Reactienota inloopmiddag Dorpsstraat 152 nieuwbouw woongebouw met 10 woningen

Op 1 december 2025 heeft WoonFriesland in samenwerking met de gemeente Vlieland een inloopmiddag verzorgd om een ieder in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van het plan voor de bouw van een woongebouw met 8 sociale huur woonappartementen en 2 sociale huur eengezinswoningen.

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 heeft voor het plan en/of die het plan wil ondersteunen. De gemeente moet bij die bijeenkomst aanwezig zijn om een goede indruk te krijgen van de ingebrachte reacties en ervoor te zorgen dat de informatie op een juiste manier wordt gedeeld. Tijdens de inloopmiddag kon iedereen de plannen voor de bouw van een woongebouw met 10 woningen op het perceel Dorpsstraat 152 in komen zien, vragen stellen en een mening, voorstellen, en dergelijke achterlaten. Bijna iedereen die is geweest heeft een reactieformulier ingevuld.

Omwonenden hebben eerder brieven aan de raad en het college gestuurd, ingesproken bij de raadscommissie en op 5 december 2025 nog een brief nagezonden waarin meerdere punten worden aangehaald, die ook tijdens de middag zijn ingebracht. Op 16 december 2025 zijn twee omwonenden bij de wethouder langs geweest om alternatieve, verder niet bouwtechnisch uitgewerkte tekeningen te laten zien van een mogelijke verbouw van de bestaande bibliotheek naar 8 woningen. Met deze reactienota geven we een reactie op alle ingebrachte punten, ook die welke in de eerdere brieven zijn gesteld en tijdens gesprekken aan de orde zijn geweest. De alternatieve tekeningen zijn niet aan de orde, omdat nu eerst de tekeningen voorliggen van het plan zoals WoonFriesland die heeft ontwikkeld.

In het navolgende zijn alle reacties per onderwerp weergegeven. Vervolgens is hier van gemeentewege en WoonFriesland een reactie op gegeven. Veel onderwerpen overlappen elkaar, waardoor de beantwoording enigszins verspreid door het stuk is komen te staan. Het is goed om dit als één geheel te beoordelen en als zodanig ook te lezen. Deze reactienota gaat mee naar het college en de gemeenteraad en is daarmee onderdeel van de besluiten die omtrent het bouwplan genomen moeten worden.

Reacties aanwezigen: bouwhoogte van het gebouw

- Kleiner bouwen
- Het gebouw is te hoog, past niet bij Vlieland
- Mooi dat de achterkant lager is gemaakt
- Laat de 3 bovenste appartementen verdwijnen, betere bouwhoogte
- Wat wordt de nieuwe goothoogte in het dorp?!
- Het gebouw blijft te groot voor de omgeving, hoger dan Lepelaar
- Hoogte van het pand is zeer bepalend voor aanblik, niet gewenst
- Het nieuwe gebouw wordt veel te hoog in vergelijking met de bestaande bebouwing
- Hoogte, te hoog. Zeker vanaf zijde Dorpsstraat
- Lager gebouw, mogelijk ander vorm dak?
- Erg groot, zorgen als naaste buren over lichtinval en privacy tuin
- Zijn niet tegen woningen maar dit is te groot
- Te groot ten opzichte van overige gebouwen, niet groter maken dan huidig gebouw
- Voor de directe omwonenden is het wel heel groot
- Goed dat de nokhoogte is aangepast aan Kerkplein en trappenhuis inpandig is gemaakt
- Grootte en hoogte is aangepast, voorziet in woonbehoefte

- Het gebouw is te groot, de bovenkant zou eraf moeten
- Veel te groot voor de plaats waar het gepland staat, heel heel jammer
- Het gebouw is te massaal, te groot en te hoog
- Kleiner bouwen, zelfde nokhoogte aanhouden
- Blijf het geheel te imposant vinden
- Te pompeus, laat het gebouw staan
- Te groot voor het dorp, zie complex W. de Vlaminghweg
- We willen geen hoogbouw in het dorp
- De aanpassing qua massaopbouw is een verbetering

Reactie gemeente/WoonFriesland

In 2017 is in de Woonvisie aangegeven dat in het gebouw van de vrijkomende bibliotheek woonappartementen gerealiseerd kunnen worden. Vanaf dat moment is het perceel in beeld als toekomstige woonlocatie. Begin 2018 heeft WoonFriesland op verzoek van de gemeente een plan uitgewerkt voor 10 woonappartementen in twee bouwlagen met een kap. 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 het minimum aantal sociale betaalbare huurwoningen voor een realiseerbaar project voor hen 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.

Daarbij is uitgegaan van 50 m2 per appartement, omdat bij grotere appartementen andere eisen van toepassing zijn, zoals het realiseren van individuele buitenruimte en bergruimte. Daarvoor bleek ter plaatse onvoldoende ruimte en gelegenheid. In 2025 heeft de gemeenteraad in het Programma Wonen het aantal op 12 vastgelegd als onderdeel van het woningbouwprogramma tot 2030. Dit aantal is ook onderdeel geworden van de woondeal met de provincie. Telkens gaat het daarbij om betaalbare sociale huur woningen.

In maart 2025 heeft de gemeenteraad vervolgens een kadastrale voetprint aan WoonFriesland aangeboden waarbinnen het plan voor 10 tot 12 woningen ontwikkeld kon worden. Een motie om de bomen te behouden is toen verworpen. Tegen al deze beleidsintenties, afspraken en besluiten is voorafgaand en tijdens de besluitvorming door inwoners niet iets ingebracht. Vanuit deze situatie en deze uitgangspunten is door WoonFriesland en het college van B en W overgegaan tot een planontwikkeling die recht doet aan de beleidsintenties, afspraken en besluiten die hier in de loop van de tijd over zijn genomen. Pas tijdens de ontwikkeling van het bouwplan is reuring ontstaan en zijn omwonenden in verweer gekomen tegen het bouwplan.

WoonFriesland is aan de slag gegaan om vanuit de intenties, afspraken en besluiten een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de plek en past binnen de omgevingskwaliteit die deze bijzondere plek vraagt. Gedurende het planproces heeft de discussie van een goede inpassing geleid tot een aanpassing van 12 naar 10 woningen en aan de kant van het Kerkplein voor een front van een dubbele gezinswoning die qua maat en schaal aansluit op de bebouwing aan het Kerkplein. De bouwhoogte is een gevolg van het programma dat hier vanuit de gemeenteraad ligt en de voetprint waarbinnen het plan mag worden ontwikkeld. Het is een bouwhoogte die niet zodanig uitzonderlijk is dat deze niet passend wordt geacht op een markante plek in het hart van het dorp. (verderop komen meer onderwerpen met betrekking tot het bouwplan uitgebreid aan de orde).

Het plan is zorgvuldig besproken en getoetst door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de ruimtelijke adviescommissie Hûs en Hiem (HenH). Aan het bouwplan ligt tevens een uitgebreide analyse ten grondslag van de bestaande bebouwde situatie van de Dorpsstraat en de historie van het perceel. Daaruit blijkt onder meer dat de Dorpsstraat zich in hoofdzaak

kenmerkt door kleine panden op smalle, diepe percelen. Dat kenmerk wordt op meerdere plekken onderbroken door brede percelen met grootschaliger bebouwing, veelal met een andere functie en uitstraling dan een woning. Eén daarvan is de bibliotheek zelf. Op grond van de geldende regels van het bestemmingsplan Vlieland Kom kan hier een gebouw worden gerealiseerd van ca 11,50 m hoog. Er is een plan ontwikkeld dat zich voegt in dat kenmerk van de Dorpsstraat waarbij de bouwhoogte enerzijds nodig is om het programma op het perceel te kunnen realiseren, anderzijds markeert de bouwhoogte de markante plek binnen het dorp en sluit deze aan bij de geldende regels en de overige vergelijkbare bebouwing in de Dorpsstraat.

Reacties aanwezigen: breedte van het gebouw en het glop

- Het glop wordt te smal
- Het gebouw is te breed
- Doorkijk naar het Kerkplein wordt verstoord
- Het Kerkeglop wordt te smal
- Doorgang naar de kerk en begrafenis wordt anders
- De doorkijk naar de kerk is veel te smal doordat het gebouw naar voren wordt geplaatst
- Veel te breed voor de locatie, plaats het geheel naar het gemeentehuis
- Doorsteek wordt veel te smal, zicht naar de kerk
- De steeg achter het gebouw is niet meegerekend in de breedte, het gebouw komt dus nog 2 meter naar de lepelaar toe
- Is het breed genoeg voor een begrafenis, traditie door het Kerkeglop
- Tochtgat tussen twee hoge muren

Reactie gemeente/WoonFriesland

Het Kerkeglop blijft ruim 8 m breed en daarmee nog altijd het breedste glop van Vlieland. Het glop blijft ook breder dan sommige delen van de Dorpsstraat. De ruimte tussen de bomen en De Lepelaar, de daadwerkelijke doorgang van het glop, is op dit moment circa 7 m. Er zal dan ook geen sprake zijn van onvoldoende doorgang voor de activiteiten die afhankelijk zijn van een goede toegankelijkheid van het Kerkeglop. Het bouwplan geeft bovendien aanleiding tot herinrichting van het glop waarmee de doorgang ten opzichte van de huidige situatie wordt verbeterd. De glop heeft nu een rommelige uitstraling. Juist door de Kerkeglop te versmallen, wordt de ruimtelijkheid van het achterliggende Kerkplein versterkt.

Beoordeling van een aanvaardbare verbreding of versmalling is gerelateerd aan de bestaande situatie. Het is evenwel nog niet zo lang geleden dat het Kerkeglop veel smaller en geen formele doorgang was (1970) of dat de doorgang was belemmerd met een bloembak en een paaltje (1989). Daar komt bij dat het glop als gevolg van het bouwplan en het bouwplan van de Lepelaar heringericht wordt om de ruimtelijke kwaliteit van het Kerkeglop te verbeteren. De entreepartij van de Lepelaar komt te vervallen, de lantaarnpaal en het bankje komen te vervallen, zodat er een vrijere ruimte ontstaat voor de doorgang. Het glop blijft volop toegankelijk voor de doorgang die er nu ook plaatsvindt.

Een deel van de nieuwe inrichting zal uit groen bestaan. Op welke wijze het glop met groen wordt ingericht komt pas aan de orde als definitief bekend is wat en hoe er gebouwd gaat worden. Pas op dat moment is ook bekend hoe het glop eruit komt te zien en pas dan zal ook invulling worden gegeven aan overleggen over de nieuwe inrichting.

In vergelijking met meerdere percelen in de Dorpsstraat is er geen sprake van een uitzonderlijk breed perceel voor de nieuwbouw. Het perceel krijgt een breedte aan de Dorpsstraatzijde van ca 12 m. Het wordt daarmee breder dan het nu is, maar het is geen afwijkende breedte die afbreuk doet aan de inrichting van de Dorpsstraat. Een kleine 2 meter wordt gebruikt als steeg ten behoeve van de toegang van het woongebouw aan de achterzijde. Het gebouw zelf krijgt een

breedte van ca 10,5 m. Vergeleken bij vergelijkbare grotere elementen in de Dorpsstraat, zoals het Loodshotel, het Vlieland hotel, het Tromp's huys, het gemeentehuis, de Lepelaar, hotel 't Veermannetje, e.a., is dat een beperkte breedte.

Reacties aanwezigen: aantal woningen

- 6 of 8 appartementen is de max
- Moeten er echt zoveel appartementen bijgebouwd worden
- Woningen in beperkt aantal, max 8
- 6 gezinswoningen? Wel betaalbaar dan!
- Knap dat er ruimte is voor 10 woningen
- 8 appartementen op deze plek is een goed plan
- Mooie toevoeging, de twee grondgebonden woningen
- Plannen zijn goed omgezet, 12 naar 10

Reactie gemeente/WoonFriesland

Hiervoor bij het onderwerp omtrent de bouwhoogte is aangegeven op welke wijze het programma hier tot stand is gekomen. Vanuit de volumestudie, beleidsintenties, de afspraken en de besluiten die zijn genomen om op deze plek 10-12 woningen te realiseren, is hier een plan ontwikkeld. Het college en WoonFriesland hebben zich aan alle intenties en besluiten geconformeerd en zijn hier bij de uitvoering vanuit gegaan. Dat leidt tot een plan zoals dat voorligt. In de discussie met de RCE en HenH is gebleken dat een programma van 12 woningen niet tot een aanvaardbaar plan kan leiden, maar dat dat bij 10 woningen wel is gelukt. De omgevingskwaliteit heeft derhalve een beperking aan het gewenste programma gesteld.

In andere reacties wordt ook hier en daar dieper ingegaan op de grootte en de inpasbaarheid van het gebouw, maar feit is dat 10 woningen minimaal zijn vanuit de beleidsintenties die hier ter invulling van de woningbouwopgave zijn neergelegd.

Een kleiner bouwwerk kan in vrijwel alle gevallen waar bouwactiviteiten aan de orde zijn wel worden gerealiseerd, maar specifiek in dit geval zullen er minder woningen beschikbaar komen voor de doelgroep die naarstig op zoek is naar betaalbare woningen op Vlieland. Vanuit die doelgroep bestaat wel degelijk een urgentie naar geschikte betaalbare woonruimte. Het register woningzoekenden bestaat voor een heel groot deel uit alleenstaande woningzoekenden met een relatief laag inkomen. Het woningbestand op Vlieland kent weinig woonruimte met één slaapkamer en een lage huur. Het toevoegen van deze woonruimte voorziet in een nadrukkelijke behoefte.

De vraag is of minder woningen aanvaardbaar zijn vanuit de problematiek op Vlieland om überhaupt tot woningbouw te komen. Daarnaast is de vraag wie een kleiner gebouw of een ander bouwplan kan en zal gaan ontwikkelen en voor wie de woningen dan beschikbaar komen waarbij de vraag is of er dan nog sprake kan zijn van betaalbare sociale huurwoningen. Hoge bouwkosten maken het namelijk noodzakelijk enig volume te creëren. Ook is de vraag of een kleiner gebouw of een ander bouwplan tot een stedenbouwkundig fraaiere en/of betere invulling leidt. Zoals elders gezegd vraagt deze markante plek met drie naar de openbare ruimte gekeerde gevels in het hart van het dorp om een gebouw met enige allure. Het is niet zomaar gezegd dat een kleiner volume ook tot een aanvaardbare invulling leidt.

Kortom, er is een plan ontwikkeld op basis van intenties, afspraken en besluiten waarbij 10 betaalbare sociale huurwoningen minimaal als uitgangspunt moest gelden. Minder woningen vraagt nieuwe besluitvorming, nieuwe afspraken en leidt tot de vraag in hoeverre een dergelijke invulling voldoende bijdraagt aan de woonvraag en de omgevingskwaliteit van deze specifieke plek en of de toegelaten instelling WoonFriesland dan nog in de markt is.

Reacties aanwezigen: impact op het Beschermd Dorpsgezicht

- Maak iets wat in het dorp past, ontwerp [redacted]
- Achteruitgang van ons mooie dorp
- Ik herken het dorp uit mijn jeugd niet meer, houdt de sfeer van het dorp vast
- Dit lelijke gebouw moet weg
- Wat doet dit met de omgeving, beschermd dorpsgezicht, rouwstoet, kerkplein?
- Te bepalend t.o.v. authentieke dorpsbeeld
- Het zicht van het Kerkplein wordt enorm aangetast
- Oude dorpskern ten koste van 10 woningen, totaal veranderd
- Behoudt een stukje Vlieland met de doorkijk naar de kerk en niet dat het in de toekomst een gebouw wordt met fietsen en scooters e.d. in de glop
- Dit is het cultuurhistorisch centrum van het dorp en willen we niet kwijt
- Vernieling dorpsgezicht
- Geen privacy
- De dorpsstraat wordt behoorlijk verprutst op deze manier. En de uitstraling van het eiland
- Je kan beschermd dorpsgezicht maar 1x verprutsen
- Totaal niet passend op het Kerkplein
- Mooier gebouw dan huidig

Reactie gemeente/WoonFriesland

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 deskundige en objectieve beoordeling rekening is gehouden met de besluiten die er reeds zijn genomen. Meerdere malen is het plan beoordeeld in een commissie waarin alle disciplines, zoals stedenbouw, architectuur, cultuurhistorie, landschap, e.d., zijn vertegenwoordigd. De beoordeling heeft 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. Die uitwerking gaat nog plaatsvinden. Een en ander is afhankelijk van de uitkomst van de procedure.

In het beschermd dorpsgezicht van Vlieland komen her en der grotere gebouwen en volumes voor, die her en der binnen het dorpsgezicht verspreid liggen. Vrijwel al deze volumes bestaan uit twee bouwlagen met een kap en een groter oppervlak. Daar is bij dit bouwplan op aangesloten. Het volume en de grootte voegen zich in een beeld van het dorpsgezicht en de Dorpsstraat waarbij kleine panden en smalle percelen worden afgewisseld met grote panden en brede percelen.

Aan het bouwplan ligt een uitgebreide analyse van het beschermd dorpsgezicht en de Dorpsstraat in het bijzonder ten grondslag, waarbij zoveel mogelijk kenmerken terug zijn gekomen in het bouwplan. Ook voor wat betreft de relatie met de omgeving, het glop en het Kerkplein. Er is zeer zorgvuldig rekening gehouden met de inpasbaarheid in het beschermd dorpsgezicht. De discussies met de RCE en HenH hebben zich vooral ook daaromtrent afgespeeld. Daarnaast hebben bewoners al in een vroeg stadium gereageerd op een toen in

discussie zijnde plan. In het nu voorliggende plan zijn bijna alle eerste bezwaren meegenomen: het trappenhuis is inpandig gemaakt, de relatie met het Kerkplein is verbeterd, de ramen zijn verfraaid, de fietsenstalling is inpandig gemaakt, het aantal woningen is van 12 naar 10 teruggebracht, etc. Er is met het uiteindelijke plan goed geluisterd naar de ingebrachte opmerkingen, ook vanuit het dorp. Dat heeft uiteindelijk tot een plan geleid waarover de meningen verschillen, zoals dat met vrijwel elk bouwplan aan de orde is, maar waarvan de eindconclusie is dat het plan geen afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit van het beschermd dorpsgezicht.

Reacties aanwezigen: verwijderen van de bestaande bomen

- Laat de vier monumentale bomen staan
- Jammer dat de vier bomen moeten wijken
- Zonde van de vier bomen
- Bomen weg nee!
- Jammer dat de bomen verdwijnen
- Dikke min, bomen weg
- Graag de bomen laten staan, beeldbepalend bij Kerkeglop doorkijk
- Bomen weg, wat zonde is. Geen groen te zien
- We missen groen in de glop, liefst in de vorm van bomen
- Dat de bomen moeten verdwijnen ben ik op tegen
- De bomen moeten blijven
- Heel heel jammer dat de bomen weg moeten
- Kappen van de bomen uit den boze
- De monumentale bomen willen we niet kwijt
- Ik zie geen nieuwe bomen terug in het plan die de aanblik van het gebouw verhullen, co2
- Verlies eeuwenoude bomen
- Linden kunnen geknot worden
- Bewaar het groen
- Bomen breken de stenige omgeving

Reactie gemeente/WoonFriesland

Hiervoor is het een en ander gezegd over het programma en het aantal woningen dat hier gewenst is. Vandaaruit is de ontwikkeling in gang gezet. De gemeenteraad heeft in maart 2025 besloten om een kadastrale voetprint aan WoonFriesland aan te bieden waarbinnen het voorgenomen plan ontwikkeld kon worden. Daarbij was duidelijk dat de bomen niet konden blijven staan. Er is een motie ingediend om de bomen te behouden. Die motie is verworpen. De gemeenteraad heeft dus bewust gekozen voor het verwijderen van de bomen en daar is bij de planvorming dan ook vanuit gegaan.

Dat dit jammer is voor het bestaande beeld van het Kerkeglop is evident, maar het zijn geen monumentale bomen. Eerder is al eens vanuit de bibliotheek, de Noordwester en een omwonende het verzoek aan de gemeente voorgelegd om de bomen te verwijderen omdat de lindebomen kleverige substantie afscheiden die op straat tot hinder leidde en omdat de bomen als slaapplaats voor kauwen dienden. De gemeente heeft het verwijderen om die reden afgewezen, maar het geeft aan dat iedere situatie tot een andere waardebepaling van de bomen aanleiding geeft. Nu wordt de waarde van de bomen geassocieerd met een bouwplan dat weerstand bij omwonenden oproept.

Ten behoeve van de verwijdering is een dubbele herplantplicht voorgeschreven. Het is nog onderwerp van overleg om te kijken waar de herplant plaats kan vinden. Onder meer het Kerkeglop zal opnieuw met groen worden ingericht. Een en ander is afhankelijk van het

uiteindelijke plan dat hier gerealiseerd gaat worden. Tegen de benodigde kapvergunning voor de vier bomen kunnen mensen in verweer komen.

Reacties aanwezigen: mobiliteit

- Wellicht het hele Kerkeglop voetgangersgebied?
- Parkeerprobleem met name auto's
- Fietsen stallen kan wel inpandig maar gaat niet gebeuren
- Niet nagedacht over parkeren van auto's
- Goed om aan te geven dat parkeerplekken niet aanwezig zijn
- Dumpplek voor fietsen, gaan echt niet naar binnen
- Waar wordt parkeerruimte gecreëerd?

Reactie gemeente/WoonFriesland

De woningen worden gebouwd voor een doelgroep die in hoofdzaak op Vlieland woonachtig is. Het gaat vooral om jonge mensen die een eerste stap kunnen maken op de woningmarkt. Tijdens de inloopmiddag waren er evenwel ook enkele oudere bewoners van Vlieland, die van mening waren dat ze nu als alleenstaande een te groot woonhuis 'bezet' hielden en dit woongebouw als een mooie plek zagen om kleiner te gaan wonen en het woonhuis vrij te geven op de woningmarkt. Daarmee is er sprake van een gemêleerde doelgroep die in aanmerking zou willen komen voor een woning in het woongebouw.

Omdat het in hoofdzaak om bewoners van Vlieland gaat (maatschappelijke en economisch gebonden), wordt ervan uitgegaan dat de auto's en fietsen al op Vlieland aanwezig zijn. Er vindt geen toename van vervoersmiddelen plaats, maar wel van een verplaatsing binnen het dorp. De gemeente is op dit moment bezig met een mobiliteitsbeleid waarbinnen gezocht wordt naar oplossingen voor de parkeerproblematiek en het autogebruik op Vlieland. De verplaatsing van vervoersmiddelen binnen het dorp moet een plek binnen dat beleid krijgen.

Voorheen was hier de bibliotheek gevestigd en tot voor kort de creatieve werkplaats. Aan de overzijde was de entree van de Noordwester. Bezoekers parkeerden de fietsen in het glop. Nu komt er een woongebouw met een inpandige fietsenstalling en verdwijnt de entree van de Lepelaar naar de Dorpsstraat. Het is voorstelbaar dat fietsen nu en dan in het glop worden gestald, maar de verwachting is gerechtvaardigd dat het woongebouw tot minder fietsen in het glop zal leiden dan tot dusver aan de orde was. De verwachting dat er een overvloed aan fietsen zal ontstaan en dat de rouwstoet niet kan passeren, is nergens op gebaseerd.

In de buurt van het Kerkplein worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst, zoals dat ook op andere plekken op Vlieland het geval is. De nieuwe bewoners moeten daar hun afval kwijt. Er komen geen aparte afval- en/of rolcontainers.

Er is derhalve wel degelijk nagedacht over het gebruik van vervoersmiddelen. Deels wordt dit intern opgelost, anderdeels moet dit binnen het algehele beleid met betrekking tot het parkeren worden opgelost, zoals dat nu wordt uitgewerkt in het Mobiliteitsbeleid. Bij individuele bouwplannen op Vlieland heeft dit, vanwege de specifieke situatie op Vlieland, nooit een grote rol gespeeld. Bij het vast te stellen mobiliteitsbeleid moet de vraag worden beantwoord of hier wellicht in de toekomst verandering in moet komen.

Reacties aanwezigen: bouwstijl en materiaal keuze

- Uitstraling goed, materiaalkeuze
- Kleur steen, passend
- Ramen passend in Dorpsbeeld en glop
- Steenkleur, ramen en kozijnen zien er mooi uit
- Lelijk vanaf Dorpsstraat kant

- Uitstraling van het gebouw is mooi, dakkapel lelijk. Voeg wat roedes toe dan wordt de uitstraling wat vriendelijker. Voorbeeld dakkapel Kerkplein 1-4.
- Kleurgebruik hebben we bedenkingen bij, Kerkplein kant is flets. Monumentaal groen en crème is tijdloos.
- Voordeuren kunnen in een mooiere traditionelere stijl. Voorbeeld woning dominee
- Complimenten voor de bouwstijl
- Ik vind de dakkapel niet heel karakteristiek
- Erg mooi gebouw dat goed past in de omgeving
- Mooi gebouw op een andere locatie
- De dakkappelen zouden iets meer in stijl kunnen
- Het gebouw ziet er mooi uit op het plaatje
- Dakpannen en roederamen heel mooi
- Materiaal en type woningen, prima

Reactie gemeente/WoonFriesland

Zoals hiervoor al gezegd heeft over vrijwel ieder nieuw gebouw op Vlieland ieder zijn of haar eigen mening. Dat is helemaal goed en onderdeel van de participatie, maar om toch tot consensus en besluitvorming over een bouwplan te komen, heeft de gemeenteraad kwaliteitseisen gesteld voor de bouw van bouwwerken op Vlieland en zijn er organisaties in het leven geroepen waarin deskundigheid en objectiviteit is ondergebracht om te oordelen over de inpasbaarheid en het aanzien van bouwwerken.

Het hier ontwikkelde plan heeft, zoals eerder genoemd, een langdurig traject doorlopen met de RCE en HenH. Verwezen wordt naar de reactie onder de inpassing in het beschermd dorpsgezicht. Daar is de deskundigheid en objectiviteit van de beoordeling beschreven.

Voor het bouwen in het beschermd dorpsgezicht gelden materiaaleisen. Daar wordt met het bouwplan aan voldaan. Ook de bouwstijl is op basis van een uitgebreide analyse en discussie in de commissie van HenH tot stand gekomen. Daarbij is bewust niet gekozen voor een authentieke dakkapel. Vaak wordt bij historiserend bouwen in een nieuwe tijd juist een modern onderdeel toegevoegd, om het gebouw op die wijze te verbinden met de nieuwe periode. Ook daarover kunnen de meningen verdeeld zijn, het is zoals het in dit bouwplan tot stand is gekomen en er zal nooit volledige consensus over een bouwplan ontstaan, zeker niet over de details die worden toegepast. HenH heeft ook nog een opmerking over de dakkapellen gemaakt, dus er volgt nog een aanpassing van de dakkapellen. Feit is dat de materiaalkeuze en de bouwstijl passen binnen het beschermd dorpsgezicht en daarmee een verbetering met zich meebrengt in vergelijking met de huidige situatie van het gebouw van de bibliotheek.

Kortom, er is nauwlettend toegezien op de inpasbaarheid, qua bouwstijl, detaillering en materiaalkeuze, van het bouwplan in het beschermd dorpsgezicht, rekening houdend met de bijzondere plek in het hart van het dorp.

Reacties aanwezigen: participatie

- Luisteren naar de bewoners van Vlieland
- Kijk naar het plan van [redacted]
- Ik mis een inspraakavond zoals bij de dijkversterking voor informatie en antwoorden
- Ik hoop dat er naar de inwoners wordt geluisterd en ideeën worden meegenomen in de besluitvorming. Er wordt teveel en te hoog gebouwd. Voorbeeld W. de Vlaminghweg en nieuwbouw op de Middenweg
- Veel mensen aanwezig maar heb niet het idee dat er wat zal veranderen aan het plan
- Ontwerp [redacted] is goed alternatief

- Dit is geen inspraak geweest, geen burger participatie. Wordt waarschijnlijk door je strot geduwd
- Vandaag wordt er een participatiemiddag gehouden waar en wanneer is er een inspraak bijeenkomst? Of zijn deze formulieren het participatie deel. Dat zou niet eerlijk zijn. Betekent dit dat de planning vaststaat?
- Er is geen enkele vorm van inspraak
- Ik verwacht dat als je een inspraak houdt er ook iets gedaan wordt met de input
- Er zijn alternatieven die echter steeds weggewuifd worden
- Dit is geen inspraak maar een poging om bomenkap en veel te grote nieuwbouw door onze strot te douwen
- Hopelijk gaat men luisteren. Niemand is tegen extra woonruimte maar let op het mooie dorp
- Heel erg fijn dat er naar oplossingen gekeken wordt en dat er naar eilanders hun mening gevraagd wordt.

Reactie gemeente/WoonFriesland

Het is niet gebruikelijk om bij de ontwikkeling van een individueel bouwplan van een private partij buren en/of omwonenden op voorhand vanuit een blanco situatie mee te laten denken over de omvang en het aanzien van het bouwplan. Zoals ook uit de reacties tijdens de inloopmiddag is gebleken, heeft vrijwel iedereen een ander idee over de invulling van het perceel. Ieder ander plan zal opnieuw uiteenlopende reacties krijgen. Het is bij een bouwplan gebruikelijk dat de initiatiefnemer eerst binnen alle geldende regels en besluiten die er liggen, een plan ontwikkelt, zodat aan de hand daarvan de discussie kan worden gevoerd.

Zoals eerder gezegd liggen hier democratisch tot stand gekomen beleidsintenties, afspraken en besluiten aan ten grondslag op basis waarvan een plan is ontwikkeld. Ten tijde van de totstandkoming van de intenties, afspraken en besluiten zijn er geen bezwaren gedeeld, terwijl dat de momenten waren waarop het programma, de omvang van het bouwperceel, en dergelijke beïnvloedbaar waren en daarover discussie gevoerd had kunnen worden. Pas op het moment dat er een bouwplan zichtbaar werd, is het verweer van omwonenden in gang gezet. Er is in dit geval geen sprake van een blanco situatie of van een situatie waarin nog een bepaalde mate van ontwerpvrijheid bestaat om met betrokkenen om tafel te gaan zitten en ideeën en plannen te ontwikkelen. In dit soort situaties wordt een bouwplan pas aan omwonenden gepresenteerd op het moment dat er een uitwerking van het programma heeft plaatsgevonden. Dat bouwplan biedt dan concreet aanleiding voor discussie.

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 vervolgens brieven gestuurd naar de gemeenteraad en het college en is er bij de raadscommissie ingesproken. Die ophef speelde zich in eerste instantie af naar aanleiding van een bouwplan dat nog geen instemming had van betrokken instanties. Het plan is vervolgens aangepast naar een plan dat uiteindelijk qua situering, bouwvolume en ontwerp de instemming van HenH en de RCE heeft gekregen en waarbij rekening is gehouden met de eerste bezwaren van omwonenden. Pas vanaf dat moment is er aanleiding geweest om het plan ook aan een ieder voor te leggen, zoals tijdens de inloopmiddag is gebeurd.

Omwonenden en overige belanghebbenden hebben de afgelopen jaren meerdere momenten gehad waarop gereageerd had kunnen worden op besluitvorming die van invloed was op het programma zoals dat er nu ligt. Met alle reacties die nu tijdens de inloopmiddag zijn opgehaald en de brieven die omwonenden voordien en nadien hebben gestuurd, is het voor het college en

de raad duidelijk waar de punten van bezwaar zich op toespitsen. Er heeft dan ook voldoende raadpleging plaatsgehad en iedereen heeft kunnen inbrengen wat men heeft willen inbrengen.

Reacties aanwezigen: overige punten

- Gefeliciteerd met de cultuurnota, authentieke dorpskern is een trekpleister, moet gekoesterd worden
- Diep treurig als onze vertegenwoordigers, wat een gemeenteraad zou moeten zijn, met dit plan gaan instemmen
- Overlast vrees ik
- Fijn dat er plannen zijn voor meer woningruimte
- Bomen zijn veel te hoog gemaakt in de maquette waardoor het gebouw kleiner lijkt, heel flauw
- Alle verandering is moeilijk
- Fijn dat hier een woonbestemming op komt
- Ik begrijp dat bouwen duur is maar Vlierijck en dit is een slag te groot. Boswijk en Zeester past, het kan dus wel als je maar wil
- Gas erop!
- Ik hoop dat dit zo spoedig mogelijk gerealiseerd kan worden voordat de prijzen zo zijn gestegen dat zo'n project onmogelijk wordt.
- Waarom niet de bieb verbouwen
- Ik ben cynisch, heb gezien hoe prachtige plannen van de Boswijk om zeep zijn geholpen door het bouwbedrijf omdat die niet zo bouwde zoals het in eerste instantie zou worden, ik wacht het af.
- Dit leeft onder de bevolking en wees een goede verhuurder en denk en handel met gevoel en verstand.
- Verplaats het geheel naar het gemeentehuis en hier kleinschalig het nieuwe gemeentehuis op deze plek
- Op de tekeningen is voor de lepelaar groen getekend, dit is niet zo. Hier komt de ingangsdeur, foute voorstelling
- Geen buiten dus zomers overlast Kerkplein
- De mensen die er komen hebben geen buiten en zullen recreëren op het kerkplein, moet je dit willen
- Wij zijn direct buren en maken ons zorgen over de leefbaarheid
- Gezien het lelijk gebouw wat weg moet en de negatieve reacties, wat we allemaal moeten inleveren. Weegt mijn inziens niet op tegen wat we ervoor terugkrijgen.
- Algemene indruk, positief!
- Bij het bouwen van recente appartementencomplexen is gebleken dat veel overlast geven voor de omwonenden en zelfs waardevermindering van hun huizen. Het kan niet zo zijn dat we straks 10 blije bewoners van een gebouw hebben en dat de huidige omwonenden veel van hun woongenot in moeten leveren.
- Goed om als WF aan te geven hoe er rekening is gehouden met omwonenden plus dat het eigenlijk als verliesgevend is. We mogen onze handen dichtknijpen.
- Prima plan!
- Complimenten voor de aanpassing t.o.v. vorige tekeningen. Hele mooie vertaling van de zorgen
- Bouwwerk ok, mis de groeninpassing. Wellicht mooi om dit met de gemeente, WF en omwonenden op te pakken?
- Omwonenden kunnen overlast krijgen door de jonge mensen
- Er zijn woningen nodig op Vlieland, daar is geen twijfel over. An sich is dit ontwerp prima ware het niet dat het een prachtig deel van het dorp verandert. Voor dit ontwerp zou een

andere locatie gevonden moeten worden. Mi de brandweerkazerne, die naar het bedrijventerrein en daar woningen realiseren.
- Hoezo actie tegelwippen?
- Geld gaat voor eilandbelang!
- Waarom niet de oude bieb verbouwen, zie plannen [redacted]. Of appartementen in Noordwester en de nieuwe Lepelaar in de oude bieb
- Zet dit neer op de locatie van de brandweer
- Mooie kans voor woningzoekenden

Reactie gemeente/WoonFriesland

Zoals hiervoor eerder is aangegeven, is het proces om op de locatie van de oude bieb tot woningbouw te komen al vanaf 2017 in beleidsstukken opgenomen. In de loop van de jaren is onderzocht of de woningbouw misschien op een andere plek, zoals het gemeentehuis of de Lepelaar, kon worden gerealiseerd met uitwisseling van functies. Dat heeft allemaal niet tot realistische en haalbare plannen geleid, wat overigens (bij verplaatsing van het gemeentehuis) ook tot een verbouw/nieuwbouw van de oude bieb had geleid. Vandaar dat voortgeborduurd is op de ontwikkeling van een woonlocatie op de plek van de oude bieb. Een locatie die om een eigen specifieke invulling vraagt gezien de kwaliteit en de omvang van de plek. Dat is niet te vergelijken met een Zeester of Boswijk waar een veel ruimer gebied beschikbaar was en waar ook sprake was van een heel andere kwaliteit van de plek en de omgeving. Daarnaast zijn er meerdere plekken in het dorp die nog in beeld zijn voor woningbouw. De gemeente heeft al die locaties nodig om tot invulling van het woningbouwprogramma te komen. Mogelijk is dat nog niet genoeg en zal er een locatie buiten het dorp gevonden moeten worden voor nieuwe woningbouw. Het woningbouwplan op de plek van de oude bieb maakt deel uit van het totale programma en kan niet zonder meer uitgewisseld worden met een andere locatie, omdat dat altijd ten kosten zal gaan van een aantal woningen, die juist hard nodig zijn en onderdeel van het woningprogramma van de gemeente zijn.

De meeste overige punten zijn eerder al aan de orde geweest. Wat nog speelt is de relatie met leefbaarheid en het gebruik van de openbare ruimte bij gebrek aan eigen buitenruimte bij de woningen. Die opmerkingen zien vooral op het gedrag van de toekomstige bewoners. Het is ongewenst om op voorhand te zinspelen op gedrag van toekomstige bewoners dat negatief van invloed gaat zijn op de leefbaarheid en het gebruik van de openbare ruimte. Bewoners weten dat er geen buitenruimte is en dat dat een bepaalde woonsituatie met zich meebrengt. Dat is niet een ongebruikelijke woonsituatie in den lande. Dat de bewoners misschien gebruik gaan maken van het Kerkplein om buiten te kunnen zitten, is iets waarvoor het plein bedoeld is. Het is een openbaar gebied met zitgelegenheid voor mensen om te verblijven. Dat kunnen toeristen zijn, maar ook bewoners.

Uit de overige reacties blijkt dat er verschillend wordt gedacht over het bouwplan. Er zijn naast negatieve ook positieve reacties op het plan. Zoals eerder gezegd leidt vrijwel ieder plan, met name daar waar dat invloed heeft op de openbare ruimte, tot vele reacties, waarbij iedere reactie een eigen subjectief oordeel inhoudt. Nieuwbouw heeft altijd invloed op een woonsituatie en/of een beeld dat mensen deel van hun herinneringen en dagelijkse leven hebben gemaakt. De fysieke leefomgeving is de omgeving waarin mensen opgroeien en dat met hen meebeweegt in de tijd. Iedere verandering in de fysieke leefomgeving brengt eerst een reactie van behoud met zich mee. Dat is bij iedere verandering in de fysieke leefomgeving zo. In de meeste gevallen leidt aanpassing en gewenning tot een mate van acceptatie die een verandering met zich meebrengt. Dat wil niet zeggen dat daarmee ieder bouwplan en iedere verandering van de fysieke leefomgeving zonder meer aanvaardbaar is. Juist daarvoor zijn er allerhande regels en procedures ingericht om bouwplannen en veranderingen te toetsen aan de mate waarin we veranderingen acceptabel vinden. Het nu voorliggende plan heeft die toets en

de voorbereidingsprocedures doorlopen en daarbinnen is het plan tot stand gekomen. Het is nu aan de gemeenteraad om de volgende stap in het proces te nemen.

Conclusie

De ingediende reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Het plan zoals dat tijdens de inloopmiddag is gepresenteerd, wordt nu voorgelegd aan de raad met het verzoek om daarover een advies af te geven aan het college. Op grond daarvan zal de procedure een vervolg krijgen.

===