



Beleidsnotitie Internetwinkels en ondergeschikte detailhandel

Concept april 2020

Inleiding

De Beleidsnotitie Internetwinkels en ondergeschikte detailhandel industriegebieden is in 2013 vastgesteld. In deze notitie is een beleidskader opgebouwd om te gebruiken als toetsingsinstrument voor het beoordelen van verzoeken voor het voeren van Internetdetailhandel en voor ondergeschikte detailhandel bij bedrijven. Daarmee voorzag de notitie onder andere in het verzoek van de raad om beleidsregels op te stellen voor het bevorderen van (klein) ondernemerschap. In het kader van deze notitie gaat het om ondernemerschap vanuit huis of een bedrijfslocatie.

De afgelopen jaren zijn er meerdere verzoeken binnengekomen voor het vestigen van een internetwinkel op een woonadres, maar ook op bedrijventerreinen en in het buitengebied. Tot nu toe is aan deze verzoeken, binnen de kaders van de beleidsnotitie en de gemeentelijke Kadernota Detailhandel, zoveel mogelijk meegewerkt.

In 2018 is de Regionale Retailvisie vastgesteld welke moet worden vertaald in de beleidsregels. Daarnaast zijn er ontwikkelingen in de retailsector (internetwinkels en pick-up-points) welke nog niet duidelijk zijn omschreven in deze beleidsnotitie. Samen met de opgedane ervaringen van de laatste jaren is dit aanleiding om de huidige uitgangspunten opnieuw tegen het licht te houden. Op hoofdlijnen is deze beleidsnotitie ongewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanscherping van het verbod op afhaalpunten bij internetwinkels op de bedrijventerreinen en de toevoeging van het verbod van pick-up-points op de bedrijventerreinen. Daarnaast zijn de beleidsregels voor ondergeschikte detailhandel uitgebreid naar het buitengebied.

1. Kadernota detailhandel

In een uitspraak van de Rechtbank in 's Hertogenbosch wordt detailhandel gedefinieerd als 'opslag en uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker alsmede de daarmee vergelijkbare bedrijfsmatige persoonlijke dienstverlening'. Ook de opslag van goederen wordt in de uitspraak van de Rechtbank aangemerkt als detailhandel. Dat houdt over het algemeen in dat vestiging in een woonwijk of op een bedrijventerrein niet toegestaan is.

In de gemeentelijke Kadernota Detailhandel *“Naar kwaliteit en dynamiek”* van 2007 met een update in 2011, wordt als hoofddoelstelling van het detailhandelsbeleid genoemd *“Het creëren van een evenwichtige, hoogwaardige en duurzame detailhandelsstructuur. Binnen de context van Den Helder betekent dit dat primair wordt gestreefd naar optimalisering van voorzieningen in de binnenstad en de wijken/buurten. Dit houdt in de juiste voorziening op de juiste plek.*

Voorzieningen, waaronder winkels, horen in de binnenstad of in de wijkcentra. Ondanks belangstelling van bedrijven voor vestiging buiten deze gebieden worden bezoeker intensieve functies hier in beperkte mate toegestaan. Het accent ligt op de binnenstad, waar grootschalige detailhandel gehuisvest dient te worden, mits ruimtelijk inpasbaar”.

In de nieuwste gemeentelijke bestemmingsplannen wordt detailhandel als volgt beschreven: *Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.*

2. Internetwinkels

In de afgelopen jaren heeft de verkoop van goederen via internet een grote vlucht genomen. Online winkelen biedt gemak; producten kunnen (nationaal en internationaal) worden vergeleken en besteld, zonder de woning te verlaten. Het aanbod is sterk gegroeid evenals de betrouwbaarheid en betalingsmogelijkheden.

De aanbieder van de goederen kan volstaan met een (grote) opslagruimte en goede webpagina. Daardoor hoeft deze zich niet te vestigen in een duur winkelgebied en kan er efficiënter en met minder personeel worden gewerkt. Hierdoor kan de Webshop zijn artikelen ook voordeliger aanbieden dan de traditionele detailhandel vanuit winkelgebieden.

Gelet op de voordelen voor de ondernemers en consumenten, zet de groei van het aantal detailhandelsverkopen via internet de komende jaren verder door.

Verkoop via internet kent verschillende vormen:

- groothandel en productie (business to business);
- verkoop van (gebruikte) artikelen tussen consumenten;
- internetdetailhandel (business to consumer).

Groothandel en productie

Juridisch-planologisch wijkt deze vorm van detailhandel via internet niet af van een regulier groothandelsbedrijf. Het betreft geen detailhandel en is daarmee niet gebonden aan de bestemming Detailhandel.

Verkoop van (gebruikte) artikelen tussen consumenten

Een bekend voorbeeld hiervan is Marktplaats. In de praktijk vindt de verkoop van artikelen tussen consumenten niet plaats op bedrijventerreinen. Om deze reden wordt op deze vorm van internetverkoop niet nader ingegaan.

Internetdetailhandel

Deze kent verschillende verschijningsvormen. Met name de mogelijkheid tot afhalen en een showroom zijn factoren waardoor een internetwinkel mogelijk gebonden kan zijn aan de bestemming detailhandel.

2.1 Uitgangspunten in bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen wordt het begrip internetwinkel als volgt omschreven:

Een bedrijf, dat vanaf een perceel detailhandelsactiviteiten ontplooit welke louter via internet verlopen en geen ruimtelijke uitstraling heeft.

Onder dit begrip vallen:

- internetwinkels waar alleen een elektronische transactie tot stand komt
- internetwinkels met opslag- en verzendfunctie

Binnen de bestemming bedrijf in sommige gevallen;

- internetwinkel met (beperkte)afhaal- en afrekenmogelijkheid.

In de nieuwe bestemmingsplannen zijn ook beleidsregels opgenomen om middels een afwijking van het bestemmingsplan (bestemming "Wonen") te kunnen meewerken aan de vestiging van een bedrijf aan huis. Op basis van jurisprudentie kunnen daaraan de volgende voorwaarden worden gekoppeld:

- de woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie;
- de desbetreffende bedrijfsactiviteiten hebben een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie, dit houdt onder andere in dat er geen verkeers- of parkeeroverlast mag ontstaan;
- de bedrijfsmatige activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de desbetreffende woning.

In de bestemmingsplanvoorschriften zijn deze uitgangspunten nader uitgewerkt:

- de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf aan huis, mag niet meer bedragen dan 30 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 35 m² (hiervan kan, onder voorwaarden, worden afgeweken tot een maximum van 50 m² en maximaal 50% van de totale bruto vloeroppervlakte van de desbetreffende woning);
- in de omgeving van de desbetreffende woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreden, met dien verstande dat voldaan moet worden aan de parkeernorm gesteld in het bestemmingsplan / Nota Parkeernormen Den Helder 2017 – 2021 wanneer wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

2.2 Beleidskader gemeente Den Helder

Voor het realiseren van een internetwinkel in of bij woningen of op een bedrijventerrein hanteert de gemeente Den Helder op grond van vorenstaande gegevens de navolgende beleidslijnen:

Internetwinkels in of bij woningen

Er kunnen vijf soorten internetwinkels worden onderscheiden:

- internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt;
- internetwinkel met opslag- en verzendfunctie;
- internetwinkel met (beperkte) afhaal- en afrekenmogelijkheid;
- internetwinkel met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken.
- internetwinkel met uitsluitend afhaalmogelijkheid. Ook wel stand-alone pick-up-points genoemd.

Voor de toepassingsmogelijkheden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan zijn vooral de vier laatste mogelijkheden van belang. Een internetwinkel waar op het woonadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft past binnen de woonbestemming.

De vestiging van een webwinkel met een opslagfunctie bij een woonhuis moet worden aangemerkt als de uitoefening van een bedrijf aan huis, waaraan volgens de bestemmingsplanvoorschriften onder voorwaarden kan worden meegewerkt. Aan de laatste drie vormen van internetwinkels wordt stedenbouwkundig en planologisch geen medewerking verleend gelet op de impact die dit kan hebben op de woon- en leefomgeving.

Internetwinkels op bedrijfsperven

Wat voor internetwinkels in of bij woningen geldt, geldt in grote lijnen ook voor bedrijfsbestemmingen waar geen detailhandel is toegestaan (zowel bedrijventerreinen als verspreid voorkomende bedrijfsperven). Internetwinkels die geen ruimtelijke uitstraling hebben passen in principe binnen de toepasselijke bedrijfsbestemmingen. Met name internetwinkels hebben de laatste jaren een vlucht genomen. Ook zien we daarbij dat de afhaalmogelijkheid bij internetwinkels in sommige gevallen steeds grotere vormen aanneemt. Daarmee schuift de internetwinkel op in de richting van reguliere detailhandel. In de oude beleidsnotitie was een internetwinkel met (beperkte) afhaalmogelijkheden toegestaan op bedrijventerreinen. Daarbij is echter het begrip "beperkt" niet nader omschreven.

Naast de afhaalpunten bij internetwinkels is er de laatste jaren ook een ontwikkeling dat supermarkten ook solitaire afhaalpunten beginnen waar de consument zijn via internet bestelde artikelen snel en makkelijk kan afhalen, zonder een winkelcentrum te bezoeken. Hierdoor is er weer een reden minder om een winkelcentrum te bezoeken, waardoor de aantrekkingskracht en omzet van de winkelcentra verminderen. Vrijwel alle supermarkten zijn bezig met het ontwikkelen van afhaalpunten, vaak in de supermarkt zelf (store-based), als op makkelijk bereikbare locaties langs doorgaande routes (stand-alone). De groei van stand-alone pick-up points is tot nu toe echter beperkt en deze bevinden zich vaak nabij grootstedelijke locaties. De groei van de store-based pick-up points heeft wel doorgezet. De trend verschuift echter naar thuisbezorgen. Het overgrote deel van de klanten die online bestelt laat de boodschappen ook thuis bezorgen.

In 2018 is de Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland vastgesteld. Hierin is duidelijker omschreven hoe om te gaan met internetwinkels en ook de ontwikkeling van pick-up-points.

De Regionale retailvisie Kop van Noord-Holland 2018 stuurt op ruimtelijke fysieke verschijningsvorm van retail. Het voornaamste onderscheid hierbij: kan de klant er komen of niet en vindt er verkoop plaats.

- *Als de klant er kan komen en kopen is (fysieke) vestiging in een regionaal of lokaal centrumgebied mogelijk. Dit om zoveel mogelijk publieksstromen te concentreren en combinatiebezoeken te stimuleren. Hierbij gaat het onder meer om winkels, conceptstores, pick-up-points, afhaalpunten en showrooms. In dit opzicht wordt deze vorm van detailhandel beschouwd als een (gewone) winkel. Vestiging buiten de winkelgebieden is dan niet aan de orde.*
- *Als de klant er niet kan komen en niet kan kopen, zoals kantooruimte of bedrijfsruimte voor opslag, dan is vanuit het retailbeleid vestiging op andere locaties mogelijk.*

Dit komt erop neer dat internetwinkels met een (beperkte) afhaalmogelijkheid en ook pick-up-points niet zijn toegestaan op bedrijventerreinen en dus gevestigd moeten worden in de winkelgebieden. Daarmee wordt de vorige gemeentelijke beleidsnotitie aangescherpt, want daarbij was (beperkt) afhalen van internetwinkels op bedrijventerreinen wel toegestaan.

Algemene aan een afwijking te stellen voorwaarden

- De activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door de gebruiker van het pand;
- Er dient voldaan te worden aan de nieuwbouweisen zoals opgenomen in het in het bouwbesluit voor de betreffende gebruiksfuncties tenzij aan deze eisen in de specifieke omstandigheden in redelijkheid niet voldaan kan worden. In die situatie kan ontheffing verleend worden tot het niveau van de eisen bestaande bouw voor de betreffende gebruiksfuncties;
- Beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheden zijn niet toegestaan;
- Parkeren op eigen terrein (voldoen aan de Nota Parkeernormen Den Helder 2017 – 2021);
- Geen toonzaal (goederen kunnen niet ter plaatse worden bezichtigd);
- Geen inloop of kijkdagen.

2.3 Samenvatting

Vorm 1 Internetwinkel waar alleen een elektronische transactie tot stand komt

Een internetwinkel waar op het woon- of bedrijfsadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft past binnen de bestemming.

"detailhandelsactiviteiten, die vanaf een bepaald perceel louter via het internet verlopen, hebben geen ruimtelijke uitstraling en zijn om die reden niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan".

Vorm 2 Internetwinkel met opslag- en verzendfunctie

Binnen een woonbestemming toelaatbaar via omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken van het bestemmingsplan (bedrijf aan huisregeling). Het is namelijk een bedrijf. Deze omgevingsvergunning kan zondermeer verleend worden omdat op grond van de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 15 februari 2006, LJN: AV1819 de verkoopactiviteiten (zie hiervoor) ruimtelijk niet relevant zijn. Binnen een bedrijfsbestemming eveneens toelaatbaar, er is echter geen omgevingsvergunning nodig voor de opslag- en verzendactiviteiten.

Vorm 3 Internetwinkel met (beperkte) afhaalmogelijkheid

Zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming. Er wordt in principe geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel ongewenst is.

Vorm 4 Internetbedrijf met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken.

Zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming. Er wordt in principe geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel ongewenst is.

Vorm 5 Internetwinkel met uitsluitend afhaalmogelijkheid (pick-up-points).

Zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar. Dit soort internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie met een detailhandels-/winkelbestemming. Er wordt in principe geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel ongewenst is.

3. Ondergeschikte detailhandel

Steeds vaker wordt de gemeente benaderd met verzoeken om detailhandel op bedrijventerreinen mogelijk te maken. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden in productie gebonden ondergeschikte detailhandel enerzijds en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van groothandel anderzijds. Beide vormen van detailhandel komen in de gemeente Den Helder op bedrijventerreinen voor.

Er komen echter ook verzoeken van agrarische bedrijven uit het buitengebied. De laatste jaren zijn de vastgelegde uitgangspunten dan ook gebruikt voor initiatieven bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Daar is gebleken dat de uitgangspunten ook daar goed toepasbaar zijn en voldoende ruimte bieden voor de aangevraagde initiatieven. Op dit punt zal de Beleidsnotitie detailhandel dan ook worden uitgebreid naar het buitengebied en niet alleen voor de bedrijventerreinen.

Productie gebonden detailhandel

Combinaties van ambacht of productie met detailhandel brengen bestaande winkelconcentraties niet in gevaar mits deze van ondergeschikte aard zijn. Tussen de detailhandelsactiviteiten en de naastgelegen productie-, installatie- en reparatieactiviteiten van voornoemde bedrijven bestaat een hechte functionele relatie. De verkoop van materialen en producten kan niet los worden gezien van die andere activiteiten. Vanwege de ruimtevraag zijn deze activiteiten vaak gevestigd op bedrijventerreinen.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van groothandel

Detailhandel bij groothandel komt in de praktijk voor. Voor sommige bedrijven is impliciet een gebruiksvrijstelling afgegeven. Immers de aanvraag omgevingsvergunning geeft aan dat het gebouw gebruikt gaat worden als bedrijfsruimte en als showroom/verkoopruimte.

Hoewel detailhandel dus voorkomt bij groothandel zijn er redenen om dit niet toe te staan:

- Er is sprake van oneigenlijk ruimtegebruik. De ruimte is immers bedoeld voor groothandel en niet voor detailhandel.
- Detailhandel bij groothandel brengt verkeersbewegingen met zich, waarin niet is voorzien. Hetzelfde geldt voor de toename van de parkeerbehoefte.
- Daarnaast schaadt detailhandel bij groothandel het kernwinkelgebied.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van groothandel wordt niet tot de categorie van productie gebonden detailhandel gerekend.

3.1 *Uitgangspunten in bestemmingsplannen*

In de bestemmingsplannen zijn met betrekking tot detailhandel op bedrijventerreinen de volgende begripsbepalingen van toepassing:

Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling zoals auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

Productie gebonden detailhandel

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in andere bedrijfsactiviteit;

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik voor de bestemming bedrijventerrein in de nieuwe bestemmingsplannen zijn specifieke gebruiksregels opgesteld. Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandelsbedrijven, met uitzondering van internetwinkels en het bedrijfsmatig te koop aanbieden van bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik en zonder dat nog fabrieksmatige bewerkingen nodig zijn. Niettemin is de verkoop toegestaan van:

- Productie gebonden van ondergeschikte aard tot 5% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50m², gerelateerd aan de bedrijfsvoering van het bedrijf;
- Goederen die worden verkocht in een kantine aan eigen werknemers;
- Bedrijvigheid vallende onder het begrip internetwinkel zonder afhaalmogelijkheden.

3.2 Beleidskader Gemeente Den Helder

Uit onderzoek is gebleken dat de gemeente Den Helder beschikt over een te groot volume aan detailhandel. Dit heeft, in samenhang met de aanhoudende economische crisis, geleid tot leegstand in de kernwinkelgebieden. Gelet op de krimpende bevolking in de Noordkop en de toename van internetdetailhandel is het de verwachting dat de leegstand in de kernwinkelgebieden de komende jaren alleen maar toe zal nemen. Om voornoemde redenen is het college van mening dat een uitbreiding van detailhandelslocaties en -volume moet worden voorkomen en dat detailhandel in de kernwinkelgebieden geen concurrentie mogen ondervinden van ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen.

Om deze reden is ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen alleen onder strikte voorwaarden beperkt toelaatbaar. Deze voorwaarden vloeien voort uit de uitgangspunten zoals deze zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

De criteria voor het gebruik van een bedrijfsgebouw voor ondergeschikte productie gebonden detailhandelsactiviteiten als nevenactiviteit zijn:

- Afwijking wordt uitsluitend verleend voor percelen waarop een bedrijf aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- De activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door de gebruiker van het pand;
- Er dient voldaan te worden aan de nieuwbouweisen zoals opgenomen in het in het bouwbesluit voor de betreffende gebruiksfuncties tenzij aan deze eisen in de specifieke omstandigheden in redelijkheid niet voldaan kan worden. In die situatie kan ontheffing verleend worden tot het niveau van de eisen bestaande bouw voor de betreffende gebruiksfuncties.
- Beperkte afhaal- en afrekenmogelijkheid;
- Parkeren op eigen terrein (voldoen aan de nota Bouwen en Parkeren 2011-2016)
- Ter bescherming van de detailhandel in winkelgebieden mag maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50m² gebruikt worden als showroom;
- Bij voornoemde deel mag maximaal 5% van de totale jaaromzet afkomstig zijn uit detailhandel;
- De detailhandel vindt plaats in een afgeschermd ruimte, de overige ruimten zijn niet toegankelijk voor consumenten;
- De detailhandelsgoederen moeten in directe relatie staan tot de aanwezige bedrijfsvoering.

Detailhandel bij groothandel is slechts één keer per jaar onder strikte voorwaarden toegestaan, omdat er sprake is van oneigenlijk ruimtegebruik. De ruimte is immers bedoeld voor groothandel en niet voor detailhandel. Daarnaast brengt detailhandel bij groothandel verkeersbewegingen met zich mee waarin niet is voorzien. Hetzelfde geldt voor de toename van de parkeerbehoefte. Als laatste schaaft ook reguliere detailhandel bij groothandel het kernwinkelgebied.

De criteria voor het gebruik van een bedrijfsgebouw ten behoeve van groothandel voor ondergeschikte detailhandelsactiviteiten als nevenactiviteit zijn:

- Afwijking wordt uitsluitend verleend voor percelen waarop een bedrijf aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- Maximaal één keer per jaar mogen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden waarbij restanten afkomstig uit de groothandel worden verkocht;
- De activiteiten worden uitsluitend uitgeoefend door de gebruiker van het pand;
- Parkeren op eigen terrein (voldoen aan de nota Bouwen en Parkeren 2011-2016);
- Maximaal 5% van de totale jaaromzet mag afkomstig zijn uit detailhandel;
- De detailhandelsgoederen moeten in directe relatie staan tot de aanwezige bedrijfsvoering;
- De inrichting van de groothandel mag alleen op de dag waarop detailhandelsactiviteiten plaatsvinden als toonzaal (goederen kunnen ter plaatse worden bezichtigd) ten behoeve van eindgebruikers worden ingericht.

3.3 Samenvatting

Bij detailhandel op Industriegebieden kan onderscheid gemaakt worden in productie gebonden ondergeschikte detailhandel enerzijds en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van groothandel anderzijds. Beide vormen van detailhandel komen in de gemeente Den Helder op bedrijventerreinen voor.

Het gebruik van een bedrijfsgebouw voor ondergeschikte productie gebonden detailhandelsactiviteiten als nevenactiviteit

Ter bescherming van de detailhandel in de kernwinkelgebieden mag maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak (bvo) met een maximum van 50m² gebruikt worden als showroom. Deze detailhandel dient dan plaats te vinden in een afgeschermd ruimte, waarbij de overige ruimten niet toegankelijk zijn voor consumenten. Naast de beperking in oppervlakte geldt eveneens de beperking dat maximaal 5% van de totale jaaromzet afkomstig mag zijn uit detailhandel. Verder gelden er algemene voorschriften waaronder over wat verkocht mag worden, door wie en met betrekking tot de leefomgeving.

Het gebruik van een bedrijfsgebouw ten behoeve van groothandel voor ondergeschikte detailhandelsactiviteiten als nevenactiviteit

Ter bescherming van de detailhandel in de kernwinkelgebieden mag detailhandel bij groothandel slechts één keer per jaar onder strikte voorwaarden plaatsvinden waarbij restanten afkomstig uit de groothandel verkocht kunnen worden. De omzet uit de verkoop op deze dag mag maximaal 5% van de totale jaaromzet bedragen. Ook hier gelden er algemene voorschriften waaronder over door wie verkocht mag worden en met betrekking tot de leefomgeving.