



De raad van de gemeente Harderwijk;


gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 mei 2011,
raadsbesluitnummer 69;

besluit:

detailhandel op Lorentz alleen toe te staan als ondergeschikte functie bij een productie-, ambachts-, of groothandelsbedrijf. Als aanvullend toetsingscriterium geldt dat de winkelruimte maximaal een kwart van het netto vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen met een maximum van 50 m² vvo. Onder verwijzing van de beleidslijn dat dit niet geldt voor de producten voeding, genotsmiddelen, kleding en schoenen en dat de winkelruimte en het hoofdgebouw zich op dezelfde locatie / kavel bevinden. "Het exploiteren van een webshop met afhaalbalie valt ook onder deze regeling en is dus toegestaan op Lorentz".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Harderwijk in zijn openbare vergadering van
22 september 2011, onder nummer 69.


de heer J.C.G.M. Berends
voorzitter


de heer H.R. Lanning
raadsgriffier



402 1100 2 -

DATUM:
ONS KENMERK:
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP:

U11.004575 ✓

Concretisering Detailhandel op bedrijventerrein Lorentz

Geachte Raad,

Inleiding

Op donderdag 30 juni heeft u een debat gevoerd over detailhandel op bedrijventerrein Lorentz. Tijdens dit debat heeft u gevraagd om meer duidelijkheid als het gaat om de concrete invulling van het begrip 'ondergeschikte detailhandel' en de omschrijving van de definitie van de internetwinkel. In deze brief starten we met de definitie van detailhandel om vervolgens de begrippen onderschikte detailhandel en internetwinkel toe te lichten .

Detailhandel

Detailhandel is het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De alom gebruikte definitie van het Nirov luidt als volgt; het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder inbegrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die deze goederen gebruiken voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Ondergeschikte detailhandel

Het raadsvoorstel gaat er van uit de detailhandel op bedrijventerrein Lorentz zo veel als mogelijk aan banden wordt gelegd. Dit betekent onder andere dat nieuwvestiging van detailhandel alleen is toegestaan als er sprake is van een ondergeschikte functie bij een productie, ambachts-, of groothandelsbedrijf. De 'ondergeschiktheid' kan uitgedrukt worden in verschillende kenmerken. Wij kiezen ervoor om ondergeschiktheid te concretiseren in duidelijke, goed te handhaven normen te weten;

- de ruimte waarin de goederen worden verkocht is maximaal 25% van de totale netto vloeroppervlakte ter plaatse van het hoofdgebouw op het bedrijventerrein, en

AFDELING: Ruimte & Economie
BEHANDELD DOOR: J.M. Annink
DOORKIESNUMMER: 0341 411 351
BIJLAGEN:

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC HARDERWIJK
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon 0341 411 911
Telefax 0341 425 895
Bank 28.50.03.313

- de ruimte waarin deze goederen worden verkocht is maximaal 50 m2 verkoopvloeroppervlak (vvo).

Voor de duidelijkheid voegen we hier aan toe dat het alleen gaat om

- goederen of diensten die ter plaatse worden geproduceerd, voortgebracht en/of verwerkt.
- detailhandel die hoort bij een hoofdactiviteit welke is toegestaan volgens het bestemmingsplan,
- goederen die niet behoren tot de branches, voeding- genotsmiddelen, kleding en schoenen. (het CBS duidt deze branches aan met de codenummers 471, 472, 4771 en 4772).

Internetwinkel

De rol van internet bij detailhandel wordt steeds groter. Producten die via het internet worden verkocht, worden of bij de consument thuis bezorgd of de consument koopt en/of haalt de producten af bij een internetwinkel met afhaalbalie. Deze internetwinkels zijn vaak gevestigd op een bedrijventerrein in een bedrijfspand. De definitie van detailhandel (Nirov) geeft aan dat zowel het uitstallen, verkopen als ook het leveren van goederen aan particulieren alle drie tot detailhandel worden gerekend. Als sprake is van één van de drie situaties is sprake van detailhandel. Het onderscheid tussen alleen het bezoeken van een uitstalling, alleen afhalen of het bezoeken van de uitstalling plus afhalen plus betalen leidt niet tot wezenlijk ander gevolgen voor bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking en de menging van personenauto's met vrachtverkeer. Een en ander wordt ook in recente jurisprudentie¹ onderschreven.

Internetwinkels met afhaalbalie op Lorentz willen we in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maken als ondergeschikte detailhandel bij bedrijven die volgens het bestemmingsplan worden toegestaan. Ondergeschiktheid wordt ook hier geconcretiseerd in oppervlakte (50 m2 vvo) in combinatie met het percentage van het hoofdgebouw ter plaatse (max 25%).

Helder Handhaven

Bij het opstellen van beleid en daaruit voortvloeiende regels kijken we ook naar de mogelijkheid tot handhaving vanuit deze regels. Daarom kiezen we hier voor een beperkt aantal criteria die helder en eenduidig zijn en goed uit te leggen naar ondernemers en bovendien leiden tot helder handhaven.

We gaan er vanuit dat deze brief de gevraagde helderheid en concretisering biedt. Mochten er toch nog vragen zijn, dan kan voor meer informatie contact opgenomen worden met mevrouw H. Annink, h.annink@harderwijk.nl of de heer P. Mulder, p.mulder@harderwijk.nl. Zij zijn beiden na de vakantie, vanaf begin augustus weer bereikbaar.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de heer J. Kluijs
loco-secretaris

w.g. de heer R. Daamen
loco-burgemeester

¹ Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State, 29 september 2010 (Woensdrecht), 200909471/1/H1, TBR 2011/43
Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 13 april 2011 (Abcoude), 201006526/1/H1



Routeformulier college en raad

Onderwerp: Detailhandel op bedrijventerrein Lorentz

Algemeen		NIET INVULLEN	
Datum:	27 april 2011	Documentnummer:	B11.001230
Opsteller:	J.M. Annink	Zaaknummer:	
Afdeling:	Ruimte & Economie	Agendapunt:	
Telefoon:	351	Datum collegevergadering:	
Paraaf afdelingshoofd		Besluit openbaar:	Ja / Nee
		Behandelwijze	Agenda / Paraafbesluit
		Paraaf secretaris:	

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	R&E, Bouwzaken, Millieu (allen accoord)

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder Daamen
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie plaats anders dan standaard:	nee
Zo ja, hoe:	
Uitgaande brief:	Niet van toepassing

Raad	
Gewenste datum in commissie:	26 mei
Naam commissie:	Beleid algemeen
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college en raad

Nummer:	B11.001230
Datum:	27 april 2011
Opsteller:	J.M. Annink
Portefeuillehouder:	Wethouder Daamen
Onderwerp:	Detailhandel op bedrijventerrein Lorentz

Beslispunten voor B&W

De raad voorstellen om detailhandel op bedrijventerrein Lorentz alleen toe te staan als ondergeschikte functie bij een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf. Als aanvullend toetsingscriterium geldt dat de winkelruimte maximaal een kwart van het netto vloeroppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen met een maximum van 50 m².

Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan Lorentz is gereed voor de inspraakprocedure. Hiervoor is het belangrijk dat er een standpunt wordt ingenomen over de detailhandel¹ op Lorentz. Met een besluit hierover kan het voorontwerp-bestemmingsplan worden afgerond. Dit voorontwerp bestemmingsplan Lorentz is het laatste onderdeel van het project Revitalisering Lorentz.

De gemeenteraad heeft middels een motie d.d. 10-2-2011 aangegeven te willen discussiëren over de nieuwe detailhandelsvisie voordat zij spreekt over de detailhandel op Lorentz.

De reactie op deze motie, het collegevoorstel d.d. 8-3-2011 (nr 11.163) geeft aan dat het niet mogelijk is om de detailhandelsvisie in totaliteit voor de zomer met de gemeenteraad te bespreken. De gemeenteraad heeft in november 2010, met de behandeling van de Meerjarenbegroting 2011-2014 ingestemd met het opstellen van een nieuwe detailhandelsvisie voor Harderwijk. De planning van deze visie voorziet in het bespreken van deze visie met de raad na de zomer.

In de reactie op de motie wordt ook aangegeven dat het wel mogelijk is om de detailhandel op Lorentz separaat met de raad te bespreken. De uitkomst van deze bespreking vormt dan input voor de detailhandelsvisie die u na de zomer wordt aangeboden.

Centrale vraag

De vraag die in dit voorstel centraal staat is: welke rol mag detailhandel spelen op bedrijventerrein Lorentz ?. Het gaat dan over de mogelijkheden die we in het nieuwe bestemmingsplan willen regelen. Dit voorstel sluit aan op de notitie Beleidskeuzen t.b.v. het voorontwerp-bestemmingsplan Lorentz waarmee het college op 8-2-2011 heeft ingestemd.

Huidig beleid

Het huidige beleid ten aanzien van detailhandel op bedrijventerrein Lorentz uit 2002 is helder. Behoudens enkele uitzonderingen is alle detailhandel uitgesloten. De uitzonderingen zijn: de detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen en bepaalde vormen van ter plaatse vervaardigde goederen. Lorentz is er voor industrie, ambacht en groothandel. Dit beleid wordt ook uitgedragen in de detailhandelsvisie (2005). Daarin is gekozen voor het clusteren en thematiseren van het PDV aanbod op vier locaties waarvan Lorentz geen deel uit maakt.

¹ Detailhandel volgens de Nirov definitie; het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die deze goederen gebruiken voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook een internetwinkel valt onder deze definitie.

De pro's en contra's van detailhandel op bedrijventerreinen

Wat zijn nu in het algemeen de argumenten om detailhandel toe te staan op een bedrijventerrein:

Pro's

- Voor de detaillist zijn bedrijfsruimten vaak veel goedkoper dan winkelruimten.
- Er zijn vaak grotere metrages beschikbaar.
- De verkeersafwikkeling kan vaak beter worden gerealiseerd op bedrijventerreinen.
- Laden en lossen van veel goederen is eenvoudiger op bedrijventerreinen.
- Combinatie van een winkel met productie-, assemblage of reparatieactiviteiten is eenvoudiger te realiseren op bedrijventerreinen.
- In sommige sectoren is er sprake van integratie van productontwikkeling, productie, marketing, groothandel en verkoop.

Contra's

- Verspreide detailhandel ondermijnt de levensvatbaarheid van winkelcentra en daarmee de kwaliteit en leefbaarheid.
- Verspreide detailhandel ondermijnt de haalbaarheid van nieuwe ontwikkelingen in bestaande winkelcentra.
- Detailhandel op bedrijventerreinen is oneerlijke concurrentie voor winkeliers in bestaande winkelgebieden.
- Detailhandel op bedrijventerreinen draagt bij aan een grotere behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen.
- Detailhandel op bedrijventerreinen heeft vanwege de verkeersaantrekkende werking een grote vraag naar parkeerruimte.
- Detailhandel op bedrijventerreinen leidt tot verkeersonveiligheid door de menging van personenauto's en fietsers met vrachtverkeer.
- Winkelend publiek op bedrijventerreinen hinderen het functioneren van gevestigde industrie-ambacht- en groothandelsbedrijven.

Ontwikkelingen in de detailhandel buiten bestaande winkelcentra

Er zijn in de loop der tijd door de markt steeds meer argumenten aangedragen om soepel om te gaan met de verzoeken om detailhandel op niet winkellocaties, de zogenaamde perifeer gelegen locaties. Sinds lange tijd (jaren '70) is het toegestaan om auto's, boten, caravans en brand- en explosiegevaarlijke stoffen te verkopen op perifere locaties waaronder ook de bedrijventerreinen.

In Harderwijk zijn de volgende branches toegestaan op een viertal aangewezen perifere locaties (bron detailhandelsbeleid 2005):

- auto's, boten, caravans en tenten;
- grove bouwmaterialen en bouwmarkten;
- keukens, badkamers en sanitair;
- tuincentra inclusief dierenbenodigdheden en diervoeding;
- de gehele woninginrichtingsbranche (meubels en woningtextiel, inclusief verlichting en baby woonwinkels).

De huidige aangewezen perifere locaties zijn; de Harder, Deventerweg en de Tonsel. Dit zijn geen locaties waar elke PDV branche zich kan vestigen; elke locatie heeft een thema gekregen. De Boulevard is er voor de watersport, de Harder voor vrije tijd en wonen, Deventerweg voor de woonbranche en de Tonsel voor de autobranche.

De nieuwste ontwikkelingen in de detailhandel zijn onder andere de verschuiving in geleverde diensten en producten (bakker die ook lunchroom wordt, boekenwinkel wordt ook café), toename van ondergeschikte detailhandel bij productiebedrijven, branchevervaging, internetverkoop.

Detailhandel op Lorentz

Naast de aangewezen PDV locaties zijn er in Harderwijk een aantal uitzonderingssituaties, waardoor er ook detailhandelsvestigingen buiten deze PDV-locaties mogelijk zijn gemaakt. Bedrijventerrein Lorentz telt een 30-tal bedrijven met als hoofdfunctie detailhandel.

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor de detailhandel op het bedrijventerrein Lorentz?

Gelet op alle trends en ontwikkelingen op detailhandelsgebied is het noodzakelijk om bij het maken van een nieuw bestemmingsplan voor Lorentz de rol van bedrijventerrein Lorentz opnieuw te definiëren. De hoofdlijn van deze rol moet simpel, helder en eenduidig zijn.

Aan de interne projectgroep die aan dit onderhavige voorstel heeft gewerkt is een drietal concrete opties voor die rol van Lorentz voorgelegd.

1. Detailhandel mag niet plaatsvinden op Lorentz. De huidige situatie wordt geformaliseerd (juridische noodzaak), de nu gevestigde bedrijven met hoofdfunctie detailhandel worden bestemd en daarna gaat Lorentz voor detailhandel op slot.
2. Detailhandel op Lorentz mag alleen als ondergeschikte functie bij een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf. Ook hier geldt dat de huidige situatie wordt geformaliseerd en dat de nu gevestigde detailhandelsbedrijven, d.m.v. maatwerk, positief worden bestemd.
3. Detailhandel wordt toegestaan op (een deel van) Lorentz.

Advies

Unaniem kiest de integrale projectgroep voor optie 2. Detailhandel op bedrijventerrein Lorentz is alleen toegestaan als ondergeschikte functie bij een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf.

Bij deze keuze spelen de volgende argumenten een bepalende rol;

- Detailhandel op Lorentz zien we als oneerlijke concurrentie t.o.v. de bestaande winkelcentra.
- Detailhandel op Lorentz kan de levensvatbaarheid van het stadswinkelcentrum ondermijnen.
- Bestaande activiteiten op Lorentz zijn slecht te combineren met detailhandel.
- Het karakter van Lorentz is niet verenigbaar met winkelend publiek.

Optie 1 is niet gekozen omdat dit ook onderschikte detailhandelsverkoop onmogelijk zou maken. Detailhandel als ondergeschikte activiteit is te klein om tot oneerlijke concurrentie, of conflicterende belangen met overige activiteiten op het bedrijventerrein te kunnen leiden.

De belangrijkste reden om optie 3 niet te kiezen ligt in de wens om geen oneerlijke concurrentie toe te staan en om de bestaande activiteiten niet te willen hinderen met winkelend publiek.

Stuurgroep Revitalisering

De stuurgroep Revitalisering Lorentz, met onder andere vertegenwoordiging van de Kamer van Koophandel en de Bedrijvenkring Harderwijk, stemt in met deze optie.

Antwoord op de centrale vraag

Het antwoord op de centrale vraag is hiermee gegeven. De rol voor bedrijventerrein Lorentz voor detailhandel is beperkt. Op Lorentz is alleen ondergeschikte detailhandel mogelijk. Hier wordt dan bedoeld de verkoop van ter plaatse geproduceerde, voorgebrachte en/of verwerkte goederen en diensten. Als aanvullend toetsingscriterium geldt dat de winkelruimte maximaal een kwart van het netto vloeroppervlak van het hoofgebouw mag bedragen met een maximum van 50 m².

Internetwinkels

Een internetwinkel is detailhandel als er sprake is van een afhaalbalie/-depot. Dit past in lijn met de keuze voor optie 2 in principe niet op Lorentz. Een internetwinkel zonder afhaalbalie is geen detailhandel en past prima op een bedrijventerrein. De definitie van detailhandel van Nirov is vermeld in de voetnoot op pagina 1. De projectgroep ziet de internetwinkel als een bijzondere vorm van

detailhandel en mag als zodanig dan ook conform de argumentatie van dit voorstel op bedrijventerrein Lorentz gevestigd zijn als onderschikte functie in een productie-, ambachts- of groothandelsbedrijf.

Alternatieve vestigingsmogelijkheden

In Harderwijk willen we een zo goed mogelijk werkklimaat creëren. Hierbij hoort dat het juiste bedrijf zich op de juiste plaats kan vestigen. Het is van belang om een zo breed mogelijk scala aan kwalitatief goede vestigingslocaties in voorraad te hebben. Door te kiezen voor de beperkte rol van Lorentz voor detailhandel is er de noodzaak om alternatieve locaties beschikbaar te hebben voor bedrijven die binnen deze omschrijving niet (langer) kunnen functioneren op Lorentz. In de integrale detailhandelsvisie die na de zomer aan de gemeenteraad ter besluitvorming zal worden voorgelegd zal dit item verder aan de orde komen.