



provincie Utrecht

 GEMEENTE LOPIK		Ingekomen	
		Nr. 08.08393	
d.d. 27 DEC 2008			
Beza	SL	GG	☒
Midd			
	Arkins	t.k.n.	
RDV			

Afdeling Ruimte

Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Tel. 030-2589111
Fax 030-2583140
<http://www.provincie-utrecht.nl>

VERZONDEN 27 DEC. 2008

Aan:
Gemeente Lopik
t.a.v. dhr. H. van Kats
Postbus 50
3410 CB Lopik

Datum 24 november 2008
Nummer 2008INT223526
Uw brief van
Uw nummer
Bijlage

Team GRO
Referentie Dhr. H. Hamster
Doorkiesnummer 030-2583330
Faxnummer 030-2582601
E-mailadres hommo.hamster@provincie-utrecht.nl
Onderwerp Reactie principeverzoek

Geacht heer Van Kats,

Er is door Intratuin verzocht om uitbreiding omdat het bedrijf te weinig bezoekers trekt met als gevolg een slecht bedrijfeconomisch resultaat. De onderneming wenst over meer overdekte winkelruimte te beschikken zodat zij beter in staat is de consument te bedienen en langer vast te houden. Intratuin geeft aan dat de grootste uitbreiding plaatsvindt in de warme kas waar de toename met name wordt veroorzaakt door een vergroting van de afdeling kamerplanten, de afdeling tuinmeubelen en de afdeling sfeer en interieur.

Historie

In het verleden (1999) is het bedrijf uit de kern IJsselstein verplaatst naar de huidige locatie. In de afgelopen 3,5 jaar is men bezig geweest met verschillende aanvragen om uitbreiding. Dit is diverse malen afgehouden daar er geen goede argumentatie voor bestond en de aanvragen te veel branchevervreemding in zich hadden. In 2007 is er een poging ondernomen om elders een kassencomplex op de koppen ten einde, door middel van compensatie, meer bouw mogelijkheden te creëren. Dit is destijds helaas gestrand op financiële onoverkomelijkheden.

Ten tijde van de verplaatsing uit de kern IJsselstein hebben GS een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor deze ontwikkeling. De initiatiefnemer had toen een 2 fasen plan ingediend, waarbij de huidige omvang de eerste fase was. Dit had te maken met de aanwezige financiële middelen. De initiatiefnemer heeft toen aangegeven dat in de toekomst fase twee zou worden gerealiseerd. Wij hebben als provincie enkel een verklaring afgegeven voor de eerste fase. De tweede fase was wel bekend, maar we hebben die op dat moment niet bij de aanvraag betrokken. Wij hebben toen derhalve geen expliciete uitspraak gedaan over het gehele plan. Initiatiefnemers stellen er echter vanuit te zijn gegaan dat de tweede fase verder wel akkoord was, anders zouden zij, naar eigen zeggen, de investering voor de eerste fase nooit gedaan hebben. Voor deze argumentatie ben ik in beperkte mate gevoelig.

Reeds eerder, eind 2006, heeft u een principeverzoek ingediend voor uitbreiding van bebouwing op de voorliggende gronden. In die plannen zou er naast het bestaande gebouw van Intratuin een nieuw gebouw worden gerealiseerd en zou een deel van de niet-overdekte gronden van het tuincentrum overdekt worden. Het gebouw naast het tuincentrum zou bedoeld zijn voor andere activiteiten dan het tuincentrum, zoals



leisure en een bouwmarkt. Naar aanleiding van dat verzoek is u bericht dat realisatie van een bouwmarkt met een leisure-centrum buiten de bebouwingscontour van het streekplan niet past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

Planbeschrijving

In het voorliggende plan zijn de uitbreidingsplannen op het voorliggende perceel teruggebracht door niet meer naast het gebouw van Intratuin een nieuw gebouw te realiseren. Daarnaast zijn de uitbreidingsplannen bedoeld voor de uitbreiding van het tuincentrum en niet voor andere activiteiten zoals in de vorige uitbreidingsplannen werd beoogd.

De totale bestaande oppervlakte is 5125 m², terwijl in de uitbreidingsplannen wordt voorzien in een oppervlakte van 9510 m². De toename van het aantal m² te realiseren bebouwd oppervlakte gaat gedeeltelijk ten koste van het thans niet overdekte deel van het tuincentrum. Feitelijk betekent dit dat men 3260 m² meer wil bouwen dan toegestaan in het kader van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat is een toename van ongeveer 50%.

Een gedeelte van de uitbreiding is bedoeld voor twee nieuwe elementen in het concept, te weten een Inspiratieplein (waar consumenten inspiratie kunnen opdoen voor de inrichting van de huiskamer) en een afdeling Aan de Dis. De toe te voegen elementen zijn niet vrij van discussie, daar ik voorsta het gebruik zo dicht mogelijk bij de kern van de zaak te houden, namelijk tuincentrum.

Afwijking van provinciaal beleid

De afwijking van het provinciaal beleid in de zin van het 'Structuurvisie' berust in beginsel op het gegeven dat er uitbreiding plaats vindt van een niet-agrarisch bedrijf buiten de contour met meer dan de generiek toegestane 20%.

Afweging

Ruimtelijk

Ten aanzien van de locatie van het tuincentrum is het volgende op te merken. Over het algemeen is te zeggen dat de locaties van veel tuincentra gezien de uitstraling opmerkelijk zijn, vaak vlak aan de rand van stedelijk gebied, maar toch al in het landelijk gebied. Indicatieve voorbeelden hiervan zijn Tuincentra Overvecht in Utrecht en Montfoort, Minstroom te Utrecht, Eurofleur Leusden en Copijn te Groenekan. Het onderhavige geval betreft een vergelijkbare locatie. De plek is echter goed ontsloten en is qua uitstraling naar het landelijk gebied niet storend. Tevens is de locatie uitstekend gelegen ten opzichte van het verzorgingsgebied.

Functioneel

Het tuincentrum geeft momenteel geen onevenredige overlast en draagt bij aan de verzorgingsstructuur in het gebied. Op het moment dat het bedrijf ter ziele zou gaan is het niet te zeggen of een vervolgfunctie op eenzelfde wijze zal functioneren. De vestiging van bijvoorbeeld een supermarkt is dan niet ondenkbaar, hetgeen niet strookt met de in de structuurvisie verwoorde wensen. Daarnaast bestaat er wel behoefte aan een goed geoutilleerd tuincentrum. Schaalvergroting zorgt ervoor dat het assortiment verruimd wordt, waardoor mensen uit het verzorgingsgebied niet naar andere tuincentra hoeven om een dergelijk aanbod te vinden. Uit de cijfer ter onderbouwing blijkt dat dit nu wel gebeurt.



Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan ik in principe akkoord gaan met deze ontwikkeling. Gezien de historie en de ruimtelijke en functionele aspecten van de zaak is een uitbreiding van de bebouwing tot 9510 m² te rechtvaardigen. Wel mag duidelijk zijn dat het in het licht bezien van het provinciaal beleid, dit een solitair geval is, waarbij de historie de oorzaak is van een enigszins gewijzigd afwegingskader.

Het plan ontbeert in mijn optiek kwaliteitswinst, zoals omschreven in de provinciale structuurvisie. Met het oog hierop willen wij aan onze medewerking de volgende voorwaarden stellen:

1. Ten aanzien van de bebouwingsoppervlakte wil ik het volgende opmerken. Ik ga er vanuit dat de 9510 m² bestaat uit 7925 m² + 20%. Hiermee wordt nu de ruimte gegeven die door verzoeker is gevraagd en is er verder in beginsel geen extra uitbreiding meer mogelijk;
2. Tegenover het toekennen van extra bouw mogelijkheden kan op het perceel zelf weinig kwaliteitswinst worden gezet in fysieke zin. Ik ga er vanuit dat initiatiefnemer meer dan bereid is om het geheel op deugdelijke wijze landschappelijk in te passen. Hierdoor zou het zicht op de bebouwing vanuit het landelijk gebied aanzienlijk verbeteren ten opzichte van de huidige situatie;
3. Aangezien de landschappelijke kwaliteitswinst niet ter plaatse kan worden gerealiseerd kan dit wellicht worden gerealiseerd door middel van gebiedsontwikkeling. Een door de gemeente Lopik geopperde mogelijkheid is derhalve dat er een financiële bijdrage wordt geleverd aan de gebiedsontwikkeling. Op deze wijze kan de voorgestelde ontwikkeling toch leiden tot kwaliteitsverbetering van het landschap in algemene zin;
4. Het een en ander dient te worden vastgelegd in een postzegelplan.

Graag wil ik betrokken blijven bij de verder uitwerking van deze ontwikkeling. Ik ga er vanuit u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien. Voor verdere vragen en opmerkingen kunt u contact opnemen met dhr. H. Hamster (030-2583330).

Hoogachtend,

H. Jungen
Hoofd Afdeling Ruimte