

**Raadsinformatiebrief**

Zaaknummer: 265292	Openbaar
--------------------	----------

Verzonden aan de raad op:	27 JUN 2024
---------------------------	-------------

Onderwerp:	Branchering detailhandelscentrum Kimswerda
------------	--

**Kennisnemen van:**

1. De inhoud van deze raadsinformatiebrief.
---

Beste raadsleden,

In vervolg op de vergunningverlening voor de uitbreiding van het detailhandelscentrum Kimswerda hebben wij naar een aantal andere aspecten rond de vestiging van detailhandel in o.a. Kimswerda gekeken. Het leek ons goed u in dit onderwerp mee te nemen en met deze brief geven wij hier vorm aan.

**Mogelijke vestiging Albert Heijn.**

Wij hebben begrepen dat in één van de twee nieuwe units een Albert Heijn gevestigd zal worden. Wij hebben vernomen dat er een huurovereenkomst is gesloten met Ahold Europa Real Estate & Construction B.V. (hierna te noemen AH) voor een winkelruimte van 2.050 m<sup>2</sup> op Kimswerda om ter plaatse een Albert Heijn supermarkt te vestigen. Op dit moment is nog niet exact duidelijk hoe deze supermarktformule eruit komt te zien, hierover is op 25 april jl. navraag gedaan bij AH. Op dit moment is dat nog in onderzoek, maar vast staat wel dat er een AH supermarkt komt. In dat kader is ook bij AH geïnformeerd wat de plannen zijn voor de huidige locatie aan de Zuiderhaven als de AH daar zou vertrekken, maar daar is geen informatie over gegeven. De kans is groot dat ter plaatse ook nog een vorm van een supermarkt blijft bestaan.

**Wat is er verder op de locatie Kimswerda mogelijk?**

Verder hebben wij gekeken naar wat er op de locatie Kimswerda planologisch mogelijk is. Door brancheervaging zijn er in het land voorbeelden van gecombineerde AH supermarkten met Etos en Gall en Gall. De vraag is of dergelijke winkelformules (shop in shop) onder perifere detailhandel vallen en in dit concrete geval als supermarkt zijn aan te merken. Daarnaast hebben wij gekeken naar wat de consequenties in relatie tot het supermarktbeleid zijn als er nog een supermarkt bijkomt in die zin dat de AH verplaatst en in plaats daarvan op de huidige locatie een andere supermarkt wordt gevestigd. Ten aanzien hiervan het volgende.

Ter plaatse van de nieuwe locatie geldt het bestemmingsplan Harlingen – Detailhandelscentrum Kimsverda (nu onderdeel van het (Tijdelijke) omgevingsplan) waarin de locatie is bestemd voor 'Detailhandel – Perifeer'. Binnen deze bestemming zijn, met uitzondering van de locatie waar de aanduiding 'detailhandel' geldt, uitsluitend winkels toegestaan die qua volumineuze aard van de goederen, gevaar en hinder of dagelijkse bevoorrading niet meer goed inpasbaar is in de bestaande winkelcentra (perifere detailhandel). Hieronder worden ingevolge de definitie die is opgenomen in het bestemmingsplan ook supermarkten verstaan. Dat een (Albert Heijn) supermarkt mogelijk is op deze locatie staat niet ter discussie. Ook is er geen sprake van een beleidsbeperking, omdat hier in de planologische situatie een supermarkt is toegestaan. De supermarkt dient uiteraard wel te voldoen aan de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. Ingevolge de regels van het bestemmingsplan dient de supermarkt een minimale brutovloeroppervlakte (bvo) te hebben van 1.000 m<sup>2</sup> en een maximum bvo van 5.000 m<sup>2</sup>.

De vraag is verder of een winkelformule waarbij in de supermarkt ook andere winkels zijn ondergebracht nog wel sprake is van perifere detailhandel (shop- in-shop). Van een shop-in-shop is sprake als twee winkelformules met behoud van eigen identiteit in elkaar geschoven worden om zo met een breder aanbod een grotere markt te bereiken. Als het gaat om een formule waarbij er sprake is van een ondergeschikte functie, waarbij je wel bij de kassa van de 'hoofdshop' moet afrekenen, maakt het winkelgedeelte onderdeel uit van de supermarkt. Dit is het geval als bijvoorbeeld de Gall & Gall in een afgesloten winkelruimte onderdeel is van de Albert Heijn, zoals dat soms in kleinere AH winkels het geval is. Veelal wordt afgerekend bij de kassa van de supermarkt, er is dan geen sprake van een zelfstandige winkel. In dit geval gaat het om de uitbreiding van het winkelassortiment met alcoholische dranken met meer dan 15% alcohol die in principe niet in een supermarkt mogen worden verkocht en dus op deze manier in de supermarkt terecht komen. Deze afgesloten ruimte (slijtlokaliteit) die als onderdeel van de inrichting van de supermarkt kan worden beschouwd moet voldoen aan de regeling in artikel 10 van de Alcoholwet.

Hetzelfde is het geval als er sprake is van bepaalde medicijnverkoop die in beginsel alleen bij een drogisterij mag plaats vinden. Geneesmiddelen met de afleverstatus 'AV' (Algemene Verkoop) mogen in alle supermarkten worden verkocht. Voor de verkoop van de zogenaamde 'UAD' (Uitsluitend Apotheek en Drogist) geneesmiddelen gelden extra wettelijke verplichtingen, maar ze mogen wel worden verkocht in de supermarkt. Een supermarkt moet hier een gediplomeerde drogist voor in dienst hebben. De verkoop ervan kan dus wel worden beschouwd als onderdeel van de supermarkt en is daarmee toegestaan als voldaan wordt aan de Geneesmiddelenwet.

Als er sprake is van een gebouw waar meerdere winkels zijn ondergebracht, zoals bijvoorbeeld de oude MIRO in Leeuwarden (nu AH XL), is er sprake van een winkelcentrum met meerdere zelfstandige winkels. Een zelfstandige slijterij of drogisterij (met eigen toegang) is dan geen onderdeel van de supermarkt en daarmee niet toegestaan.

#### **Mogelijkheden op bestaande locatie AH.**

Mocht de Albert Heijn op de bestaande locatie aan de Zuiderhaven vertrekken dan blijft de planologische mogelijkheid om ter plaatse een supermarkt te vestigen bestaan. Deze locatie

is in het bestemmingsplan Harlingen – Havenkwartier namelijk specifiek bestemd als 'Detailhandel - Supermarkt'. Sterker nog, de huidige bestemming beperkt zelfs de detailhandelsmogelijkheden in die zin dat alleen een supermarkt is toegestaan. Mocht de Albert Heijn uit dit pand vertrekken dan is in principe alleen een nieuwe supermarkt zonder meer toegestaan. Voor elke andere vorm van detailhandel is een nieuwe planologische procedure nodig.

Ook op deze locatie kan worden geconcludeerd dat er beleidsmatig een supermarkt is toegestaan, omdat deze mogelijkheid planologisch is vastgesteld. Dit is overigens ook in overeenstemming met het beleid voor supermarkten, zoals dat is vertaald in de door uw raad in januari 2021 vastgestelde Nota 'Implementatie Dienstenrichtlijn: Voorstel regulering dynamiek detailhandel' (2020). Daarin is ten aanzien van supermarkten onder meer aangegeven dat 'de supermarkten op de huidige voor supermarkten aangewezen locaties en gebieden, waaronder de solitaire supermarktvestigingen en Kimswerda, kunnen worden behouden'. Op de bestaande locaties van de supermarkten mogen overigens ook andere vormen van detailhandel worden gevestigd, maar dan alleen volumineuze detailhandel omdat het behoud van reguliere detailhandel in de binnenstad moet plaatsvinden. Voor de locatie van Albert Heijn in het Havenkwartier is een specifieke regeling opgenomen ter bescherming van het behoud van de supermarkt in de binnenstad.

#### Tot slot

Op zowel de nieuwe locatie (Kimswerda) als de locatie (Havenkwartier) van AH gelden planologisch en beleidsmatig geen beperkingen voor de vestiging van een supermarkt. Voor wat betreft de winkelformule kan worden gesteld dat als er sprake is van een supermarkt die een shop-in-shop formule voor het uitbreiden van het assortiment hanteert en voldoet aan de wet- en regelgeving dit nog steeds als een supermarkt worden beschouwd. Op het moment dat er sprake is van zelfstandige winkels ondergebracht in een groter gebouw waar ook de supermarkt is gehuisvest, zijn deze winkels geen onderdeel van de supermarkt en niet toegestaan.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Harlingen,

de secretaris

S.C. van Gent

de burgemeester,

C.M. Sjerps