

# Overzicht uitbreidingsmogelijkheden Zandpad 76

## Berekening Ruimtetwerk

Door het adviesbureau Ruimtetwerk is in verschillende documenten het volgende aangegeven met betrekking tot de mogelijkheden het uitbreiden van het bedrijf op deze locatie:

### 1. Initiatief plan 06-02-2016 Ruimtetwerk

De oppervlakte van het voorstel (1.100 m<sup>2</sup>) bevat twee onderdelen, namelijk de mogelijkheden vanuit het huidige vigerende plan (nr. 1= 650 m<sup>2</sup>) en de extra noodzakelijk m<sup>2</sup> voor een goede bedrijfsvoering (nr. 2= 450 m<sup>2</sup>).

Het huidige bouwblok volgens BP heeft nog ongeveer 150/165 m<sup>2</sup> ruimte

De oude fust-loods is ongeveer 125/150 m<sup>2</sup>.

de mogelijkheid via de PRV een 'standaard' groei van 20% te realiseren, dit is 360 m<sup>2</sup>

### 2. RO mogelijkheden 6-12-2016 Ruimtetwerk

- Er is een mogelijkheid om het bouwvlak van 1.480 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>. 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.

Samengevat ziet dit er zo uit:

Object	Data	06-02-2016	6-12-2016	
Bouwvlak opp.		--	1.480 m <sup>2</sup>	
Uitbreiding (middels ontheffing BP 15%)		--	222 m <sup>2</sup>	
Uitbreiding (middels ontheffing PRV 20% (uitgegaan van 1.800m <sup>2</sup> bebouwingsmogelijkheid)		360 m <sup>2</sup>		
Uitbreiding in BP		?	350 m <sup>2</sup>	
Fustloods (overgangsrecht elders te bouwen)		125/ 150 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	
Onbenutte opp. bouwvlak		150 /165 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	+
<b>Totaal</b>		<b>2.435 / 2.475 m<sup>2</sup></b>	<b>1.952 m<sup>2</sup></b>	

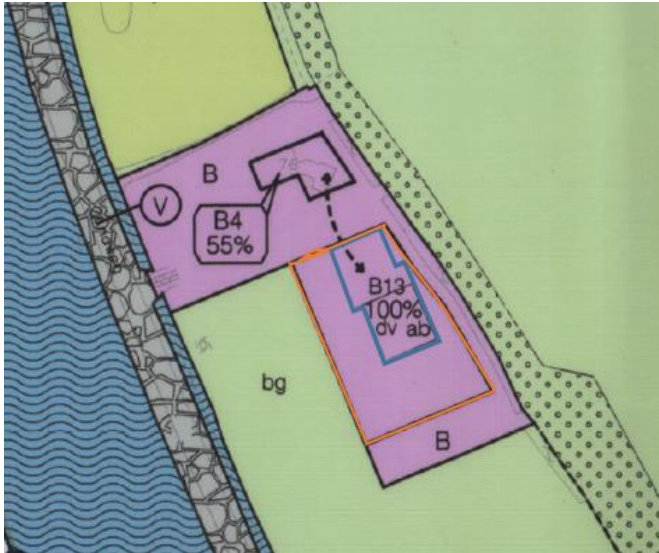
## Bestemmingsplan Landelijk gebied Rondom de Vecht 2006

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Rondom de Vecht 2006 is voor het bedrijf een bouwvlak opgenomen wat groter was dan de toenmalige bebouwing.

Het blauwe vlak geeft de oppervlakte van de bestaande bebouwing weer ten opzichte van het bouwvlak.

Het bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. (Oranje lijn)

Volgens onze berekeningen en conform de reeds verleende vergunning heeft dit bouwvlak een oppervlakte van 1.450 m<sup>2</sup>.



### Ontheffingsbevoegdheid

In de voorschriften is specifiek voor **Zandpad 76** een ontheffing opgenomen:

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:**

- de extra bebouwing niet wordt aangewend ten behoeve van de productie;
- voor de goothoogte en de hoogte aan het bepaalde in lid 3, onder c wordt voldaan;

### Ontheffingsbevoegdheden (algemeen bedrijven)

Burgemeester en wethouders kunnen **ontheffing** verlenen van het bepaalde:

- in lid 3, onder b voor een bebouwingspercentage dat niet meer dan 10% hoger is dan het op de kaart aangegeven percentage;
- in lid 3, onder f voor een goothoogte van bedrijfswoningen van niet meer dan 4,5 m;
- in lid 3, onder d en i voor het plat afdekken van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen;
- op de kaart voor het vergroten van bouwvlakken met niet meer dan 15%.**

### Provinciaal

De provinciaal ruimtelijke verordening (PRV) geeft aan dat:

De stedelijke functies mogen uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Hierbij wordt gerekend met bouwvlak van 1.450 m<sup>2</sup>.

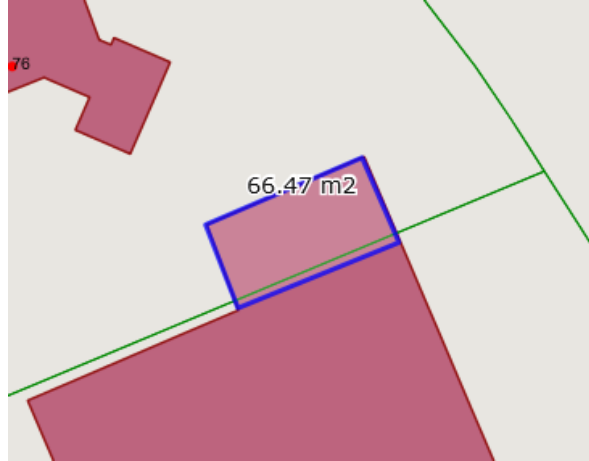
### Samenvatting

Object	Bestemmingsplan	Provinciale PRV
Bouwvlak à 1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>
Ontheffing voor opslag 350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Ontheffing 15% bouwvlak à 1.450 m <sup>2</sup>	217,5 m <sup>2</sup>	
Ontheffing 20% PRV bouwvlak à 1.450 m <sup>2</sup>		290 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>2.017,5 m<sup>2</sup></b>	<b>2.090 m<sup>2</sup></b>

Hierbij moet aangegeven worden dat de 15% in het bestemmingsplan een uitwerking is van de gemeente op het provinciaal beleid. De gemeente is namelijk vrij om hier eigen beleid op te formuleren.

## BEBOUWING

Op 4 nov 2008 is een vergunning verleend voor vergroten bedrijfsgebouw	1.684 m <sup>2</sup>	
Oppervlakte laaddock (ligt buiten bouwvlak) 65 m <sup>2</sup> (volgens luchtfoto)	65 m <sup>2</sup>	+
Totaal aanwezige bebouwing	1.749 m <sup>2</sup>	



Object	Oppervlakte	Bebouwd	Bebouwd foto
Bouwvlak à 1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	1.450 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>
Ontheffing voor opslag 350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>	
Ontheffing 15% bouwvlak à 1.450 m <sup>2</sup>	217.5 m <sup>2</sup>		
<b>Totaal</b>	<b>2.017,5 m<sup>2</sup></b>	<b>1.749 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nog te bebouwen</b>		<b>286,5 m<sup>2</sup></b>	<b>217 m<sup>2</sup></b>

## Andere informatie

### Fustloods

Op het perceel is een oude fust loods aanwezig. Deze is reeds meer dan 50 jaar aanwezig op deze locatie en valt onder het overgangsrecht op basis van het nu geldende bestemmingsplan.

De loods ligt in de bestemming 'Bos'. Het plan is om de loods te slopen en de vrijkomende m<sup>2</sup> in te zetten bij de uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> op de bedrijven bestemming.



De punten van discussie zijn:

- De loods heeft op de luchtfoto een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup>. Er zijn op dit moment geen metingen van de exacte oppervlakte bekend. En de oppervlakte van de adviseur zijn 98 m<sup>2</sup> tot 125/150 m<sup>2</sup>
- mag je m<sup>2</sup> van een andere bestemming op tellen bij een bedrijven m<sup>2</sup>? Want op grond van het overgangsrecht moet deze op dezelfde plaats worden herbouwd.
- **De vraag is of deze loods niet als onderbouwning is meegenomen voor de mogelijk om dat in het bestemmingsplan 350 m<sup>2</sup> extra op te nemen voor opslag.**

Indien de gemeente besluit hier aan mee te werken ziet de rekensom als volgt uit:

### Voorstel bestemmingsplan

Bouwvlak 1.800 m<sup>2</sup>

Hiervan is 1450 m<sup>2</sup> bedrijf en 350 m<sup>2</sup> opslag. Dit verschil in functie moet op de plankaart worden aangegeven. Hiervoor dient Schulp de exacte locatie aan te geven voor deze aanduidingen)

Qua vergroting bouwvlak is 15% nog mogelijk (zoals het nu ook is opgenomen in het huidige BP)  
Dit wordt als ontheffing opgenomen in de regels.

Object	Oppervlakte	
Bouwvlak à 1.800 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	1.800
350 m <sup>2</sup> voor opslag wordt expliciet vermeld waar		
50 m <sup>2</sup> ruimte in bouwvlak (overstekken)	50 m <sup>2</sup>	
Ontheffing 15% van max 1.800 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	
Ontheffing 10% van max 1.800 m <sup>2</sup> (ontwerp)		180 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>2.070 m<sup>2</sup></b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>
<b>Nog te bebouwen</b> (nu aanwezig 1.800 m <sup>2</sup> )	<b>270 m<sup>2</sup></b>	

Om gebruik te maken van de uitbreidingsmogelijkheid is het noodzakelijk dat dit plaatsvindt binnen de bestemming Bedrijf. Indien de uitbreiding aan de zuidzijde plaats moet vinden dan moet hiervoor het bestemmingsvlak voor worden vergroot.

Onze voorwaarde is dat dit voor de kwaliteitsverbetering is.

Dit wordt nog niet opgenomen in het BP. Dit maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst

### OVERLEG 16 Juli 2018

Punten inspraak reactie

10% ontheffing van bebouwings percentage ( nu in ontwerp))

Fustloods

Oppervlakte is 98m<sup>2</sup> (er zijn wat overstekken..) We gaan uit van een bebouwings opp van 98 m<sup>2</sup>

Overstekken van het pand kunnen het verschil veroorzaken in de berekening van de m<sup>2</sup>

Voorwaardelijke verplichting opnemen voor fustloods

De onbenutte m<sup>2</sup> in het bouwvlak

In het voorontwerp zitten die m<sup>2</sup> aan de voorzijde

In het Ontwerp BP zitten die aan de achterzijde.

De touwtjes methode kan je alleen toepassen op de bedrijven bestemming.

De uitbreiding aan de zuidzijde

Is een uitbreiding van de bedrijvenbestemming + de uitbreiding van het bouwvlak

Het bouwvlak bestaat uit onbenutte m<sup>2</sup> 102 m<sup>2</sup> op basis van voorontwerp... HIER MOETEN WE HET NOG OVER HEBBEN)

Overstekken 50 m<sup>2</sup>

Fustlood 98 m<sup>2</sup> (deze nemen we direct mee n het bouwvlak. En zal NIET terugkomen als bouwvlak in het Bos)  
(voorwaardelijke verplichting of anterieure overeenkomst)

**TOTAAL BOUWVLAK 250 m<sup>2</sup> Bouwvlak + bestemming**

Punt 4. Uitbreiding bebouwingpercentage 15% Hiervoor is het vergroten van het bestemmingsvlak voor nodig. Naast de bovenstaande opsomming. HOEVEEL? 15% over 1.750 m<sup>2</sup> = **262,5 m<sup>2</sup>**

Huidig bebouwing	1.750 m <sup>2</sup>
Nieuw bouwvlak	250 m <sup>2</sup>
15%	262 m <sup>2</sup>
Totaal	2.262 m <sup>2</sup> (paars vlak + bouwvlak)

**2.262 – 1.749 = 513 m<sup>2</sup>**

**Verdere uitbreiding is (hoogst mogelijk wens) 1.100 m<sup>2</sup>**

Dus verdere vergroting ruim **600 m<sup>2</sup>**

**Hier over is nu meer overleg noodzakelijk.**

**Hoe nu verder (ook qua planning)**

De zienswijze wordt nu niet ingetrokken

Omdat er geen zekerheid is over de verdere uitbreiding van 600 m<sup>2</sup> (+ de rest van de ontwikkelingen en wensen)

De overeenkomst is gebaseerd op: We gaan gezamenlijk met elkaar voor de uitbreiding van 600 m<sup>2</sup>  
De ruimtelijke onderbouwing moet altijd nog aangeleverd worden.

In het kort

Bouwvlak en bestemmingsplan worden vergroot

TOTAAL BOUWVLAK

**250 m<sup>2</sup> Bouwvlak + bestemming**

**Uitbreiding bestemmingsvlak**

15% over 1.750 m<sup>2</sup> =

**262,5 m<sup>2</sup>**

De zienswijze wordt niet ingetrokken. Dit is omwille van de tijd. Omdat we nu geen helderheid kunnen bieden over de uitkomsten van de gewenste uitbreiding.

Bestuurlijk overleg moet worden gepland met Linda en Frank

Gesprek moet in de 1e 2 weken na reces

- Groentensappen

S een onderdeel van het proces (productie)