

Wijzigingsplan

Miniwinkel Dorpsstraat 33 te Vlieland

Inleiding

Op 17 oktober 2011 is het bestemmingsplan Vlieland bebouwde Kom door de raad van de gemeente Vlieland vastgesteld.

In dit plan is een mogelijkheid opgenomen voor drie kleine (maximaal 20 m²) detailhandelfuncties op te nemen. In de volksmond genoemd miniwinkels.

De mogelijkheid is opgenomen om particulieren de kans te geven een kleinschalig winkeltje te beginnen, waarbij de hoofdfunctie wonen zou blijven. Op deze manier zijn kleinschalige projecten mogelijk.

De keuze om alleen woningen in de Dorpsstraat deze mogelijkheid te geven, is ingegeven omdat de Dorpsstraat is ingericht voor het publiek. De extra druk op de detailhandel blijft dan beperkt tot één straat.

Deze detailhandel is alleen mogelijk in combinatie met Wonen.

Doordat er een bezwaar liep tegen het bestemmingsplan om geen "miniwinkel" op te nemen in een Recreatief bedrijf, heeft het college van burgemeester en wethouder gewacht met het vrijgeven van de mogelijkheden een "miniwinkel" te realiseren.

Op woensdag 26 september 2012 heeft de Raad van State, onder nummer 201112215/1/R4, geoordeeld dat de gemeente in haar recht stond geen detailhandel toe te laten bij de bestemming Recreatie of Horeca.

Met deze uitspraak werd het bestemmingsplan onherroepelijk en was de weg vrij om mee te werken aan de realisatie van de beperkte detailhandel.

Bestemmingsplan Vlieland Kom

Voor de bestemmingen Wonen1 en Wonen 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen 23.8.1 onder b en 24.8.1 onder a luidend:

Burgemeester en wethouders kunnen, gehoord de raadscommissie voor zover het betreft lid a, het plan wijzigen in die zin dat:

gronden en bouwwerken die ter plaatse niet zijn voorzien van de aanduiding "detailhandel" in combinatie met de woonfunctie worden gebruikt voor detailhandel, mits:

1. de wijziging uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "wro – zone – wijzigingsgebied 7.1" (respectievelijk 7.2)
2. het aantal detailhandelvevestigingen binnen de aangegeven zone ten hoogste 3 zal bedragen;
3. ten behoeve van het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de detailhandelactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis en niet meer dan 20 m².

Burgemeester en wethouders hebben op 9 oktober 2012 besloten een ieder in de gelegenheid te stellen een aanvraag in te dienen. Tevens hebben zij aanvullende voorwaarden gesteld aan deze detailhandel, luidende:

- de detailhandel mag naar aard geen grote gebruikersgroep bedienen
- de woning dient permanent te worden bewoond
- de ingang van de "miniwinkel" moet gesitueerd worden aan de zijde van de Dorpsstraat
- het assortiment van de "miniwinkel" moet iets toevoegen aan het assortiment van de bestaande winkels.

Op 13 oktober 2012 is in het informatiebulletin van de gemeente Vlieland (Uit het Kastje), dat huis aan huis verspreid wordt een oproep geplaatst waarbij eigenaars/bewoners van woningen in de Dorpsstraat met de bestemming Wonen 1 en Wonen 2 die belangstelling hebben voor een mini-winkel een aanvraag konden indienen bij het college.

Verzoek

Op 23 april 2014 heeft Miranda Bulsink een verzoek ingediend voor een miniwinkel in het huis Dorpsstraat 33. De woning heeft de bestemming Wonen 2. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden; minimaal 40% van de woning blijft voor wonen beschikbaar en de gevraagde miniwinkel is niet groter dan 20 m². Daarnaast is de ingang van de woning aan de Dorpsstraat gelegen en woont de eigenaresse in het betreffende pand. De miniwinkel wordt gesitueerd in de voorzijde van de woning.



In de miniwinkel worden koffie en thee specialiteiten verkocht waarbij voor de verpakking een verbinding wordt gemaakt met de historie van Vlieland en haar natuurgebied. Er komt een koffiebrandertje in de winkel. Men wil vers gemalen Fair Trade koffie verkopen.

Toetsing aan het beleid

In bijlage I is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid. De wijziging past binnen het beleid.

Toetsing aan milieu en omgevingsaspecten

Vanwege de kleinschaligheid heeft de miniwinkel geen vergunning nodig op grond van de wet milieubeheer. De winkel valt onder de categorie 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Dergelijke bedrijven zijn niet milieubelastend en passen binnen de woonomgeving. Ook is geen gebruiksvergunning noodzakelijk.

Verkeersaspecten

De miniwinkel is in de Dorpsstraat gesitueerd en daar is geen verkeer toegestaan, behoudens het verkeer met ontheffing gedurende de bloktijden. Ook zijn daarom geen parkeergelegenheden noodzakelijk.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Daar de winkel in een bestaande woning wordt gemaakt, waarbij het uiterlijk van de woning niet verandert is er geen aantasting van de bestaande waarden.

Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Vanwege de kleinschaligheid zijn hiervoor voldoende financiële middelen aanwezig.

Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Procedure

Voor de wijzigingsbevoegdheid is een procedure ex artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De aanvraag is op 14 juni 2014 ter inzage gelegd. Binnen een termijn van zes weken kan een ieder zijn zienswijzen indienen met betrekking tot wijziging.

Na deze periode zullen burgemeester en wethouders besluiten mee te werken aan de wijziging.

In de periode zal het college de raadscommissie op de hoogte brengen van het voornemen.

Na de bekendmaking van het besluit kan door eventuele belanghebbenden die een zienswijze hebben ingebracht beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van de wijziging is daarmee voldoende gewaarborgd.

Conclusie

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor deze wijziging van het bestemmingsplan.

De wijziging is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is niet aan de orde.