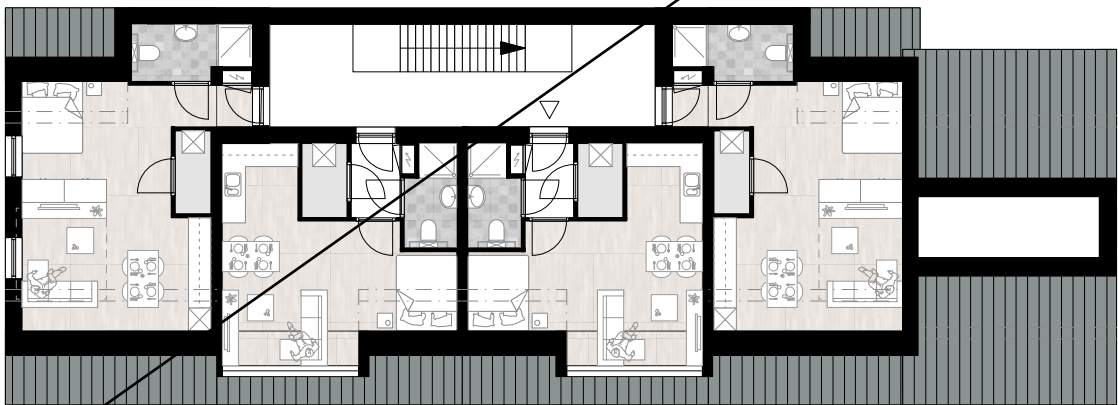
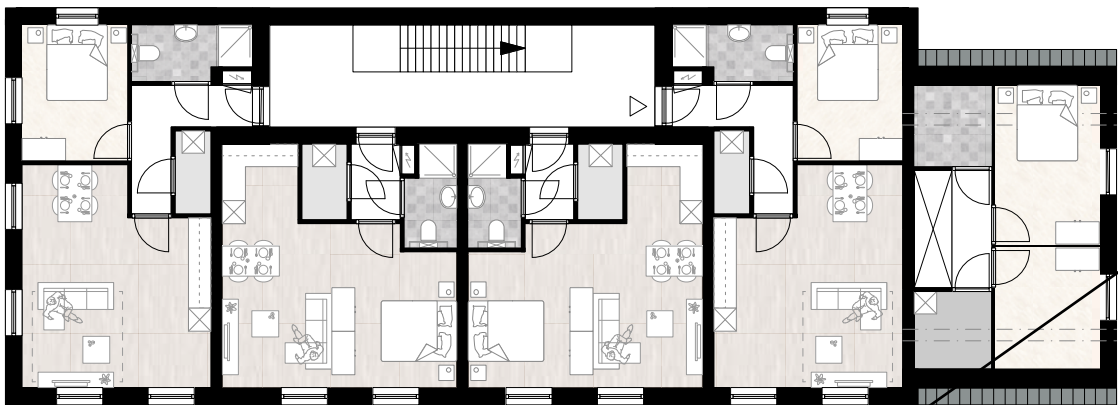
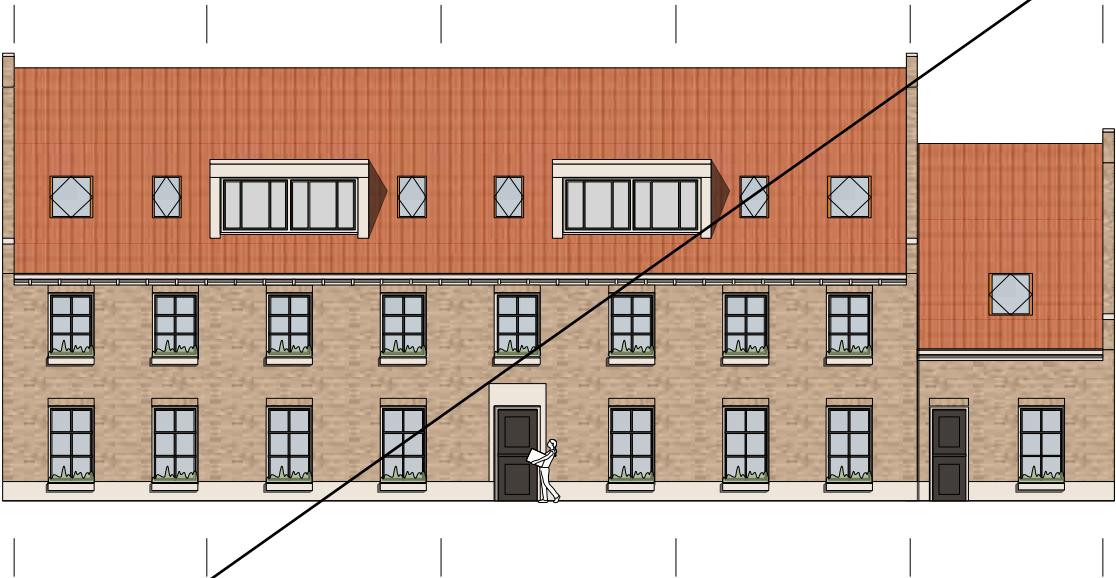
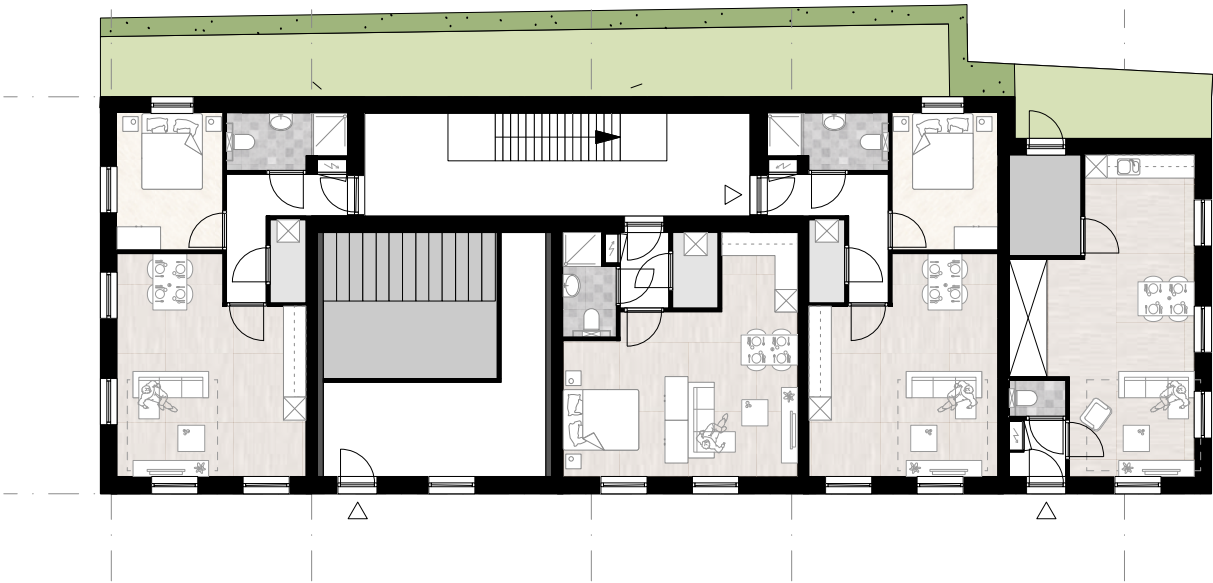


variant o

- + 12 appartementen
 - groot volume
 - weinig speling
 - weinig opdeling
 - galerij aan achterzijde
- 4x apt. A 46,1 m2
5x apt. B 46 m2
1x apt. B' 41,6 m2
2x apt. C 68,9 m2
totaal: 12x

OUDE MODEL

STUDIE OPTIMALE VERHOUDING VOLUME/ARCHITECTUUR/AANTALLEN



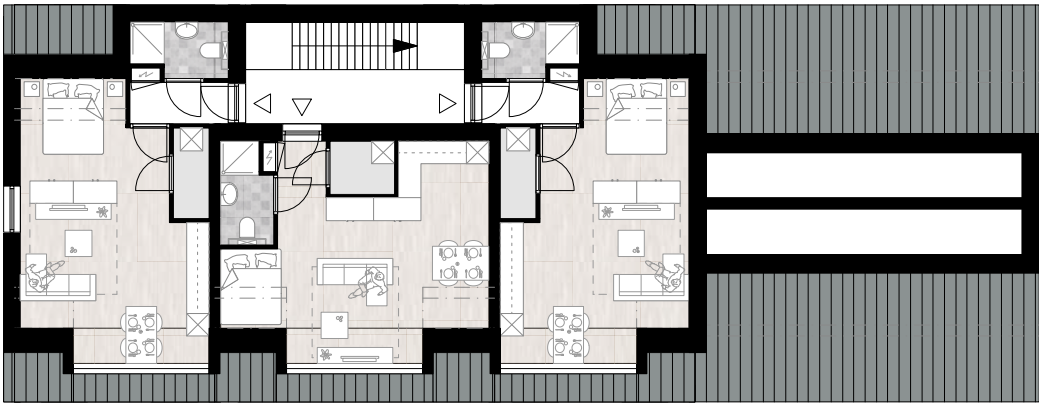
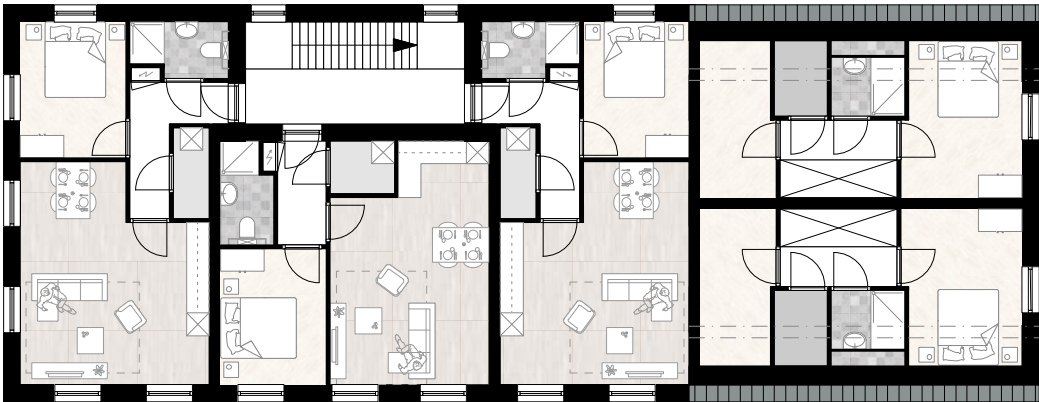
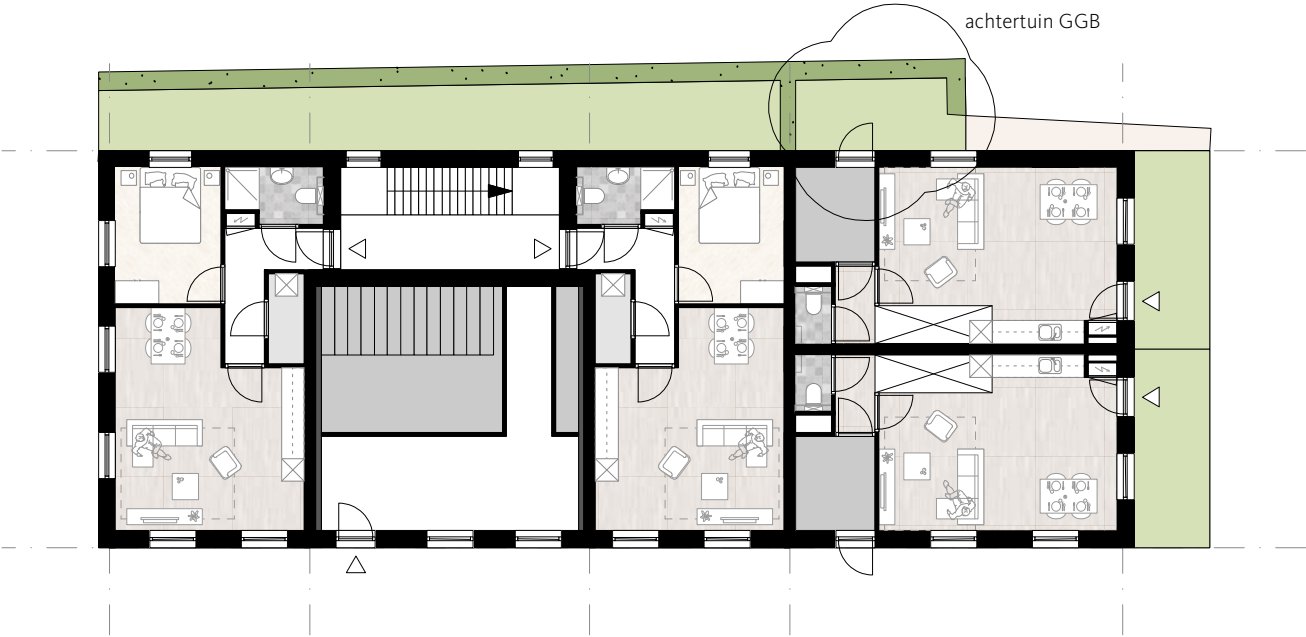
variant B

- +12 appartementen
- + in pandige ontsluiting
- + duidelijke knip tussen bouwdelen
- + 1x grondgebonden woning

- kleine studio's
- verhouding van het gebouw

4x apt. A 50 m2
2x apt. A' 39,2 m2
3x apt. B 40 m2
2x apt. B' 34 m2
1x GGB 78,5 m2
totaal: 12x

STUDIE OPTIMALE VERHOUDING VOLUME/ARCHITECTUUR/AANTALLEN



variant A

- + kleiner gebouw
- + in pandige ontsluiting
- + duidelijke knip tussen bouwdelen
- + 2x grondgebonden woning
- 2 woningen minder (10)
- kleine studio's op zolderverdieping

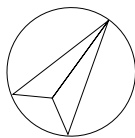
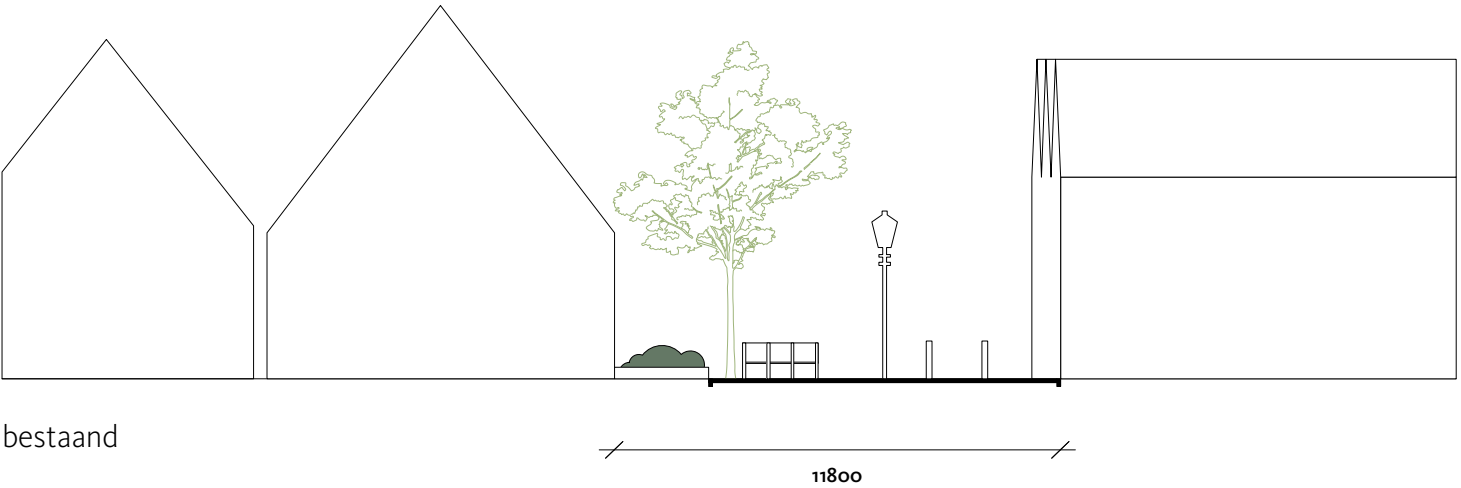
4x apt. A	49,4 m2
2x apt. A'	40,9 m2
1x apt. B	45,8 m2
1x apt. B'	38,5 m2
2x GGB	74,8 m2
totaal:	10x

VOORKEURSMODEL

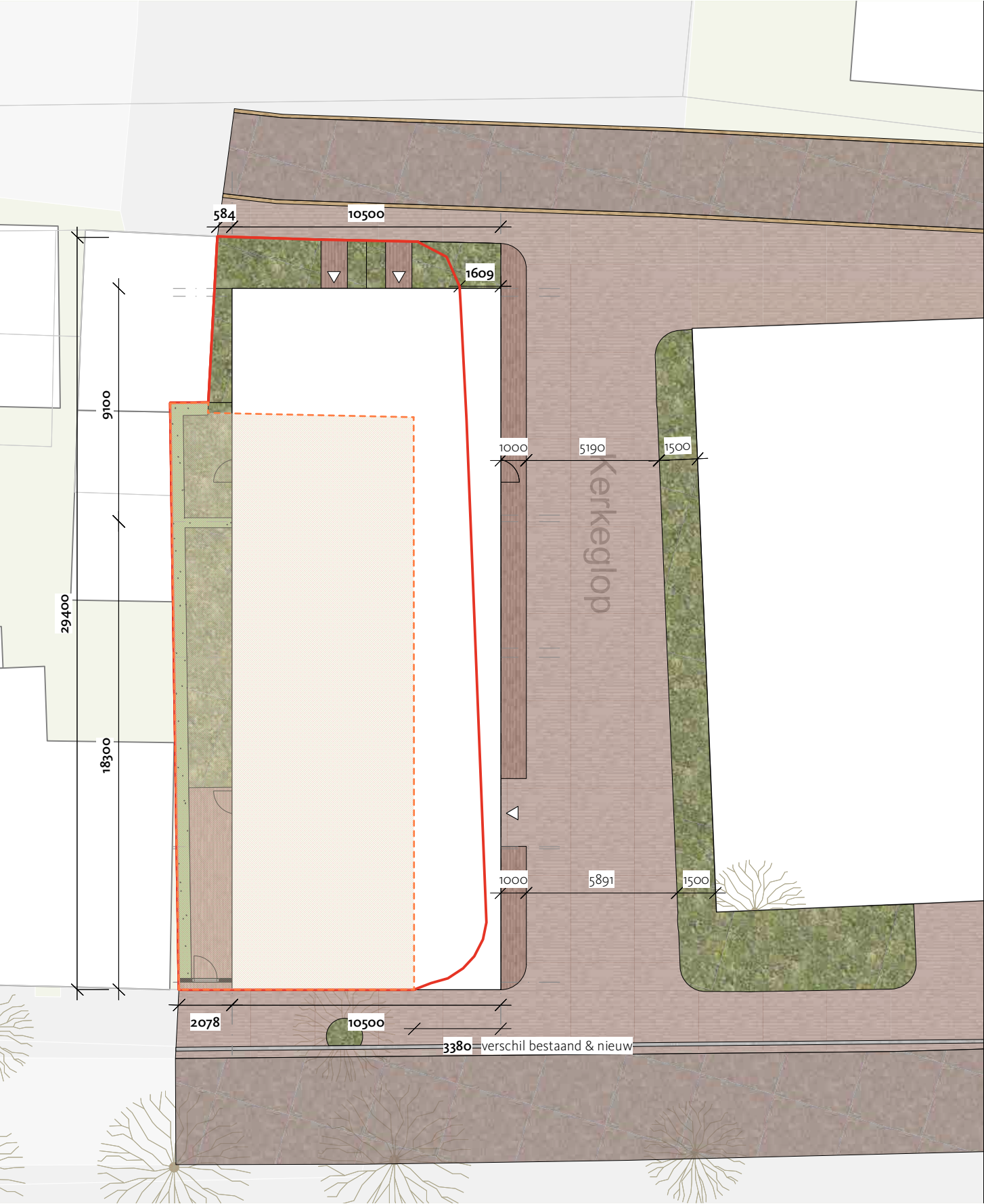


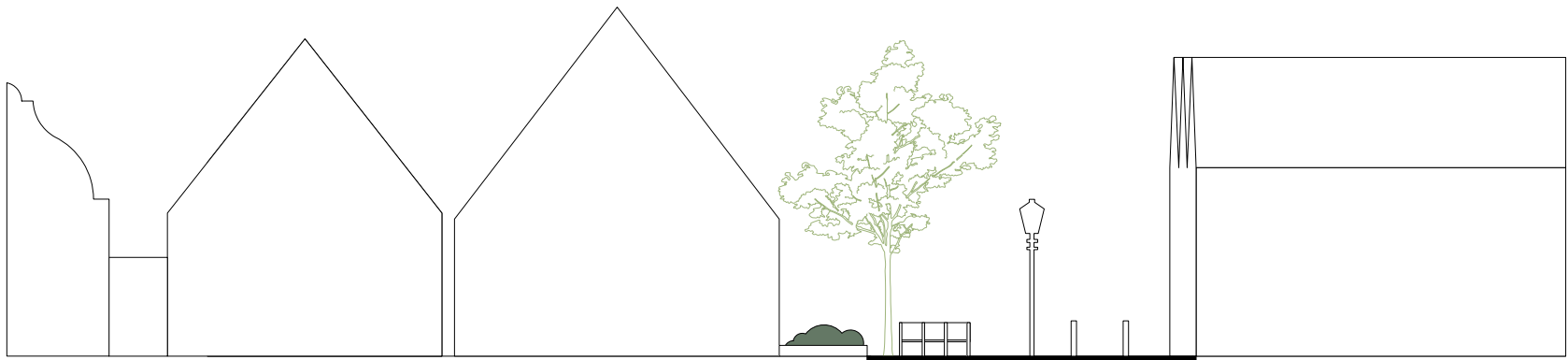
hoe past dit gebouw in de situatie?

BESTAANDE SITUATIE & DOORSNEDE schaal 1:200

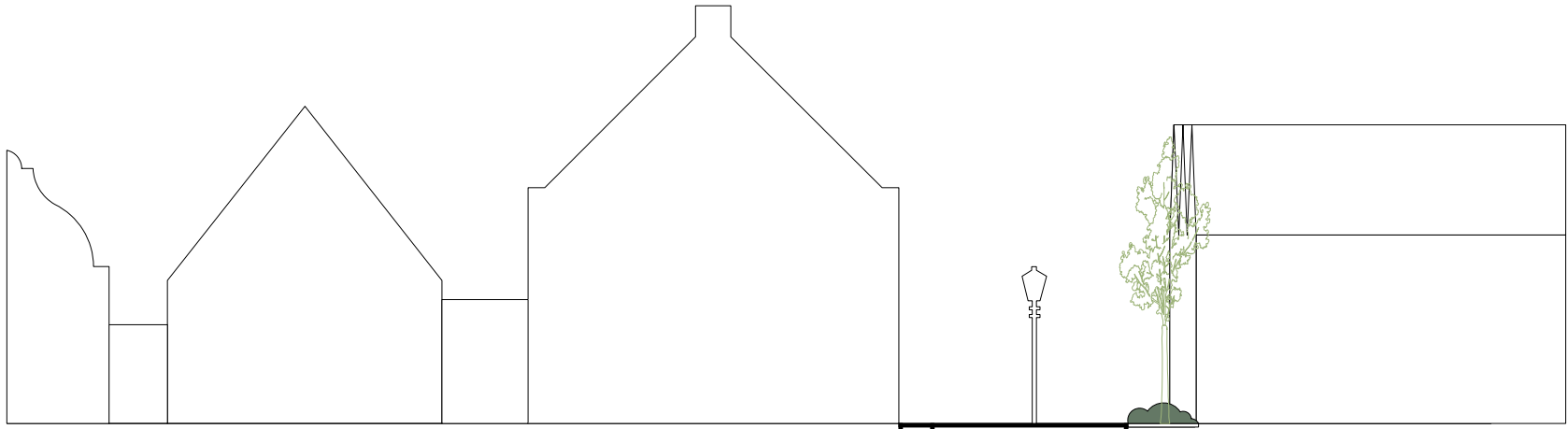


NIEUWE SITUATIE & DOORSNEDE schaal 1:200





bestaand, Dorpsstraat



voorstel, Dorpsstraat