Raadsvergadering : 19 december 2022

Agendapunt : 8

Onderwerp : Bespreeknotitie tijdelijke plaatsing supermarkt Westerse Veld

Zaaknummer : 7308613

Bespreekpunt

1. De plaatsing van een tijdelijke supermarkt op het Westerse Veld voor de duur van negen maanden

Samenvatting

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de plaatsing van een tijdelijke supermarkt op het Westerse Veld voor de duur van negen maanden. De tijdelijke supermarkt wordt geplaatst vanwege de nieuwbouw van een supermarkt op de percelen Dorpsstraat 110 en 112. Voor Westerse Veld is een vergunning verleend voor de aanleg van een speel- en beleeftuin. Deze kan grotendeels worden gerealiseerd en na verwijdering van het tijdelijk bouwwerk worden afgerond. De plaatsing van de tijdelijke bouwwerken is in strijd met het bestemmingsplan Vlieland Kom. Op grond van artikel 4, lid 11, bijlage 2 Bor kan het college afwijken van het bestemmingsplan voor een tijdelijk gebruik van gronden. Het college wil gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid, maar wil daarvoor ook de mening van de gemeenteraad weten. Het college stelt de raad daarom voor om hun gevoelens en overwegingen mee te geven omtrent de aanvaardbaarheid van de tijdelijke plaatsing van de supermarkt.

Aan de raad,

1. Aanleiding

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de plaatsing van een tijdelijke supermarkt op het Westerse Veld voor de duur van negen maanden. De tijdelijke supermarkt wordt geplaatst vanwege de nieuwbouwfase van een supermarkt op de percelen Dorpsstraat 110 en 112.
Deze plaatsing is onlangs aan het dorp gepresenteerd. Daarbij is gebleken dat er de nodige weerstand tegen de plaatsing is vanuit de directe omgeving. Gezien de impact en de gevoeligheid van de plaatsing wordt de aanvraag voorgelegd aan uw gemeenteraad. Uw gemeenteraad heeft geen beslissingsbevoegdheid in deze, maar het is wenselijk om de mening van de gemeenteraad mee te nemen in de beslissing omtrent de afwijking van het bestemmingsplan.

2. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de bouw van een nieuwe supermarkt in de Dorpsstraat. Daarvoor is het wenselijk tijdelijk over een locatie te beschikken voor een tijdelijke supermarkt.

3. Argumenten

Het Westerse Veld is in het bestemmingsplan Vlieland Kom bestemd voor ‘Groen’. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht ten behoeve van een supermarkt. De aanvraag is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.
Medewerking kan alleen plaatsvinden door af te wijken van het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 11, bijlage 2, Bor biedt het college de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor de duur van maximaal 10 jaar. Het plaatsen van een supermarkt is een vorm van gebruik van gronden.

Initiatiefnemer heeft na de overname van de COOP supermarkt en het nieuwbouwplan dat daarvoor al in een ver gevorderd stadium was, meerdere locaties onderzocht voor de plaatsing van een tijdelijke supermarkt ten tijde van de sloop van de gebouwen en de bouw van de nieuwe supermarkt. Initiatiefnemer wil een zo kort mogelijke bouwperiode, wat betekent dat de winkel niet gedurende de bouw op de locatie zelf geopend kan blijven. Die korte bouwperiode is mede ingegeven door een zo kort mogelijke tijd van overlast voor het dorp.

Onder de locaties was ook het Westerse Veld. Voor dat veld, dat eigendom is van de gemeente, is aan een stichting een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een speel- en beleeftuin. De stichting heeft in eerste instantie negatief gereageerd op het verzoek van initiatiefnemer. Toen evenwel alle andere locaties geen optie bleken te zijn, is initiatiefnemer nogmaals in contact getreden met de stichting. Deze heeft toen alsnog een opening geboden voor plaatsing op het Westerse Veld, mede ingegeven door het feit dat het voor de gemeenschap van Vlieland belangrijk is om de transitie van de supermarkt zo kort mogelijk te laten zijn, twee supermarkten open te houden en de tijdelijke supermarkt ook op een goed bereikbare plek te kunnen situeren. Vanuit dat algemeen belang heeft de stichting een opening geboden voor plaatsing van de tijdelijke supermarkt op Westerse Veld.

Initiatiefnemer heeft vervolgens een avond georganiseerd voor alle bewoners van Vlieland. Initiatiefnemer heeft toen het hele proces geschetst en de plannen die ze hebben, alsmede de laatste optie voor de tijdelijke supermarkt op het Westerse Veld. In bijlage 2 vindt uw raad een verslag van die avond. Voorafgaand aan de avond en op de avond zelf hebben de direct omwonenden aangegeven niet in te kunnen stemmen met het gebruik van het Westerse Veld voor de tijdelijke supermarkt. Zij zijn van mening dat ze de afgelopen jaren al genoeg activiteiten voor de kiezen hebben gehad, en dit is er teveel aan. Zij vinden dat zij nu niet de dupe mogen worden van het feit dat andere partijen op het eiland niet bereid zijn tijdelijke medewerking te verlenen aan de plaatsing van de supermarkt.

Wij kunnen ons in de beweegredenen van omwonenden verplaatsen, maar het feit ligt er dat andere partijen niet bereid zijn mee te werken aan een andere locatie. Die partijen kunnen daartoe niet gedwongen worden. Ondertussen ligt er wel de wens om de supermarkt te vernieuwen en te verduurzamen en de nieuwbouw daarvan op een zo voorspoedige mogelijke wijze te kunnen uitvoeren, zodat de overlast in het dorp tot een minimum qua bouwtijd beperkt kan worden. Om die overlast zo gering mogelijk te laten zijn, is het open houden van de winkel op de bouwlocatie geen optie. Dan zou de bouwtijd veel langer gaan duren. Er is ook de optie om de winkel gedurende een half jaar of langer te sluiten, maar, los van het feit dat dat wettelijk gezien niet zou mogen, is dat ook voor de gemeenschap onwenselijk en onwerkbaar, omdat dan het hele dorp gedurende langere tijd terecht moet in één winkel. Tijdens de ombouw van COOP naar POISZ bleek dat al binnen een enkele week tot problemen te leiden.

Het is dus in het algemeen belang dat er een tweede supermarkt aanwezig blijft en dat de bouwoverlast zo beperkt mogelijk kan zijn. Uiteindelijk is daarvoor de locatie op het Westerse Veld in beeld gekomen. Ruimtelijk gezien is de plek daarvoor geschikt, omdat er ruimte is en de locatie is goed bereikbaar. Ook beslaat de winkel maar een gering deel van het veld, zodat de aanleg van het speel- en belevingsveld grotendeels plaats kan vinden.
Vanuit de Bedrijven en milieuzonering geldt voor supermarkten een afstand van 10 m tot gevoelige functies, zoals het wonen. De dichtstbijzijnde woning aan het begin van de Dorpsstraat ligt op ca 20 m. De toelevering vindt met een elektrisch aangedreven wagen vanaf de Postweg plaats op nog grotere afstand van de dichtstbijzijnde woning. Er mag dan enige overlast uitgaan van het winkelende publiek en de bevoorrading van de winkel in dit voor het overige rustige deel van de Dorpsstraat en het westelijk deel van het dorp, maar die drukte is van tijdelijke aard. Dat omwonenden dat voelen als een opeenstapeling van activiteiten, is begrijpelijk, maar in het kleine dorp op Vlieland is dat niet altijd te voorkomen. Het algemeen belang van de tijdelijke winkel weegt zwaarder dan de tijdelijke hinder die mogelijk kan worden ervaren vanwege de supermarkt.

Voor de plaatsing van de tijdelijke winkel is geen stikstofberekening gevraagd en uitgevoerd. De bestaande winkel in de Dorpsstraat wordt twee weken voor de opening van de tijdelijke winkel al gesloten. Gedurende

de volledige duur van de aanwezigheid van de tijdelijke winkel is er geen bestaande winkel. Daarmee vervalt de emissie van de bestaande winkel. De tijdelijke winkel is veel minder belastend dan de bestaande winkel en bovendien vindt bevoorrading daarvan plaats met een elektrisch voertuig. De emissie kan dus tegen elkaar worden weggestreept, waarbij er sprake zal zijn van een verbeterde situatie ten opzichte van de situatie zoals die nu is. Om die reden is afgezien van het laten opstellen van een berekening. De Poiesz heeft schriftelijk ingestemd met deze gemaakte keuze.

Wettelijk gezien heeft uw gemeenteraad geen bevoegdheid bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Het is evenwel denkbaar dat binnen een kleine gemeenschap als Vlieland het college ook zogenaamde ‘kruimelgevallen’ voorlegt aan de gemeenteraad. Gezien de maatschappelijke impact en de gevoeligheid van de plaatsing van de supermarkt op het Westerse Veld, met name voor de direct omwonenden, is het voor het college van belang hoe de gemeenteraad over deze ontwikkeling denkt. Dat laat onverlet de zelfstandige beslissingsbevoegdheid van het college, maar de mening van de gemeenteraad zal het college mee laten wegen bij de uiteindelijke beslissing. Die beslissing wordt dan breder politiek gedragen.

Wij stellen uw raad voor de tijdelijke plaatsing van de supermarkt op het Westerse Veld te bespreken.

4. Kanttekeningen/risico’s

Voor de nieuwbouwlocatie aan de Dorpsstraat 110-112 wordt op dit moment een bestemmingsplanprocedure gevolgd. De hele planning van initiatiefnemer is afgestemd op die procedure en het vervolgens kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Daarbij is van een scenario uitgegaan dat er geen oponthouden zijn binnen die procedure. Daar is ook de termijn voor de tijdelijke supermarkt op afgestemd, namelijk maximaal negen maanden.
Inmiddels is al een eerste kleine oponthoud aan de orde. Vanwege de ‘stikstofuitspraak’ moet een nieuwe berekening worden gemaakt met inbegrip van de bouwperiode. De bouwvrijstelling is komen te vervallen. Dat geldt voor alle lopende initiatieven in Nederland, dus de drukte omtrent de berekeningen is voorstelbaar. De uitkomsten van de berekening moeten worden afgewacht. We gaan er vooreerst vanuit dat dit alles geen onoverkomelijk oponthoud gaat veroorzaken, maar we zullen daar wel alert op moeten blijven.

5. Uitvoering

De uitvoering is gericht op het verlenen van de afwijking en omgevingsvergunning.

6. Communicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

7. Financiën

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd.

8. Juridische Zaken

Tegen de verleende afwijking en omgevingsvergunning staat bezwaar en beroep open.

9. Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekeningen en plattegronden
Bijlage 2: Verslag informatieavond

Vlieland, 15 november 2022

Burgemeester en wethouders van Vlieland,
M. Schrier, burgemeester
A. Idema, gemeentesecretaris