

**ANTWOORDNOTA OVERLEG EN
INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN
OOST-VLIELAND
APPARTEMENTENGEBOUW MIDDENWEG**



20 november 2023

1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Vlieland maakt het bestemmingsplan OOST-VLIELAND APPARTEMENTENGEBOUW MIDDENWEG. Het plan is in voorontwerp in de inspraak en het wettelijk vooroverleg gebracht. Vanaf 21 augustus 2023 zijn ingezetenen, belanghebbenden en vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld gedurende 6 weken op het plan te reageren.

Dit heeft 1 inspraak-, 3 vooroverlegreacties en 2 ambtelijke reacties opgeleverd. Alle reacties zijn beoordeeld, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden. Deze antwoordnota is het eindresultaat en wordt vastgesteld door het college. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de reacties van instanties en organisaties, die in het kader van het overleg hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de inspraakreactie. In hoofdstuk 4 zijn de ambtelijke reacties weergegeven. Per persoon, instantie of organisatie zijn de reacties afzonderlijk beantwoord. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze het plan zal worden aangepast. De naar voren gebrachte punten zijn in deze antwoordnota samengevat. Bij de gemeente zijn de volledige reacties in te zien, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevalen.

2. Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan opgestuurd naar 3 overlegpartners met het verzoek om het plan te beoordelen en eventueel een reactie in te dienen. Van 3 instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ontvangen reacties met inhoudelijke opmerkingen worden hierna beoordeeld.

2.1. Provincie Fryslân

Overlegreactie Stikstof

- Het kunnen gebruiken van de stikstofrechten dient juridisch te worden geregeld, dus dat betekent dat er ook iets geregeld dient te worden voor de hotelkamers. Ook kijkend naar het aantal hotelkamers en het verbruik van de hotelkamers. Er is gezien dat er 41 hotelkamers zijn in plaats van de 29 die zijn opgegeven in de stukken.
- De exploitatiefase van de woningen is niet meegenomen. In de stukken staat dat het qua mobiliteit op de eiland anders gaat dan op de vaste wal. Tot op heden is toch de ervaring dat ook de eilanders wel een auto hebben. Hoe verhoudt zich dat tot stikstof?
- Daarnaast is er de constatering dat er maar 1 sloopkraan aan het werk gaat. De provincie wil graag weten hoe de rest van de appartementen worden gebouwd.

Maar wat vooral ook speelt, is het voorstel tot het verleasen van stikstofrechten vanuit de hotelkamers, dit is een vorm van een extern salderen en daarmee ook vergunningsplichtig vanuit de Wet natuurbescherming.

Momenteel geeft GS in uitzonderlijke gevallen toestemming voor het verleasen van stikstofrechten, de provincie aan de voorkant niet beoordelen of hier sprake is van een dergelijk uitzonderlijk geval. Voor dit project is dan ook nodig dat er een aanvraag wordt ingediend op basis van de Wet natuurbescherming.

Reactie

Bij nader inzien is afgezien van extern salderen via de hotelkamers in Zeezicht. Gebleken is dat er in een schuur die wordt verwijderd apparatuur met emissie aanwezig is en er worden nabijgelegen woonhuizen aan de Dorpsstraat opgeknapt en verduurzaamd. Volgens initiatiefnemer kan deze nieuwe aanpak op grond van informatie van de provincie als intern salderen worden aangemerkt. Uit een nieuwe berekening volgt dat er dan kan worden voldaan aan de stikstofregulering.

Omdat de provincie hierover bij een bezoek op Vlieland haar twijfels uitte, is een en ander nog geverifieerd bij de provincie tijdens een spreekuur voor stikstofplannen op 20 november. De nieuwe berekeningen en de onderliggende motivering is vooraf aan de provincie toegestuurd. Uit dit overleg is gebleken dat er mogelijkheden zijn om aan de stikstofproblematiek te kunnen voldoen, mits er nog een aantal zaken wordt verduidelijkt en aangepast. De resultaten van het gesprek zijn verwerkt in de nieuwste memo die aan het ontwerpbestemmingsplan is toegevoegd. Daarmee is vooreerst de discussie gesloten. Het ontwerpbestemmingsplan moet voor 1 januari 2024 ter inzage om nog onder de werking van de Wro afgerond te kunnen worden. Als de provincie toch van mening is dat er nog altijd niet aan de stikstofproblematiek kan worden voldaan, dan kan de provincie een zienswijze indienen.

Wel moet worden opgemerkt dat de hele discussie zich vooral toespitst op de uitvoeringsfase van de bouw. Dit overlegmoment vindt plaats binnen de bestemmingsplanprocedure op planniveau. Het is verwarrend dat op planniveau de discussie vooral op vergunningen- en bouwniveau wordt gevoerd. Desalniettemin zijn de deskundigen die door initiatiefnemer zijn ingehuurd ervan overtuigd dat de gekozen keuzes en aanpak kunnen voldoen, zodat het verantwoord is om op grond daarvan het ontwerpplan ter inzage te leggen.

Voorstel

De nieuwe aanpak en de resultaten van het intensief overleg verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

Overleg reactie cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

Vanuit cultuurhistorie en ruimtelijk kwaliteit speelt dat het gaat om een ontwikkeling in het beschermde dorpsgezicht van Vlieland.

Als eerste geeft de provincie aan niet tegen woningbouw op het eiland te zijn en begrijpen zij ook de noodzaak tot het bouwen van woningen binnen de ruimtelijke kaders die er zijn. Echter door de insteek om op de informele achtererven appartementen te bouwen verdwijnen deze achtererven en daarmee het karakter van het gebied, wat gaat schuren met de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht.

De informele achtererven maken onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht. Wanneer deze worden verdicht, verdwijnt het karakter van het gebied, daarnaast constateert de provincie een fout in de tekst bij paragraaf 4.7.

Het plan beschrijft in paragraaf 4.7 ten onrechte dat de CHK geen cultuurhistorische waarden vermeld. De CHK geeft aan dat hier sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

Daarna gaat het paragraaf 4.7 wel in op het aspect beschermd dorpsgezicht. De daarin beargumenteerde lijn is aanvechtbaar. Een van de wezenlijke kenmerken van deze kant van de Middenweg is dat het achtererven zijn. Soms, zoals ook op een deel van het plangebied, nog met een duidelijke tuin. Op andere plekken met bijgebouwen die in veel gevallen het ruimtelijk beeld nadelig beïnvloeden. Met voorliggend plan wordt, zoals beschreven op pagina 13, makkelijk beargumenteerd dat de afgelopen jaren meerderen plannen zijn gerealiseerd aan de Middenweg waarbij herstructurering tot sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt. Deze redenering is te kort door de bocht en kan ertoe leiden dat ook op andere percelen vergelijkbare verdichting ontstaat. Alsdan ontstaat een wezenlijk andere identiteit en kenmerk van het beschermd dorpsgezicht. Geadviseerd wordt om vanuit een weloverwogen analyse en visie voor het gehele beschermd dorpsgezicht te motiveren waar een dergelijke ontwikkeling wel en niet passend is. Van daaruit kan dan worden bezien of deze locatie op de voorgestelde wijze kan worden ingevuld.

Daarnaast heeft de provincie bericht gekregen van de RCE. De lijn die de Rijksdienst constateert herkent de provincie ook en onderschrijven wij.

Reactie

Verwezen wordt naar de reactie onder de RCE. Daarin wordt uitvoerig beschreven op welke wijze de gemeente over dit plan heeft geoordeeld en wordt het bezoek van de RCE en de provincie aan Vlieland beschreven. De analyse en ruimtelijke visie is de gemeente enerzijds mee bezig en wordt anderzijds nog met de RCE en provincie in gang gezet. Gezien het grote belang van woningbouw op deze plek in de lijn van de ontwikkeling die de gemeente aan de Middenweg al meerdere jaren in gang heeft gezet, de eerdere instemming van de raad met het eerdere voorontwerp bestemmingsplan en de financiële consequenties die uit een uitstel (en daardoor hoogstwaarschijnlijk afstel) zal volgen, zal de gemeente dit plan niet stopzetten in afwachting van een analyse en visie die voor het hele dorpsgezicht zal worden opgesteld. Met andere plannen, die er op dit moment overigens niet zijn, zal de gemeente wachten op de afronding van de analyse en visie van waaruit de bijzondere te behouden waarden moeten voortvloeien en die een duidelijke richting geven aan de plekken waar het nog wel en niet langer wenselijk is om invulling te realiseren.

Voorstel

De toelichting op het bestemmingsplan zal conform de overlegreactie en de reactie onder de RCE worden aangepast.

2.2. Wetterskip

Overlegreactie

Het waterschap heeft de vraag gesteld hoe de toename verharding in het plan wordt gecompenseerd. Het waterschap ziet bovenstaand punt graag opgenomen in het onderdeel 'Water' van de toelichting op het bestemmingsplan.

Reactie

Naar aanleiding van de reactie van It Wetterskip is een berekening gemaakt van te verwijderen verharding en de nieuwe verharding. Hieruit blijkt dat er zelfs sprake is van een positief saldo, in die zin dat er meer verharding verdwijnt dan er terugkomt. Dit is in de waterparagraaf opgenomen.

Voorstel

De waterparagraaf aanpassen aan de nieuwste berekening.

2.3. Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Overlegreactie

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een beschermd stads- of dorpsgezicht heeft de RCE formeel geen rol. Dit is de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad en provincies controleren dat dit goed gebeurt. Gemeenten kunnen de RCE bij planvorming wel om advies vragen, als het gaat om een verandering die van wezenlijke invloed is op het karakter van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Daarvan is in dit geval zeker sprake.

RCE waardeert het dan ook dat de gemeente hen in de gelegenheid stelt hun visie kenbaar te maken.

Het beoogde gebouw is gesitueerd op de achtererven van Dorpsstraat 72-80, aan de noordzijde van de Dorpsstraat. Het bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Omdat het terrein richting het noorden oploopt, is de onderste bouwlaag deels ondergronds aangelegd.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat de nieuwe bebouwing het beeld versterkt door de rommelige achtererven van de Dorpsstraat uit het straatbeeld te halen en daar hoofdgebouwen voor in de plaats te laten komen.

Dit wringt met de beschreven waarden in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht. Daarin wordt de openheid van de achtererven als kwaliteit aangegeven, vanwege het zicht op de achtergevels van de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat. Over de bebouwing ten noorden van de Dorpsstraat wordt specifiek het volgende genoemd:

- De bebouwing aan de Dorpsstraat die in een rooilijn ligt, is eenvoudig van uiterlijk, waarbij de hoogste bebouwing bestaat uit twee lagen met kap (met een rode pannendak).
- De diepe achtertuinen, waarna vrijwel direct de duinen oprijzen.
- De in de rooilijn verspringende achtergevels die tezamen gevelwanden vormen, waarop men door de openheid van de achtererven een goed gezicht heeft.

De schaal, bouwhoogte en situering van het appartementencomplex zal afbreuk doen aan het karakter van het gebied. Hoofdgebouwen zijn kenmerkend voor de hoofdstraat (in dit geval de Dorpsstraat), niet voor een achtererf. Het bestemmingsplan voldoet daarmee niet aan het rechtsgevolg van de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht, namelijk het opstellen van een beschermend bestemmingsplan.

De doelstelling van het beschermde dorpsgezicht is niet om de bestaande situatie te bevriezen. Het gaat er wel om dat nieuwe ontwikkelingen een plek krijgen met oog voor het waardevolle karakter. In dit geval is duidelijk dat het waardevolle karakter in de omgeving van het plangebied in de loop der tijd is gewijzigd door allerlei nieuwe ontwikkelingen. De nieuwbouw die de afgelopen jaren in de

omgeving is gerealiseerd is echter minder massaal dan het appartementencomplex dat nu wordt voorgesteld. Van een ruimtelijke inpassing die aansluit bij het kleinschalige en groene karakter van het gebied kan niet gesproken worden.

Een beschermd gezicht vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van nieuwe toevoegingen. De RCE constateert dat dit onvoldoende wordt opgepakt. Wat ontbreekt is een overkoepelende visie voor het gehele gezicht dat uitgaat van behoud van het unieke karakter van het dorp, en ontwikkeling met oog voor de waarden een plek.

Reactie

Het aanwijzingsbesluit is van 1971. In dat aanwijzingsbesluit wordt gesproken over diepe achtertuinen aan de noordzijde van de Dorpsstraat van waaruit een directe relatie bestaat met de duinen ten noorden daarvan. In de afgelopen ruim 30 jaar is er ten aanzien van de feitelijke en maatschappelijke situatie veel veranderd. Dat heeft onder meer geleid tot een verdere ontwikkeling van de dorpsbebouwing en het gebruik en inrichten van achtererven. Van informele achtertuinen is nog maar op enkele plekken zichtbaar sprake.

Naar aanleiding van de reactie van de RCE, die door de provincie is overgenomen, zijn de RCE en de provincie uitgenodigd om naar Vlieland te komen en de situatie ter plaatse te aanschouwen. Dat gezamenlijke bezoek heeft op 31 oktober 2023 plaatsgevonden. Tijdens dat bezoek zijn ideeën, standpunten en meningen met elkaar gedeeld. Van gemeentewege is uitgelegd waarom we in beginsel hebben ingestemd met dit plan.

Daarbij moet vooreerst duidelijk zijn dat we hier nog niet over het bouwplan spreken, maar over de planologische aanvaardbaarheid van een woonbestemming op de achtererven met een daarbij behorend bouwschema. Aan het bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag, maar dat bouwplan komt pas ter discussie bij de vergunningverlening. Desalniettemin kan het een niet zonder meer los van het ander worden gezien. De woonbestemming die voor deze gronden aan de Middenweg is gekozen, is de bestemming die voor vergelijkbare woonhuizen elders in het dorp ook is opgenomen. Er worden hier geen specifieke regels in het leven geroepen. Daarmee sluit de woningbouw qua bouwhoogte en overige maatvoering aan op andere plekken in het dorp. De bouwhoogte bedraagt bijvoorbeeld niet meer dan de bouwhoogte die ook aan woonhuizen in de Dorpsstraat is gegeven.

Ook is de woningbouwproblematiek besproken en de wens van de inwoners om woningbouw in beginsel binnen de grenzen van het dorp te zoeken. Zolang er plekken zijn om binnen het dorp woningbouw te realiseren, kan worden voorkomen dat het dorp nog verder naar buiten toe vergroot moet worden. Benodigde woningbouw vloeit voort uit een tekort aan woningen zowel voor Vlielanders als voor personeel van bedrijven en organisaties.

Het bouwplan moet zich dus bewegen binnen een bouwschema dat bijvoorbeeld ook van toepassing is op de andere woonhuizen aan de Middenweg waar in de afgelopen jaren aan is meegewerkt en die inmiddels ook zijn gerealiseerd. Zo is een rij woonhuizen aan de noordzijde van de Middenweg, dat als voorbeeld heeft gediend voor het bouwplan dat aan onderhavig bestemmingsplan ten grondslag ligt, qua afmetingen hoger. Het onderhavige bouwplan ligt lager en wordt 40 cm in de grond verwerkt, om de hoogte aan de Middenweg zo bescheiden mogelijk te laten zijn.

De gemeente heeft jaren geleden al ruimte gegeven om juist het beeld van de rommelige achtererven vanaf de Middenweg tegen te gaan en de Middenweg te ontwikkelen tot een straat met aan weerszijden woonhuizen. Die ruimte moet het straatbeeld van de Middenweg versterken en ruimtelijk gezien aantrekkelijker maken. Onderhavig bouwplan vult dat beeld verder aan en past daarmee binnen het beeld dat de gemeente nastreeft. De RCE en de provincie hebben wel gewezen op plekken waar een dergelijke ruimte voor invulling met bebouwing misschien minder gewenst is en

zouden graag zien dat de gemeente nadenkt over het behoud van meerdere plekken waar zicht op de achtererven of een anderszins waardevolle situatie behouden blijft. Samen met de RCE wordt daarvoor een ontwerpatelier ingericht, dat vervolgens moet leiden tot een ruimtelijke visie die zijn beslag krijgt in het kwaliteitsdocument en het omgevingsplan. Daarmee moet een visie leidraad zijn voor het behoud van de waarden die het dorpsgezicht anno 2023 kenschetsen.

Kortom, zowel de provincie en de RCE hebben begrip voor de problematiek en de wijze van herinrichten van de Middenweg, maar verzoeken zorgvuldigheid. Met het bestemmingsplan en het bouwplan is de gemeente van mening dat er een zorgvuldig plan is ontwikkeld, dat bijdraagt aan de woningbouwproblematiek en waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het beschermd dorpsgezicht zoals dat er anno 2023 bij ligt.

Voorstel

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel heeft de reactie geleid tot een samenwerking met de RCE om samen met de provincie, Vestigia en Rho adviseurs tot een ruimtelijke visie te komen op het beschermd dorpsgezicht anno 2023, die de basis moet zijn voor de waarden die in het beschermd dorpsgezicht om bescherming vragen in het instrumentarium dat de gemeente aan het opstellen is onder de Omgevingswet.

3. Inspraak

Vanaf maandag 21 augustus 2023 tot en met maandag 2 oktober 2023 heeft het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen voor een ieder om een inspraakreactie in te dienen. Van deze gelegenheid heeft 1 persoon gebruik gemaakt.

1.1. Inspreker 1

Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan een aanpassing van een eerder plan is. Het college heeft besloten om iets dat 2 keer zo groot wordt zonder overleg met de gemeenteraad toe te laten. Het is onduidelijk of er voor permanente bewoning wordt gebouwd. Inspreker stelt dat het begrip permanente bewoning moet worden herzien en streng gehandhaafd moet worden om de leefbaarheid van het dorp te beschermen. Inspreker is tegen nog meer appartementen voor personeel. Inspreker stelt dat de gemeente dit juist wil tegengaan. Bovendien zijn de appartementen geschikt voor 1 of 2 personen, terwijl er juist behoefte is aan gezinswoningen waar ook ruimte is voor kinderen. Inspreker stelt voor te onderzoeken of de bouw van de laatste jaren effectief wordt gebruikt en aan de verwachtingen heeft voldaan. Inspreker pleit voor een visie over de toekomst van het eiland waarin wordt uitgesproken of er meer toeristen moeten komen met alle gevolgen van dien.

Reactie

Het college heeft de bebouwing niet toegelaten. Het college heeft enkel een voorontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure gebracht voor een gewijzigde situatie ten opzichte van een eerder voorontwerpbestemmingsplan. Omdat de raad in beginsel al met de invulling op deze plek had ingestemd door dat eerdere voorontwerp in procedure te brengen, heeft het college besloten het aangepaste voorontwerp zelf ter inzage te leggen om de procedure te bekorten, mede met het oog op de naderende Omgevingswet. Het is uiteindelijk de raad zelf die definitief over dit bestemmingsplan moet beslissen en daarmee over de planologische basis om de voorgenomen bebouwing toe te laten.

In het bestemmingsplan is recreatieve bewoning niet toegelaten.

De gemeente heeft in haar meest recente Woonvisie aangegeven dat er behoefte is aan goede personeelshuisvesting, die bijdraagt aan een goed personeelsbestand bij bedrijven. Bovendien voorkomt een goede personeelshuisvesting dat hiervoor eengezinshuizen met ruimte voor kinderen elders in het dorp worden gebruikt, die niet voor personeelshuisvesting zijn bedoeld. De bouw van personeelshuisvesting is in het belang van de leefbaarheid van Vlieland en draagt bij aan een betere balans in de woningverdeling.

Er wordt in 2024 een nieuw Programma Wonen vastgesteld waarin ook zal worden bekeken wat de woningbouw de afgelopen jaren heeft opgebracht en/of die woningbouw effectief wordt gebruikt en aan de verwachtingen voldoet. In dat kader zal ook worden bekeken in hoeverre het begrip permanente bewoning moet worden aangepast. In het kader van het programma Wadden wordt eiland breed gekeken naar een uniforme aanpak van onrechtmatige bewoning.

In 2022 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie vastgesteld. Een visie op Vlieland voor de komende decennia. Hier zijn allerhande uitspraken in vastgelegd die in het verlengde liggen van wat inspreker wenst.

Voorstel

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Ambtshalve reacties

Parkeren

In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat bewoners niet of nauwelijks gebruik zullen maken van de auto. Daarom zullen er geen belemmeringen in de verkeersafwikkeling plaatsvinden. Ook zullen er geen extra parkeerplaatsen nodig zijn, omdat de bewoners veelal niet over een auto beschikken. Er wordt niet op eigen erf voorzien in parkeerbehoefte. Wanneer een bewoner toch over een auto beschikt zal deze in de omgeving moeten parkeren. Hier is voldoende mogelijkheid toe.

In de achtertuinen staan nu geregeld auto's van bestaande bewoners. Die auto's zullen ergens naartoe moeten. Ook zullen er nieuwe bewoners komen die een ontheffing voor een auto krijgen. Ook die zullen de auto kwijt moeten. Juist in deze omgeving is al een hoge parkeerdruk. De tekst in de toelichting is derhalve misleidend.

Reactie

De paragraaf in de toelichting met betrekking tot het parkeren zal worden aangepast. Op dit moment heeft de gemeente geen parkeerbeleid. Er is wel een begin gemaakt om tot beleid te komen omdat er op het eiland problemen zijn met het parkeren van auto's. De aanpak van de parkeerproblematiek zal via die weg plaats moeten vinden. De bouw van 12 appartementen is voor de woonsituatie op Vlieland van groot algemeen belang. Dat daar mogelijk extra druk op de omgeving ontstaat vanwege het parkeren van auto's, mag geen aanleiding zijn om de appartementen niet te realiseren. Er zijn andere instrumenten om het parkeren beter te reguleren. Wel heeft de aandacht voor het parkeren nog tot een aanpassing van het plan geleid. Er wordt aan de straatzijde ruimte geboden voor het parkeren van drie voertuigen.

Voorstel

De paragraaf met betrekking tot het parkeren aanpassen.

Verharding/water

Deze reactie is ook door It Wetterskip ingebracht. Verwezen wordt naar de reactie in hoofdstuk 2 onder It Wetterskip.

===