gemeente Rijssen-Holten

BELEIDSNOTA
DETAILHANDEL OP HET BEDRIJVENTERREIN

gemeente Rijssen-Holten

Beleidsnota detailhandel op het bedrijventerrein

Gemeente Rijssen-Holten
afdeling Wonen en Ondernemen
29 januari 2008

INHOUDSOPGAVE

1. Doel beleidsnota 4
2. Kader 4
3. Aanleiding/problematiek..... 4
4. Beleid 5
5. Jurisprudentie 6
6. Marktontwikkelingen 7
7. Andere kaders..... 8
8. Vertaalslag naar gemeente Rijssen-Holten 8

BIJLAGEN

I Distributie planologisch onderzoek (DPO)

1. Doel beleidsnota

Doel van deze nota is vierledig:

1. om als gemeente aan te geven *waarom* voor bepaalde categorieën van detailhandel het wenselijk wordt geacht dat deze worden toegestaan op een bedrijventerrein;
2. om als gemeente aan te geven *welke* vormen van detailhandel dit zijn;
3. deze nota als basis te gebruiken voor *toetsingsbeleid* inzake verzoeken om vrijstellingen ex artikel 15 en 19 WRO, vooruitlopend op de actualisatie van bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen waarin dit beleid juridisch zal worden verankerd;
4. als leidraad voor de *handhaving* van bestaande en nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in Rijssen en Holten.

2. Kader

Nadrukkelijk wordt gesteld dat dit beleid als overgangsbeleid zal gelden; dat wil zeggen: het is nog niet volledig. In 2008/2009 zullen alle vigerende bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen in de kern Rijssen worden herzien tot één bestemmingsplan. Daarbij zal ook de vraag aan de orde komen of er behoefte is om bepaalde locaties op het (gehele) bedrijventerreingebied aan te wijzen als zijnde gebieden waar detailhandel mogelijk is. Clustering/bundeling van deze functies zal dan worden onderzocht, hetgeen in het bestemmingsplan (al dan niet) wordt verwerkt.

Vooralsnog geldt dus dat het beleid een antwoord geeft op de vragen “waarom” en “welke” en **niet** “**waar**” (op het bedrijventerrein).

3. Aanleiding/problematiek

Met name in Rijssen speelt al enige jaren een discussie over het gemeentelijk beleid inzake het toestaan van detailhandel op bedrijventerreinen. De plaatselijke middenstand vreest een te grote aantasting van het winkelapparaat in het centrum. Verder worden vraagtekens gesteld bij bestaande vestigingen en het “volumineuze gehalte” ervan.

Initiatiefnemers willen juist weten wat mogelijk is, en vragen aan de gemeente de kaders aan te geven. Zij doen verder juist een beroep op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van bestaande vestigingen (“waarom zij wel en wij niet?”). Er is sprake van veel bezwaarschriften in procedures, waarbij des te meer wordt gevoeld om aan te geven waarom en welke detailhandel mogelijk is op het bedrijventerrein. Verder zijn er verschillen in bestemmingsplannen omtrent het toestaan van bepaalde typen (volumineuze) detailhandel, niet alleen tussen Holten en Rijssen, maar ook in Rijssen zelf.

De huidige praktijk is dat de gemeente een vrijstelling eigenlijk zonder meer verleend als een aanvraag past in de vrijstellingmogelijkheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt vanuit de gemeente al te makkelijk een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel (“als het past in het bestemmingsplan dan hebben we in het verleden meestal de vrijstelling verleend”). Er moet wat dat betreft ook sprake zijn van een trendbreuk. Niet zonder meer kan elke vrijstelling worden verleend.

4. Beleid

Rijksbeleid

Het beleid van het rijk voor de detailhandel verandert op twee manieren. Het kabinet wil aan de ene kant meer recht doen aan de dynamiek in de detailhandel. Het beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen en het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen worden vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Doel van het nieuwe beleid is het bieden van een goede plaats aan ieder bedrijf. Het rijk decentraliseert aan de andere kant het detailhandelsbeleid naar de provincies en de WGR+ regio's. Op dat niveau kan immers het beste worden bepaald wat een goede locatie voor iedere onderneming is. Het rijk verwacht daarnaast van de provincie dat zij de vestiging van nieuwe detailhandel met bovenlokale gevolgen regisseert.

De Nota Ruimte geeft ook aan welke regels het provinciale detailhandelsbeleid tenminste dient te bevatten:
- winkels en andere voorzieningen passen bij uitstek in goed en veelzijdig bereikbare centra;
- op specifiek daarvoor bestemde bedrijfslocaties kunnen zich bedrijven vestigen die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra.

De Nota Ruimte benadrukt de positieve effecten van het voormalige perifere detailhandelsbeleid: in Nederland zijn, in tegenstelling tot het buitenland, nauwelijks weidewinkels. De opdracht die het rijk aan de provincie geeft biedt meer mogelijkheden voor een eigen invulling van het beleid, maar wel binnen bepaalde marges. Het geheel loslaten van het beleid is in strijd met het rijksbeleid. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor het toelaten van weidewinkels of grootschalige winkelcomplexen buiten de centra

Provinciaal beleid

In de handreiking van de provincie Overijssel wordt het volgende beleid aangegeven:

"In afwijking van het algemene principe van concentratie van detailhandelsvestigingen in of aansluitend aan winkelgebieden, is voor specifieke situaties of branches vestiging op perifere locaties zoals bijvoorbeeld een industrieterrein toegestaan. In een detailhandelsvisie kan het hiervoor relevante gemeentelijk beleid worden toegelicht. Branches waarvoor dit al jarenlang geldt, zijn onder meer:
- detailhandel in op het eigen bedrijf vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit van industrie en ambacht;
- detailhandel in volumineuze goederen zoals als auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten met een maximum verkoopvloeroppervlak van 1.500 m2;
- tuincentra;
- individuele meubeltoonzalen met een oppervlakte van maximaal 1500 m2 verkoop-vloeroppervlak per zaak.

Deze uitzonderingen dienen niet bij recht maar met een vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15, eerste lid van de WRO in het bestemmingsplan te worden geregeld. Op gemeentelijk niveau wordt afgewogen of de voorgenomen vestiging niet tot een onevenredige aantasting van de bestaande verzorgingsstructuur zal leiden. Uitgangspunt is detailhandel, gerelateerd aan de functie van de kern. Gelet op de regionale functie van meubelboulevards en dergelijke dient voorkomen te worden, dat door de vestiging van meerdere individuele meubeltoonzalen naast elkaar, meubelboulevards ontstaan in kernen zonder een regionaal verzorgende functie. De vestiging van bedrijven in de foodsector op perifere locaties is in het algemeen uitgesloten.

In het verleden stond onder de bovenstaande opsomming ook de detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Het spreekt voor zich dat voor het toestaan hiervan specifieke, op veiligheid gerichte, aandacht nodig is.

speciale formules

Voor bouwmarkten en individuele meubeltoonzalen groter dan 1.500 m2 verkoopvloeroppervlakte achten wij de regeling van artikel 15, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk, omdat deze vaak een regionale uitstraling hebben en afbreuk kunnen doen aan voorzieningen in de omgeving.

Tot nu toe werd naast het begrip perifere detailhandelsvestigingen (PDV), tevens het begrip grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) gebruikt. Bij GDV's is de schaal, en niet direct de branchesoort van de vestiging bepalend. De vestiging moet een verrijking van het aanbod betekenen en een dimensie toevoegen aan het reguliere aanbod. Wij rekenen onder een GDV ook een Factory Outlet Centre en thematische grootschalige detailhandelsvoorzieningen, zoals meubelboulevards, themacentra voor wooninrichting etc. Voor de GDV's hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- de vestiging van deze specifieke vormen wordt gezien het (boven)regionale karakter alleen toegestaan in Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle;
- de realisering moet passen in een regionale detailhandels(structuur)visie, opgesteld met de omringende gemeenten en de provincie, waarbij de effecten van de voorgenomen vestiging op de bestaande voorzieningenstructuur in de stad en voor de regio inzichtelijk worden gemaakt;
- gelet op de publieksaantrekkende werking dient de locatie niet alleen voor auto's maar ook met openbaar vervoer goed bereikbaar te zijn;
- deze voorzieningen worden met een aparte regeling in het bestemmingsplan opgenomen."

5. Jurisprudentie

De gemeente mag zich niet bezigen met "economische ordening", zo is gebleken uit diverse uitspraken van de rechter. De gemeente mag bijvoorbeeld geen subsidies verlenen omdat dit leidt tot concurrentievervalsing. De gemeente mag in het bestemmingsplan ook niet bepalen of ergens een fietswinkel dan wel een kledingzaak mag komen. Het verschil is onvoldoende ingegeven door ruimtelijke motieven. Ruimtelijke motieven zijn bijvoorbeeld wel aan de orde als een seksshop zich zou kunnen vestigen in een woonomgeving. De uitstraling van een dergelijke winkel zou zich dan niet kunnen verdragen met de uitstraling van de woonomgeving. Ruimtelijke motieven komen ook in beeld als de aard van de te verkopen goederen zich niet verdragen met het centrum, bijvoorbeeld uit milieuoogpunt of de omvang van de goederen zelf.

De gemeente dient wel te toetsen of een vestiging een duurzame ontwrichting van de bestaande structuur inhoudt. Dit is ook ingegeven door een ruimtelijk motief (onderzoeken of leegstand een gevolg is).

Detailhandel als ondergeschikte activiteit ten opzichte van groothandelactiviteiten is toegestaan, zo blijkt uit uitspraken van de ABRS.. De ondergeschiktheid kan blijken uit de omzet. Als 10% van de omzet voortkomt uit detailhandel is dit toegestaan.

6. Marktontwikkelingen

Winkelbestedingen staan de laatste jaren fors onder druk. De detailhandel probeert daardoor de kosten te verlagen. Door vestiging in de periferie of op het bedrijventerrein kan aanzienlijk op de huisvestingslasten bespaard worden. Ter illustratie enkele voorbeelden:

- Supermarkten

De meeste grote Nederlandse ketens hebben de wens megasupermarkten buiten de bestaande centra te vestigen. Ook de grootste onderneming ter wereld (Wal Mart) maakt zich op om Nederland te veroveren met extreem grote winkels in de wei of de periferie. De overheid reageert hierop door het stellen van maximumeisen aan het vloeroppervlak voor dergelijke supermarkten.

- Brancheervaging en detailhandel vanuit groothandelsbedrijven

De bouwmarkt die fietsen of kisten appels aanbiedt, Albert Heyn of Aldi die computers verkopen, de IKEA met enkele honderden vierkante meters levensmiddelen, de kindermeubelzaak met een omvangrijk assortiment aan kleding en speelgoed; voorbeelden te over ten aanzien van brancheervaging. Overheden worden geconfronteerd met de vraag wat nog toelaatbaar is. Dit geldt ook voor de wens van groothandelsbedrijven, vooral in de computerbranche, om rechtstreeks aan de consument te mogen leveren.

- Leegstand in meubelconcentraties: druk om andere branches toe te laten

Door een combinatie van een explosieve groei van het aantal meubelconcentraties in de jaren negentig en de aanzienlijke afname van de bestedingen aan woninginrichting die daarna heeft plaatsgevonden, is op dit moment sprake van een structureel overaanbod. Dit manifesteert zich in toenemende leegstand. Het gevolg hiervan is dat de overheden steeds vaker worden geconfronteerd met de vraag of daar andere branches dan meubelen toegelaten kunnen worden.

7. Andere kaders

Zoals reeds is opgemerkt wordt in deze nota niet ingegaan op de vraag “waar”. Het zou kunnen zijn dat een beoogde locatie voor vestiging van detailhandel vanuit oogpunt van externe veiligheid niet de meest ideale is, of zelfs niet gewenst is. Het Besluit Externe Veiligheid geeft aan dat winkels “beperkt kwetsbaar zijn”. Ook kan het zijn dat een naastliggend bedrijf in de problemen kan komen met toekomstige uitbreiding doordat een detailhandelsbedrijf in zijn “vaarwater” is gekomen.

Dit betekent dat een aanvrager daarnaar onderzoek moet doen. De gemeente bepaalt per geval of het vragen van dergelijke onderzoeken redelijk is.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:

Om te bepalen of nieuwvestiging consequenties heeft voor omliggende bedrijven, of zelf een kwetsbaar object vormt in het kader van Besluit Externe Veiligheid bepaalt de gemeente per geval of onderzoeken hieromtrent vereist zijn.

8. Vertaalslag naar gemeente Rijssen-Holten

Algemeen

De eerste plek voor een detailhandelsbedrijf blijft het centrum van Rijssen of Holten. De gemeente zet in op vitale centra’s waar leegstand ten allen tijde dient te worden voorkomen. Voor bepaalde categorieën detailhandelsbedrijven is de keus voor het centrum, zoals we zullen zien, problematisch. In Rijssen en Holten is niet echt sprake van een kernrandzone rondom het centrum, alwaar vestiging van dit soort detailhandel mogelijk is (bepaalde locaties uitgezonderd). Veelal stuit men direct op aangesloten woongebieden. Dit betekent in beginsel dat dan het bedrijventerrein resteert als enige optie voor vestiging.

Echter de gemeente wil ook zuinig omgaan met de beschikbare ruimte aan bedrijventerreinen. Immers, bedrijventerreinen zijn er in de eerste plaats voor de grote(re) industriële bedrijven maar ook de kleinere (startende) ondernemers dienen hier met hun bedrijf een volwaardige plek te kunnen vinden. Denk aan de bedrijfsverzamelgebouwen. Ook dient de gemeente rekening te houden met verplaatsing van bedrijven naar het bedrijventerrein, bijvoorbeeld afkomstig uit het buitengebied. Er liggen dus op het brede en complexe terrein van de ruimtelijke ordening meerdere vraagstukken (ruimteclaims) die zich richten op het bedrijventerrein.

Dit betekent dat de gemeente zorgvuldig wil omgaan met de beschikbare ruimte, dat wil zeggen de nog uit te geven (kavels) industrieterrein maar ook met de bestaande gebouwen welke voor een vervolgfunctie in aanmerking komen, dan wel na revitalisering. Zoals gezegd wordt in deze nota niet ingegaan op de vraag ‘waar’ op het bedrijventerrein vestiging mogelijk is. Desalniettemin dient er wel een richting te worden gekozen over de mate van het vrijgeven van het bedrijventerrein voor detailhandelsvestigingen. Het gaat te ver om daarbij een getalsmatige insteek te kiezen. De gemeente kan zich eerder uitspreken voor detailhandelsbedrijven die ook daadwerkelijk een plek ‘verdienen’ op het bedrijventerrein. Dit betekent dat allerlei kleinere winkels of formules met weliswaar volumineuze detailhandel maar klein van omvang, zich dienen te richten naar een plek in het centrum of bij uitzondering in de kernrandzone. De grotere bedrijven krijgen daarbij aldus de ruimte zich te vestigen op het bedrijventerrein. De verwachting daarbij is dat deze ook minder in aantal zullen zijn, dan wanneer het bedrijventerrein wordt vrijgegeven voor allerlei kleinschalige detailhandel.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:
De gemeente steekt in op vitale centra’s als in beginsel eerste plek voor detailhandel. Daarnaast is er voor de grotere detailhandelsbedrijven plek op het bedrijventerrein.

Beleid
Het Rijksbeleid geeft aan dat de regierol wordt verschoven naar de provincie als het gaat om voorzieningen met bovenlokale consequenties (grootschalige detailhandelsvestigingen). Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn echter niet aan de orde in onze gemeente. Het Rijk geeft verder aan dat er ruimte moet zijn voor dynamiek in de detailhandel. Als gemeente onderschrijven we dit, gezien ook de genoemde ontwikkelingen in de markt. Gemeenten dienen zich daarin terughoudend op te stellen. De markt is de trekker. De gemeente dient de kaders aan te geven, welke zijn ingegeven door ruimtelijke motieven.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:
De gemeente dient ruimte te laten voor dynamiek in de detailhandel waarbij de gemeente de ruimtelijke kaders aangeeft.

Het provinciaal beleid geeft aan dat voor bepaalde branches het mogelijk is zich te vestigen op een bedrijventerrein, mits wordt aangetoond dat er geen duurzame ontwrichting is van de bestaande structuur. Gemeentelijk beleid dient aan te geven welke branches dat zijn. Het betreft reeds bestaand provinciaal beleid dat wordt gecontinueerd. *Grootschalige detailhandel* (meubelboulevards, weidewinkels etc.) is niet toegestaan in Rijssen-Holten. Vooralsnog wordt dit standpunt gehanteerd. Ten aanzien van dit punt wil de gemeente Rijssen-Holten echter nog van gedachten wisselen met de provincie. Betekent dit bijvoorbeeld dat twee meubelzaken naast elkaar niet zijn toegestaan? Met name komt deze discussie ook naar voren bij de herziening van het bestemmingsplan bedrijventerrein Rijssen waar wellicht clustering van detailhandel een optie is.

Initiatiefnemers dienen zelf aan te tonen dat er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. Daarmee garandeert de gemeente dat bestaande voorzieningen in dezelfde branche niet grotendeels zullen verdwijnen als gevolg van de nieuwvestiging. De gemeente geeft aan welke bureau's voor dergelijke onderzoeken geschikt zijn.

Gemeentelijke beleidsuitgangspunten:
Elke nieuwvestiging dient zelf onderzoek te doen naar (al dan niet) duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De gemeente bepaalt daarbij welke onderzoeksbureau's geschikt zijn.

Grootschalige detailhandel is vooralsnog niet toegestaan.De gemeente gaat daarnaast nader in overleg met de provincie over de uitleg van grootschalige detailhandel.

Jurisprudentie
Ten opzichte van groothandelactiviteiten is een ondergeschikt percentage voor detailhandel, mits er een relatie is met de groothandel, van 10% aanvaardbaar, zo blijkt uit jurisprudentie. Dit moet echter door de aanvrager worden aangetoond via inzage in de omzet//verkoopcijfers en ondertekent door een erkend accountant. Dit om de juistheid van de overlegde gegevens te waarborgen.

Gemeentelijke beleidsuitgangspunten:
Bij groothandelactiviteiten is een omzet van maximaal 10% toegestaan voor detailhandel.

Jurisprudentie geeft aan dat de gemeente niet aan economische ordening mag doen. Slechts ruimtelijke argumenten mogen bepalend zijn voor vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen. Zoals reeds is aangegeven is voorkoming van leegstand een ruimtelijk argument. Daarom moet elke nieuwvestiging zelf onderzoek doen naar een (al dan niet) duurzame ontwrichting van de bestaande structuur.

Ruimtelijke argumenten spelen verder op de volgende gebieden:
1. veiligheid/milieu;
2. omvang van de verkochte goederen;
3. bedrijven met (anno 2007) groot vloeroppervlak welke niet of slecht inpasbaar zijn in het centrum;
4. voldoende parkeergelegenheid; ook ruimte voor laden/lossen;
5. schaal/beeld van bedrijfsgebouwen.

Ad 1.
De aard van de te verkopen goederen (detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, of stoffen welke anderszins milieuhinder kunnen opleveren) maakt het dat een locatie in een binnenstad dient te worden uitgesloten. Het bedrijventerrein is daarin in beginsel de juiste locatie, onafhankelijk van de grootte van het bedrijf. Ook op deze plek dient echter een passende locatie te worden gevonden. Op het bedrijventerrein komen ook immers (bedrijfs)woningen of andere gevoelige objecten voor. Een locatie nabij drukbezochte detailhandel of horecagelegenheden is ook niet wenselijk. Een locatie in eenzelfde "milieucategorie-omgeving" is hierbij het uitgangspunt. Maatwerk is daarbij van belang. Indien de gemeente een locatie als geschikt heeft beoordeeld zal met artikel 15 WRO (binnenplanse vrijstelling) medewerking worden verleend.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:
Gemeente kan vrijstelling verlenen voor detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke of anderszins milieuhinderlijke goederen (detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals vuurwerk, olie, benzine, doch niet zijnde LPG) mits door initiatiefnemer is aangetoond dat de vestiging voldoet aan de geldende milieu-, en externe veiligheidsnormen en door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

Ad. 2
De omvang van de te verkopen goederen of stoffen kan leiden tot een dusdanig groot benodigd vloeroppervlak dat een dergelijke detailhandelsvestiging zich redelijkerwijs niet kan vestigen in de binnenstad of andere centra's. Een vestiging op een bedrijventerrein ligt dan voor de hand. Het gaat om zogenaamde *volumineuze* detailhandel. Te denken valt aan: auto's, boten, caravans, keukens, badkamers, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen en bouwstoffen en zwembaden. Om ervoor te zorgen dat als het gaat om volumineuze detailhandel er zich voldoende grote bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein, om daarmee te voldoen aan bovengenoemd gemeentelijk beleidsuitgangspunt, dient het bedrijf een netto-verkoopvloeroppervlak te bezitten van minimaal 400 m2 met een maximum van 1500 m2.

Netto verkoopvloeroppervlak: dat deel van de winkel of dienst dat toegankelijk is voor het publiek en waar de producten zijn uitgestald

Soms is er ook sprake van verkoop van niet-volumineuze artikelen (zoals autoaccessoires bij automobielen). Dit wordt niet als ontoelaatbaar geacht mits deze samenhangen met de in hoofdzaak verkochte artikelen. Wel is een nadere specificatie van het aandeel van het netto verkoopvloeroppervlak nodig en moeten niet-volumineuze artikelen onderschikt blijven. In ieder geval dient dit een percentage te zijn met een maximaal aantal vierkante meters welke uitdrukking geeft aan de *ondergeschiktheid* van deze artikelen. Een maximum van 20%, maar niet meer dan 100 m2, van het netto verkoopvloeroppervlak wordt daarvoor gehanteerd.

Om verder te voorkomen dat er in deze bedrijven teveel goederen worden verkocht welke goederen op zichzelf beschouwd normaliter in winkels in de binnenstad en andere centra's worden verkocht en als branchevreemd kunnen worden aangemerkt (zoals computers, fietsen, bruin- en witgoed, kleding, babykleding, sportartikelen) wordt hieraan een maximum netto-verkoopvloeroppervlak gesteld van 5% met een maximum van 50 m2. Bij een aanvraag dient een productenlijst, gekoppeld aan een weergave van het aantal m2 dat zal worden gebruikt voor deze artikelen, daar inzicht in te geven.

Ten aanzien van wit- en bruingoed ("wit" = afwasmachines, wasmachines droogtrommels etc; "bruin"= audio,video,computers e.d) kan worden geopperd dat de aard van deze producten deels ook volumineus zijn. Ter bescherming van het winkelapparaat in het centrum wordt gesteld dat deze branche niet als volledige zelfstandige formules worden toegelaten op het bedrijventerrein.

De gemeente kan vrijstelling verlenen voor volumineuze detailhandel indien (zoals eerder vermeld) door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt
De gemeente kan vrijstelling verlenen voor de volgende detailhandel in volumineuze goederen:

- automobielen, (landbouw)machines en boten en daarmee <u>rechtstreeks samenhangende</u> artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;

- caravans, tenten, zwembaden en de daarmee <u>rechtstreeks samenhangende</u> artikelen, zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, recreatie-, en campingbenodigdheden mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;

- detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwstoffen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingmateriaal, hout;

- detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;

- hiermee naar aard en omvang van de producten gelijk te stellen bedrijven daarbij wit- en bruingoedbranche uitgezonderd;

- er bij bovengenoemde branches niet meer dan 5% van het netto-verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt voor goederen die duidelijk als branchevreemd kunnen worden aangemerkt met een maximum van 50 m2;

- er bij bovengenoemde branches een minimaal netto-verkoopvloeroppervlak aanwezig is per bedrijf van 400 m2 met een maximum van 1500 m2.

- en indien door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

Ad 3.

Bepaalde branches detailhandel beschikken niet zozeer (of gedeeltelijk) over 'volumineuze' goederen, doch hebben niettemin anno 2008 (gezien de huidige marktontwikkelingen) een groot vloeroppervlak nodig voor een economisch rendabele bedrijfsvoering. Het gaat daarbij om bepaalde formules als bouwmarkten, tuincentra, detailhandel in meubelen en woninginrichting (waaronder vloerbedekking, verlichting, parket en zonwering). Vestiging van deze branches wordt in het centrum niet als reëel geacht omdat vanwege de grootte van het bedrijf de ruimte daarvoor ontbreekt. Daarbij speelt ook de relatief kleine schaal van de bestaande centra in Rijssen en Holten een rol, met kleinere winkels. (Te) grote formules zouden daarin een dissonant zijn.

Om anno 2008 ook deze bedrijven de mogelijkheid te bieden zich te kunnen vestigen in onze gemeente wordt hieraan medewerking verleend mits (zoals eerder vermeld) door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

Om te voorkomen dat te kleine bedrijven zich vestigen op het bedrijventerrein dient het bedrijf te beschikken over een minimaal netto-verkoopvloeroppervlakte van 700 m2 tot een maximum van 1500 m2. Zo onderscheiden deze vestigingen zich van de kleinere bedrijven in het centrum. De 700 m2 als minimum, onderscheidt zich van de 400 m2 genoemd bij de volumineuze branches vanwege het feit dat het voor branches die niet in hoofdzaak volumineuze goederen verkopen relatief makkelijker is een plek in het centrum te zoeken.

Om verder te voorkomen dat er in deze bedrijven teveel goederen worden verkocht welke goederen op zichzelf beschouwd normaliter in winkels in de binnenstad en andere centra's worden verkocht en welke als branchevreemd kunnen worden aangemerkt (computers, fietsen, bruin- en witgoed, kleding, babykleding, sportartikelen) wordt hieraan een maximum netto-verkoopvloeroppervlak gesteld van 5% met een maximum van 50 m2. Bij een aanvraag dient een productenlijst, gekoppeld aan een weergave van het aantal m2 dat zal worden gebruikt voor deze artikelen, daar inzicht in te geven.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:
De gemeente kan vrijstelling verlenen voor de volgende branches detailhandel:

- detailhandel in meubelen en woninginrichting en/of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen als vloerbedekking, parket, verlichting, kachels en zonwering;

- bouwmarkten: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;

- tuincentra: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak,waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

indien:
1. door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast;
2. er bij bouwmarkten via een DPO is aangetoond dat er nog voldoende marktruimte aanwezig is;
3. er bij bovengenoemde branches niet meer dan 5% van het nettovloeroppervlak wordt gebruikt voor goederen die als branchevreemd kunnen worden genoemd (zoals computers, fietsen, bruin- en witgoed, kleding, babykleding, sportartikelen) met een maximum van 50 m2;
4. het bedrijf beschikt over een minimum netto verkoopvloeroppervlakte van 700 m2 met een maximum van 1500 m2.

- hiermee naar aard en omvang van de producten gelijk te stellen bedrijven;

Ad. 4.

Om voldoende parkeergelegenheid te garanderen, en ter voorkoming van gebruik van de openbare weg als parkeerplaats, stelt de gemeente per aanvraag (indien van toepassing) een parkeernorm op waaraan moet worden voldaan.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:

Om voldoende parkeergelegenheid te garanderen, en ter voorkoming van gebruik van de openbare weg als parkeerplaats, stelt de gemeente per aanvraag (indien van toepassing) een parkeernorm op waaraan moet worden voldaan.

Ad .5

Om te bepalen of nieuwe bedrijfsgebouwen qua beeld en schaal passen in de omgeving dient vooraf te worden getoetst aan de welstandsnota. Aan de eisen die hierin staan dient te worden voldaan. Daarnaast kan een afzonderlijke stedenbouwkundige onderbouwing worden gevraagd als het gaat om nieuwbouw langs belangrijke uitvalswegen (zichtlocaties) of andere infrastructuur.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:

Om te bepalen of nieuwe bedrijfsgebouwen qua beeld en schaal passen in de omgeving dient vooraf te worden getoetst aan de welstandsnota. Aan de eisen die hierin staan dient te worden voldaan.

Marktontwikkelingen
In de vertaalslag zoals hierboven beschreven is in feite al aangegeven welke ruimte de gemeente laat voor dynamiek in de detailhandel. De gemeente laat ruimte voor branches die anno 2008 zich vestigen op bedrijventerreinen. Daarbij wordt ruimte gelaten voor branchevreemde producten met een maximum van 5% van het netto-vloeroppervlak van het bedrijf met een maximum van 50 m2. Verder mag 20% van het netto-vloeroppervlak met een maximum van 100 m2 worden gebruikt bij volumineuze detailhandel voor producten die direct zijn gerelateerd aan de producten die in hoofdzaak worden verkocht.

Daarbij wordt rekening gehouden met het bestaande voorzieningenniveau in de kern. Initiatiefnemers moeten aantonen dat een bestaande branche niet duurzaam wordt ontwricht. Daarbij wordt echter bijvoorbeeld in de branche bouwmarkten in Rijssen al een forse marktruimte ingenomen. Daarom kan een distributief planologisch onderzoek (DPO) inzicht te geven in de nog resterende marktruimte. Een DPO is een uitvoeriger onderzoek dan een onderzoek of de bestaande structuur wordt aangetast. Dit heeft meer het karakter van een quick-scan. In bijlage 1 is een korte beschrijving van een DPO opgenomen.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:

Per geval wordt bekeken of een DPO nodig is om inzicht te verkrijgen in de bestaande en resterende marktruimte.

Internet
De verkoop via internet is een relatief nieuw fenomeen, in die zin dat dit ook een ruimtelijke component heeft gekregen waarmee rekening moet worden gehouden. Het is bijvoorbeeld mogelijk een fiets via internet te bestellen en deze bij een magazijn af te halen op het industrieterrein. Eventuele betaling behoeft niet ter plaatse te geschieden.

De VNG heeft, desgevraagd door ons, aangegeven dat er in bovenstaand geval sprake is van detailhandel. Immers, het magazijn waar men de spullen kan afhalen is lokationeel gebonden en dit geeft bijvoorbeeld bepaalde verkeersbewegingen, c.q. een bepaalde parkeerdruk. Slechts indien per post wordt geleverd (producten worden bij de besteller bezorgd) is er geen sprake van detailhandel.

Aldus worden dergelijke formules waarbij een koppeling ligt met het internet ook ‘gewoon’ als detailhandel gezien. In die zin is het beleid zoals geformuleerd in deze nota ook op deze formules/bedrijven van toepassing. Wit- en bruingoed zaken als afhaalpunt op het industrieterrein zijn aldus niet toegestaan.

Naast de in deze nota geformuleerde formules/bedrijven kan verkoop van producten via internet op het industrieterrein alleen worden toegestaan op voorwaarde dat zich in een pand geen uitstalmogelijkheid (showroom) bevind. Toegestaan zijn een magazijn met verzending met eventueel een mogelijkheid om producten af te halen en te betalen. Reden hiervoor is dat het wel of niet ter plekke afhalen van producten en het wel of niet kunnen betalen ter plekke bijna niet is te handhaven. Hierdoor blijven de detailhandelsactiviteiten op het industrieterrein beperkt en de positie van het centrum als centraal winkelgebied behouden.

Gemeentelijk beleidsuitgangspunt:

Voor internet-gebonden formules/bedrijven gelden dezelfde beleidsmatige uitgangspunten als in deze nota zijn vermeld. Daarnaast kunnen internetwinkels met een magazijn met verzending worden toegestaan, waarbij eventueel producten kunnen worden afgehaald en betaald.

Handhaving
Hoe gedetailleerder het beleid is geformuleerd hoe complexer de daadwerkelijk ‘dagelijkse controle’. In het bestuurlijk geaccordeerde handhavingsplan heeft handhaving van gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan op het industrieterrrein een lage prioriteit. Handhavingsverzoeken van derden worden echter meteen ter hand genomen en op beleidsmatige aspecten van wenselijkheid tot legalisering beoordeeld, dan wel wordt handhavend opgetreden. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Rijssen nieuw zal aandacht worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorschriften (als resultante van het doorvertaling van het beleid).

Samenvatting beleid detailhandel bedrijventerrein

1. De gemeente steekt in op vitale centra's als in beginsel eerste plek voor detailhandel. Daarnaast is er voor de grotere detailhandelsbedrijven plek op het bedrijventerrein.

2. De gemeente dient ruimte te laten voor dynamiek in de detailhandel waarbij de gemeente de ruimtelijke kaders aangeeft.

3. Elke nieuwvestiging dient zelf onderzoek te doen naar (al dan niet) duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De gemeente bepaalt daarbij welke onderzoeksbureau's geschikt zijn. Per geval wordt bekeken of een DPO nodig is om inzicht te verkrijgen in de bestaande en resterende marktruimte.

4. Grootschalige detailhandel is vooralsnog niet toegestaan.De gemeente gaat daarnaast nader in overleg met de provincie over de uitleg van grootschalige detailhandel.

5. Om te bepalen of nieuwvestiging consequenties heeft voor omliggende bedrijven, of zelf een kwetsbaar object vormt in het kader van Besluit Externe Veiligheid bepaalt de gemeente per geval of onderzoeken hieromtrent vereist zijn.

6. Bij groothandelactiviteiten is een omzet van maximaal 10% toegestaan voor detailhandel.

7. Gemeente kan vrijstelling verlenen voor detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke of anderszins milieuhinderlijke goederen (detailhandel in goederen welke naar hun aard zodanig brandgevaar en/of explosiegevaar kunnen opleveren dat verkoop in een winkelgebied niet verantwoord is, zoals vuurwerk, olie, benzine, doch niet zijnde LPG) mits door initiatiefnemer is aangetoond dat de vestiging voldoet aan de geldende milieu-, en externe veiligheidsnormen en door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

8. De gemeente kan vrijstelling verlenen voor de volgende detailhandel in volumineuze goederen:

   - automobielen, (landbouw)machines en boten en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;
   - caravans, tenten, zwembaden en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen, recreatie-, en campingbenodigdheden mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;
   - detailhandel in grove bouwmaterialen en bouwstoffen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke, zoals stenen, zand, beton, bestratingmateriaal, hout;
   - detailhandel in keukens, badkamers en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, mits het in gebruik te nemen oppervlak van laatstgenoemde artikelen maximaal 20% van het netto-verkoopvloeroppervlak van het desbetreffende bedrijf bedraagt met een maximum van 100 m2;

   - hiermee naar aard en omvang van de producten gelijk te stellen bedrijven daarbij wit- en bruingoedbranche uitgezonderd;
   - er bij bovengenoemde branches niet meer dan 5% van het netto-verkoopvloeroppervlak wordt gebruikt voor goederen die duidelijk als branchevreemd kunnen worden aangemerkt met een maximum van 50 m2;
   - er bij bovengenoemde branches een minimaal netto-verkoopvloeroppervlak aanwezig is per bedrijf van 400 m2 met een maximum van 1500 m2.
   - en indien door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast.

9. De gemeente kan vrijstelling verlenen voor de volgende branches detailhandel:

   - detailhandel in meubelen en woninginrichting en/of daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen als vloerbedekking, parket, verlichting, kachels en zonwering;
   - bouwmarkten: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelfproducten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden;
   - tuincentra: detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak,waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen worden aangeboden;

   indien:
   - door aanvrager is aangetoond dat de bestaande structuur niet duurzaam wordt aangetast;
   - er bij bouwmarkten via een DPO is aangetoond dat er nog voldoende marktruimte aanwezig is;
   - er bij bovengenoemde branches niet meer dan 5% van het nettovloeroppervlak wordt gebruikt voor goederen die als branchevreemd kunnen worden genoemd (zoals computers, fietsen, bruin- en witgoed, kleding, babykleding, sportartikelen) met een maximum van 50 m2;
   - het bedrijf beschikt over een minimum netto verkoopvloeroppervlakte van 700 m2 met een maximum van 1500 m2.
   - hiermee naar aard en omvang van de producten gelijk te stellen bedrijven;

10. Voor internet-gebonden formules/bedrijven gelden dezelfde beleidsmatige uitgangspunten als in deze nota zijn vermeld. Daarnaast kunnen internetwinkels met een magazijn met verzending worden toegestaan, waarbij eventueel producten kunnen worden afgehaald en betaald.

11. Om voldoende parkeergelegenheid te garanderen, en ter voorkoming van gebruik van de openbare weg als parkeerplaats, stelt de gemeente per aanvraag (indien van toepassing) een parkeernorm op waaraan moet worden voldaan.

12. Om te bepalen of nieuwe bedrijfsgebouwen qua beeld en schaal passen in de omgeving dient vooraf te worden getoetst aan de welstandsnota. Aan de eisen die hierin staan dient te worden voldaan.

Bijlagen

Bijlage 1

Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)

De detailhandel is onderhevig aan tal van trends en ontwikkelingen. De consument is grilliger, mobieler en prijsbewuster geworden. Enerzijds wil hij snel boodschappen doen, het liefst dicht bij huis, kiezen uit een groot aanbod, maar wel tegen een goede prijs. Anderzijds neemt hij uren de tijd voor 'funshoppen', genietend van de sfeer en uitstraling van een winkelgebied. Detaillisten en supermarktorganisaties spelen op deze ontwikkelingen in door schaalvergroting, aanpassing van het assortiment of verandering van locatie. Deze trends zijn van invloed op de marktruimte voor detailhandel in een wijk, stadsdeel of dorp.

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor uitbreiding van de detailhandel in een bepaald winkelgebied kan een 'Distributie Planologisch Onderzoek' worden uitgevoerd. Op grond van Distributie Planologisch Onderzoek, kortweg ook wel DPO genoemd, kan in beeld worden gebracht of er voor uitbreiding van de detailhandel in een winkelgebied nog marktruimte is. Tevens kan worden onderzocht of er sprake is van marktverzadiging of overbewinkeling in het gebied.

De vraag naar duidelijkheid over de uitbreidingsmogelijkheden van detailhandel in een gebied kan ontstaan als een gemeente doende is met nieuw economisch beleid of met de herontwikkeling van een (wijk)winkelcentrum of dorpskern. Inzicht in de marktruimte en daarmee in de eventuele uitbreidingsmogelijkheden voor de dagelijkse goederensector, de niet dagelijkse sector of specifieke branches draagt bij aan het opzetten van passend beleid en realistische plannen voor gebiedsontwikkeling. Ook ondernemersverenigingen of supermarktorganisaties kunnen opdrachtgever zijn voor een DPO.

Om een goed zicht te krijgen op het functioneren van een gebied (wijk of dorp) bevatten de DPO's meestal een kwantitatieve én een kwalitatieve analyse. Het aanwezige winkelaanbod in de wijk, het stadsdeel of het dorp wordt geïnventariseerd, evenals het aanbod in de omliggende kernen. Aan de hand van het draagvlakmodel wordt de marktruimte berekend door de bestedingen in het verzorgingsgebied te relateren aan de omzet/vloerproductiviteit die winkels moeten behalen om rendabel te kunnen functioneren. Om een beeld te krijgen van de eventuele uitbreidingsmogelijkheden of overbewinkeling in het winkelgebied wordt het mogelijke aantal vierkante meters detailhandel afgezet tegen het aanwezige aantal vierkante meters detailhandel. Op die manier geeft het DPO een kwantitatief beeld van de uitbreidingsmogelijkheden in een wijk, stadsdeel of dorp.

Bron: www.seinpost.nl