

# Perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht

## **Beleidsnota**

Gemeente De Ronde Venen  
November 2008

## Inhoudsopgave

Inleiding	p. 3
1. Definities	p. 4
2. De ontwikkelingen in de detailhandel en de ruimtelijke effecten daarvan	p. 4
2.1 De ontwikkelingen in de detailhandel	p. 4
2.2 De ruimtelijke effecten van de ontwikkelingen in de detailhandel	p. 5
3. De visie van de gemeente op perifere detailhandel	p. 6
4. De vertaling van de gemeentelijke visie in het bestemmingsplan	p. 7
5. De risico's van het gemeentelijke beleid	p. 8
6. Landelijk, provinciaal en lokaal beleid	p. 9
7. Handhaving van het gemeentelijke beleid	p. 9
Conclusie	p. 10
Literatuur	p. 10
Bijlage 1 Voorwaarden perifere detailhandel	p. 11
Bijlage 2 Advies Handelsvereniging Mijdrecht	p. 12
Bijlage 3 Advies Vereniging Industriële Belangen	p. 13
Bijlage 4 Reactienota	p. 14

## Inleiding

De laatste jaren vestigt zich op het bedrijventerrein Mijdrecht in toenemende mate detailhandel. Vooral langs de Industrieweg concentreren zich verschillende bouwmarkten, keukenwinkels en woninginrichtingzaken. Deze ontwikkeling leidt tot onrust bij de ondernemers in de bestaande winkelcentra. De angst bestaat dat in de toekomst alle winkels zich op het bedrijventerrein zullen vestigen met een leegloop van het winkelcentrum als gevolg.

Oorspronkelijk is het bedrijventerrein bestemd voor bedrijvigheid en de winkelcentra en andere panden met winkelbestemming zijn bestemd voor detailhandel. Maar de detailhandelssector is een dynamische sector. Ontwikkelingen in de vraag- en aanbodzijde hebben ertoe geleid dat consumenten en winkels tegenwoordig andere eisen stellen aan de vestigingslocatie. In een partiële herziening van alle geldende bestemmingsplannen op het bedrijventerrein is daarom een vrijstellingsbepaling opgenomen voor volumineuze goederen en bouwmarkten. Op basis van deze voorschriften heeft het college aan verschillende detailhandelsbedrijven toestemming gegeven zich op het bedrijventerrein te vestigen.

Ondanks het bestaan van deze voorschriften is er onduidelijkheid over wat wel en niet toegestaan wordt. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door onvoldoende informatie over de ontwikkelingen in de detailhandelssector en de mogelijkheden van de gemeente om op deze ontwikkelingen te reageren. Anderzijds hebben de ontwikkelingen ertoe geleid dat de huidige voorschriften verouderd zijn en daardoor niet meer geschikt voor het beoordelen van nieuwe verzoeken tot vestiging op het bedrijventerrein. Al in 2006 werden zowel in de Detailhandelsestructuurvisie als in de visie Bedrijventerrein Mijdrecht en/in de toekomst nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van perifere detailhandel geconstateerd en voorstellen gedaan om perifere detailhandel op een aantal voorwaarden toe te staan. In 2007 stelde de raad beide rapporten vast. In het nieuwe bestemmingsplan dat in voorbereiding is voor bedrijventerreinen Mijdrecht Vinkeveen zijn de adviezen uit eerder genoemde rapporten verwerkt. Het nieuwe bestemmingsplan stelt duidelijke kaders aan de locatie, het type en de omvang van perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht. De gemeentelijke visie achter deze kaders wordt in deze nota toegelicht.

Achtereenvolgens geeft de nota Perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht achtergrondinformatie over de definities van volumineuze en grootschalige detailhandel (hoofdstuk 1), ontwikkelingen in de detailhandelssector en de ruimtelijke effecten hiervan (hoofdstuk 2), de visie van de gemeente op perifere detailhandel (hoofdstuk 3), een vertaling van deze visie in het nieuwe bestemmingsplan (hoofdstuk 4), de risico's van het beleid (hoofdstuk 5), de kaders die door het landelijke, provinciale en lokale beleid worden gesteld ten aanzien van perifere detailhandel (hoofdstuk 6) en handhaving van het beleid (hoofdstuk 7). Deze nota sluit af met een conclusie.

## 1. Definities

Niet zelden begint de verwarring over grootschalige en perifere detailhandel al bij onvoldoende kennis van afkortingen als PDV en GDV. Hieronder staat een toelichting op deze begrippen.

### *Detailhandel*

Alle bedrijfsmatige verkoop van fysieke goederen aan de uiteindelijke consument, exclusief de verkoop die bestemd is voor consumptie ter plaatse (Gemeente Utrecht, 2000).

### *PDV*

Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze goederen verkopen. Door de aard en omvang van de goederen zijn deze winkels moeilijk inpasbaar in bestaande winkelcentra. Traditioneel gaat het om branches als woninginrichting, boten, auto's, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. Perifere detailhandelsvestigingen zijn gelegen buiten de bestaande winkelgebieden, maar binnen de bebouwde kom. Sinds de Nota Ruimte hebben gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. Ook met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 is het (weer) mogelijk te sturen op branches, mits goed onderbouwd. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Mijdrecht Vinkeveen wordt naar PDV gerefereerd als volumineuze detailhandel. Om verwarring te voorkomen wordt in deze beleidsnota voor PDV de term 'volumineuze detailhandel' gebruikt.

### *GDV*

Bij Grootschalige DetailhandelsVestigingen (GDV) gaat het niet om de omvang van de goederen, maar om de omvang van de winkel zelf. Grootschalige detailhandelsvestigingen zijn minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen geldt geen branchebeperving. Voorbeelden van grootschalige detailhandelsvestigingen zijn de Mediamarkt en Decathlon.

## 2. De ontwikkelingen in de detailhandel en de ruimtelijke effecten daarvan

### 2.1 De ontwikkelingen in de detailhandel

De vraag naar en het aanbod van detailhandel is aan trends onderhevig. Hieronder worden een aantal trends uitgelicht.

#### *Consument*

Traditioneel kocht de consument het product dat hij zocht in het meest nabije winkelcentrum waar het beschikbaar was. Dagelijkse producten werden daarom lokaal gekocht, terwijl voor niet-alledaagse of luxe artikelen de consument naar de stad moest afreizen. Door de toenemende mobiliteit van de consument zijn afstanden relatief korter geworden. De consument legt daardoor vaker een grotere afstand af om een product te kopen.

Afstand is relatief minder belangrijk geworden. Tegenwoordig selecteert de consument winkelgebieden ook op compleetheid en diversiteit van het aanbod, bereikbaarheid, sfeer, identiteit en veiligheid. Afstand is ondergeschikt aan deze zogenaamde attractiefactoren, zodat de

consument gerust een eind reist om op een bepaalde locatie een product te kopen (Verhoeven, 2007).

Internet heeft ook invloed op het koopgedrag van consumenten. Vooral voor informatie (prijzvergelijkingen) is internet een belangrijke bron. Hierdoor heeft de consument snel een goed overzicht waar een product het goedkoopst te verkrijgen is. Consumenten leggen daarvoor sneller een grotere afstand af om in een bepaalde winkel het product tegen een lage prijs aan te schaffen.

Hoewel afstand voor de meeste consumenten minder belangrijk wordt, wordt het voor bepaalde bevolkingsgroepen juist belangrijker. De vergrijzing zorgt er voor dat in toenemende mate een deel van de bevolking minder mobiel wordt. Voor deze consumenten wint de nabijheid van voorzieningen juist aan belang (Gemeente Amsterdam, 2006).

### *Aanbod*

Een belangrijke trend in de aanbodzijde van de detailhandelssector is branchevervaging. De drogisterij verkoopt naast tandpasta ook speelgoed en de bouwmarkt verkoopt naast het gebruikelijke assortiment ook kasten, planten, fietsen etcetera. Branchevervaging komt voort uit de wens om meer omzet te genereren en klanten aan te trekken, de behoefte van de consument aan snelle (impuls) aankopen en de wens om een bepaald imago of prijspeil uit te stralen (Verhoeven, 2007). Deze ontwikkeling kan enerzijds een bedreiging zijn voor de specialist (consument bezoekt de specialist niet meer), maar anderzijds kan het ook een kans zijn om bepaalde (dure en onbekende) producten onder de aandacht van het grote publiek te brengen.

Naast branchevervaging is ook schaalvergroting een belangrijke trend. Deze trend komt voort uit de behoefte van de consument aan een uitgebreid en compleet aanbod dat ruim en aantrekkelijk gepresenteerd is. Gezien de relatief kortere afstanden is de consument bereid hiervoor langer te reizen. In de hoop op een hogere omzet komen winkeliers vervolgens aan deze wens tegemoet, met supermarkten met extra ruime paden en koffiecorners en sportzaken waar je de sportschoenen en tennisrackets direct kunt testen.

Tegenover de trend van schaalvergroting staat de trend van specialisatie. Gespecialiseerde winkels richten zich juist niet op de massa, maar op de individuele consument door het bieden van maatwerk en service. Voorbeelden zijn kleine koffiespecialzaken, kookwinkels en sieradenwinkels.

## 2.2 De ruimtelijke effecten van de ontwikkelingen in de detailhandel

De ontwikkelingen in de vraag naar en het aanbod van detailhandel uit zich in ruimtelijke verschuivingen. De ruimtelijke effecten kunnen het gemakkelijkst verduidelijkt worden aan de hand van de koopmotieven van de consument (Verhoeven, 2007). Deze koopmotieven worden hieronder beschreven.

### *Dagelijks winkelen*

Dagelijks winkelen bestaat uit food (voedings- en genotmiddelen) en frequent benodigde non-food (drogisterij artikelen, bloemen, textiel en huishoudelijke artikelen). De consument doet deze aankopen bij voorkeur in een goed bereikbaar, nabijgelegen winkel- of wijkcentrum waar alle benodigde artikelen voorhanden zijn. Voor dagelijks winkelen wil de consument niet te veel moeite doen. Food en frequent benodigde non-food concentreert zich daarom in de winkel- of wijkcentra.

#### *Recreatief winkelen*

Bij recreatief winkelen is het winkelen (shoppen) op zich belangrijker dan de aankoop. Tijd speelt nauwelijks een rol. De consument bezoekt bij voorkeur een winkelgebied met een ruim modisch aanbod, aanwezigheid van horeca en landelijke trekkers (Bijenkorf, V&D, Hema). Afstand is van ondergeschikt belang.

#### *Doelgericht winkelen*

Onder doelgericht winkelen vallen aankopen op het gebied van bouwmaterialen, woninginrichting, keuken en sanitair, bruin- en witgoed, tuinartikelen en auto's. De producten zijn ofwel niet keuzegevoelig (bouwmaterialen en tuinartikelen), hebben zo'n omvang of zijn relatief zo duur dat de consument er gericht naar op zoek gaat. Winkels met een doelgericht aanbod zijn in het algemeen daarom *bezoekersextensief*. Dit houdt in dat minder dan 1 klant per m<sup>2</sup> per week de winkel bezoekt. Ter vergelijking; winkels met een recreatief aanbod kennen een bezoekersintensiteit van 2 tot 3 klanten per m<sup>2</sup> per week en de bezoekersintensiteit van winkels met een dagelijks aanbod ligt nog hoger (Hoofd Bedrijfschap Detailhandel, 2004). Doelgerichte aankopen worden zelden in combinatie met andere aankopen gedaan, zodat vestiging in winkelcentra geen tot weinig toegevoegde waarde heeft. Clustering van meerdere soortgelijke aanbieders is wel aantrekkelijk, omdat de consument zich graag oriënteert op het aanbod. Doelgericht winkelen doen consumenten bij voorkeur op een locatie die goed zichtbaar, vindbaar en bereikbaar is. Net als bij recreatief winkelen is de consument bereid een lange afstand af te leggen.

Het doelgerichte karakter van het koopmotief (bezoekersextensief), in combinatie met schaalvergroting en brancheervaging heeft ertoe geleid dat winkels met een doelgericht aanbod zich in toenemende mate buiten de bestaande winkelcentra vestigen. Buiten de winkelcentra hebben deze winkels de kans een groot assortiment uit te stallen, dat goed bereikbaar, zichtbaar en vindbaar is en dat gemakkelijk bevoorrad kan worden. De dalende omzet per m<sup>2</sup> door schaalvergroting in combinatie met dalende bestedingen kan bovendien gecompenseerd worden door de lagere huurprijzen op perifere locaties.

### **3. De visie van de gemeente op perifere detailhandel**

De ruimtelijke eisen in combinatie met de dalende omzet per m<sup>2</sup> maakt het voor winkeliers in volumieuze goederen onhaalbaar om in het centrum gevestigd te blijven. Verschillende trends (schaalvergroting, brancheervaging, dalende bestedingen en mobiliteit) liggen daaraan ten grondslag. De verwachting is dat deze ontwikkelingen in de toekomst zullen doorzetten, waardoor de verschuiving van doelgericht winkelaanbod van de winkelcentra naar perifere locaties onomkeerbaar is.

Hoewel deze verschuiving door zowel ondernemers in de winkelcentra als de ondernemers op de bedrijventerreinen vaak als een bedreiging wordt gezien (aantasting van het winkelcentrum, dan wel innemen van schaarse ruimte op bedrijventerreinen), is deze angst niet terecht en is het juist een kans, mits de verschuiving gecontroleerd verloopt. Recreatief en dagelijks winkelen vormen de peilers van een winkelcentrum. Het effect van het verdwijnen van het doelgericht winkelaanbod uit de winkelcentra is minimaal (MKB Reva, 2006). Voor bedrijventerreinen zorgt de aanwezigheid van detailhandel voor meer bezoek aan het bedrijventerrein en aantrekkelijke panden op zichtlocaties, zoals langs de Industrieweg (Etin Adviseurs, 2006). Het maakt het bedrijventerrein als geheel bekender en aantrekkelijker. Bovendien kan de vestiging van doelgericht winkelaanbod op een perifere locatie voor de gemeente als geheel een positief effect op de bestedingen hebben.

Ruimte geven aan volumineuze detailhandel op perifere locaties kan voor alle partijen kansen bieden, mits de bestaande voorzieningsstructuur niet duurzaam wordt aangetast. Daarom moeten er kaders gesteld worden aan de locatie, branches en omvang van volumineuze detailhandel. De visie van de gemeente is dan ook;

*Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de (wijk)winkelcentra en de kwaliteit van het bedrijventerrein als vestigingslocatie voor bedrijvigheid.*

#### **4. De vertaling van de gemeentelijke visie in het bestemmingsplan**

De hierboven beschreven visie is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan dat in voorbereiding is voor de bedrijventerreinen Mijdrecht en Voorbancken (Vinkeveen). Hieronder wordt het kader toegelicht die gesteld worden ten aanzien van perifere detailhandel op het bedrijventerrein (zie ook bijlage 1).

##### **1. Locatie**

In het bestemmingsplan is een nieuwe bestemming Bedrijf-2- opgenomen. Volumineuze detailhandel wordt alleen binnen deze bestemming toegestaan. Consumenten hebben bij doelgericht winkelen behoefte aan goede vindbaarheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Een strook langs de Industrieweg en de Veenweg in Mijdrecht voldoet aan deze eisen en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan daarom de bestemming Bedrijf-2-. Verschillende perifere detailhandelsvestigingen zijn al in deze zone gevestigd. Het aanwijzen van een beperkte zone zorgt voor clustering, zodat de consument zich bij soortgelijke aanbieders kan oriënteren. Vanwege de kleinschaligheid en de ligging is in het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Voorbancken in Vinkeveen geen Bedrijf-2- zone opgenomen. Perifere detailhandel wordt op dit bedrijventerrein daarom niet toegestaan.

##### **2. Branches en artikelen**

Alleen winkelformules die vallen onder doelgericht winkelen en waarvan de artikelen vanwege de aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zijn toegestaan in de Bedrijf-2- zone op het bedrijventerrein Mijdrecht. Voorbeelden van volumineuze goederen die vallen onder doelgericht winkelen zijn auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting. Ook detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen wordt toegestaan op het bedrijventerrein. Een belangrijke

leidraad is het koopmotief en de daaraan gerelateerde lage bezoekersintensiteit (< 1 bezoeker per m<sup>2</sup> per week). Branches die vallen onder recreatief of dagelijks winkelen (waaronder supermarkten) zijn niet toegestaan op perifere locaties, zoals het bedrijventerrein. De bestaande voorzieningenstructuur mag immers niet duurzaam aangetast worden.

Om branchevervaging te voorkomen mag maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak (met een maximum van 400m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) uit nevenassortiment bestaan.<sup>1</sup> Daarmee wordt voorkomen dat de bestaande winkelstructuur aangetast wordt.

### *3. Toepassing van de regels*

Bovenstaande voorwaarden zijn van toepassing op het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met volumineuze detailhandelsdoeleinden. Dit houdt onder meer in dat shop-in-shop constructies niet worden toegestaan als hierin artikelen verkocht worden die niet onder volumineuze detailhandel vallen (bijvoorbeeld een Mc Donalds binnen een bouwmarkt).

### *4. Ontheffing van de regels*

In gevallen waarin deze beleidsnota niet voorziet of bij twijfel over de toepassing ervan beslist het college, waarbij vooraf advies gevraagd wordt aan de ondernemersverenigingen op het bedrijventerrein Mijdrecht en in winkelcentrum Mijdrecht.

Indien bedrijven aan bovenstaande eisen voldoen (inclusief alle overige eisen die het bestemmingsplan stelt ten aanzien van ontsluiting, parkeren, beeldkwaliteit enzovoort), is vestiging van volumineuze detailhandel toegestaan in de Bedrijf-2- zone op het bedrijventerrein in Mijdrecht. De bestaande voorzieningenstructuur in het centrum dient behouden te blijven evenals de kwaliteit van het bedrijventerrein als vestigingsplaats voor bedrijven. Uitgangspunt is daarom geen vrijstelling te verlenen aan ontwikkelingen die niet aan bovenstaande eisen voldoen.

## **5. De risico's van het gemeentelijke beleid**

Het doel van het hierboven beschreven beleid is een versterking van de lokale economie. Voorkomen moet worden dat het beleid leidt tot een ontwrichting van de lokale detailhandel en industriële bedrijvigheid. Door het stellen van kaders is de kans op het optreden van dit risico geminimaliseerd.

- De gemeente is zich ervan bewust dat de ruimte op het bedrijventerrein schaars is. Door de doelgroep te verbreden wordt de vraag naar ruimte, en daarmee de druk op de beschikbare ruimte, groter. Bedrijventerrein Mijdrecht is en blijft echter hoofdzakelijk een vestigingslocatie voor industriële bedrijvigheid. De Bedrijf-2- zone op het bedrijventerrein Mijdrecht, die bestemd is voor volumineuze detailhandel, is beperkt in ruimte en al bijna volledig ingevuld. De zone beslaat ongeveer 25% van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein. Binnen deze zone valt al 30% van de gevestigde bedrijven onder perifere detailhandel (reparatie van en handel in consumentenartikelen) (Handelsregister Kamer van Koophandel, 18 augustus 2008). De leegstand

<sup>1</sup> Nevenassortiment is assortiment dat valt buiten de 5- of 6-cijferige hoofdactiviteitensubklasse of -branche zoals gecategoriseerd in de Bedrijfsindeling Kamer van Koophandel (BIK boekje).



langs deze zone is minimaal. Leegstaande panden op bedrijventerrein Mijdrecht liggen hoofdzakelijk buiten de Bedrijf-2- zone. De druk op de beschikbare ruimte wordt hoger, maar de verwachting is dat dit in de praktijk slechts een minimaal effect zal hebben op de vestigingsmogelijkheden voor de industriële bedrijvigheid.

- Perifere detailhandel wordt alleen in de Bedrijf-2- zone toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn niet gewenst. Vergroting van de Bedrijf-2- zone zal pas overwogen worden als het bedrijventerrein uitgebreid wordt.
- Op het bedrijventerrein Mijdrecht worden in de Bedrijf-2- zone alleen winkelformules toegestaan die vallen onder doelgericht winkelen en waarvan de gevoerde artikelen volumineus zijn. De invloed van de perifere vestiging van doelgericht volumineus winkelaanbod op de bestaande winkelstructuur is, vanwege het afwijkende koopmotief, minimaal (Verhoeven, 2007).

## **6. Landelijk, provinciaal en lokaal beleid**

De hierboven beschreven visie en vertaling naar het bestemmingsplan past binnen de kaders die gesteld worden door het Rijk, de provincie en de eerder vastgestelde Detailhandelstructuurvisie De Ronde Venen. Het Rijk biedt met de Nota Ruimte meer ruimte aan nieuwe ontwikkelingen. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. Het beleid is daarnaast gedecentraliseerd naar de provincies, zodat meer maatwerk geleverd kan worden (Ministeries van VROM, 2006).

In het Provinciaal Streekplan 2005-2015 wordt het volgende gezegd over perifere detailhandel; *“Op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden.”* Ook benadrukt de provincie het belang van het behoud van de bestaande voorzieningstructuur (Provincie Utrecht, 2004).

In de Detailhandelstructuurvisie is de visie van de provincie overgenomen. Daarnaast wordt geadviseerd om, conform het advies van Etin Adviseurs 2006 in het rapport “Bedrijventerrein Mijdrecht en/in de toekomst”, perifere detailhandel op het bedrijventerrein in de Bedrijf-2- zone te clusteren. MKB Reva is van mening dat door het aanbod en de ligging deze concentratie aan doelgericht winkelaanbod een bovenlokale aantrekkingskracht heeft. Door verdere clustering in de Bedrijf-2- zone kan de regiofunctie versterkt worden. Verplaatsing van supermarkten naar het bedrijventerrein raadt MKB Reva sterk af met het oog op de aantasting van de bestaande winkelstructuur (MKB Reva, 2006).

## **7. Handhaving van het gemeentelijke beleid**

Het in deze beleidsnota geformuleerde beleid wordt vertaald in het bestemmingsplan bedrijventerreinen Mijdrecht Vinkeveen. Indien wordt geconstateerd dat bedrijven afwijken van het bestemmingsplan dat van toepassing is op het bedrijventerrein in Mijdrecht, dan zal er handhavend worden opgetreden door de unit handhaving van de gemeente. Allereerst zal via een aanschrijving worden gesommeerd om de overtreding te beëindigen. Zodra daar geen gehoor aan wordt gegeven zal de gemeente door middel van dwangsommen aansturen op het staken van de overtreding. Indien de overtreding dermate ernstig is dat direct ingrijpen door

de gemeente noodzakelijk wordt geacht, dan zal ook spoed bestuursdwang (sluiting van het pand) tot de mogelijkheden van de gemeente behoren.

### **Conclusie**

Ontwikkelingen in de detailhandelssector hebben er toe geleid dat het niet meer vanzelfsprekend is dat detailhandel gevestigd is in (wijk)winkelcentra. Detailhandelsvestigingen die een doelgericht en volumineus aanbod hebben kunnen zich nauwelijks nog staande houden in de bestaande winkelgebieden en wijken uit naar bedrijventerreinen.

Een nieuw bestemmingsplan voor bedrijventerreinen Mijdrecht Vinkeveen geeft de gemeente de mogelijkheid kaders te stellen aan de omvang, het type en de locatie van perifere detailhandel. Ruimte geven aan volumineuze detailhandel op perifere locaties kan voor alle partijen kansen bieden, mits de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De visie van de gemeente is dan ook;

*Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de (wijk)winkelcentra en de kwaliteit van het bedrijventerrein als vestigingslocatie voor bedrijvigheid.*

Alleen winkelformules die vallen onder doelgericht winkelen (bezoekersextensief) en waarvan de artikelen vanwege de aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (volumineus) mogen zich in een speciale zone (Bedrijf-2-) op het bedrijventerrein in Mijdrecht vestigen. Dit beleid past binnen de kaders die door het Rijk, de provincie en de gemeenteraad zijn vastgesteld ten aanzien van perifere detailhandel.

### **Literatuur**

- Verhoeven, "De veranderende winkelstructuur", masterscriptie, 2007
- Gemeente Amsterdam, "Grootschalige detailhandel in balans 2006-2010", 2006
- Ministeries van VROM, "Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling", 2006
- Provincie Utrecht, "Streekplan 2005-2015", 2004
- MKB Reva, "Detailhandelstructuurvisie De Ronde Venen", 2006 (vastgesteld door de Gemeenteraad op 26 april 2007)
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel, "Dynamische winkelgebieden", 2004
- Etin Adviseurs, "Bedrijventerrein Mijdrecht en/in de toekomst", 2006 (vastgesteld door de Gemeenteraad als leidraad op 31 mei 2007)
- Handelsregister Kamer van Koophandel, 18 augustus 2008

de secretaris,

de burgemeester,

vastgesteld:

publicatiedatum:

inwerkingtreding:

## **Bijlage 1                    Voorwaarden perifere detailhandel**

Hieronder staan de voorwaarden voor perifere detailhandel voortvloeiend uit de beleidsnota Perifere detailhandel bedrijventerrein Mijdrecht. In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Mijdrecht Vinkeveen zijn de bestemmingsregels over perifere detailhandel opgenomen in artikel 5 ('Bedrijf – 2').

### **1. Locatie**

Perifere detailhandel wordt alleen toegestaan in de Bedrijf – 2 - zone op bedrijventerrein Mijdrecht.

### **2. Branchering**

#### *a. Detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen*

Detailhandel in doelgerichte niet-frequente aankopen wordt toegestaan in de Bedrijf – 2 - zone op het bedrijventerrein indien deze moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege brand- en explosiegevaar.

#### *b. Perifere detailhandel*

Winkelformules die vallen onder doelgericht winkelen en waarvan de artikelen vanwege de aard en omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling zijn toegestaan in de Bedrijf-2 - zone op het bedrijventerrein Mijdrecht (volumineuze detailhandel). De bezoekersintensiteit van deze vestigingen is laag (< 1 bezoeker per m<sup>2</sup> per week). De volgende branches worden gerekend tot volumineuze detailhandel:

- Auto's
- Boten
- Caravans (inclusief tenten)
- Tuincentra
- Bouwmarkten
- Grove bouwmaterialen
- Keukens en sanitair
- Woninginrichting (waaronder meubels)

Niet toegestaan op het bedrijventerrein zijn onder meer grootschalige detailhandel en horeca (met uitzondering van ondergeschikte kantineactiviteiten binnen de bedrijven).

#### *c. Nevenassortiment*

Om brancheervaging te voorkomen mag maximaal 10% van het winkelvloeroppervlak (met een maximum van 400m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) uit nevenassortiment bestaan. Nevenassortiment is assortiment dat valt buiten de 5- of 6-cijferige hoofdactiviteitensubklasse of -branche zoals gecategoriseerd in de Bedrijfsindeling Kamer van Koophandel (BIK boekje).

### **3. Toepassing van de regels**

De regels zijn van toepassing op het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met perifere detailhandelsdoeleinden.

### **4. Ontheffing van de regels**

In gevallen waarin deze beleidsnota niet voorziet of bij twijfel over de toepassing ervan beslist het college, waarbij vooraf advies gevraagd wordt aan de ondernemersverenigingen op het bedrijventerrein Mijdrecht en in winkelcentrum Mijdrecht.

## **Bijlage 2      Advies HVM op conceptbeleidsnota**

Aan het college van Burgemeester & wethouders  
van de Gemeente De Ronde Venen.

Geacht College,

Ons heeft bereikt de conceptnota perifere detailhandel op het bedrijventerrein. En ons is gevraagd daarop te reageren.

De afgelopen week heeft het bestuur van de HVM zich over deze problematiek gebogen en is tot de slotsom gekomen dat deze nota onzorgvuldig, onevenwichtig, incompleet en ronduit slecht is.

Da's een mooie lange zin maar ik wil 'm graag uitleggen. Ik ga dat schriftelijk proberen te doen maar, zoals U weet, wij zijn altijd bereid een mondelinge toelichting te geven.

Alles wijst erop dat deze nota geschreven is om er voor te zorgen dat weer alle misstanden met de mantel der liefde kunnen worden bedekt (Automat, Gerritse, LekkerLekker, Koeleman) en er weer niets hoeft te worden gedaan door de wetgever, in dit geval U.

U passeert hier toch echter een grens waar wij niet overheen kunnen, mogen en willen!! Dit is voor ons echt de beroemde brug te ver. En niet alleen voor ons! Ook alle eerdere rapportages, ondersteund door de KVK, HBD, MKB, staan hier weer haaks op.

Wij hebben echt niets tegen ondernemers en ondernemingen, echter, het meten met vele maten schiet ons echt verkeerd. Wij kunnen dit niet anders betitelen als LAAKBAAR.

Voordat we over wat voor conceptnota dan ook willen praten, dient er eerst GEHANDHAFT te worden, d.w.z. handelend optreden door U.

Wat voor besluit er ook genomen is door U, maar ook door de Gemeenteraad, nooit, maar dan ook nooit wordt er gehandhaafd.

Waarom praten we dan met elkaar, waarom overleggen?? Wij hebben het gevoel aan het lijntje gehouden te worden en wat nog veel erger is, gemaakte afspraken worden niet nagekomen. Als wij alleen in de herinnering roepen de briefwisseling die er geweest is tussen U en de Fa. Koeleman, waarvan wij alle afschriften hebben, wat moeten wij dan geloven, wie moeten wij dan vertrouwen?

Moeten wij dan naar de rechter stappen? Is dat wat U wilt? U laat ons bijna geen andere keus.

Voor dit moment echter zien wij ons wel genoodzaakt deze brief ook te versturen naar alle fracties in de Gemeenteraad. Zij kunnen en moeten U tenslotte controleren.

Over deze conceptnota willen wij niet eens praten. Hij rammelt aan alle kanten en mag, naar onze mening, zo niet verder gaan in het politieke traject. Het zou ons uiterst onverstandig lijken.

Zijn wij boos? Nee, wij zijn verontwaardigd en de term LAAKBAAR HANDELEN kunnen wij zeer goed verdedigen.

U mag ons nog een keer uitnodigen voor een gesprek, maar dan wel met open vizier en eerlijke afspraken. Als dat niet Uw insteek is voor de procesgang dan laat maar en treffen wij elkaar elders wel.

In de hoop dat nu eindelijk duidelijk is dat wij voor vol aangezien wensen te worden en een serieuze gesprekspartner zijn,

Hoogachtend,  
Namens de HVM

Hans Rensink  
voorzitter

### Bijlage 3      Advies VIB op conceptbeleidsnota

Gemeente De Ronde Venen  
T.a.v. college van B&W  
Postbus 250  
3640 AG Mijdrecht

Onderwerp: *Perifere detailhandel bedrijventerrein De Ronde Venen* |

*Mijdrecht,06-10-2008*

Geacht College,

Hierbij reageren wij op de beleidsnota "Perifere detailhandel op het bedrijventerrein Mijdrecht".

De ontwikkelingen in de detailhandelsector, die worden beschreven in de nota, kunnen wij grotendeels herkennen. Het is dan ook goed beleid te maken om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden.

Waar in de nota aan voorbij wordt gegaan is het gebrek aan bedrijventerrein zoals dat in Mijdrecht bestaat. Het beschreven beleid geeft meer mogelijkheden voor de vestiging van (volumineuze) detailhandel op het bedrijventerrein. De druk op de beschikbare ruimte wordt daarmee nog meer verhoogd. Zowel VIB als KvK hebben al meerdere malen aangegeven dat er te weinig bedrijventerrein aanwezig is om een gezonde ontwikkeling van het gevestigde bedrijfsleven op termijn te kunnen garanderen. Ook is recent gebleken dat de leegstand op het bedrijventerrein zeer beperkt is.

De visie van de gemeente zou daarom moeten luiden:

*Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de (wijk)winkelcentra, mits er voor de industrie voldoende ruimte beschikbaar blijft om zich op een gezonde manier verder te kunnen ontwikkelen.*

In de praktijk betekent dit dat zolang er geen zicht is op uitbreiding van het bedrijventerrein er geen verruiming van detailhandelsactiviteiten toegestaan moet worden.

Wij verzoeken u uw beleid met betrekking tot perifere detailhandel hierop aan te passen.

Met vriendelijke groet,

Namens het VIB bestuur,

R.J.A.D van Dijk  
Voorzitter

## Bijlage 4 Reactienota

Reactie op het advies van de Handelsvereniging Mijdrecht (HVM) en de Vereniging Industriële Belangen De Ronde Venen (VIB) naar aanleiding van de conceptbeleidsnota 'Perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht'.

Op 18 september 2008 heeft de gemeente de belangenverenigingen HVM en VIB per brief in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op de conceptbeleidsnota 'Perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht'. Zowel de VIB als de HVM hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt (zie bijlagen 2 en 3). Naar aanleiding van de reactie van de HVM heeft op 6 november 2008 een overleg plaatsgevonden met de heren Rensink en Reurings van de HVM en de heer Röling en mevrouw Pothuizen van gemeente De Ronde Venen over de conceptbeleidsnota. In dit overleg bracht de HVM de volgende punten naar voren, die tevens zijn aangekaart in de schriftelijke reactie van de HVM (zie bijlage 2):

1. Naar de mening van de HVM heeft de conceptbeleidsnota tot doel goed te praten dat bedrijven zich op het bedrijventerrein hebben gevestigd die daar niet thuishoren. Daarbij wordt onder meer verwezen naar Koeleman Elektro. De HVM is van mening dat bruin- en witgoed valt onder de GDV branche (grootschalige detailhandelsvestigingen) en dus niet onder de PDV branche genoemd zou moeten worden.
2. De HVM vindt dat in de conceptnota nog teveel ruimte is voor uitzonderingen. Er dient bijvoorbeeld meer aandacht te worden geschonken aan shop-in-shop constructies, onderhuur en het omzetten van activiteiten.
3. De HVM mist in de conceptbeleidsnota een paragraaf over handhaving. Naar de mening van de HVM zou de gemeente strenger moeten controleren of de bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein zich wel aan de regels houden. Daarnaast is het wenselijk in de nota op te nemen wat de consequenties zijn als een bedrijf de regels overtreedt.

De VIB heeft het volgende advies gegeven:

4. De VIB is van mening dat in de conceptbeleidsnota voorbij wordt gegaan aan het gebrek aan bedrijventerrein. De visie zoals omschreven in de conceptnota zou daarom moeten luiden: *Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de (wijk)winkelcentra, mits er voor de industrie voldoende ruimte beschikbaar blijft om zich op een gezonde manier verder te kunnen ontwikkelen.* In de praktijk zou dit betekenen dat zolang er géén zicht is op uitbreiding van het bedrijventerrein de detailhandelsactiviteiten op het terrein niet verruimd zouden moeten worden.

In deze nota reageert de gemeente op de adviezen van beide partijen en geeft zij aan of en waar het advies heeft geleid tot wijzigingen in de definitieve beleidsnota 'Perifere detailhandel op bedrijventerrein Mijdrecht'. De reactie van de gemeente is cursief gedrukt.

1. Naar de mening van de HVM heeft de conceptbeleidsnota tot doel goed te praten dat bedrijven zich op het bedrijventerrein hebben gevestigd die daar niet thuishoren. Daarbij wordt onder meer verwezen naar Koeleman Elektro. De HVM is van mening dat bruin- en witgoed valt onder de GDV branche (grootschalige detailhandelsvestigingen) en dus niet als PDV branche genoemd zou moeten worden.

*De gemeente deelt de mening dat perifere detailhandel in bruin- en witgoed een GDV branche is. Dit heeft geleid tot een wijziging van de tekst in hoofdstuk 4 op pagina 7.*

2. De HVM vindt dat in de conceptnota nog teveel ruimte is voor uitzonderingen. Er dient bijvoorbeeld meer aandacht te worden geschonken aan shop-in-shop constructies, onderhuur en het omzetten van activiteiten.

*Ter verduidelijking dat de beleidsregels van toepassing zijn op alle activiteiten ten aanzien van perifere detailhandel, of die nu door de eigenaar van een pand worden uitgevoerd, door een huurder of een onderhuurder is de volgende zin bij de beleidsregels en in het kader in hoofdstuk 4 op pagina 8 opgenomen: 'De beleidsregels zijn van toepassing op het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met perifere detailhandelsdoeleinden.'*

3. De HVM mist in de conceptbeleidsnota een paragraaf over handhaving. Naar de mening van de HVM zou de gemeente strenger moeten controleren of de bedrijven gevestigd op het bedrijventerrein zich wel aan de regels houden. Daarnaast is het wenselijk in de nota op te nemen wat de consequenties zijn als een bedrijf de regels overtreedt.

*De beleidsnota heeft tot doel het beleid toe te lichten. Handhaving staat hier los van. De gemeente deelt echter de mening van de HVM dat er onduidelijkheid ontstaat als op het beleid niet gehandhaafd wordt. In de beleidsnota is daarom op bladzijde 9 een hoofdstuk over handhaving opgenomen.*

4. De VIB is van mening dat in de conceptbeleidsnota voorbij wordt gegaan aan het gebrek aan bedrijventerrein. De visie zoals omschreven in de conceptnota zou daarom moeten luiden: *Ruimte bieden aan de dynamiek van de detailhandel met behoud van de bestaande detailhandelstructuur in de (wijk)winkelcentra, mits er voor de industrie voldoende ruimte beschikbaar blijft om zich op een gezonde manier verder te kunnen ontwikkelen.* In de praktijk zou dit betekenen dat zolang er géén zicht is op uitbreiding van het bedrijventerrein de detailhandelsactiviteiten op het terrein niet verruimd zouden moeten worden.

*De gemeente is zich ervan bewust dat de ruimte op het bedrijventerrein Mijdrecht schaars is, maar is van mening dat de zone Bedrijf – 2 (zoals voorgesteld in het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen Mijdrecht Vinkeveen) de kwaliteit van het bedrijventerrein Mijdrecht als vestigingsplaats voor bedrijvigheid niet duurzaam zal aantasten. De zone beslaat ongeveer 25% van het totale bedrijventerrein en is voor een aanzienlijk deel al bezet door perifere detailhandel (ongeveer 30% van alle in deze zone gevestigde bedrijven valt onder 'reparatie van of handel in consumentenartikelen'). Daarnaast is de zone op één kavel na op het voormalige MOB-complex volledig bebouwd en is de leegstand beperkt. De druk op de beschikbare ruimte wordt hoger, maar de verwachting is dat dit in de praktijk slechts een minimaal effect zal hebben op de vestigingsmogelijkheden voor de industriële bedrijvigheid. Dit effect weegt niet op tegen het positieve effect van het aanwijzen van de zone op de aantrekkelijkheid en bekendheid van het bedrijventerrein en de bestedingen in de gemeente.*

*In de reactie geeft de VIB aan dat de leegstand op het bedrijventerrein minimaal is. Een groot aantal van de panden op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein is echter functioneel verouderd en staat leeg. Sommige panden worden nog tijdelijk verhuurd in afwachting van een meer geschikte koper of huurder. In een project met de provincie Utrecht zal geprobeerd worden tot herontwikkeling van dit deel van het terrein te komen, waardoor het aanbod geschikte bedrijfsruimte vergroot wordt. De reactie van de VIB heeft geleid tot een wijziging van de visie in de beleidsnota (pagina 7 en 10). Onder hoofdstuk 5 is daarnaast aandacht besteed aan de schaarste aan ruimte op het bedrijventerrein.*