

Wijzigingsbesluit Dorpsstraat 56 en 154

Inleiding

Er is een verzoek ontvangen om de detailhandelsbestemming van Dorpsstraat 154 te verplaatsen naar Dorpsstraat 56. De bestaande winkel van initiatiefneemster, De Zilverjutter, is nu gevestigd aan de Dorpsstraat 122c. Die winkelruimte huurt ze van de eigenaren van het pand. Initiatiefneemster woont zelf aan de Dorpsstraat 56. Het is voor haar wenselijk om de huidige winkel in haar eigen pand te kunnen vestigen, niet alleen kostentechnisch, maar ook vanwege haar gezinssituatie is het voor haar van belang flexibel met openingstijden en aanwezigheid om te kunnen gaan. Met de verhuizing vindt geen wijziging in de aard van de winkel plaats.

Het verzoek is in strijd met het omgevingsplan. Medewerking kan alleen plaatsvinden door een wijziging van het omgevingsplan, waarmee de activiteit detailhandel van het ene perceel naar het andere wordt verplaatst.

Op grond van het delegatiebesluit van 21 november 2022 van de gemeenteraad is de bevoegdheid tot wijziging van het omgevingsplan in dit geval gedelegeerd aan het college.

Bestaande situatie

Op Dorpsstraat 154 is tot enkele jaren geleden de detailhandelsfunctie uitgeoefend. Al geruime tijd is het pand aan de Dorpsstraat in gebruik als woonhuis. Op het achtererf aan het Kerkplein staan twee van oudsher schuren die bij Dorpsstraat 154 hoorden. Deze beide schuren zijn kadastraal afgesplitst en bij twee verschillende eigenaren in eigendom geraakt. Op Kerkplein 11 was tot enkele jaren geleden nog een winkel aanwezig. Daarmee bleef er sprake van invulling van de detailhandelsbestemming. Op verzoek van eigenaren is vervolgens in afwijking van het bestemmingsplan meegewerkt aan een woonfunctie. Het Kerkplein 12 is eveneens sinds enige jaren in gebruik voor wonen.

Daarmee is er al enige tijd geen sprake van vestiging van een winkel op het perceel. Er is een strijdige situatie ontstaan, omdat volgens de bestemming wonen alleen is toegelaten in combinatie met detailhandel. Initiatiefneemster heeft een tijdje terug gevraagd of de bestemming overgeheveld mocht worden naar Dorpsstraat 56. Daartoe zijn de drie eigenaren benaderd met de vraag in hoeverre zij nog van plan waren om gebruik te maken van de planologische mogelijkheid om ter plaatse een winkel te vestigen. De eigenaren van Dorpsstraat 154 en Kerkplein 11 gaven aan die plannen niet te hebben. De eigenaren van Kerkplein 12 hielden nog wel enige tijd vast aan dat idee, maar hebben recent ook aangegeven dat er geen winkel meer gevestigd zal gaan worden. Op het perceel Dorpsstraat 154 is daarom al enkele jaren geen winkel meer aanwezig en de eigenaren hebben aangegeven in de nabije toekomst ook niet het plan te hebben een winkel te beginnen.

Op het perceel Dorpsstraat 56 staat een woonhuis dat voor permanente bewoning in gebruik is.

Planologische situatie

Het perceel Dorpsstraat 154 heeft de bestemming "Detailhandel". Het bestemmingsplan bevatte een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bestemming kon worden gewijzigd in een woonbestemming.

Het perceel Dorpsstraat 56 heeft de bestemming "Wonen – 2". De bestemming kon worden gewijzigd in een detailhandelsbestemming, mits binnen het plangebied het aantal detailhandelsbedrijven gelijk bleef. De verplaatsing van de detailhandelsbestemming is in strijd met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan bood wel wijzigingsbevoegdheden om

aan de wijziging mee te werken. Deze wijzigingsbevoegdheden vonden hun basis in een beleid waarmee uitwisseling van functies binnen en verdeling over de Dorpsstraat bij een gelijkblijvend aantal mogelijk was.

De wijzigingsbevoegdheid van wonen naar detailhandel ligt enkel op het oostelijke deel van de Dorpsstraat. Alleen in het oostelijke deel kunnen zich dus binnen woonbestemmingen nieuwe of van elders uit het dorp komende detailhandelsbedrijven vestigen. Die detailhandelsbedrijven hoeven niet alleen verplaatst te worden vanuit het oostelijke deel van de Dorpsstraat. In de voorwaarden staat dat het aantal detailhandelsbedrijven niet mag toenemen *binnen het plangebied*. De wijzigingsbevoegdheid is daarmee niet uitsluitend beperkt tot de omvang van het aanduidingengebied, maar richt zich op het totale plangebied van het bestemmingsplan. Het plangebied van het bestemmingsplan is het hele dorp. Daarmee is bedoeld dat wanneer buiten het oostelijke deel van de Dorpsstraat een detailhandelsbedrijf stopt of zich wil verplaatsen, nieuwvestiging alleen mogelijk is in het oostelijke deel van de Dorpsstraat. Dit is een regeling die wil aangeven dat de rest van het dorp, waaronder het westelijke deel van de Dorpsstraat, rustig moet blijven en waar waar mogelijk de rust verder versterkt kan worden en dat bestaande bedrijven zich van daaruit mogen verplaatsen naar het drukke deel van de Dorpsstraat.

In dit geval is een detailhandelsbedrijf beëindigd in het westelijke deel van de Dorpsstraat. Beëindiging daarvan en verplaatsing naar de oostzijde van de Dorpsstraat past binnen de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten van het bestemmingsplan. Beide hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden geven de ruimte om hieraan mee te werken.

De Omgevingswet kent het instrument wijzigingsbevoegdheid niet. Vandaar dat de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan niet kunnen worden toegepast binnen de werking van het tijdelijke omgevingsplan. Medewerking aan de verplaatsing kan op twee manieren. Er kan een Bopa worden toegepast, dan wel kan het omgevingsplan worden gewijzigd.

Omdat het één van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden is dat het aantal detailhandelsbedrijven niet mag toenemen, is het van belang dat de bestemmingen/toegelaten activiteiten op de percelen worden aangepast. Met toepassing van een Bopa wijzigen de bestemmingen niet en zou zich op ieder moment op het perceel Dorpsstraat 154 opnieuw een winkel kunnen vestigen, terwijl de mogelijkheid daarvoor in principe verplaatst is naar Dorpsstraat 56. Daarmee is er in theorie een mogelijkheid dat het aantal vestigingen toeneemt. Alleen met een wijziging van het omgevingsplan kan worden voorkomen dat op Dorpsstraat 154 zich opnieuw een winkel vestigt. Om die reden is gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan.

Geldend beleid

Beleidsmatig is er geen sprake van strijdigheid. Gezien de geringe impact en het gegeven dat de wijziging binnen het bestaand stedelijk gebied valt, is er geen bemoeienis op Rijks en provinciaal niveau. Er zijn geen instructie- en/of beoordelingsregels van het Rijk en/of de provincie die van betekenis zijn voor de onderhavige wijziging.

Het gemeentelijk beleid laat deze verplaatsing toe. Dat is hiervoor beschreven. De gemeenteraad heeft met de wijzigingsbevoegdheden het college de bevoegdheid gegeven om aan een dergelijke verplaatsing medewerking te verlenen. Beleidsmatig valt de verplaatsing binnen het gemeentelijk beleid. In de Omgevingsvisie is beschreven dat dit beleid vooralsnog wordt voortgezet.

Op grond van het delegatiebesluit dat de gemeenteraad heeft genomen met betrekking tot het omgevingsplan, is het college bevoegd om de wijziging in het omgevingsplan door te voeren, omdat de activiteit zich afspeelt binnen de ruimte die de wijzigingsbevoegdheden bieden.

Omgevingsaspecten

De vestiging van een detailhandelsbedrijf op Dorpsstraat 56 levert geen milieuhinderlijke aspecten op. Op het perceel ernaast is al een winkel gevestigd en aan de andere zijde is sprake van een woonbestemming. De burens hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de vestiging van de winkel. Het oostelijke deel van de Dorpsstraat is bovendien het verblijfsgebied van Vlieland waar het in de zomermaanden druk is. Het wonen in het oostelijke deel maakt deel van dat verblijfsgebied uit en de vestiging van een nieuwe winkel leidt niet tot veranderingen in de leefbaarheid van het gebied of de woonsituatie van de bewoners die in het oostelijk deel van de Dorpsstraat woonachtig zijn.

Het planologisch vastleggen van de woonfunctie op het perceel Dorpsstraat 154 past binnen de scheiding van de Dorpsstraat, zodanig dat het westelijke deel als het rustige deel van de Dorpsstraat kan worden aangemerkt. De woonfunctie verstevigt dit rustige karakter en komt de leefbaarheid in dit deel ten goede.

Er zijn geen verkeers- en parkeeraspecten met de verplaatsing annex. De aard en omvang van de winkel is zodanig dat er geen noemenswaardige bevoorrading of anderszins verkeersaantrekkende werking van de winkel uit gaat, die zich niet voegt in het gebruikelijke gebruik van de Dorpsstraat.

Vanwege de vestiging in een bestaand gebouw dat nu enkel voor wonen is ingericht en straks als woon-/winkelpand in gebruik genomen gaat worden, wijzigt er niks aan het bebouwd oppervlak. Op beide percelen blijft de bebouwde situatie ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Er is om die reden geen watertoets vereist.

Voor het overige zijn er geen omgevingsaspecten die zich tegen de verplaatsing van de winkel verzetten.

Evenwichtige toedeling van functies aan de locaties

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties. Hiervoor is beleidsmatig en qua omgevingsaspecten al aangegeven dat de verplaatsing van een winkel binnen de Dorpsstraat geen beletselen oplevert. De verplaatsing past binnen het beleid dat de gemeente voorstaat en de verplaatsing doet ook geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van belendende percelen.

De mogelijkheid van verplaatsing geeft ondernemers de kans om voor zichzelf de meest optimale omstandigheden te creëren. In dit geval is het, in het belang van het open kunnen houden van haar winkel, voor initiatiefneemster van belang dat ze flexibel is in de openingstijden van de winkel in verband met haar gezinssituatie. Door de winkel in een eigen pand onder te brengen is dat kostentechnisch van belang om een winkel te kunnen exploiteren. Het woon- en leefklimaat van de directe omgeving wordt niet aangetast. Hierover is hiervoor al het nodige gezegd. Het woon- en leefklimaat in het oostelijk deel van de Dorpsstraat is gerelateerd aan de inrichting van een gemengd gebied met horeca, detailhandel en wonen. Het westelijk deel heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, waardoor dat deel als rustig wordt ervaren. De verplaatsing voegt zich binnen dat bestaande woon- en leefklimaat en doet daar verder geen afbreuk aan.

Juridische vormgeving

Toepassingsbereik

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestaande juridisch planologische mogelijkheden en de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Vlieland vervangen door deze wijziging van het omgevingsplan.

Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt niet alle regels die onderdeel uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals dat op 1 januari 2024 geldt. De bruidsschat (inclusief vangnetregeling) en de gemeentelijke verordeningen die onderdeel uitmaken van de het tijdelijk omgevingsplan worden niet gewijzigd. Wel heeft afstemming plaatsgevonden op de bruidsschat en waar nodig zijn bruidsschatregels opgenomen die niet van toepassing zijn op het nieuwe deel van het omgevingsplan. Deze regels waren alleen van toepassing op het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Om ze ook van toepassing te laten zijn op deze wijziging moeten ze worden opgenomen, de bruidsschat (dus het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor dit deel) zelf wordt hiermee niet gewijzigd. Het is geen verplichting om deze regels uit de bruidsschat ook voor deze locatie te laten gelden, maar om uniformiteit in de regeling te behouden voor de gemeente is de keuze gemaakt om ze ook in dit wijzigingsbesluit op te nemen. Dit geldt voor aanvraagvereisten voor de omgevingsplanactiviteit: uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid (artikel 22.284 van de bruidsschat).

In het toepassingsbereik is opgenomen welke regels worden gewijzigd met dit wijzigingsbesluit.

Begrippen

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Bbl, Bkl en Bal en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Dit betekent dat bijvoorbeeld het begrip hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken niet meer in de begripsbepalingen voorkomt. Deze zijn opgenomen in het Bbl. Tevens zijn de aanvullende begrippen opgenomen die nodig zijn voor het wijzigingsbesluit.

Algemeen verbod

In het algemene verbod is opgenomen dat alle niet genoemde functies en activiteiten die in strijd zijn met dit TAM-omgevingsplan niet zijn toegestaan. Het algemene verbod zorgt ervoor dat alleen de genoemde functies en activiteiten zijn toegestaan. Wanneer sprake is van bestaande functies en activiteiten die niet zijn genoemd in de bestemmingen, dan zijn deze wel toegestaan. Het begrip bestaand is opgenomen in de begripsbepalingen, waarbij het gaat om legale situaties ten tijde van het inwerking treden van dit TAM-omgevingsplan.

Functies en activiteiten

Een omgevingsplan moet technisch voldoen aan de Omgevingswet standaarden STOP/TPOD. De wetgever heeft tot 1 januari 2026 gemeenten de mogelijkheid geboden om een omgevingsplan onder de Omgevingswet op te stellen op basis van de RO standaarden 2012 en te publiceren via www.ruimtelijkeplannen.nl en de overbruggingsfunctie van het Informatiehuis Ruimte naar het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het omgevingsplan conform TAM maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar wordt technisch in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst.

Bij het opstellen van een TAM-omgevingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de RO standaarden 2012 kan nog gebruik worden gemaakt van bestemmingen. Dit voorliggend TAM-

omgevingsplan bevat bestemmingen. Voor de inhoud van de juridische regeling wordt aangesloten op de regels uit bestemmingsplan Vlieland Kom, vastgesteld op 17 oktober 2011 dat vanaf 1 januari 2025 deel uitmaakt van het Omgevingsplan van de gemeente Vlieland.

Het wijzigingsbesluit voorziet in het verplaatsen van twee bestemmingsvlakken op de percelen Dorpsstraat 154 (incl. Kerkplein 11 en 12) en Dorpsstraat 56. Van Dorpsstraat 154 worden de detailhandelsbestemming vervangen door de woonbestemming en op Dorpsstraat 56 gebeurt dat andersom. De bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan, voor het deel Bestemmingsplan Vlieland Kom, zijn van overeenkomstige toepassing.

De bestemmingen bevatten gebruiksregels, bouwregels en aanleg regels (vergunningplichten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Uitvoerbaarheid en participatie

Voor het toepassen van deze wijziging zijn leges verschuldigd. Daarmee zijn de kosten van de planologische wijziging voorzien.

Initiatiefneemster heeft de wijziging met de burens overlegd. Deze hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de winkelfunctie in combinatie met het wonen zoals dat er nu ook plaatsvindt. De eigenaren van Dorpsstraat 154 en Kerkplein 11 en 12 hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de wijziging en dat er geen plannen liggen om in de nabije toekomst op de percelen weer een winkel te beginnen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit is zes weken ter visie gelegd. Binnen die termijn hebben belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken. Hier heeft niemand gebruik van gemaakt. Ook anderszins zijn er geen reacties ontvangen.