

Notitie

Detailhandel op bedrijventerreinen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Detailhandel concentreert zich van oudsher in de centra van dorpen en steden. In de Gemeente Nijkerk is dit niet anders. Een historische binnenstad met een breed aanbod van winkelveorzieningen kenmerkt de Nijkerkse winkelstructuur. Ook in Hoevelaken zijn veruit de meeste winkelveorzieningen geconcentreerd in het centrum.

Toch zijn de laatste jaren ontwikkelingen waar te nemen die het bovenstaande niet meer vanzelfsprekend maken. Onder invloed van onder andere de opkomst van internet en de behoefte aan schaalvergroting bij ondernemers ontvangt de gemeente steeds vaker verzoeken om mee te werken aan detailhandel op bedrijventerreinen.

Geldende bestemmingsplannen laten detailhandel op dergelijke locaties echter vrijwel nooit toe. Toch is het te voorbarig om te stellen dat per definitie niet meegewerkt zou kunnen worden aan sommige vormen van detailhandel op bedrijventerreinen. Er zijn namelijk verschillende vormen van detailhandel die niet passen binnen de bestaande winkelstructuur en die juist goed op bedrijventerreinen thuishoren.

Deze notitie is bedoeld om meer duidelijkheid te geven over wanneer de gemeente wel of niet meewerkt aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen. Het gaat met name om initiatieven met een maximum bruto vloeroppervlak van 1500 m². Voor omvangrijkere initiatieven geeft deze notitie wel richtlijnen, maar de beoordeling zelf zal maatwerk zijn. Deze notitie is opgesteld vooruitlopend op het algemene detailhandelsbeleid voor Nijkerk, dat is gepland voor 2012. Hierin zullen nadere keuzes en randvoorwaarden worden gegeven, die gericht zijn op versterking van de detailhandelsstructuur en bedrijvigheid binnen Nijkerk in totaliteit.

Detailhandel

In de meeste recente Nijkerkse bestemmingsplannen wordt detailhandel als volgt gedefinieerd: "Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling voor verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit".

1.2 Opzet

Nu de aanleiding in dit hoofdstuk beknopt is omschreven, wordt hierna in hoofdstuk twee ingegaan op de ontwikkeling van detailhandel op bedrijventerreinen en de definities van de verschillende vormen daarvan.

In hoofdstuk drie wordt beschreven welk bestaand beleid er over detailhandel op bedrijventerreinen is in relatie tot deze notitie. Hoofdstuk vier geeft op basis van de voorgaande hoofdstukken een op Nijkerkse maat gemaakte beleidsregel over hoe om te gaan met detailhandel op bedrijventerreinen.

2. DETAILHANDEL OP BEDRIJVENTERREINEN

2.1 Ontwikkelingen

De Gemeente Nijkerk heeft als ambitie om het centrum van Nijkerk te profileren als sterk hoofdwinkelgebied en vitale dagelijkse winkelvoorzieningen op wijk- en dorpsniveau te situeren om de leefbaarheid op peil te houden. Deze ambitie wordt onder andere omschreven in de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 en de Nijkerkse Binnenstadsvisie.

Er is echter een aantal landelijke trends zichtbaar dat deze ambitie onder druk zet, waaronder;

- schaalvergroting en branchevervaging;
- opkomst van internetdetailhandel;
- fabrikanten die hun goederen rechtstreeks aan de consument verkopen.

Bovengenoemde trends uit zich met name op bedrijventerreinen, die daar van oorsprong niet voor bedoeld zijn. Bedrijventerreinen zijn immers voornamelijk bedoeld voor groothandels-, ambachtelijke en industriële activiteiten die om o.a. milieukundige redenen niet wenselijk zijn in een centrum. Detailhandel komt historisch gezien ook weinig voor op bedrijventerreinen, behalve als het detailhandel betreft in goederen die qua uitstraling aard en omvang niet inpasbaar zijn in winkelgebieden. Hiertoe behoren goederen als auto's, boten en caravans (ABC-detailhandel), keukens, etc.

Naast deze traditionele detailhandel in volumineuze goederen is de laatste tijd duidelijk geworden dat onder invloed van schaalvergroting ook winkels die voorheen in centra gevestigd waren willen verhuizen naar locaties waarop zij kunnen uitbreiden. Het is niet vreemd dat deze ruimte vaak gezocht wordt op bedrijventerreinen. Gedacht kan worden aan multimediegiganten, outlet-stores en supermarkten.

Onder invloed van de opkomst van internet vindt detailhandel ook steeds vaker plaats via deze weg. Zo hebben veel bestaande winkels hun activiteiten uitgebreid door goederen aan te bieden in een webshop. Deze webshop is eigenlijk niets anders dan een digitale winkel met regelmatig een kantoor en magazijn of opslagruimte die zich in toenemende mate op bedrijventerreinen vestigen. Een laatste vorm van detailhandel die zich meer dan eens afspeelt buiten de bestaande winkelstructuur is ondergeschikte detailhandel. Hierbij kan gedacht worden aan een fabrikant die rechtstreeks de door hem geproduceerde goederen aan de consument verkoopt vanaf zijn vestiging op een bedrijventerrein.

In het kader van deze notitie wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vormen van detailhandel:

- detailhandel in volumineuze goederen;
- grootschalige detailhandel;
- internetdetailhandel;
- ondergeschikte detailhandel.

De ontwikkeling van detailhandel op bedrijventerreinen zoals deze hierboven is omschreven, vraagt om doordacht beleid om wildgroei en oneerlijke concurrentie te voorkomen.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Op bovengemeentelijk niveau is het met name de Ruimtelijke Verordening van de Provincie Gelderland een document waarin uitspraken worden gedaan over de omgang met detailhandel op bedrijventerreinen. De verordening staat onder andere voor het behoud van een duurzame en fijnmazige detailhandelsstructuur in Gelderland. Hierbij heeft de positie van bestaande winkelgebieden prioriteit. Gelderland formuleert op het gebied van perifere vestigingsplaatsen voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel de volgende uitgangspunten;

- alleen detailhandel is toegestaan welke vanwege specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelcentrumgebieden. Dit betreft onder andere detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen, ABC-detailhandel en woninginrichting;
- thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor in de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is;
- detailhandel in voedings- en genotmiddelen mogen zich niet vestigen op perifere locaties;
- voor grootschalige detailhandel (>1.500 m² bruto vloeroppervlak per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentratie en goed bereikbaar moet zijn per openbaar vervoer en auto.

3.2 Gemeentelijk beleid

In zowel de Structuurvisie Nijkerk/Hoevelaken 2030 als de Nijkerkse Binnenstadsvisie wordt gesteld dat de gemeente Nijkerk twee doelstellingen heeft als het gaat om de vestiging van detailhandelsfuncties:

- het centrum van Nijkerk als sterk hoofdwinkelgebied met een compleet en gevarieerd voorzieningsaanbod;
- vitale dagelijkse winkelvoorzieningen op wijk- en dorpsniveau om de leefbaarheid op peil te houden.

Uit deze doelstellingen valt af te leiden dat het behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande winkelgebieden het uitgangspunt moet zijn voor het detailhandelsbeleid.

In het volgende hoofdstuk zal het bestaande bovengemeentelijke en gemeentelijke beleid worden gebruikt bij het formuleren van de Nijkerkse beleidsregel over detailhandel op bedrijventerreinen.

4. BELEIDSREGEL DETAILHANDEL OP BEDRIJVENTERREINEN

4.1 Bedrijventerreinen benoemd

Voordat de beleidsregel over detailhandel op bedrijventerreinen in dit hoofdstuk wordt uiteengezet, is het van belang duidelijk te maken voor welke bedrijventerreinen deze regel geldt. Het betreft de volgende gebieden:

- Nijkerk: Arkervaart (incl. gedeelte gebied Bruins Slotlaan/Ardeschstraat), Arkerpoort, De Flier, Smidspol en Watergoor;
- Nijkerkerveen: Talmastraat;
- Hoevelaken: Hogenbrink, Horstbeek en Overhorst.

In Bijlage 1 wordt de begrenzing van de verschillende terreinen gevisualiseerd.

4.2 Werking beleidsregel en verhouding met bestemmingsplannen

Het college van burgemeester en wethouders kan beleidsregels vaststellen op grond van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor de uitoefening van de haar toekomende of onder haar verantwoordelijkheid uitgeoefende bevoegdheden. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsplan niet langer geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, maar via een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c Wabo.

Dit document bevat beleidsregels in de zin van artikel 4:81 Awb ter uitoefening van de bevoegdheden op grond van de (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in gevallen als bedoeld in:

- artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° Wabo juncto artikel 4 aanhef onder 9 van bijlage II Bor (reguliere voorbereidingsprocedure) en
- artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° Wabo (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Concreet houdt dit in, dat de eerstgenoemde bevoegdheid (met een reguliere voorbereidingsprocedure) bedoeld is ter beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor zover de oppervlakte van de voorziene vorm van detailhandel maximaal 1500 m² bedraagt. Is de oppervlakte groter dan 1500 m², dan heeft deze beleidsregel geen verplichtend karakter, maar dient deze als één van de afwegingscriteria waarop wordt besloten al dan niet medewerking/vergunning te verlenen.

De beslissing op een aanvraag om voornoemde omgevingsvergunning kan worden gemotiveerd met een verwijzing naar deze notitie. In beginsel handelt het college van burgemeester en wethouders conform deze beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

De inhoud van de beleidsregel wordt bij de actualisatie van de Nijkerkse bestemmingsplannen voor de gemeentelijke bedrijventerreinen in de planregels opgenomen.

4.3 Algemene uitgangspunten detailhandel op bedrijventerreinen

Voordat eventueel medewerking verleend kan worden aan verzoeken tot het uitoefenen van detailhandel op een bedrijventerrein dient te worden voldaan aan de volgende algemene uitgangspunten:

- de voorziene vorm van detailhandel past qua aard of vorm niet in de bestaande winkelstructuur¹;
- thematische ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, als daarvoor binnen de bestaande winkelstructuur geen geschikte locatie voorhanden of te realiseren is;
- bestaande functies en mogelijkheden in een gebied en de voorziene vorm van detailhandel in dat gebied mogen niet tot strijdigheid in het kader van milieukundige randvoorwaarden leiden²;
- de voorziene vorm van detailhandel mag niet in strijd zijn met de Nota Parkeernormen van de Gemeente Nijkerk;
- detailhandel in voedingsmiddelen, levensmiddelen, genotmiddelen en huishoudelijke producten mag zich niet vestigen op bedrijventerreinen (bijvoorbeeld een supermarkt);

4.4 Specifieke uitgangspunten detailhandel op bedrijventerreinen

In deze paragraaf worden, ter aanvulling op eerder onderscheiden vormen van detailhandel, aanvullende eisen gesteld.

4.4.1 Detailhandel in volumineuze goederen

definitie

Detailhandel in goederen die qua aard of omvang niet passen binnen de bestaande winkelstructuur (bijvoorbeeld de verkoop van auto's, boten, caravans, keukens en bouwmaterialen).

aanvullende uitgangspunten:

- te verkopen goederen passen qua aard of omvang niet in de bestaande winkelstructuur;
- detailhandelsvestiging moet goed bereikbaar zijn en goed ontsloten kunnen worden per auto en/of openbaar vervoer.

¹ Aantoonbaar moet zijn waarom de voorziene vorm van detailhandel niet mogelijk is binnen het bestaande winkelgebied. Achterliggende gedachte is dat oneerlijke concurrentie en financiële voordelen (bijv. lagere huurprijzen) ten opzichte van detailhandel die in het bestaande winkelgebied gevestigd is voorkomen moet worden.

² Hiermee wordt bedoeld dat bijvoorbeeld reeds gevestigde bedrijven niet onevenredig benadeeld mogen worden in hun bedrijfsvoering ten opzichte van de mogelijk te vestigen vorm van detailhandel. Anderszins mag de voorgestelde vorm van detailhandel ook niet in strijd zijn met milieukundige randvoorwaarden, zoals deze gelden in het kader van bijvoorbeeld de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en externe veiligheid.

4.4.2 Grootschalige detailhandel

definitie

Detailhandel in goederen waarvoor een minimaal bruto vloeroppervlak van 1500 m² gewenst is (bijvoorbeeld een tuincentrum, outlet-store of multimediasigant).

aanvullende uitgangspunten:

- detailhandelsvestiging versterkt de bestaande detailhandelsstructuur;
- detailhandelsvestiging moet goed bereikbaar zijn en goed ontsloten kunnen worden per auto en/of openbaar vervoer.

4.4.3 Internetdetailhandel

definitie

Detailhandel in goederen via het internet (bijvoorbeeld de verkoop van fietsen via internet).

aanvullende uitgangspunten:

- levering van goederen vindt uitsluitend plaats via post of koeriersdiensten;
- geen bezoek van consumenten ter plaatse;
- volledig assortiment alleen te bezichtigen via internet of (post)catalogus;
- geen showroom op het bedrijventerrein toegestaan (indien een showroom toch gewenst is zal deze gevestigd moeten worden binnen de bestaande winkelstructuur).

4.4.4 Ondergeschikte detailhandel

definitie

Detailhandel in goederen die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van het betreffende bedrijf (bijvoorbeeld een fabriek die de door haar geproduceerde goederen ook rechtstreeks aan de consument verkoopt).

aanvullende uitgangspunten:

- de detailhandel staat in directe (functionele) relatie met de bedrijfsvoering;
- het gedeelte van het pand waarbinnen detailhandel plaatsvindt bedraagt maximaal 20% van het totaal netto vloeroppervlak met een maximale oppervlakte van 300 m²;
- de detailhandel vindt plaats in een van de rest van het pand afgesloten ruimte.

BIJLAGE 1: Kaart begrenzing bedrijventerreinen