Raadsvergadering	**:**	**22 april 2024**
Onderwerp	**:**	**Vaststellen bestemmingsplan Oost Vlieland - Appartementengebouw Middenweg**
Portefeuillehouder	:	**Wethouder R. de Jong**
Zaaknummer	**:**	**354712**

Beslispunten

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.BP20191107-ON01, gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Oost Vlieland – Appartementengebouw Middenweg heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. Het college ziet aanleiding de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan hierop aan te passen. Het college stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oost Vlieland – Appartementengebouw Middenweg (zie bijlage 1) heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze en het vervolg van de procedure van het bestemmingsplan ligt nu voor.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Argumenten

1. *De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Het bestemmingsplan zal gewijzigd vastgesteld moeten worden.*

De provincie heeft tijdig een zienswijze ingediend (zie bijlage 2). De provincie maakt zich vanuit haar toezicht op de ruimtelijke kwaliteit zorgen om de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie is daarmee ontvankelijk in haar zienswijze.

De raad wordt verwezen naar de bijlage voor de volledige inhoud van de zienswijze. De zienswijze komt er in het kort op neer dat de provincie van mening is dat het voorgestelde bouwvlak een dominante stedelijke wand mogelijk maakt, die elders op de achtererven aan de Middenweg niet voorkomt en daarmee niet passend is in het beschermd dorpsgezicht van Vlieland.

Voor de invulling van dit bestemmingsplan is al een bouwplan ontwikkeld waarmee Hûs en Hiem hebben ingestemd. In figuur 2.3. in de toelichting op het bestemmingsplan is het bouwplan weergegeven. Samen met de provincie is naar aanleiding van hun eerdere overlegreactie ter plaatse gekeken en is de ontwikkeling van de Middenweg besproken. Dat heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, maar wel tot onderhavige zienswijze.

De gemeente kan zich niet vinden in de redenering van de provincie dat vergelijkbare bebouwingswanden langs de straat niet voorkomen. Meer westelijk in de straat is een bebouwingswand aan de noordzijde die even lang is als onderhavig bouwplan en zelfs nog langer wordt als de drumbandschuur erbij getrokken wordt. En aan de zuidzijde is een bebouwingswand die even lang is als de wand van het grootste blok van onderhavig bouwplan. Beide situatie zijn bovendien dicht op de straat gebouwd, terwijl onderhavig bouwplan enkele meters van de straat af wordt gebouwd. Desalniettemin is de zienswijze aanleiding geweest om met de architect van initiatiefnemer om tafel te gaan.

De provincie stelt voor om te kijken in hoeverre een verdere verspringing mogelijk tot het breken van de aaneengesloten bebouwingswand kan leiden. Dit is met de architect van initiatiefnemer besproken. Een verspringing in het gebouw zelf is niet mogelijk zonder verlies van woonruimte. Dat is onwenselijk. Tijdens het overleg bleek wel dat het bouwvlak niet is afgestemd op het bouwplan. Het bouwvlak biedt daarmee veel meer ruimte dan er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Dat bouwvlak ligt ook tot op de straat en biedt in theorie de mogelijkheid van een gebouw met een forse aaneengesloten bebouwingswand tot op de straat. Met de architect is bekeken in hoeverre het bouwvlak kan worden aangepast, zodat er in planologische zin niet meer kan komen dan er nu ook daadwerkelijk wordt gebouwd.

De raad wordt voorgesteld om de zienswijze gegrond te verklaren en het bouwvlak aan te passen aan het bouwplan zoals dat er nu ligt. Daarmee komt het bouwvlak enkele meters van de straat te liggen en wordt deze opgedeeld in twee losse delen. Het tussenliggende nieuwe glop wordt buiten het bouwvlak gelaten. Aan de oost- en westzijde wordt het bouwvlak kleiner gemaakt. In planologische zin maakt het bouwvlak dan geen dominante stedelijke wand meer mogelijk, zodat in die zin tegemoet wordt gekomen aan hetgeen de provincie nog tegen het plan in heeft willen brengen. De provincie heeft laten weten zich in deze oplossing te kunnen vinden.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Kanttekeningen/risico’s

De gewijzigde vaststelling is niet zodanig dat het bestemmingsplan als ontwerp opnieuw voor een ieder ter inzage gelegd moet worden. Het verkleinen van het bouwvlak, waarmee namens initiatiefnemers is ingestemd, komt de belangen van omwonenden en het algemeen belang van een goede ruimtelijke kwaliteit alleen maar ten goede.

5. Uitvoering

De uitvoering is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan en vervolgens het verlenen van de omgevingsvergunning.

6. Communicatie

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en gepubliceerd.

7. Financiën

De kosten voor het maken van het bestemmingsplan zijn voor initiatiefnemer.

8. Juridische Zaken

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open.

9. Bijlagen

Bijlage 1: het ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 2: zienswijze

Vlieland, 5 maart 2024

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 5 maart 2024

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de zes weken één zienswijze tegen het plan is ingediend;
- de zienswijze ontvankelijk en gegrond is;
- dat een aanpassing van het bouwvlak nodig is om het bouwplan en het bouwvlak in het bestemmingsplan juist op elkaar af te stemmen;

gelet op: de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Oost-Vlieland – Appartementengebouw Middenweg, bekend onder en geometrisch vastgelegd als NL.IMRO.0096.BP20191107-ON01, gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raad van de gemeente Vlieland in zijn openbare vergadering van 22 april 2024

de griffier, de voorzitter,

M.G. Brinksma-Brandenburg M. Schrier