

de fouw



## Branchevervaging in de retail

**S**teeds vaker wordt foodservice gecombineerd met retail. Fiet-senzaken met een eigen koffiebar, schoenenwinkels met een wijnbar en lunchen in een kledingwinkel. Er worden steeds meer nieuwe combinaties bedacht tussen retail en horeca. Voordat een dergelijk concept kan worden uitgerold heeft een retailer te maken met diverse wet- en regelgeving. In deze column worden de belangrijkste juridische aspecten van branchevervaging in de retail op een rijtje gezet.

De retailer dient allereerst na te gaan of het realiseren van het retail en horeca concept op grond van het vigerende bestemmingsplan op de betreffende locatie is toegestaan. Als bijvoorbeeld uitsluitend de bestemming 'detailhandel' op de gronden rust, dan zal horeca niet zijn toegestaan. Alleen binnen een 'gemengde' of 'centrum'-bestemming waarin zowel detailhandel als (ondergeschikte) horeca is toegestaan, zal vestiging van het concept geen problemen opleveren.

**I**n een geval waarin een bakkerij ook etenswaren – waaronder patat en shoarma – en dranken voor consumptie ter plaatse aanbiedt, terwijl het bestemmingsplan alleen detailhandel toestond, oordeelde de rechtbank dat de gemeente tot handhaving van het bestemmingsplan diende over te gaan. De horeca-activiteiten maakte structureel onderdeel uit van de dagelijkse bedrijfsvoering, hetgeen op grond van vaste jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet geoorloofd is (Rechtbank Overijssel 25 maart 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:1462).

Indien het concept niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is voor de realisatie ervan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vereist (in de zin van artikel 2.1 lid 1, onderdeel c Wabo). De gemeente dient in dat geval toestemming te verlenen om te kunnen afwijken

van het bestemmingsplan. De gemeente heeft beleidsvrijheid om af te wijken of zij de omgevingsvergunning al dan niet verleent.

Sommige gemeenten hanteren beleidsregels voor het wel of niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor een dergelijk initiatief. Zo hanteert bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam – Stadsdeel Centrum – 'beleidsregels voor mengformules', waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden staan vermeld voor het verlenen van medewerking aan een dergelijk project.

**B**ehalve de bestemming op grond van het vigerende bestemmingsplan, is ook de contractuele bestemming die is opgenomen in de huurovereenkomst van belang voor het antwoord op de vraag of het concept wel is toegestaan. De contractuele bestemming in de huurovereenkomst dient aan te sluiten bij het concept dat de retailer wenst te realiseren. Als bijvoorbeeld een retailer een kledingwinkel exploiteert en een deel van zijn winkelruimte wil gaan exploiteren als café-koffiecorner, dan handelt de retailer in strijd met de huurovereenkomst indien daarin is opgenomen dat het gehuurde uitsluitend mag worden gebruikt als winkelruimte ten behoeve van de verkoop van kleding. Op grond van deze tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst kan de verhuurder mogelijk aanspraak maken op contractuele boetes of de huurovereenkomst door de rechter laten ontbinden. De retailer doet er dus verstandig aan om eerst schriftelijke toestemming van de verhuurder te vragen voordat tot branchevervaging wordt overgegaan.

**I**n sommige gemeenten zal een exploitatievergunning dienen te worden verkregen voor het uitoefenen van (ondergeschikte) horeca-activiteiten binnen een winkel. De APV betreft lokale regelgeving met betrekking tot de open-

bare orde en kan een vergunning voor het exploiteren van een dergelijke horeca activiteit verplicht stellen. De exploitatievergunning kan worden geweigerd indien te verwachten is dat het woon- en leefklimaat en/of de openbare orde in de omgeving op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed. Het Activiteitenbesluit geeft voorschriften voor activiteiten met betrekking tot voeding, waaronder het bereiden van voedingsmiddelen (niet industrieel). Op het moment dat voedingsmiddelen worden bereid, dan zal daarvan een melding dienen te worden gedaan bij de gemeente.

Voorts moet de retailer zich houden aan de Warenwet en de daaraan gerelateerde besluiten en regelingen, waarbij het Warenwetbesluit bereiding en behandeling van levensmiddelen en het Warenwetbesluit hygiëne van levensmiddelen de belangrijkste zijn. Er moet voldaan worden aan de wettelijke eisen ter zake voedselveiligheid. Er gelden bijvoorbeeld temperatuureisen voor het bewaren van bederfelijke levensmiddelen.

Voor de personeelsleden van de retailer die de levensmiddelen bereiden, betekent dit ook dat zij moeten voldoen aan de zogenaamde hygiëncode voor de horeca, die per 1 april 2016 is vernieuwd. De nieuwe hygiëncode voldoet aan de meest actuele wetgeving op het gebied van voedselveiligheid. In de hygiëncode zijn, simpel gezegd, alle spelregels opgenomen die opgevolgd moeten worden om uiteindelijk een voedselveilig product aan klanten te kunnen serveren en om te voldoen aan de relevante wetgeving.

Bij het toepassen van horeca binnen de retail is het belangrijk dat de juridische aspecten goed in het oog worden gehouden, anders is de kans groot dat een prachtig uitgedacht concept voortijdig strandt. ←

ANNELOES DE FOUW  
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM