

## **Overzicht Blurring en obstakels waar ondernemers tegen aan lopen**

Memo t.b.v. stuurgroep Retailagenda: in kaart brengen van obstakels waar ondernemers tegen aan lopen die aan de slag willen met een blurringconcept, niet alcohol-gerelateerd.

Blurring (het mengen van horeca, detailhandel en dienstverlening) vormt een trend die zich steeds verder ontwikkelt binnen het winkellandschap. De kunst is om klanten te verleiden om zo lang mogelijk bij jou in de winkel (of in jouw winkelcentrum of -gebied) te blijven. Binnen de sector is veel in beweging. Het is duidelijk dat blurring als concept gewaardeerd wordt en dat de behoefte aan blurring steeds groter wordt.

Ondernemers lopen hierin echter tegen een soms knellende regelgeving aan. Vanuit de stuurgroep is gevraagd of het Retailteam een overzicht kan geven van de mogelijke obstakels waar ondernemers tegenaan kunnen lopen en wat de rol van de Retailagenda zou kunnen zijn bij het wegnemen hiervan.

Veel van de problemen waar ondernemers in het kader van blurring tegen aan lopen zijn alcohol-gerelateerd. Op verzoek van de stuurgroep wordt deze kant van de discussie nu buiten beschouwing gelaten.

De vraag is: tegen welke obstakels lopen ondernemers nog meer aan bij het toepassen van blurring?

Hierbij onderscheiden we de volgende clusters van onderwerpen:

1. Publiekrechtelijke obstakels
2. Privaatrechtelijke obstakels
3. Level-playing field.

### **Ad 1. Publiekrechtelijk.**

Bij ieder initiatief zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan van belang. Het is aan de ondernemer om de mogelijke beperkingen op voorhand uit te zoeken (bijv via het openbaar toegankelijke portaal [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Het juridische landschap is nog niet (voldoende) toegesneden op deze ontwikkelingen. Door strikte definities van horeca, detailhandel en logistiek in bestemmingsplannen, kunnen de nieuwe concepten vaak niet rechtstreeks worden ingepast. Mengvormen van deze bestemmingen zoals bij blurring het geval is, zijn namelijk veelal niet toegestaan.

Om de nieuwe blurring concepten te realiseren is daarom meestal een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan nodig. Buurtbewoners en concurrenten maken hiervan regelmatig misbruik om nieuwe initiatieven tegen te houden.

Naast het feit dat ondernemers voor elk initiatief toestemming van de gemeente nodig hebben, zitten ook gemeenten hierdoor gevangen in het strakke web van de ruimtelijke ordening. Er zal namelijk steeds een (afwijkings)procedure gevolgd moeten worden, zelfs als een nieuwe vorm van blurring ruimtelijk aanvaardbaar is.

De oplossing hiervoor is echter relatief simpel. Dit komt ook een bewustere keuze voor de locatie van nieuwe blurring-concepten ten goede; ontwikkelingen op onverwachte en minder wenselijke locaties kunnen worden voorkomen. Door flexibele bestemmingsplannen te creëren en daarbij rekening te houden met blurring, kunnen nieuwe concepten worden gefaciliteerd. Totdat deze bestemmingsplannen tot stand zijn gekomen, kan gebruik worden gemaakt van een zogenaamde “kruimelafwijking” waarbij via een eenvoudige procedure (8 weken) met het bestemmingsplan strijdig gebruik kan worden toegestaan (bron: BSP, Lexence “Blurring - Over de vervagende grenzen in de food retail en de beperkingen in de ruimtelijke ordening”).

Inmiddels is bekend dat veel gemeenten overgaan op brede bestemmingen zoals een bestemming Binnenstad, waarmee dit obstakel op veel plaatsen komt te vervallen. In ieder geval kan worden vastgesteld dat er een goede oplossing mogelijk is om blurring desgewenst binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken.

## **Ad 2. Privaatrechtelijk**

Naast publiekrechtelijke obstakels, zijn ook privaatrechtelijke afspraken tussen verhuurder en huurder beperkend. In huurcontracten wordt de branchering zo beperkt mogelijk aangegeven. Deze beperking is voor de verhuurder van belang om zo de mogelijkheid tot een zuivere in de plaatsstelling zo veel mogelijk tegen te gaan. Ook kan het voorkomen dat verhuurders de verruiming van gebruiksmogelijkheden gereflecteerd willen zien in een hogere huur.

Dit aspect is in de discussie over blurring nog vaak onderbelicht. Het is belangrijk voor ondernemers om zich goed bewust te zijn van de mogelijke beperkingen in het huurcontract. Bij het afsluiten van een huurcontract kunnen ondernemers zich hier goed over te laten adviseren (bijvoorbeeld via een makelaar en/of de brancheorganisatie). Voorlichting op dit punt is belangrijk. Meerdere brancheorganisaties zijn inmiddels actief op dit terrein.

## **Ad 3. Level Playing Field**

Als ondernemer heb je te maken met veel vergunningsvereisten en regelgeving zoals de bouwverordening (geboden toegang, gescheiden toiletten), drank- en horecawet, hygiëne-wetgeving, terrasvergunning, etc etc. Zowel horecaondernemers als retailers dienen te voldoen aan deze wetten.

Veel onnodige belemmeringen worden naar verwachting weggenomen in de huidige herziening van de Drank- en Horecawet.

## **CONCLUSIES**

- Als het gaat om publiekrechtelijke en privaatrechtelijke obstakels waar ondernemers tegenaan lopen, liggen de oplossingen voor de hand.
- Zoals gezegd wordt de nieuwe **Drank- en horecawet** op dit moment herzien. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling ons te mengen in de Ziengsdiscussie of in de lobby.
- Onder het actiepunt **Verlichte regelgeving** hebben we het onderwerp reeds geagendeerd en geduid (zie ook de bijlage).
- Via **Retailinsiders** informeren we de sector door rapporten en onderzoeken ter beschikking te stellen over de verschillende invalshoeken van dit onderwerp.
- Alle drie de clusters van onderwerpen beschouwend zie ik op het onderwerp Blurring geen nadere rol weggelegd voor de Retailagenda.

## Bijlage: DO'S EN DON'TS BIJ HET MENGEN VAN HORECA, DETAILHANDEL EN DIENSTVERLENING



[http://www.platform31.nl/uploads/media\\_item/media\\_item/57/89/Blurring\\_poster\\_totaal Pilot Verlichte regels winkelgebieden-1452761267.pdf](http://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/57/89/Blurring_poster_totaal_Pilot_Verlichte_regels_winkelgebieden-1452761267.pdf)

*Bron: Platform31 en BRO*

Steeds meer ondernemers starten bedrijven waarin horeca en retail, cultuur, dienstverlening en andere functies met elkaar worden gecombineerd. Dit mengen van functies wordt ook wel 'blurring' genoemd. Blurring bestaat in alle soorten en maten: van kappers die koffie schenken en restaurants die ook streekproducten verkopen tot aan bedrijfsmodellen waarbij branches volledig met elkaar zijn geïntegreerd, zoals wellnesscenters. Deze mengconcepten ontstaan als gevolg van een nieuwe manier van werken, recreëren en consumeren.

Het inpassen van nieuwe, gemengde bedrijfsmodellen in bestaande regels, levert geregeld ingewikkelde discussies op tussen ondernemers en gemeenten.

Om meer helderheid te scheppen over wat wel en niet mag bij het mengen van detailhandel en horeca is deze infographic gemaakt. Tegelijkertijd laat deze infographic zien hoe ondernemers en de overheid de regels slimmer kunnen interpreteren. In de casussen wordt qua regelgeving vooral gekeken naar de Drank- en Horecawet en het bestemmingsplan, omdat deze regels in de praktijk vaak als struikelblokken worden ervaren.

### TIPS

- Als u alcohol wilt gaan schenken bij een bestaande activiteit (of dat nu horeca of detailhandel is) moet u opletten wat daarover in de Drank- en Horecawet staat. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen zwak alcoholisch (bier en wijn) en sterk alcoholisch. Uw gemeente kan u hierover adviseren.
- Bij ieder initiatief zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan van belang. Deze kunt u terugvinden op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>
- Sommige activiteiten kunnen niet in uw zaak worden gerealiseerd, maar wél als onderdeel van een webshop (online verkoop).
- Het afscheiden van ruimtes of samenwerking met collega-ondernemers kan ook leiden tot realisatie van uw plannen, binnen de daarvoor geldende regels.

Aan de hand van in infographic van Platform31 en BRO zijn de mogelijkheden in kaart gebracht. Deze mogelijkheden kunnen nog worden verduidelijkt aan de hand van een aantal bestaande – veelal alcoholloze – voorbeelden, zoals:

1. Voorleessessies in Brasserie van boekhandel in Middelburg: De Drukkery

2. IKEA: ontbijt 1,-, lunchbroodje kaas 2,- en kipburger diner 3,-: IKEA
3. Librije kookworkshop in Hilversum op de derde verdieping van kookwinkel Oldenhof
4. Fiets kopen, route bepalen en een kopje koffie Lola bikes & coffee in Den Haag
5. Wasserette, kapsalon en café – zonder alcohol - ineen: Wasbar
6. Vintage meubels, kunstpodium, optredens en een lekker drankje: TOON
7. Baard laten trimmen + koffie = Cut Throat Barber and Coffee
8. Mode- en boekenwinkel plus events ineen: Sprmrkt.nl
9. Door platenbakken wroeten, koffie drinken en live muziek: Plato Concerto
10. Pizza's, kookboeken en cursussen: Pizzeria Il Sogno
11. Indoor Sport en Events met restaurant en vergaderen op een jacht @ The Beach
12. Bakkerij Vroeg in Bunnik (Bakkerij, vergaderen, restaurant)

