

An aerial photograph of a residential neighborhood. The houses are mostly two-story buildings with red brick facades and dark roofs. A road runs horizontally across the middle of the image, with a grassy area and a river or canal below it. The background shows a wooded area with a dirt path.

wijzigingsplan

Miniwinkel Dorpsstraat 30 te Vlieland

Vlieland

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 02-11-2021
IMRO IDN NL.IMRO.0096.20210965-VA01

PROJECT Miniwinkel Dorpsstraat 30
PROJECTLEIDER Chris Tasma

OPDRACHTGEVER Gemeente Vlieland
PROJECTNUMMER 20210965

AUTEUR Stephan Latuputty
STATUS vastgesteld



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Aanleiding	7
Hoofdstuk 2	De initiatieven	9
2.1	Huidige planologische situatie	9
2.2	De initiatieven	9
Hoofdstuk 3	Beleid en Milieu- en omgevingsaspecten	11
3.1	Beleid	11
3.2	Milieu- en omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	12
Hoofdstuk 5	Procedure	13
5.1	Procedure	13
5.2	Economische uitvoerbaarheid	13

Regels **15**

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	17
Artikel 1	Begrippen	17
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Wonen - 2	19
Artikel 4	Waarde - Archeologie	20
Artikel 5	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 7	Overgangsrecht	25
Artikel 8	Slotregel	26

Verbeelding





Toelichting





Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op 17 oktober 2011 is het bestemmingsplan Vlieland Kom vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om drie zogenaamde miniwinkels (maximaal 20 m²) in een nader aangeduide zone in de Dorpsstraat en deels aan de Achteromweg en de Middenweg toe te laten. De mogelijkheid om een miniwinkel toe te laten is met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Meteen na vaststelling van het bestemmingsplan in 2011 zijn de drie mogelijkheden benut. Het ging daarbij om de locaties 33, 153 en 182.

In het wijzigingsplan 'Miniwinkels Dorpsstraat (verwijderen bestaande locaties)' dat is vastgesteld op 04 december 2018 is van twee van de originele drie miniwinkels ambtshalve de aanduiding 'detailhandel' verwijderd omdat deze locaties als winkel in onbruik waren geraakt. Op diezelfde datum is met het wijzigingsplan 'Miniwinkels Dorpsstraat (nieuwe locaties)' de aanduiding 'detailhandel' toegekend aan twee nieuwe initiatiefnemers op de adressen Dorpsstraat nummer 89 en 145.

Weer later, op 2 december 2021, is het bestemmingsplan 'Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft Dorpsstraat 89 dat in gebruik was als miniwinkel en de aanduiding 'detailhandel' had de bestemming detailhandel gekregen. Hierdoor is de aanduiding 'detailhandel' komen te vervallen.

Daarmee zijn enkel nog Dorpsstraat 182 en 5 in gebruik als miniwinkel en is er dus ruimte gekomen voor een nieuw initiatief. Met dit wijzigingsplan verkrijgt het adres van het winnende initiatief, Dorpsstraat 30, de laatste aanduiding 'detailhandel' waarmee alle drie miniwinkels weer worden geëxploiteerd.



Figuur 1.1 Ligging Plangebied



Figuur 1.2 Aangezicht Dorpsstraat 30

Hoofdstuk 2 De initiatieven

2.1 Huidige planologische situatie

Het adres Dorpsstraat 30 valt onder het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vlieland kom' en op het adres ligt de enkelbestemming 'Wonen - 2'. Daarnaast ligt op het adres de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7.2', binnen deze wijzigingsbevoegdheid ligt besloten de bevoegdheid het adres te voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Het gaat dan om een wijzigingsbevoegdheid die bestaat binnen de bestaande bebouwing.



Figuur 2.1 Uitsnede Bestemmingsplan

Aan de Dorpsstraat 30 staat een woonhuis bestaande uit één bouwlaag met een kap. Het perceel ligt in het oostelijke deel van de Dorpsstraat. Dit betreft de hoofdstraat in het dorp, waaraan veel verschillende functies liggen. Dit verschilt van wonen tot detailhandel en maatschappelijke voorzieningen tot horeca. Het perceel strekt zich uit van de Dorpsstraat aan de voorzijde tot de Middenweg aan de achterzijde. Op het perceel zijn achter het hoofdgebouw meerdere bijbehorende bouwwerken aanwezig.

2.2 De initiatieven

Met een aankondiging in 'Uit het Kastje' is belangstellenden gevraagd om op basis van een aantal randvoorwaarden een aanvraag in te dienen om de aanduiding 'detailhandel' te verkrijgen en daarmee een miniwinkel te kunnen exploiteren. Er hebben zich vijf belangstellenden getoond. Twee daarvan kwamen niet voor de winkelvestiging in aanmerking. De drie overgebleven aanvragen voldeden aan alle voorwaarden. Omdat er maar één plek te vergeven was, is besloten de vrijgekomen plek door middel van loting toe te kennen.

De initiatieven moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid en daarnaast aan de niet planologisch vastgelegde maar beleidsmatig gehanteerde voorwaarden die ooit bij eerste uitgifte door het college van burgemeester en wethouders zijn gesteld.

De wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Vlieland kom' luidt als volgt:

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

- A. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied dat is voorzien van de aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 7.2";
- B. het aantal detailhandelsvestigingen binnen de aangegeven zone ten hoogste 3 zal bedragen;
- C. ten behoeve van het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van detailhandelsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel", de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis en niet meer dan 20m².

De door het college van burgemeester en wethouders gestelde beleidsregels luiden als volgt:

- Het bedrijfsoppervlak mag niet meer bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van de woning
- de woning dient permanent te worden bewoond
- de ingang van de miniwinkel moet gesitueerd zijn aan de Dorpsstraat
- de detailhandel mag naar aard geen grote gebruikersgroep bedienen
- de miniwinkel mag geen filiaal/dependance zijn van een andere bestaande winkel op Vlieland
- er mogen geen uitstallingen of daarmee vergelijkbare bouwwerken buiten de winkel worden geplaatst.

Het initiatief dat als winnaar uit de loting is gekomen is het initiatief op adres Dorpsstraat 30.

Dorpsstraat 30

Het initiatief ziet op de vestiging van een winkel met producten rond het thema woninginrichting. De aangeboden producten zullen zich bevinden in het topsegment, daarmee is voldaan aan de beleidsmatige eis dat de winkel geen grote gebruikersgroep mag bedienen. De winkel is geen filiaal/dependance van een bestaande winkel op Vlieland en wordt permanent bewoond door de initiatiefnemer. De aanvraag is gedaan met een bijgevoegde tekening waaruit blijkt dat de ingang van de winkel zich aan de Dorpsstraat bevindt, er minder dan 20m² oppervlakte gebruikt zal worden voor de winkel en dat deze oppervlakte niet meer is dan 40% van het totale vloeroppervlak van de begane grond. Initiatiefnemer geeft aan dat de eis rond uitstallingen haar duidelijk is.

Hiermee voldoet het initiatief aan alle gestelde eisen.

Hoofdstuk 3 **Beleid en Milieu- en omgevingsaspecten**

3.1 Beleid

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Vlieland kom' op 17 oktober 2011 is er op gemeentelijk niveau geen sprake van veranderd beleid met betrekking tot miniwinkels, nu het gaat om een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid en er met dit plan toepassing wordt gegeven aan deze bevoegdheid voldoet deze wijziging geheel aan het geldende gemeentelijke beleid. Provinciaal is in 2014 de verordening Romte Fryslân vastgesteld. In deze provinciale verordening is niets gewijzigd dat relevant is voor dit wijzigingsplan. Op rijksniveau is er geen sprake van beleid dat deze wijzigingsbevoegdheid raakt. Dit maakt dat dit wijzigingsplan in overeenstemming is met het beleid op de verschillende bestuurslagen.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Gezien de omvang en de aard van dit wijzigingsplan, die zeer beperkt is, is er voor gekozen om dit plan alleen aan de relevante omgevingsaspecten te toetsen:

Een kleinschalige winkel valt onder categorie 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Dergelijke winkels zijn niet milieubelastend en passen binnen de woonomgeving. Ook is voor de winkels geen gebruiksvergunning noodzakelijk. Daar komt bij dat de woonomgeving hier een gemengd karakter heeft omdat zij deel uitmaakt van een straat waarin winkel-, horeca- en overige functies aanwezig zijn (zie ook *figuur 2.1 uitsnede bestemmingsplan*). Nu er sprake is van gemengd gebied is de richtafstand binnen categorie 1 slechts 0 meter. Dit maakt dat gezien het kleinschalige karakter en het karakter van de Dorpsstraat er geen sprake is van enige aantasting van de woonsituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

De beperkte publiekstrekkende functie van de miniwinkels in een straat die al gericht is op het aantrekken en verblijven van mensen, levert geen problemen op voor wat betreft de verkeerssituatie.

Daar de miniwinkels in bestaande woonhuizen worden ondergebracht, waarbij het uiterlijk van de panden niet verandert en er geen gronden worden geroerd, is er geen aantasting van de bestaande waarden in het beschermd dorpsgezicht, binnen de bouwaanduiding karakteristiek en ten aanzien van de mogelijke archeologische waarden.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

Bij het wijzigen van de bestemming van Dorpsstraat 89 in het bestemmingsplan 'Oost-Vlieland - Dorpsstraat 5, 89 en 139' naar de bestemming 'detailhandel' is de aanduiding 'detailhandel' op dit adres komen te vervallen. In de regels over de bestemming 'detailhandel' uit het vigerende bestemmingsplan 'Vlieland kom' is de mogelijkheid tot een aanduiding 'detailhandel' op de bestemming 'detailhandel' (om voor zichzelf sprekende redenen) niet opgenomen.

In de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan, onder 24. 8. 1. sub a. lid 2, is de mogelijkheid is opgenomen op de bestemming 'Wonen - 2' de aanduiding "detailhandel" te leggen mits dit onder een maximum van 3 locaties binnen het gehele plangebied blijft. Nu het huidige aantal aanduidingen twee bedraagt is het mogelijk op dit adres gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Het initiatief voldoet aan alle verdere eisen, zoals hierboven besproken.

Bijgaand is een verbeelding opgenomen waarbij op de locatie de geldende bestemming opnieuw is toegekend, met de aanduiding 'detailhandel'. Die aanduiding komt al binnen de woonbestemming (Wonen - 2) voor, dus die hoeft niet in de regels te worden verwerkt. De van toepassing zijnde bestemming en bijbehorende regels zijn op de locatie van toepassing verklaard. Voor het overige verwijst dit wijzigingsplan terug naar het vigerende bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Procedure

Voor de wijzigingsbevoegdheid is een procedure ex artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing: Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter visie gelegd. Binnen een termijn van zes weken kan een ieder zijn zienswijzen indienen met betrekking tot wijziging. 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.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan betreft een particulier initiatief. Vanwege de kleinschaligheid zijn hiervoor voldoende financiële middelen aanwezig. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid van de wijziging is daarmee voldoende gewaarborgd.





Regels





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het wijzigingsplan 'Miniwinkel Dorpsstraat 30 te Vlieland' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0096.20210965-VA01 van de gemeente Vlieland.

1.2 wijzigingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage(n);

1.3 bestemmingsplan 'Vlieland kom'

het bestemmingsplan 'Vlieland kom', dat is vastgesteld op 17 oktober 2011, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0096.087103-VG01 van de gemeente Vlieland.

De begrippen uit het bestemmingsplan 'Vlieland kom' zijn van overeenkomstige toepassing.



Artikel 2 Wijze van meten

Artikel 2 van het bestemmingsplan 'Vlieland kom' is van overeenkomstige toepassing.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

De relevante regels van de bestemming 'Wonen - 2' (Artikel 24) van het bestemmingsplan 'Vlieland kom' zijn van overeenkomstige toepassing.



Artikel 4 Waarde - Archeologie

De relevante regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (Artikel 28) van het bestemmingsplan 'Vlieland kom' zijn van overeenkomstige toepassing.



Artikel 5 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De relevante regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' (Artikel 29) van het bestemmingsplan 'Vlieland kom' zijn van overeenkomstige toepassing.





Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

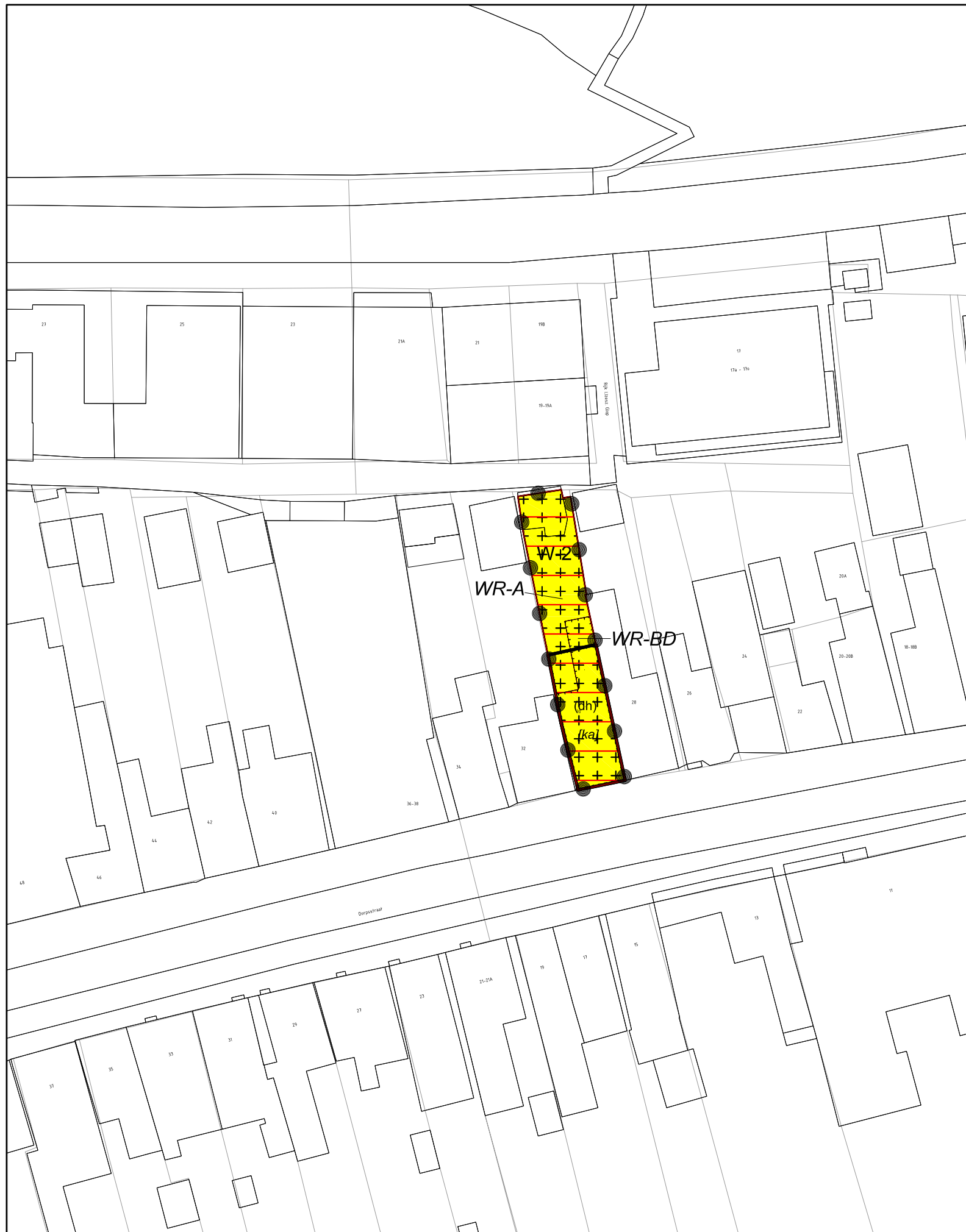
wijzigingsplan Miniwinkel Dorpsstraat 30 te Vlieland

van de gemeente Vlieland



Verbeelding





Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen

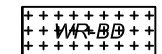


Wonen - 2

Dubbelbestemmingen

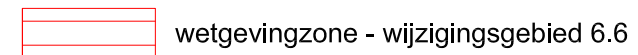


Waarde - Archeologie



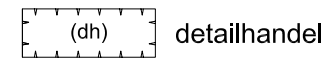
Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Gebiedsaanduidingen



wetgevingzone - wijzigingsgebied 6.6

Functieaanduidingen



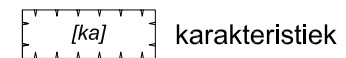
detailhandel

Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



karacteristiek

Gemeente Vlieland

Miniwinkel Dorpsstraat 30 te Vlieland

Wijzigingsplan

PROJECT 20210965
 FORMAAT A3
 SCHAAL 1:500
 KAART 1/1
 GETEKEND FJP
 IDN NL.IMRO.0096.20210965-VA01

Vastgesteld 02-11-2021
 Ontwerp 10-08-2021
 Voorontwerp
 Concept 12-07-2021

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
 www.rho.nl

