

Column: Detailhandel: binnen of buiten de binnenstad?

16-11-2015 16:26

Vandaag, dinsdag 17 november, organiseert Vastgoedjournaal het [Jaarcongres Retailagenda](#). De regulering van detailhandel zal ongetwijfeld onderdeel van de discussie tijdens deze bijeenkomst zijn. Detailhandel is namelijk niet overal toegestaan; over het algemeen alleen in bestaande stads- en dorpskernen. Provincies spelen met hun bovenregionale visie hierin een grote rol. Er ontstaat hierdoor wel een spanningsveld tussen de wens tot behoud van de dynamiek in de binnenstad en de wensen van de ondernemer om zich daarbuiten te vestigen.

De economische crisis, veranderend consumentengedrag, overaanbod van winkelruimte, toenemende leegstand in winkelcentra, de huurprijs per m2 en de wens tot grootschalige detailhandelsvestigingen zijn allemaal aspecten die meespelen in voornoemd spanningsveld. Binnensteden staan hierdoor onder druk. Het lijkt er soms op dat alleen gemeenten en provincies ontwikkelingen buiten de centra nog tegenhouden met hun detailhandelsbeleid.

Zo kennen 9 van de 12 provincies in hun 'verordening ruimte' of 'omgevingsverordening' regels voor de vestiging van detailhandel. Van een algemene bepaling dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van bestaand winkelgebied tot uitgebreide definities van zogenaamde 'perifere detailhandel'.

Perifere detailhandel

Maar wat moet nu precies onder perifere detailhandel worden verstaan? Vaak gaat het om detailhandel die niet passend in de centra wordt geacht. Denk dan voornamelijk aan volumineuze artikelen die je niet gemakkelijk onder je arm meeneemt door een drukke winkelstraat, maar liever gelijk in je voor de deur geparkeerde auto zet.

In de verordeningen van de provincies worden bepaalde goederen expliciet genoemd. Sommige van deze goederen zijn in meerdere verordeningen terug te lezen. Je zou kunnen stellen dat hier min of meer consensus over bestaat. Dit zijn:

brand- en explosiegevaarlijke goederen;
auto's;
boten;
motoren;
caravans;
tenten;
landbouwwerktuigen;
(grove) bouwmaterialen;
keukens;
sanitair;
vloerbedekking;
zonwering;
meubels;
tuinartikelen.

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning

De realiteit is echter dat per provincie de regels wat betreft perifere detailhandel verschillen. Is dit maatwerk of willekeur? Ondernemers zullen in ieder geval per gemeente hun plannen moeten laten toetsen. De provincie laat zich namelijk gelden door via haar verordening eisen te stellen aan de vaststelling van

bestemmingsplannen en de verlening van omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Provincies bepalen dus de bandbreedte waarbinnen gemeenten zich mogen bewegen.

Overigens zijn de meeste provinciale verordeningen alleen van toepassing op omgevingsvergunningen die op grond van de uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten worden verleend. Gelet op de gewijzigde kruimelgevallenregeling waarin het maximum oppervlak van 1500 m2 voor gebruikswijzigingen is geschrapt (lees [mijn artikel](#) hierover), bestaat sinds 1 november 2014 een route om de provincie te omzeilen. Via de kruimelgevallenregeling kan namelijk van de provincie afwijkende perifere detailhandel worden gerealiseerd. Slechts de provincie Noord-Holland en Zuid-Holland hebben hun provinciale verordening met het oog op deze wetswijziging aangepast, zodat hun verordening ook op dit type omgevingsvergunning van toepassing is.

Een column van Simon Olierook, advocaat bestuursrecht bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).