

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

MEMO CONCEPT

Team

Omgevingskwaliteit

Behandeld door

Charlotte Spaan/ Tom Verkammen

Direct nummer

+313462540 00

E-mail

info@stichtsevecht.nl

Datum

28 juni 2018

Aan

A. Schulp

Bijlage

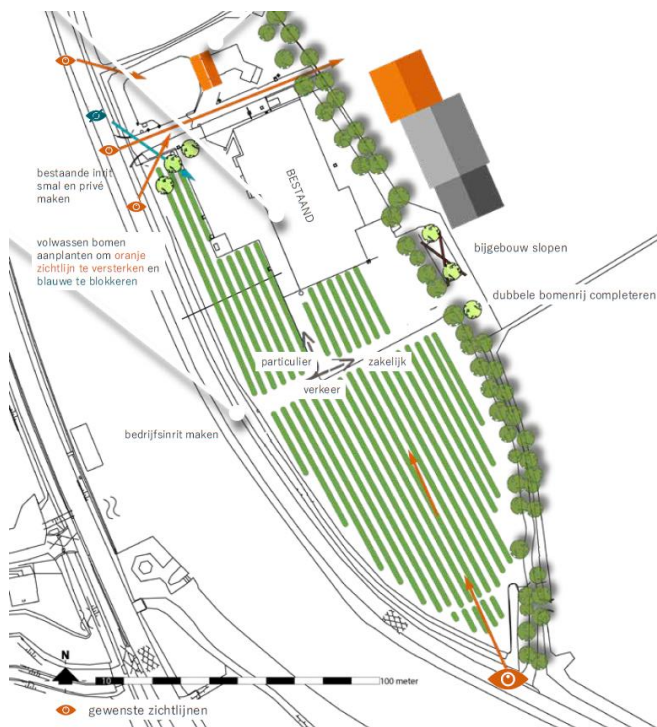
Mogelijkheden procedure uitbreiding bedrijfsgebouw Schulp Vruchtensappen

Inleiding

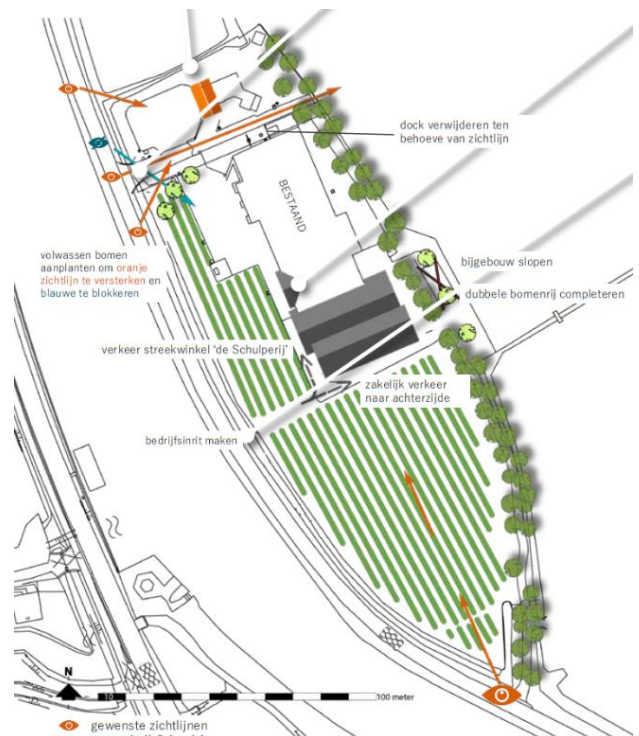
Op 31 mei is overleg geweest met de heer Albert Schulp, eigenaar van Schulp Vruchtensappen BV, gevestigd aan het Zandpad 76 in Breukelen, zijn ruimtelijke adviseur, mevrouw Schuttenbeld en wethouder Linda van Dort. Ambtelijk waren Charlotte Spaan, Bettie Duijff en Tom Verkammen aanwezig.

Presentatie

Tijdens het overleg heeft de heer Schulp een presentatie gegeven over de langdurige verbintenis met het perceel (sinds 1861) en de toekomstige ontwikkelingen en gewenste uitbreiding op zijn perceel. Er zijn twee varianten gepresenteerd. De varianten "Achter de Eikenlaan" en "Voor de Eikenlaan".



Variant Achter de Eikenlaan



Variant Voor de Eikenlaan

Zonder afbreuk te willen doen aan het complete beeld is hieronder puntsgewijs aangegeven wat de gewenste ontwikkelingen inhouden (ruimtelijk)

Vergroten m² bedrijfsbebouwing

- het bedrijf wil op de huidige locatie gevestigd blijven
- uitbreiden met 1.100 m² bedrijfsbebouwing;

Locaties nieuwe bebouwing

- “Achter de Eikenlaan” of “voor de Eikenlaan”;
- het laaddock zal worden verplaatst;

De uitbreiding is noodzakelijk om ruimte te realiseren voor

- opslag;
- ontdoorruimte;
- oplaadstation van de elektrische heftrucks

Uiterlijk

- Extra investering om het aanzicht van de huidige loods ter plaatste te verbeteren;
- De bestaande schuur zal aan de voorzijde worden voorzien van een extra topgevel, waarmee de ‘lange’ wand wordt gebroken en er architectonisch een ‘kleinschaliger’ aanzicht ontstaat;
- Een goede architectonische inpassing vraagt om gebouwen met flinke overstrekken.
- Deze kwaliteit vraagt extra m² boven de benodigde zakelijke m²;

Extra inrit (2^e) voor het bedrijf

- De bestaande inrit blijft, maar wordt smaller uitgevoerd;
- 2^e inrit betekend meer veiligheid voor bewoners (en bezoekers) van de woning;
- Verbetering van de landschappelijke inpassing van de woning;
- Het laaddock wordt verplaatst naar de andere zijde van het pand, (garantie doorzicht);

Versterking landschappelijk inpassing

- Eikenlaan zal worden versterkt door extra aanplant en herstel van de dubbele bomenrij;
- Bestaande inrit wordt voorzien van groeninplant;
- Perenaanplant deels hoger laten groeien;
- Verplaatsing en vergroting van de boomgaard bespreekbaar is
- Aanleg van een wandelpad is een optie;
- Bestaande oude loods wordt gesloopt;

Overig

- Vestiging van een streekwinkel



Ontwikkelingen uit het bestemmingsplan Rondom de Vecht

Tijdens dit overleg is het voorstel gedaan om de plannen voor ontwikkeling op het perceel van Schulp vruchtensappen los te koppelen van het bestemmingsplan Rondom de Vecht. Hierbij werd aangegeven dat dan:

- alle "extra verzoeken, verruimingen" worden eruit gehaald;
- de huidige mogelijkheden worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan
- de wensen/ zienswijzen van Schulp bv worden ingetrokken.

Er zijn meerdere redenen op te noemen om de ontwikkeling uit het bestemmingsplan te halen:

- Het bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan waarbij concrete kleinschalige ontwikkelingen, welke passend zijn in gemeentelijke beleid, meegenomen worden;
- Er is in dit geval nog geen keuze gemaakt in de gewenste ontwikkelingsrichting;
- de onderbouwing niet volledig is;
- De zienswijzen van meerdere omwonenden die betrekking hebben op dit perceel die zijn ingediend in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Rondom de Vecht toont aan dat er meer onderzoek moet gedaan worden om feit en fictie van elkaar te scheiden;
- In de gedachte van de aankomende Omgevingswet is het wenselijk om integraal een plan te kunnen beoordelen.
- Het geheel is dusdanig complex dat de uitbreiding hier niet onder valt.

Afgesproken is dat de gemeente deze gedachtegang zou onderbouwen waarbij aangegeven wordt wat de voordelen zijn om de gewenste ontwikkelingen los te koppelen en welke afspraken we hier over kunnen maken.

Eigen plan voor Schulp bv

Door een opzichzelfstaand bestemmingsplan te maken kunnen de beoogde ontwikkelingen integraal bekeken en opgenomen worden. Waarbij specifiek voor deze locatie een afweging worden gemaakt en de regels van het bestemmingsplan daarop kunnen worden aangepast. Dit in vergelijking met een consoliderend bestemmingsplan waarbij grotendeels regels opgenomen worden die in zijn algemeenheid gelden en niet specifiek voor een perceel.

Daarbij is het voordeel van een postzegelbestemmingsplan dat er specifiek een koppeling gemaakt kan worden met een landschapsinrichtingsplan of beeldkwaliteitsplan. Op deze manier wordt de beoogde kwaliteiten versterkt.

Ofwel: Door de uitbreidingswensen in een apart plan te gieten kan specifiek gekeken worden naar de uitbreidingsmogelijkheden.

Indien hiervoor gekozen wordt zal in het bestemmingsplan Rondom de Vecht de bestaande rechten worden opgenomen.

Anterieure overeenkomst

In de overeenkomst zullen elkaars verplichtingen worden vastgelegd. Onderdelen hiervan zijn planning, kostenverhaal, risico's, planschade etc.

Participatie

Inmiddels is gebleken dat het bedrijf onder een vergrootglas ligt. Vooral de verkeersdrukke op het Zandpad worden gekoppeld aan het bedrijf. Het is daarom noodzakelijk om een goed participatietraject op te starten om draagvlak te creëren.

Hiervoor dienen we van te voren randvoorwaarden bepalen. Dit kunnen zowel randvoorwaarden vanuit Schulp zijn als vanuit de gemeente. Een mogelijkheid hierbij is dat de omgeving meedenkt op welke wijze de uitbreiding plaats gaat vinden. Hierbij is het doel dat ze onderdeel worden van het proces.

Verkeer

Er zal een onafhankelijk verkeersonderzoek moeten worden uitgevoerd om hiermee gevoelens van de omgeving te kunnen staven of met feiten te weerleggen. De verkeersproblematiek op het Zandpad

is een hevig punt van discussie voor zeer veel aanwonenden van het Zandpad. Schulp Vruchtensappen krijgt hiervan veelal de schuld.

Landschappelijke inpassing

Bij het verlenen van de woning is gesproken over de landschappelijk inpassing van de woning en het bedrijfsgebouw. Deze voorwaarden kunnen meegenomen worden in het plan door aan het bestemmingsplan een inrichtingsplan/ beeldkwaliteitsplan te koppelen. Daarnaast is in het verleden reeds gesproken over het terugbrengen van de eikenlaan en bijbehorend wandelpad in ere te herstellen.

Uitbreiding

De beoogde uitbreiding kan in het postzegelbestemmingsplan in fases worden opgeknipt. Dit kan door gebruik te maken van verschillende soorten regels. De gene die nu echt noodzakelijk zijn bijvoorbeeld bij recht toestaan en andere via een wijzigingsbevoegdheid.

Daarbij is het in ieder geval gewenst om het bestemmingsvlak voor het bedrijf te vergroten aan de zijkant. Hierdoor hoeft er geen wijziging meer plaats te vinden van de bestemming.

Bestaande bouwrechten

Wat nog nader overeengekomen moet worden zijn de bestaande bouwrechten. Dit is nog steeds een punt van discussie. Mogelijk kan dit ook onderdeel zijn van de anterieure overeenkomst.

- Over de hoeveelheid m² uitbreiding is nog discussie
- Hoeveel m² moet nog verwijderd worden? (verwijzing naar de oude loods)
- Destijds is medewerking verleend voor een vergroting van het bedrijf tbv opslagruimte en het verminderen van de vervoersbewegingen.

Planning (concept)

- Randvoorwaarden stellen
- Startnotitie college voor starten project
- Anterieure overeenkomst 1^{ste} fase
- Met de omgeving aan tafel
- Op basis van de gesprekken wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld
- Januari ontwerp ter inzage??? Het is de vraag of dit haalbaar is. In het participatietraject moet voldoende tijd worden genomen.
- Vaststelling voorjaar/ zomer???