

# memo RO mogelijkheden Bedrijfsgebouwen Schulp Vruchtensappen BV

Thorbeckegracht 39  
8011 VN Zwolle  
t 038 425 43 21  
f 038 425 43 28  
info@bureauruimtewerk.nl  
www.bureauruimtewerk.nl  
KvK Zwolle 05063418  
BTW NL8129.31.919B01

**bestemd voor**

Gemeente Stichtse Vecht, college van B&W en Tom Verkammen

**datum**

Zwolle, 6 december 2016

**afzender**

Monique Schuttenbeld

**Tweede lezer**

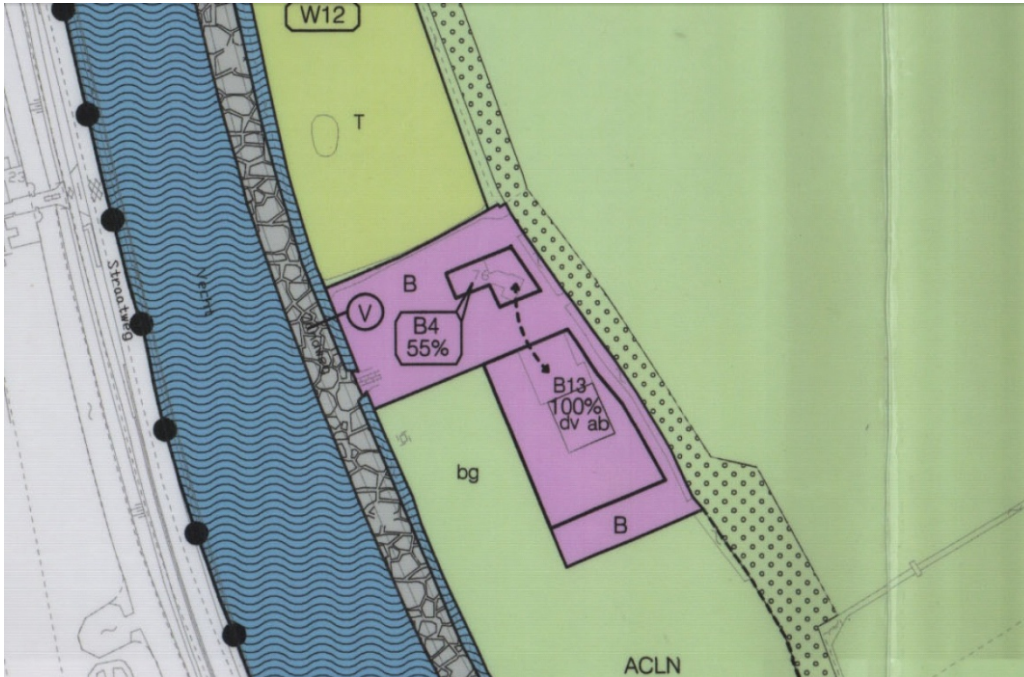
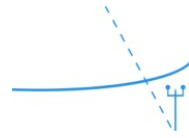
Tycho Lam, Hekkelman Advocaten

## 1 Vraagstelling

De gemeente heeft in april 2016 een reactie gegeven op het initiatiefplan van Schulp Vruchtensappen (hierna Schulp). In het initiatiefplan is de wens van Schulp opgenomen het huidige bedrijf uit te bereiden met een bedrijfspand van 1100 m2 achter het huidige bedrijfspand. Graag wil de heer Schulp in beeld hebben wat de bebouwingsmogelijkheden zijn van het vigerende bestemmingsplan zodat de bestaande rechten goed worden meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is de vraag wat het nieuwe Voorontwerp bestemmingsplan 'landelijk gebied Rondom de Vecht' aan bebouwingsmogelijkheden biedt. Daarbij is gevraagd om ook de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen in beeld te brengen.

## 2 Vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Landelijk gebied rondom de Vecht (2006)' en de 'Partiële herziening landelijk gebied rondom de Vecht' zijn van kracht. Deze laatste is na de Wabo tot stand gekomen en aangepast op de terminologie van de Wabo. De teksten van de 'Partiële herziening landelijk gebied rondom de Vecht' worden daarom gehanteerd.



afbeelding: verbeelding 'Partiële herziening landelijk gebied rondom de Vecht'

Het bedrijfspand is aangeduid met B en het bouwvlak met B13 100% dv ab

Voor het bedrijfspand is het volgende artikel van toepassing:

#### **artikel 11 Bedrijven (B)**

##### Bestemmingsomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor "Bedrijven" (B), zijn met in achtneming van het bepaalde in artikel 24 "Karakteristieke bouwwerken (dubbelbestemming)", bestemd:
  - a. voor bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage I "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, met dien verstande dat onder bedrijven als bedoeld onder a, niet zijn begrepen:
    1. detailhandelsbedrijven, en;
    2. bedrijven die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit Milieubeheer (Ivb);
  - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" (dv) tevens voor dienstverlening;
  - e. ter plaatse van de aanduiding "ambachtelijk" (ab) uitsluitend voor een ambachtelijke bedrijfsvoering;

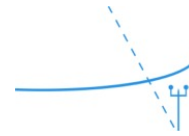
##### Bouwregels

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde als bedoeld in artikel 28 "Hoogteaanduidingen"

Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende regels:

##### Algemeen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;



- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- c. de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven, onverminderd het bepaalde in dit lid onder f, g, k en l;
- d. bedrijfsgebouwen worden van een kap voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 50° mag bedragen, onverminderd het bepaalde onder i.

Voor de boomgaard geldt:

**artikel 7 Agrarische doeleinden, tevens cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied (ACLN)**

Bestemmingsomschrijving

- 1. De gronden op de kaart aangewezen voor “Agrarische doeleinden, tevens cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk waardevol gebied” (ACLN), met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 “Waardevolle houtopstanden (dubbelbestemming)”, zijn bestemd:
  - e. ter plaatse van de aanduiding “boomgaard” (bg) uitsluitend voor de instandhouding van een boomgaard;

**Ontheffingsbevoegdheid Zandpad 76 (in het moeder plan vrijstellingsbevoegdheid)**

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen voor het perceel Zandpad 76 ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, onder b voor vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met niet meer dan 350 m<sup>2</sup>, mits:
  - a. de extra bebouwing niet wordt aangewend ten behoeve van de productie;
  - b. voor de goothoogte en de hoogte aan het bepaalde in lid 3, onder c wordt voldaan;

**Ontheffingsbevoegdheden (in het moeder plan vrijstellingsbevoegdheid)**

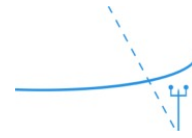
- 6. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde:
  - a. in lid 3, onder b voor een bebouwingspercentage dat niet meer dan 10% hoger is dan het op de kaart aangegeven percentage;
  - b. in lid 3, onder f voor een goothoogte van bedrijfswoningen van niet meer dan 4,5 m;
  - c. in lid 3, onder d en i voor het plat afdekken van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen;
  - d. op de kaart voor het vergroten van bouwvlakken met niet meer dan 15%.

**Toetsing vigerend BP**

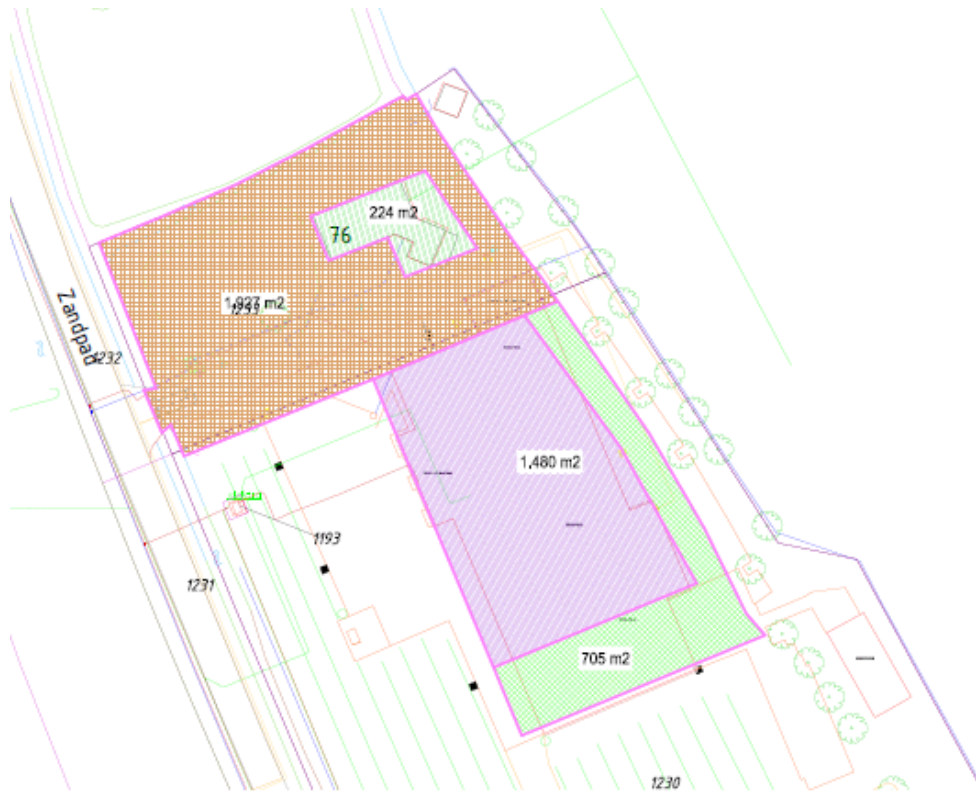
**artikel 11 Bedrijven (B)**

**Bestemmingsomschrijving**

- 1. De gronden op de kaart aangewezen voor “Bedrijven” (B), zijn met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 “Karakteristieke bouwwerken (dubbelbestemming)”, bestemd:
  - a. voor bedrijven die in de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage I “Staat van Bedrijfsactiviteiten” zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld wat betreft hun gevolgen voor de omgeving, met dien
- Onder de bestemming Bedrijven (B) zijn bedrijven mogelijk welke zijn aangeduid in de “Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage I van het bestemmingsplan. Het bedrijf is dus niet specifiek bestemd als bedrijf voor het produceren van vruchtensappen.

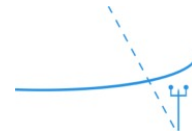


- Het bedrijfspand mag binnen het bouwvlak B13 voor 100 % bebouwd worden met een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Voorzien van een kap met een de dakhelling van niet minder dan 15° en niet meer dan 50°.
- De oppervlakte van het bouwvlak van de plankaart/verbeelding is: 1480 m<sup>2</sup>.



Afbeelding: oppervlakte bebouwingsvlak vigerend BP

- Er is een mogelijkheid om het bouwvlak van 1480 m<sup>2</sup> te vergroten met niet meer dan 15 %. Dit is 222 m<sup>2</sup>.
- Er is aan de achterzijde en de rechterzijde een overschrijding van het bouwvlak gerealiseerd dit is samen ca. 350 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakten corresponderen met de specifieke ontheffings / vrijstellingsbevoegdheid van het Zandpad 76.
- Er is een oude fust-loods op het perceel die men graag wil vervangen. Deze bestaande loods staat buiten het bebouwingsvlak en heeft een oppervlak van 98 m<sup>2</sup>. Deze staat er al meer dan 50 jaar en staat er op basis van het overgangsrecht. Gebruikelijk is dat deze m<sup>2</sup> van de loods zijn in te zetten om dezelfde m<sup>2</sup> op andere plek te bouwen als de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeterd.



- Binnen het bouwvlak zijn nog enkele m<sup>2</sup> die niet bebouwd zijn en dus niet benut zijn, dit is ca. 182 m<sup>2</sup>. zie afbeelding hieronder. Dit is met name een strook aan de voorzijde die niet bebouwd is. Dit deel is tijdens de nieuwbouw van 7 jaar geleden onbebouwd gebleven i.v.m. een architectonisch beter aanzicht. Daarnaast zijn ook aan de achterzijde een aantal kleine delen van het bouwblok onbenut.



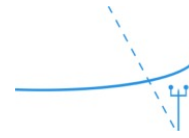
Afbeelding Bouwvlak en nog te bebouwen delen vigerend BP

### Conclusie vigerend BP

Geconstateerd is dat er twee ontheffingen in het BP aanwezig zijn. De vraag is of deze twee ontheffingen allebei toegepast mogen worden, dus vrijstelling op vrijstelling. In de nota van toelichting wordt aangegeven dat bij een te bouwen bijbehorend bouwwerk van zowel artikel 2 als artikel 3 van bijlage II van het besluit gebruik mag worden gemaakt om als vergunning vrij te worden aangemerkt. Hieruit leidt ik af dat in het licht hiervan ook het toepassen van vrijstelling op vrijstelling mogelijk zou moeten zijn.

Ik concludeer dat op grond van het vigerende bestemmingsplan met toepassing van een ontheffing/vrijstelling van B&W een uitbreiding van 222 m<sup>2</sup> mogelijk is. Op basis van het overgangsrecht is 98m<sup>2</sup> elders te bouwen en door gebruik te maken van de onbenutte bebouwingsoppervlak is 182 m<sup>2</sup> mogelijk.

**Totaal is er dan op basis van het vigerende BP 502 m<sup>2</sup> mogelijk.**



### 3 Voorontwerp bestemmingsplan

Het Voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht' heeft vanaf vrijdag 29 april 2016 tot en met donderdag 9 juni 2016 ter inzage gelegen.

Het plan heeft als doelstelling:

Het Bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht heeft als doel om de kenmerkende gebiedskwaliteiten te behouden en de dragende gebiedsfuncties te versterken. De dragende gebiedsfuncties voor dit gebied zijn de agrarische en woonfuncties en de aanwezigheid van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waaronder de buitenplaatsen.

Het plan gaat uit van minder regels en biedt een kader voor kleinschalige initiatieven. Daarnaast beoogt het plan een evenwicht te bereiken tussen bescherming en conservering van bestaande ruimtelijke kwaliteiten en doorontwikkeling van dragende functies.

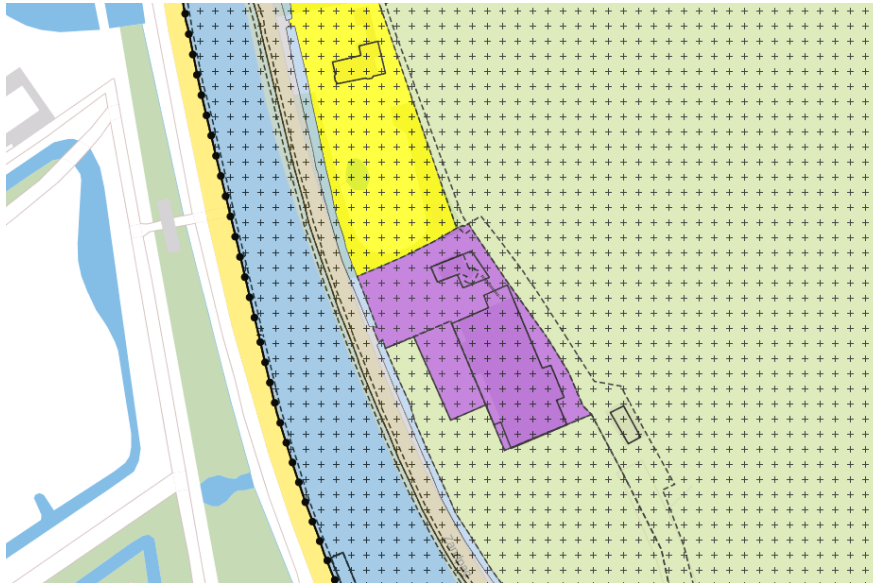
Het doel is om te komen tot een actueel, digitaal en in hoofdzaak conserverend en op onderdelen ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het Landelijk gebied Rondom de Vecht:

1. om te beschikken over een degelijk toetsingskader ten behoeve van de ontwikkeling van al bestaande functies (bebouwing, gebruik) en waarden in het gebied (landschap, cultuurhistorie);
2. om ruimte te creëren voor ontwikkelingen die in de komende termijn (tien jaar) te verwachten zijn en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, mede gebaseerd op het ruimtelijk relevante beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk;
3. dat waar mogelijk rekening houdt met al geplande of op korte termijn geplande projecten of initiatieven van overheden, bewoners en/of gebruikers van het gebied;
4. waar huidige bestemmingen in het nieuwe bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen. Waar nodig vinden aanpassingen plaats zodat het bestemmingsplan voldoet aan de actuele ruimtelijke wet- en regelgeving.

Het overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan betekent dat de huidige bestemmingen zoveel mogelijk worden overgenomen. Het bestemmingsplan zit daarmee niet op slot. In het plan worden mogelijkheden ingebouwd die een afwijking van een actuele bestemming mogelijk maken. Dat kan aan de hand van:

1. flexibilitaire regels (afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden);
2. het indienen van een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarbij wordt door de gemeente getoetst of het een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft en of het betreffende initiatief is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Ik concludeer dat de ambitie van de gemeente is een zoveel mogelijk conserverend BP op te stellen, maar men wil wel rekening houden met ontwikkelingen welke voorkomen / noodzakelijk zijn in de planperiode van de komende 10 jaar. Men geeft aan het BP niet op slot te willen zetten, mits hiervoor wel een goede ruimtelijke onderbouwing voor is.



Afbeelding: verbeelding Voorontwerp bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht' Zandpad 76

Het bedrijfspand heeft de enkel bestemming Bedrijf

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Bedrijf

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

g. uitsluitend ter plaatse van de hieronder vermelde aanduiding, tevens voor dat bedrijf.

Zandpad 76 Breukelen, productiebedrijf van vruchtensappen specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf van vruchtensappen

d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning;

met de daarbij behorende:

g. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken;

h. erven;

i. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;

j. parkeervoorzieningen;

k. groenvoorzieningen;

l. water en watergangen;

m. overige functioneel met de bestemming 'Bedrijf' verbonden voorzieningen.

De boomgaard heeft een functieaanduiding fruitteelt. Dat wil zeggen dat dit deel mag worden gebruikt voor fruitteelt.

#### 4.2 Bouwregels

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;



b. voor het bouwen van gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken geldt het volgende:

	maximum aantal per bouwvlak	maximum inhoud of oppervlakte	maximum goot-hoogte	maximum bouwhoogte
<b>bedrijfswoningen (incl. aan- en uitbouwen)</b>	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m <sup>3</sup>	6 m	11 m
<b>bijbehorende bouwwerken</b>		50 m <sup>2</sup> per bedrijfswoning	bijgebouwen: 3 m aangebouwde bijgebouwen: gelijk aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning	6 m
<b>nutsvoorzieningen</b>				4 m
<b>bedrijfsgebouwen</b>			6 m	10 m
<b>erf- en terreinafscheidingen</b>				2 m
<b>lichtmasten</b>				6 m
<b>vlaggenmasten</b>				6 m
<b>overige andere bouwwerken</b>				3 m

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

#### 4.3.1 Ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in en toestaan dat voor het perceel Zandpad 76 het bouwvlak wordt overschreden met gebouwen met een maximum oppervlakte van 116 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. de extra bebouwing uitsluitend wordt aangewend ten behoeve van opslag;
- b. voor de maximum goot- en bouwhoogte wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2 sub b.

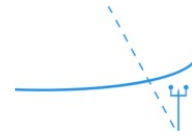
### Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

#### 25.1 Overschrijding bouwgrenzen

a. Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

1. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
2. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bouwvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.





- b. De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

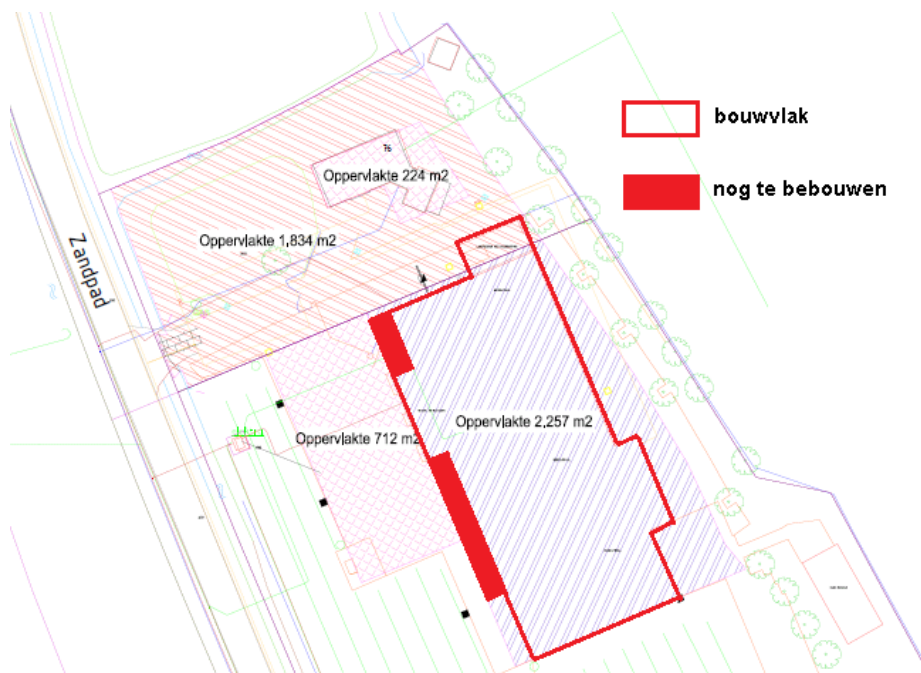
## Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

### 26.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

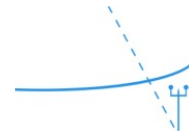
Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen waarbij het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.

### Toetsing Voorontwerp BP

- De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn specifiek bestemd voor een productiebedrijf van vruchtensappen specifieke vorm van bedrijf - productiebedrijf van vruchtensappen
- Het bouwvlak mag voor 100 % bebouwd worden
- Er is specifiek voor het Zandpad 76 een overschrijding van het bouwvlak toegestaan van 116 m<sup>2</sup> alleen te gebruiken als opslag.
- Beschreven staat dat de algemene afwijkingregel om een bouwgrens te overschrijden met 10 % voor het Zandpad 76 niet is toegestaan omdat op grond van hoofdstuk 2 afwijken reeds mogelijk is voor het Zandpad 76.
- Mogelijk is wel de bestemmingsgrenzen met 10 % te overschrijden. Maar op de bestemming mag buiten het bouwvlak niet gebouwd worden. Dus dit maakt extra bebouwing niet mogelijk.
- Binnen het bouwvlak zijn nog enkele m<sup>2</sup> die niet bebouwd zijn en dus niet benut zijn, dit is ca. 102 m<sup>2</sup>. zie afbeelding hieronder. Dit is zijn twee stroken aan de voorzijde die niet bebouwd zijn.



Afbeelding Bouwvlak en nog te bebouwen delen Voorontwerp BP



- Dit deel is tijdens de nieuwbouw van 7 jaar geleden onbebouwd gebleven i.v.m. een architectonisch beter aanzicht.

### **Conclusie Voorontwerp BP**

Ik concludeer dat op grond van het Voorontwerp bestemmingsplan de bestemming specifiek is vastgelegd wat beperkingen geeft bij eventuele verkoop van de locatie. Dan kan ik concluderen dat met toepassing van een afwijkingsregel door B&W een uitbreiding van 116 m<sup>2</sup> mogelijk is. Gebruikelijk is op basis van het overgangsrecht 98 m<sup>2</sup> elders te bouwen en door gebruik te maken van de onbenutte bebouwingsoppervlak is nog 102 m<sup>2</sup> mogelijk. **Totaal is er dan op basis van het Voorontwerp BP 316 m<sup>2</sup> mogelijk.**

## **4 Vergunningsvrije bouwwerken**

Ik heb getoetst of er mogelijkheden zijn die in strijd mogen zijn met bestemmingsplan (artikel 2 Bijlage II Bor), de zogenoemde vergunningsvrije bouwwerken.

Omdat er meerdere gebouwen aanwezig op de locatie zoals de bedrijfspanden en de bedrijfswoning moet eerst het hoofdgebouw en het achtererfgebied worden bepaald.

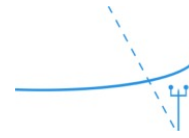
Bepalen hoofdgebouw(en) en achtererfgebied op grond van de artikel 6 van de Bor:

*Indien op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming of indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, wordt het achtererfgebied bepaald door het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.*

### **de toelichting op de wettekst zegt daarover:**

*Bij deze wijziging is artikel 6 van bijlage II in zijn geheel geherformuleerd, waarbij onderdeel a (oud) is uitgebreid en onderdeel b is komen te vervallen.*

*Artikel 6 geeft een specifieke regeling voor het bepalen van het achtererfgebied op een perceel als daar, naast het als hoofdgebouw aan te merken gebouw, meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming, of als naast een hoofdgebouw dat geen woning is nog één of meer woningen aanwezig zijn. Voor laatstgenoemde situatie was al een uitzondering van toepassing voor de bepaling van het achtererfgebied (artikel 6, onderdeel a (oud)). Nu is deze regeling uitgebreid naar de situatie waarin, naast het hoofdgebouw, meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming. Het gaat bijvoorbeeld om defensie terreinen, bedrijfsterreinen en zorgcomplexen.*



*Met de nu doorgevoerde wijziging wordt bereikt dat als een van bovengenoemde situaties zich voordoet, het achtererfgebied wordt bepaald door het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij het openbaar toegankelijk gebied.*

*Artikel 6 leidt ertoe dat het achtererfgebied op een perceel zo groot mogelijk is, in ieder geval groter dan wanneer in situaties als in artikel 6 bedoeld, op een perceel een verder van openbaar toegankelijk gebied verwijderd gebouw maatgevend voor het achtererfgebied zou zijn. Overigens moet ervan worden uitgegaan dat ook als er meer gebouwen op een perceel zijn gelegen, altijd één van die gebouwen als hoofdgebouw is aan te merken. Hoe in dat verband de eis moet worden uitgelegd dat het moet gaan om het gebouw dat het belangrijkste is voor de bestemming – verwezen wordt naar de begripsomschrijving van hoofdgebouw in artikel 1, eerste lid, van de bijlage – zal van geval tot geval verschillen. De functie van een gebouw zal hiervoor, gelet op de geldende bestemming, doorslaggevend zijn. Indien er meer gebouwen zijn met gelijkwaardige functies kan een aanknopingspunt gevonden worden in de omvang van het gebouw (het grootste gebouw is in dat geval het hoofdgebouw) of het aantal personen dat in een gebouw werkzaam is of verblijft (het gebouw met de meeste personen is het hoofdgebouw).*

*Artikel 6 zal bij de hier bedoelde complexen met meerdere gebouwen, als het gaat om het vergunningvrij kunnen bouwen van bijbehorende bouwwerken, vooral betekenis hebben voor de toepassing van artikel 3, onderdeel 1, van de bijlage. Meestal is naast het hoofdgebouw al een oppervlakte van meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied aanwezig, zodat de mogelijkheden om te bouwen op grond van artikel 2, onderdeel 3, opgesoupeerd zullen zijn.*

In combinatie met het bovenstaande is het achtererfgebied bepaald:

*erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.*

#### **Het achtererfgebied is meer dan 900 m<sup>2</sup>**

Vervolgens moet het zogenaamde bebouwingsgebied worden bepaald:

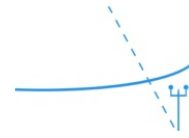
*achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw. In dit geval alsmede de oppervlakten van de oorspronkelijke hoofdgebouwen, te weten woning en bedrijfspand(en).*

#### **Het bebouwingsgebied is:**

Vervolgens ontstaat er een bepaald oppervlakte. Die wordt getoetst aan de oppervlakte mogelijkheden van artikel 2, lid 3, sub f.

Kort gezegd: Indien deze oppervlakte 900 m<sup>2</sup> of meer is, dan zit men aan de maximaal oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 150 m<sup>2</sup>. Hierbij moet dus ook alle aanwezige bijbehorende bouwwerken meegerekend worden. Let op: overkappingen vallen daar ook onder.

Ik constateer dat op basis van het onderhavige geval het bedrijfspand het hoofdgebouw is waaraan maximaal 150 m<sup>2</sup> mag worden aangebouwd in het bebouwingsgebied van het achtererfgebied.



Volgens de “Nota van toelichting besluit omgevingsrecht 2014” , in ‘Onderdeel M, onder 2, onder c’ in het deel ‘Oppervlakte limiet bebouwingsregeling voor bijbehorende bouwwerken’, moeten alle aanwezige bijbehorende bouwwerken of deze nu met of zonder vergunning geregeld zijn meegenomen worden in de berekening van wat er nog vergunning vrij gebouwd kan worden. Zoals eerder in deze notitie is aangegeven is op basis van het vigerende BP al eens 350 m<sup>2</sup> aangebouwd, hetgeen betekent dat de vergunningsvrije ruimte op basis van het vigerende plan op is. **Geconcludeerd kan worden dat er geen vrije bouwwerken mogelijk zijn.**

## 5 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, provincie Utrecht 2013 is in hoofdstuk 4 'Pijler ontwikkeling landelijk gebied' opgenomen:

### Artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven

1. Als 'Bestaande niet-agrarische bedrijven' wordt aangewezen het gebied waarvan de geometrische plaatsbepaling is vastgelegd in het GML-bestand en is verbeeld op de kaart Landelijk gebied.
2. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat percelen bestemd voor specifieke niet-agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang niet leidt tot een toename van de invloed op de omgeving.
3. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat bestaande niet-agrarische worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak.
4. De toelichting op een ruimtelijk plan bevat een ruimtelijke onderbouwing die aantoont dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de uitbreiding groter is dan 20% wordt tevens onderbouwd dat die uitbreiding noodzakelijk is voor de voortzetting van het niet-agrarische bedrijf.

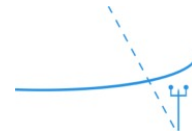
### Toelichting Artikel 4.6 Bestaande niet-agrarische bedrijven

**Tweede lid:** Een perceel dat bestemd is voor een specifiek niet-agrarisch bedrijf kan een andere niet-agrarische bedrijfsbestemming krijgen. Voorwaarde daarbij is dat er geen toename is van milieuhinder, onevenredige verkeerstoename of verstoring van het landschap.

**Derde lid:** Voor bestaande niet-agrarische bedrijven is een uitbreidingsmogelijkheid van 20% in het algemeen toereikend. Van een economische noodzaak is sprake als aangetoond wordt dat de uitbreiding nodig is voor de continuïteit voor het bedrijf.

### Conclusie PRV

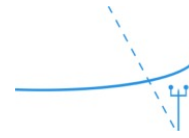
De PRV geeft aan dat een gemeente in een ruimtelijk plan mag toestaan dat bestaande niet-agrarische bedrijven worden uitgebreid met maximaal 20% van de bestaande bebouwing. Zie voor oppervlakte van de bestaande bebouwing onderstaande afbeelding. Totaal zou er dan volgens de PRV op basis van het vigerende plan een overschrijding van 20 % van  $65+1670+98=1833 = 366,6$  m<sup>2</sup> dus 367 m<sup>2</sup> mogelijk zijn.



Afbeelding: bestaande bebouwing

Men geeft aan dat in het algemeen een uitbreidingsmogelijkheid van 20% toereikend is. De gemeente kan een uitbreiding toestaan van maximaal 20 % van de bestaande bebouwing. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig die aantoont dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Wil de gemeente meer dan 20 % toestaan dan moet er tevens aangetoond worden dat de uitbreiding voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Dus als de gemeente 1100 m<sup>2</sup> uitbreiding wil toestaan zoals is opgenomen in het initiatiefplan dan moet het plan ruimtelijk aanvaardbaar zijn en de uitbreiding voor de bedrijfsvoering noodzakelijk zijn. Voor de uitbreiding van Schulp is er een duidelijke economische noodzaak. De uitbreiding is noodzakelijk om de bedrijfsvoering voor de komende jaren veilig te stellen. Dit betreft m<sup>2</sup> voor een minimale bescheiden groei maar vooral de noodzakelijke m<sup>2</sup> die nodig zijn voor de toenemende eisen aan voedselverwerking. Hierdoor is er meer ruimte nodig voor opslag van fruit dan in de huidige situatie. Daarnaast wil Schulp graag opslag die nu extern in Maarssen plaatsvindt concentreren aan het Zandpad om transportbewegingen te besparen. Tevens is voor een gezonde bedrijfseconomische situatie meer opslag nodig voor verpakkingsmaterialen. De extra totale m<sup>2</sup> zijn noodzakelijk voor een goede bedrijfseconomische en duurzame continuïteit van het bedrijf. De extra m<sup>2</sup> van de uitbreiding zijn zodanig ruimtelijk in te passen dat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Volgens de PRV is de totale gewenste uitbreiding dus mogelijk.

De conclusie is dat er op basis van het vigerende BP 222 m<sup>2</sup> mogelijk is terwijl via de PRV 367 m<sup>2</sup> mogelijk is. Dat wil zeggen dat de gemeente op grond van de PRV nog kan afwijken van de 222 m<sup>2</sup> tot 367 m<sup>2</sup>. Daarbij is het overgangsrecht van 98m<sup>2</sup> en de onbenutte bebouwingsoppervlak van 182 m<sup>2</sup> mogelijk.



**Totaal is dan bij toepassing van de 20 % van de PRV  $367+98+182= 647$  m2 mogelijk.**

Er is dan nog 453 m2 extra nodig buiten het bestemmingsplan waarvoor een akkoord van de provincie nodig is. Geconcludeerd kan worden dat de totale 1100 m2 in overeenstemming met de PRV kan worden gerealiseerd omdat er sprake is van economische noodzaak.

## 6 Conclusie

### **Verschillen in bestemmingbeschrijving tussen vigerende BP en Voorontwerp BP**

#### *Agrarische waarde in relatie tot boomgaard / fruitteelt*

Geconcludeerd kan worden dat in het vigerende en het Voorontwerp BP de boomgaard specifiek is bestemd tot respectievelijk boomgaard en fruitteelt. Het achterliggende gebied aansluiten aan de boomgaard heeft een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden). De omschrijving agrarisch met waarden ontbreekt in de begripsbepalingen. Het lijkt erop dat volgens beide bestemmingsplannen deze bestemming niet kan worden ingericht als boomgaard. Zie artikel 1.10. begripsbepaling agrarisch bedrijf. Hier staat opgenomen dat een agrarisch bedrijf is ingericht voor zowel de grondgebonden als de niet grondgebonden activiteiten, nader te onderscheiden in akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van bosbouw, sier- en fruitteelt. De wens van Schulp is opnieuw een deel van het aansluitende weiland achter de bomenrij in te richten als boomgaard en te gebruiken voor fruitteelt. Dit is tot 1995 ook zo ingericht geweest. De wens is deze mogelijkheid mee te nemen in het Ontwerp BP.

#### *Specifieke bestemming*

In het vigerende BP zijn onder de bestemming Bedrijven (B) bedrijven mogelijk welke zijn aangeduid in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage I van het bestemmingsplan. Het bedrijf is dus niet specifiek bestemd alleen als bedrijf voor het produceren van vruchtensappen. Dit is in het Voorontwerp BP wel het geval. Ik concludeer dat op grond van het Voorontwerp bestemmingsplan de bestemming specifiek is vastgelegd wat beperkingen geeft bij eventuele verkoop van de locatie. De wens van Schulp is naast de ruimere bestemming de omschrijving productie van vruchtensappen aan te passen tot productie van vruchten- en groenten sappen.

### **Verschillen in hoogte tussen vigerende BP en Voorontwerp BP**

Geconcludeerd kan worden dat de goothoogte in het Voorontwerp BP één meter verlaagd is ten opzichte van het vigerende plan. De bouwhoogte is één meter verhoogd ten opzichte van het vigerende plan.

### **Verschillen in mogelijke m2 in het vigerende BP en Voorontwerp BP**

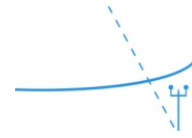
Zoals hierboven ook is weergegeven is er op basis van het vigerende BP mogelijk:

Uitbreiding 222 m2 + overgangsrecht 98m2 + onbenutte bebouwingsopp.182 m2 mogelijk. **Totaal 502 m2.**

Op basis van het Voorontwerp BP is mogelijk:

Uitbreiding 116 m2 + overgangsrecht 98 m2 +onbenutte bebouwingsopp.102 m2 mogelijk. **Totaal 316 m2.**

Met de mogelijkheden van de PRV (20%) is er op basis van het vigerende plan en op basis van het Voorontwerp BP **647 m2** mogelijk.



Buiten de provincie is het mogelijk en logisch 647m<sup>2</sup> mee te nemen in het Ontwerp BP. De overige 453 m<sup>2</sup> om te komen tot het gewenste oppervlak van 1100 m<sup>2</sup> zijn ook mogelijk op grond van de PRV op het moment er sprake is van een economische noodzaak voor het bedrijf. De extra m<sup>2</sup> dienen in samenhang met de ruimtelijke inpassing en economische noodzaak te worden afgewogen.

Geconcludeerd kan worden dat er een economische noodzaak is en er een ruimtelijke aanvaardbare inpassing mogelijk is met de benodigde motivering voor deze extra m<sup>2</sup>.

## 7 Verzoek

Schulp heeft het verzoek om:

- De regels in het Ontwerp BP zodanig aan te passen dat de boomgaard kan worden uitgebreid op een deel van het aansluitende weiland achter de bomerij. Dit is tot 1995 ook ingericht geweest als boomgaard.
- De regels in het Ontwerp BP zodanig aan te passen dat de mogelijkheid blijft voor de vestiging van bedrijven welke zijn aangeduid in de "Staat van Bedrijfsactiviteiten als categorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage I van het vigerende BP.
- De omschrijving productie van vruchtensappen aan te passen tot productie van vruchten- en groentesappen.
- De maximale goothoogte te handhaven op 7 meter zoals in het vigerende BP is opgenomen.
- 1100 m<sup>2</sup> uitbreiding mogelijk te maken met het Ontwerp BP:
  - waarvan 647 m<sup>2</sup> al mogelijk is op basis van het vigerende plan en de mogelijkheden in de PRV zonder een provinciaal akkoord
  - en 453 m<sup>2</sup> op basis van de mogelijkheden in de PRV met een provinciaal akkoord
- In overleg met de gemeente te komen tot een nadere uitwerking van de uitbreiding waarbij niet alleen sprake is van een ruimtelijk aanvaardbaar plan, maar ook sprake is van een duidelijke ruimtelijke versterking en verbetering.