



Aan de raadscommissie

VERZONDEN

DATUM:  
17 januari 2012

BIJLAGE(N):

UW BRIEF VAN:

ONS KENMERK:  
/7481

UW CONTACT:  
J.D.Haagsma

Onderwerp: Beleidsvorming detailhandel in buitengebied

Geachte commissie,

In de gemeente Beemster zijn in het verleden in het buitengebied enkele detailhandelactiviteiten bij agrariërs en particuliere bewoners toegestaan. Momenteel ligt er een nieuw verzoek voor detailhandel bij een particuliere woning in het buitengebied.

De gemeente is momenteel intensief bezig met de ontwikkeling van o.a. een structuurvisie en een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Beemster waar dergelijke zaken (op hoofdlijnen) in besproken (moeten) worden. Eén en ander geeft thans aanleiding om het thema 'detailhandel in het buitengebied' te bespreken en wenselijk beleid hieromtrent te formuleren.

Onderhavige brief fungeert als 'discussie-/bespreekdocument' voor de raadscommissie met betrekking tot toekomstig beleid voor detailhandel in het buitengebied.

### Structuurvisie

In de op handen zijnde structuurvisie worden mogelijkheden geboden voor het verkopen van beemster-/agrarische producten (landwinkels) door agrarische ondernemers. Derhalve kan geconcludeerd worden dat detailhandel bij particuliere bewoners in het buitengebied onwenselijk wordt geacht. Ook kan worden geconcludeerd dat detailhandel in het buitengebied waarbij geen relatie is met (het agrarische karakter van) de Beemster onwenselijk wordt geacht.

### Huidig beleid

In het huidige bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 wordt op gronden met de agrarische bestemming enkel de verkoop van producten, afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, toegestaan. Het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf, wordt als strijdig gebruik aangemerkt.

Op gronden met de particuliere woonbestemming zijn op de letter geen detailhandelactiviteiten toegestaan.



Inmiddels is al vele jaren vaste jurisprudentie dat het uitoefenen van zogenaamde 'vrije beroepen' onderdeel uit kan maken van de woonfunctie, mits de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is. In jurisprudentie is de volgende definitie van het begrip vrij beroep gehanteerd: "Professionele dienstverlening, vooral hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door academische opleiding." Een vrije beroepsoefenaar is iemand die op grond van zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten een eenmansbedrijf aan huis voert. Detailhandel valt als zodanig echter niet binnen de reikwijdte van 'vrij beroep'.

Uitgangspunt is dat, naast de 'vrije beroepen' tevens beroepen/bedrijven aan huis onder voorwaarden binnen de agrarische bestemming en woonbestemming mogelijk zijn. Binnen de gemeente Beemster wordt voor de definitie 'aan-huis-verbonden beroep' over het algemeen de volgende omschrijving gegeven: een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Mits de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis hieraan voldoet, kan het worden beschouwd als in overeenstemming met de agrarische bestemming of woonbestemming.

In het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied wordt de mogelijkheid voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis gekoppeld aan concretere voorwaarden, te weten:

- de gezamenlijke oppervlakte van de beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- het betreft een beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis die niet vergunningsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- *het betreft geen detailhandel of horeca;*
- op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- in de omgeving van de betreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden.

Gelet op de bovengenoemde voorwaarden, kunnen detailhandelactiviteiten niet in het kader van een beroep/bedrijf aan huis worden beschouwd. Met uitzondering van 'agrarische detailhandel' door agrariërs is detailhandel zodoende in strijd met het bestemmingsplan en het huidige beleid. Planologische medewerking is mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

### **Ruimtelijke afweging**

Wanneer gesproken wordt over detailhandel, zijn hoofdzakelijk de volgende drie aspecten relevant:

- Ruimtelijke beleving perceel (omvang/aard detailhandel):  
Uiteraard geldt dat bij detailhandelverzoeken stilgestaan moet worden bij de ruimtelijke uitstraling van deze gewenste activiteit. Zowel bij de agrarische als de particuliere woonbestemming geldt dat deze agrarische c.q. woonactiviteit bovengeschiedt moet zijn en blijven. Enkel *ondergeschikte* nevenactiviteiten liggen zodoende nog in de rede. De omvang en de aard van de winkel/verkoopruimte speelt hierbij een rol. In de regels van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied is

thans getracht aan deze ondergeschiktheid concrete invulling te geven. Dit leidt echter tot het standpunt dat detailhandel in algemene zin niet is toegestaan. De vraag is nu of hier uitzonderingen op gemaakt moeten/kunnen worden.

- Verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte:  
Naast de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte van het perceel die door de hoofdbestemming (agrarisch c.q. particulier wonen) wordt gegenereerd, zullen ondergeschikte detailhandelactiviteiten leiden tot extra verkeersbewegingen en een extra parkeerbehoefte. In ogenschouw moet worden genomen in hoeverre dit, gelet op de nabije (woon)omgeving, gerechtvaardigd kan worden.
- Geluidsoverlast:  
Bovengenoemde geldt ook voor het geluidsaspect. Ook (mogelijk) geluidsoverlast moet in ogenschouw worden genomen met betrekking tot de nabije (woon)omgeving.

#### Huidige situatie

In de gemeente Beemster is in het verleden detailhandel in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan middels een gedoogconstructie. Reden voor de gedoogconstructie was dat voor die winkeltjes de planologische procedure wel erg zwaar werd geacht voor het beoogde gebruik. Het was aldaar niet te verwachten dat de winkel een planologisch onomkeerbare situatie zal opleveren of een ruimtelijke uitwerking zal hebben die niet meer te rijmen is met de woonbestemming.

Onlangs is een nieuw verzoek binnengekomen voor het starten van een winkel bij particuliere bewoners van het buitengebied.

Op basis van bovenstaande wordt thans de vraag opgeworpen óf en in welke mate/hoedanigheid detailhandel in het buitengebied kan worden toegestaan.

#### Vraagstelling

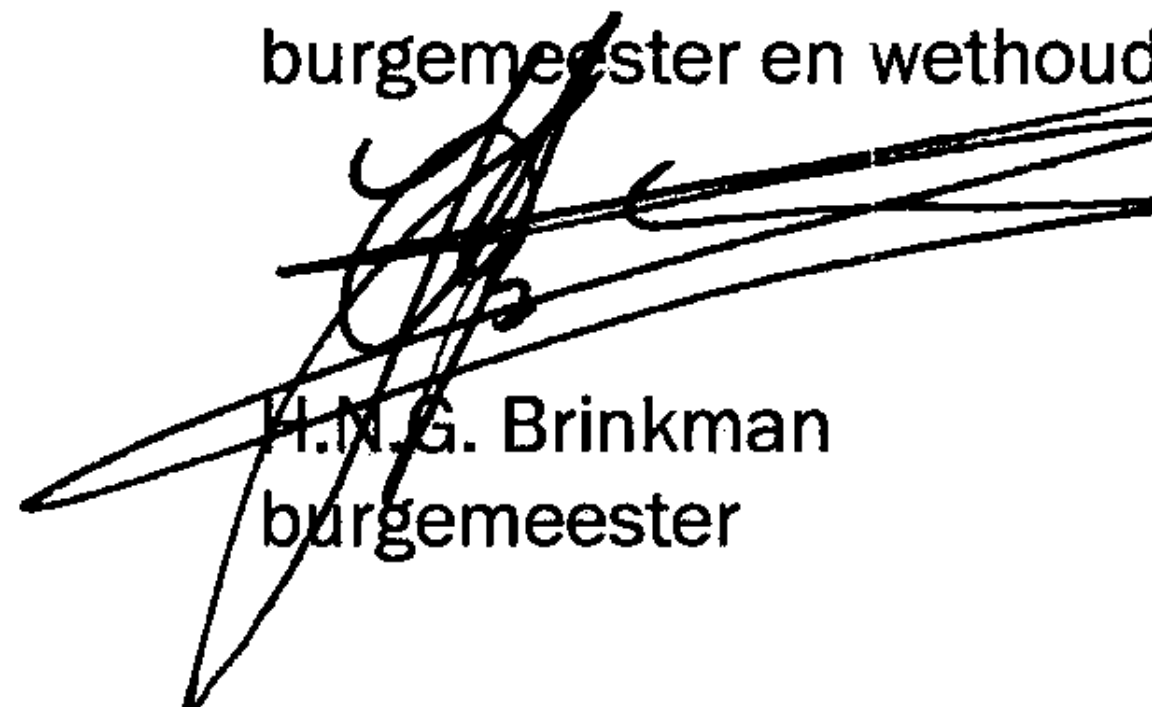
Uiteraard blijft besluitvorming omtrent detailhandel in het buitengebied onderhevig aan maatwerk. De ene vorm van detailhandel is immers de andere niet. De eerdergenoemde drie ruimtelijke aspecten spelen een grote rol in deze besluitvorming op maat. Het stellen van voorwaarden hierover is zodoende niet ondenkbaar. Echter is op dit moment met name duidelijkheid gewenst of detailhandel *überhaupt* als wenselijk kan worden aangemerkt.

Los van de concrete aard en schaal staan in casu de volgende vraagstellingen centraal:

- Moet detailhandel zonder Beemsters/agrarisch karakter bij agrariërs (kunnen) worden toegestaan? Zo ja, onder welke voorwaarden?
- Moet detailhandel zonder Beemsters/agrarisch karakter bij particuliere bewoners (kunnen) worden toegestaan? Zo ja, onder welke voorwaarden?
- Moet detailhandel met Beemsters/agrarisch karakter bij particuliere bewoners (kunnen) worden toegestaan? Zo ja, onder welke voorwaarden?

Wij gaan er vanuit dat naar aanleiding van deze brief in voldoende mate invulling kan worden gegeven aan een discussie met betrekking tot detailhandel in het buitengebied van Beemster in de raadscommissievergadering van 31 januari 2012.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Beemster.

  
H.N.G. Brinkman  
burgemeester

  
E. Kroese-Vrolijk  
secretaris