



Memo

Project: **Bestemmingsplan "Lopikerpoort"**
Projectnummer: **2771**
Datum: **23-01-2019**
Opsteller: **JdJ**

Deze memo is opgesteld naar aanleiding van de zienswijze van de Provincie Utrecht op het bestemmingsplan "Lopikerpoort". De Provincie heeft in de zienswijze meerdere punten ingebracht. Deze Memo gaat in op de zienswijze die handelt over de detailhandel.

Hovenier:

De provincie geeft aan dat er sprake zou zijn van nieuwvestiging van een hoveniersbedrijf. Dit hoveniersbedrijf heeft de bestemming detailhandel gekregen. De bestemming detailhandel conflicteert met de begripsbepalingen voor detailhandel in het bestemmingsplan.

Allereerst willen we opmerken dat het hoveniersbedrijf een reeds bestaand bedrijf is welke nu als nevenactiviteit aanwezig bij een agrarisch bedrijf aan de Lopikerweg West. Het betreft dus een uitplaatsing/verplaatsing van een bestaand bedrijf. Van nieuwvestiging is geen sprake.

Wat betreft de bestemming kunnen we ons voorstellen dat de opmerking is gemaakt dat het bedrijf niet passend is binnen de begripsbepalingen voor detailhandel. We zullen de bestemming voor het hoveniersbedrijf aanpassen naar een bestemming "bedrijf".

De Rie:

In de zienswijze komt aan de orde of er sprake is van een oppervlakte neutrale verplaatsing van gereedschappenhandel de Rie e.a.a. in relatie tot de PRV artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder D.

Zoals in de toelichting op het plan als ook in het bedrijfsprofiel is aangegeven dat gereedschappenhandel de Rie te scharen is onder volumineuze detailhandel. In dat perspectief is het voor te stellen dat er door verplaatsing van de Rie gekeken wordt naar artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder D. Echter is er in dit plan geen sprake van een oppervlakte neutrale verplaatsing. Wat in de toelichting op het bestemmingsplan onderbelicht is gebleven is de vraag hoe en op welke wijze artikel 4.4 (PRV) gestalte heeft gekregen.

Gezien de ontwikkelingen die het bedrijf doormaakt is een verruiming aan bebouwing noodzakelijk. De Rie is al geruime tijd op zoek naar een geschikte locatie voor zijn volumineuze detailhandel. Echter zijn er binnen het voedingsgebied van het bedrijf geen geschikte mogelijkheden. Niet kunnen uitbreiden betekend dat op korte termijn het voorbestaan van het bedrijf onder druk komt te staan. Uitbreiding heeft vooral te maken met het feit dat het bedrijf nu "ingedikt" is en hierdoor zaken niet representatief kan uitstralen welke artikelen er verkocht worden. Uitbreiding heeft niet tot doel het genereren van een groter kanten bestand.

Op de huidige locatie van de Rie staan alle goederen / gereedschappen in en op elkaar omdat er geen ruimte is om deze op een goede wijze uit te stallen. Totaal heeft de Rie op de Lopikerweg Oost 89a nu een BVO van 810m2 in de nieuwbouw situatie zal dit ca. 1360m2 zijn.

Het perceel aan de Lopikerweg Oost 66/67 biedt voor de Rie de mogelijkheid om zijn bedrijf levensvatbaar te houden. Gezien de bestemming van dit perceel, (tuincentrum wat geschaard wordt onder volumineuze detailhandel) ligt de verplaatsing van De Rie naar deze plek in lijn met de al geldende bestemmingen en de alhier gevestigde functies. Het voorperceel van Lopikerweg Oost 66/67 is thans bestemd als wonen (2 woningen) en het achterste gedeelte voor tuincentrum. Gedeeltelijk zal de Rie met zijn bedrijf in de bestaande woonbestemming komen te liggen en gedeeltelijk binnen de bestaande bestemming tuincentrum.

Voor wat betreft de het gedeelte wat op de bestaande woonbestemmingen komt te liggen is er sprake van een oppervlakte neutrale verplaatsing. Het aantal BVO wat op de bestaande woonbestemming komt te liggen is 810m². De oppervlakte van de inpandige woning op de verdieping is niet meegenomen in de berekening van het aantal BVO daar deze ook niet in de bestaande situatie is meegenomen. Zoals hierboven aan de orde is gekomen is artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder D hier van toepassing.

Het overige gedeelte van de nieuwbouw van de Rie valt in de bestaande bestemming tuincentrum. Hier is artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder C van toepassing. In de toelichting en het bedrijfsprofiel is aan de orde gekomen dat uitbreiding noodzakelijk. De uitbreiding is nodig ter behoud van de status quo, namelijk om het bedrijf representatief en competitief te houden. Er zijn in de loop van de jaren verschillende alternatieven voor uitbreiding onderzocht echter bleek er geen planologische ruimte beschikbaar voor verplaatsing. De locatie Lopikerweg biedt door de bestaande bestemming niet alleen ruimte voor verplaatsing maar ook voor uitbreiding.

Het plan wordt dus deels gemotiveerd vanuit artikel 4.4 Detailhandel lid 2 onder C en deels vanuit 4.4 Detailhandel lid 2 onder D. Daarbij zij opgemerkt dat dit plan tevens uitgaat van het beter benutten van de reeds bestaande bestemming tuincentrum (volumineuze detailhandel.) Het plan is op een dusdanige wijze vorm gegeven dat er sprake is van een inkrumping van de bestemming tuincentrum. Immers wordt een deel van het terrein bestemd voor parkeren, groen, water en bedrijf (hovenier). De kwaliteitsslag die hier geleverd wordt is reeds beschreven in de toelichting op het plan.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de artikelen 4.4 Detailhandel lid 2 onder C en D. Zij het dat de artikelen ruimte laten voor vestigen op een geheel nieuwe plek waar nog geen detailhandel is toegestaan. Zover gaat dit plan niet. Dit plan gaat juist uit van het beter benutten van de reeds bestaande detailhandels bestemming en stedelijke functies.