



# College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d. Agendapunt:	19 november 2018	Zaaknummer:	526376
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: J.E. Ploeger/ N. Schipper	Toestelnummer [Nr.]	909

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	12 november 2018
---------------------------------------	--------------------	------	------------------

Paraaf	Burge- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

## Onderwerp

Verzoek fietsenzaak om verplaatsing naar bedrijventerrein Yde – De Punt

## Samenvatting

Een fietsenleverancier uit Groningen heeft verzocht zijn bedrijf te mogen vestigen op het bedrijventerrein Yde-De Punt. Het bedrijf meldt zich als internethandel, maar uit de omschrijving blijkt dat detailhandel onderdeel is van de bedrijvigheid. Detailhandel is op bedrijventerreinen niet toegestaan, tenzij sprake is van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

In eerdere situaties hebben wij deze functie op een bedrijventerrein afgewezen. Het gaat hier om een gespecialiseerd bedrijf in het race- en toerfietsensegment. Dit kan reden zijn om in dit specifieke geval mee te werken aan de vestiging.

## Voorstel

Meewerken als dit bedrijf een omgevingsvergunning aanvraagt voor een vestiging op het bedrijventerrein Yde-De Punt

## Besluit:

## TOELICHTING B&W-ADVIES

### 1. Onderwerp

Afhandeling verzoek fietsenzaak om verplaatsing

### 2. Voorstel

Meewerken als dit bedrijf een omgevingsvergunning aanvraagt voor een vestiging op het bedrijventerrein Yde-De Punt.

### 3. Inleiding en perspectief

Op 11 juli 2018 heeft een ondernemer uit Groningen ons benaderd met de vraag of hij zijn bedrijf mag vestigen op het bedrijventerrein Yde-De Punt. Op basis van de ingediende informatie en de informatie die op het internet te vinden is over het bedrijf bleek vestiging niet mogelijk: het gaat om detailhandel en deze functie is op bedrijventerreinen niet toegestaan.

De ondernemer heeft zich toen opnieuw gemeld bij de gemeente: de wethouder heeft zijn bedrijf bezocht en hij heeft een schriftelijke uitleg ingediend over de bedrijfsactiviteiten. Op 23 oktober heeft een gesprek plaatsgevonden met de ondernemer om duidelijkheid te krijgen over de rol die detailhandel in de bedrijfsvoering speelt.

### 4. Argumenten

#### *1 Bij recht is deze functie niet toegestaan*

Er is volgens informatie van de ondernemer sprake van een bedrijf dat meerdere activiteiten ontplooit:

- een webwinkel waarbij mensen zelf hun fiets samenstellen;
- montage van fietsen;
- een oefenbaan voor het uitproberen van fietsen
- eventueel wordt de fiets ook ter plaatse gekocht na het uitproberen.

In de winkel is apparatuur aanwezig op basis waarvan een fiets op de koper kan worden afgestemd, denk bijvoorbeeld aan het meten van de meest optimale hoogte van het frame. Dit betekent dat een deel van de fietsen in de winkel wordt verkocht in plaats van via de webwinkel. De detailhandel is daarmee niet zodanig ondergeschikt dat dit buiten beschouwing kan blijven.

Het bestemmingsplan staat detailhandel toe in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Er komt in de zaak of buiten de zaak een testbaan voor fietsen.

#### *2. het is geen detailhandel in volumineuze goederen*

Een binnenplanse vrijstelling is mogelijk voor volumineuze goederen als keukens en auto's. Dit zijn goederen die per stuk zodanig veel ruimte innemen, dat dit in winkelgebieden te veel ruimte vraagt. Voor fietsen geldt dat er in een beperkte ruimte een aanzienlijk aantal kan worden gepresenteerd. Veel fietsenverkopers zijn gevestigd in detailhandelsgebied, dit leidt buiten de grote steden niet tot problemen.

#### *3. De ondernemer bedient een specifiek publiek*

De ondernemer heeft aangegeven dat hij niet gewoon fietsen verkoopt. Hij verkoopt fietsen in een dure prijsklasse, waarbij de koper uit onderdelen keuzes maakt en zo zijn eigen fiets samenstelt. De onderdelen worden aangeleverd, in het bedrijf worden de gekozen onderdelen tot een fiets gemaakt. Hij wil een oefenbaan aanleggen zodat de koper kan ondervinden welke onderdelen voor hem of haar de beste keuze zijn.

Door de specifieke doelgroep is ondernemer van mening dat hij niet absoluut thuishoort binnen de detailhandel in de kernen. Hij kan in de kernen ook geen winkelpand vinden dat voldoende groot is voor zijn onderneming. Dit is erin gelegen dat hij voldoende ruimte nodig heeft voor montage, maar ook bijvoorbeeld voor de oefenbaan en de installatie die hij voor meten van de juiste framemaat en dergelijke aspecten gebruikt. Op basis van de

door ondernemer ingediende gegevens is inderdaad denkbaar dat de meeste reguliere winkelpanden nauwelijks tot niet voldoende ruimte bieden. De ene mogelijkheid is dan de ondernemer te adviseren elders te zoeken of te wachten tot er een grotere locatie beschikbaar komt. Een andere optie is te kijken of het bedrijf zich voldoende onderscheidt van de reguliere detailhandel om vestiging op het bedrijventerrein te rechtvaardigen en hiervoor een vergunning te verlenen.

#### *4. De impact is vergelijkbaar met de impact van detailhandel in volumineuze goederen*

Bij binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan is de vestiging van detailhandel in volumineuze goederen mogelijk te maken. Dit gaat om bijvoorbeeld verkoop van auto's, keukens, caravans etc. Qua aantrekkende werking op klanten is deze onderneming, gezien het specifieke aanbod, hiermee vergelijkbaar. Hoewel in dit geval buitenplans moet worden afgeweken (reguliere procedure), is dit reden om mee te werken.

### **5. Kanttekeningen**

#### *1 Webwinkels zijn toegestaan op het bedrijventerrein*

Webwinkels zijn bij recht toegestaan op het bedrijventerrein. Een deel van de bedrijfsactiviteiten zou zodoende bij recht passen binnen de bestemmingsregels. Het lijkt dan vreemd dat wij hier niet willen meewerken. Er zijn echter meer bedrijven die zich steeds meer gaan richten op het internet, maar daarnaast ook nog detailhandel hebben. Zelfs de supermarkten bieden tegenwoordig de mogelijkheid boodschappen via het internet te bestellen. Op het moment dat dit aanleiding is om toestemming te geven voor verplaatsing naar het bedrijventerrein, kan het doortrekken van deze lijn de doodsteek worden voor de detailhandel in onze kernen.

#### *2. De huurprijs op het bedrijventerrein is lager*

De vraag is of het verzoek van de ondernemer niet meer door de lagere huurprijs op een bedrijventerrein dan door het gebrek aan oppervlakte van de bestaande winkelpanden wordt gestuurd. Daarmee is de vraag of we hiermee de concurrentie met de bestaande fietsenzaken niet verstoren door deze ondernemer van buiten onze gemeente ruimte te bieden op een bedrijventerrein. Door de voorwaarde aan een eventuele vergunning te verbinden dat geen reguliere fietsen en geen fietsonderdelen etc. in de winkel mogen worden verkocht, behoudt de reguliere fietsenzaak in het dorp echter zijn plek en beperken we de omvang van de detailhandel binnen het bedrijf tot de detailhandel die gerelateerd is aan de montage ter plaatse.

#### *3. Dit kan leiden tot meer verzoeken om detailhandel mogelijk te maken op bedrijventerreinen*

In veel gemeenten zien we een verschuiving van detailhandel naar buiten de centra. Bij fietsenzaken zien we dit bijvoorbeeld in Assen en Groningen, waar zaken zitten die een testbaan hebben voor de fietsen die ze verkopen. Ook bij andere detailhandel is deze wens zichtbaar, dit lijkt onder meer te maken te hebben met de beperkte bereikbaarheid van de centra voor leveranciers en klanten. Dat probleem speelt in onze gemeente maar zeer beperkt. Onze winkelgebieden zijn goed bereikbaar. Er is terughoudendheid geboden bij het instemmen met detailhandel buiten de detailhandelsgebieden. De bestemmingsplannen sorteren hierop voor door te kiezen voor het alleen uitzonderen van detailhandel in volumineuze goederen of productiegebonden detailhandel. Door deze ondernemer toe te staan zich op een bedrijventerrein te vestigen, zouden ook andere ondernemingen een soortgelijk verzoek kunnen indienen.

In de praktijk zijn er op de bedrijventerreinen meer bedrijven die op het grensvlak zitten. Een tuincentrum is niet waar iedereen aan denkt als het gaat om volumineuze goederen. Tegelijk ligt niet voor de hand een tuincentrum in een dorpscentrum te zoeken. Ook in dit geval is sprake van een specialistisch bedrijf waarbij minder voor de hand ligt dat deze in het dorpscentrum zit dan de gebruikelijke fietsenhandel. Dit ligt vooral in het specifieke aanbod waardoor de klandizie uit een groter gebied te verwachten is en het relatief grote aandeel dat de montage in dit bedrijf heeft in vergelijking met de gemiddelde fietsenhandel die een fiets aangeleverd krijgt, waarbij hij nog het stuur moet recht zetten, het zadel op hoogte moet stellen en de trappers moet monteren.

Door deze specifieke kenmerken van het bedrijf, die dicht aanschuiven tegen de detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie, kan een verzoek van een reguliere fietsenverkoper niet leiden tot een terecht beroep op het gelijkheidsbeginsel. Dit hoeft dus geen reden te zijn om het verzoek af te wijzen.

## 6. Advies

<b>Financiën</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
volgt		

<b>Juridische Zaken</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>HRM</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Communicatie</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Derden</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>

## 7. Uitvoering

Uw besluit wordt in eerste instantie mondeling aan verzoeker meegedeeld en daarna schriftelijk bevestigd. Afhankelijk van uw standpunt wordt hem geadviseerd een aanvraag in te dienen. Daarbij wordt nog kort besproken dat een reguliere fietsenwinkel op deze plek niet acceptabel is.

## 8. Besloten behandelen

Niet van toepassing.

## 9. Bijlage(n)

- 1 verzoek
- 2 nadere motivering verzoek

---

Handtekening adviseur

.....

J.E. Ploeger/N. Schipper