



Schulp Vruchtensappen BV  
A. Schulp  
Zandpad 76  
3621 NG BREUKELEN

**Afdeling**  
Ontwikkeling  
**Behandeld door**  
T. Verkammen  
**Direct nummer**  
0346254763  
**E-mail**

**Datum**  
29 april 2016  
**Onderwerp**  
vooroverlegplan bestemmingsplan landelijk gebied rondom de vecht  
**Bijlage(n)**  
n.v.t.

**Ons kenmerk**  
Z/16/54664 - UIT/16/56695  
**I/w kenmerk**

*Bij beantwoording graag ons kenmerk en datum vermelden.*

VERZONDEN 29 APR 2016

Beste heer Schulp,

Op 1 februari 2016 heeft het adviesbureau Ruimtetwerk namens u een vooroverlegplan ingediend voor het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk gebied Rondom de Vecht'. De wens bestaat om de komende jaren het bedrijf verder te laten groeien met ongeveer 1100 m<sup>2</sup>. De uitbreiding wordt noodzakelijk geacht om het bedrijf ook voor te toekomst bestaansrecht te houden. In deze brief leest u het voorlopige standpunt van het college aangaande uw verzoek.

#### **Wij vinden verdere uitbreiding van het bedrijf vooralsnog niet wenselijk**

In 2008 heeft u gebruik gemaakt van de ruimte die het huidige bestemmingsplan aanwezig was voor uitbreiding van uw bedrijf. De groei van de afgelopen jaren heeft echter nadelige invloed gehad op het aantal verkeersbewegingen en de zwaarte van het verkeer ten behoeve van het bedrijf. Een bijkomend probleem is dat de ontsluiting van het perceel niet optimaal is op het wegennet. Daarbij is de vraag of een verdere groei van het bedrijf met onder andere het vergroten van de bedrijfsgebouwen nog passend is in de omgeving.

#### **Wat is er wel mogelijk?**

In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het vergroten van het bedrijfsgebouw tot 1800 m<sup>2</sup>. Op basis van de verleende bouwvergunning voor de vergroting van het bedrijfsgebouw uit 2008 is er nog een uitbreidingsmogelijkheid van 116 m<sup>2</sup>. Dit zal weer als afwijkingsmogelijkheid weer worden opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Of het mogelijk is dat het bedrijf op deze locatie nog verder mag en kan groeien is het gewenst dat er een integrale visie wordt opgesteld. Waarbij naast u en de gemeente en ook omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden bij betrokken worden.

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen  
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen  
T 0346 25 40 00 F 0346 25 40 10  
[www.stichtsevecht.nl](http://www.stichtsevecht.nl)

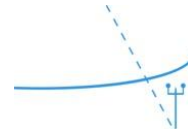
Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met Tom Verkammen. Zijn telefoonnummer is (0346) 254763.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht  
namens hen,



Peter Koster  
Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling



# Initiatief plan Schulp Vruchtensappen Zandpad 76 Breukelen

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, de heer Tom Verkammen

**datum**

Zwolle, 1 februari 2016

**afzender**

Monique Schuttenbeld

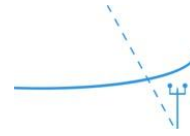
Bijlage: Voorstel wijzigingen i.v.m. nieuwe bestemmingsplan

## 1 Inleiding

Het bedrijf Schulp Vruchtensappen (hierna Schulp) is inclusief bedrijfswoning gesitueerd aan het Zandpad 76 te Breukelen. Middels dit 'Initiatief plan Schulp Vruchtensappen Zandpad 76 Breukelen' vraagt de heer Schulp aan de gemeente Stichtse Vecht rekening te houden met enkele aanpassingen van zijn bedrijfsbestemming en deze op te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 'landelijk gebied Rondom de Vecht' (hierna BP).

De gemeente werkt momenteel aan een actualisatie van het huidige vigerende bestemmingsplan voor het landelijke gebied tussen de kernen van Breukelen en Maarsen. Dit vigerende plan is 8 jaar oud. De gemeente is wettelijke verplicht om elke tien jaar een bestemmingsplan te herzien. Vanuit deze procedure is gevraagd aan de perceelseigenaren een 'initiatief plan' in te dienen als men plannen heeft die op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Op basis van de ideeën zal door de gemeente worden gekeken of het idee ruimtelijk wenselijk is binnen het nieuwe BP.

Door het opstellen van het nieuwe BP is er de noodzaak om minstens 10 jaar vooruit te kijken naar mogelijke ontwikkelingen. De heer Schulp heeft daarom een doorkijk opgesteld ten aanzien van de mogelijke ontwikkelingen van zijn bedrijf voor de komende 10 tot 20 jaar. Dit om zo een beeld te verkrijgen voor de benodigde ruimte die nodig is binnen de geldende periode van het nieuwe BP. Hiervoor is eerst de historie en achtergrond van het bedrijf weergegeven.



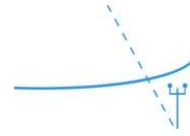
## 2 Historie en achtergrond



In 1861 Vestigde Albertus Schulp zich met zijn gezin aan het Zandpad in het toenmalige Breukelen St. Pieters. Het voormalige koetshuis van ridderhofstad Oudaen werd (gedeeltelijk) geschikt gemaakt voor bewoning. In de voorbije 150 jaar is er veel veranderd, maar het telen van fruit en het werken daarmee, is steeds de constante factor gebleven. Van tuinbaas tot zelfvoorzienend boer en van fruitteler tot sapmaker. Van Albertus op Gerrit, van Gerrit op Albertus en zo voort(s). Zo is Schulp letterlijk en figuurlijk geworteld in de Vechtstreek.

Schulp (Vruchtensappen) is een vijf generaties oud familiebedrijf. Het is één van de oudste familiebedrijven in de omgeving. Niet met de ambitie om groot te worden maar vooral om weer over te dragen op een volgende generatie. Daarom levert Schulp niet aan supermarktketens maar is gericht op de bovenkant van de markt en in alles gebaseerd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Dat betekent dat ze 'gewend' zijn om niet alle aanvragen uit de markt te honoreren maar altijd te toetsen aan hun lange termijn doelstellingen: namelijk dat ze bij dienen te dragen aan een solide en 'toekomstbestendig' bedrijf. Hoewel dit beleid de afgelopen 20 jaar onmiskenbaar succesvol is geweest en tot een zekere groei heeft geleid is deze groei zoals gezegd geen doel op zich. Voor Schulp is de menselijke maat leidraad in de overwegingen.

Alle sappen van Schulp zijn puur, gezond en zonder toevoegingen. Bovendien zijn veel van de sappen 100% biologisch. Schulp heeft een zeer verregaand Maatschappelijk Verantwoord Ondernemersbeleid; vrijwel al het afval wordt hergebruikt zodat er tweewekelijks slechts 3 kilo's restafval zijn in het totale bedrijf. De sap-perserij is volledig CO2-neutraal. Er is geen sprake van geluid, stank- of geurhinder. De verkeersbewegingen zijn hoofdzakelijk beperkt tot enkele vrachtauto's op, hoofdzakelijk, 180 van de 365 dagen per jaar. Er is nooit transport in de drukke weekenden en alle transportbewegingen worden verdeeld over drie aan- en afvoerroutes.



### 3 Toekomstscenario's

Het huidige bedrijf bestaat momenteel hoofdzakelijk uit de sap-perserij en voor een deel wordt er fruit geteeld. Of deze verhoudingen zo zullen blijven is sterk afhankelijk van de economische factoren.

In de visie van de heer Schulp wordt rekening gehouden met een drietal mogelijke toekomst scenario's;

#### 1 **Krimp**

Op langere termijn (tien tot twintig jaar) inkrimping van huidige fruitverwerking door economische of andere factoren. Opnieuw uitbreiden van de teelt van fruit op het achterliggende perceel is dan een mogelijkheid.

#### 2 **Stabilisatie**

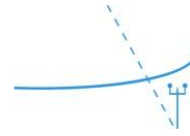
Over enkele jaren een stabilisatie van de groei in de fruitverwerking. Dat kan ontstaan vanwege verdere toenemende concurrentie of economische omstandigheden. Opnieuw uitbreiden van de teelt zou dan een aanvulling op de activiteiten kunnen zijn.

#### 3 **Groei**

Verdergaande bescheiden maar gezonde groei van de verwerkingsactiviteiten. Dat zou kunnen ontstaan door de toenemende aandacht voor milieu, regionale producten en gezondheid en een blijvend herstel van de economie. Ook dan behoort een aanvulling van de bedrijfsactiviteiten met teelt van fruit tot de mogelijkheden.

Het is onmogelijk om in de toekomst te kijken en zekerheid te bieden welke kant (scenario) het zal op gaan is niet te geven. Maar het is wel van belang om nu rekening te houden met de economische noodzaak van het bedrijf. Om voor de komende generaties een levensvatbaar bedrijf na te laten gaat de heer Schulp uit van een minimale bescheiden groei. Verder zijn op dit moment ontwikkelingen/eisen binnen de branche die veroorzaken dat er meer ruimte nodig is voor opslag van fruit zonder dat er meer ruimte voor de productie van vruchtensappen nodig is.

Eén van de belangrijkste conclusies die bij de doorkijk naar de toekomst is getrokken zijn de beperkingen van de huidige locatie. Wanneer er sprake is van voortgaande groei (scenario 3) dan zal de huidige locatie en haar omgeving, onvoldoende mogelijkheden bieden om deze groei op de langere termijn op te vangen. Gezien de hiervoor beschreven voorgeschiedenis is dit een lastige conclusie. Niet alleen vanuit de historische relatie van het bedrijf met de Vecht maar ook financieel. Als het zover zal komen dan zal de inzet zijn om aan deze 'sprong' (over de Vecht) zodanig invulling te geven dat Schulp ook op de langere termijn een onderscheidend merk blijft dat zijn wortels en bestaansrecht heeft in de Vechtstreek.



## 4 Schulp toekomstbestendig

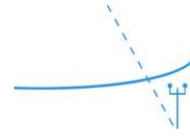
Gezien de voorgaande beschrijving van de verwachte scenario's is de volgende concrete uitwerking te geven. Om het bedrijf de komende 10 jaar voldoende ruimte op de huidige locatie te bieden en/of voor te bereiden op een verplaatsing is het noodzakelijk, om daarvoor over toereikende voorzieningen te beschikken. Dit geldt voor alle drie de scenario's. Hierbij moet worden gedacht aan het benutten van de mogelijkheden in het huidige BP en een geringe groeimogelijkheid in het nieuwe BP. Als niet scenario 1 of 2 maar scenario 3 zich zal ontrollen dan zal over ca. 7 á 10 jaar het moment aanbreken dat (een deel van) de activiteiten naar elders zullen moeten worden verplaatst. Hierin is de overtuiging dat Schulp zijn herkomst en wortels vast moet houden: een 5 generaties oud familiebedrijf in fruit en fruitteelt langs de Vecht. Dit is een zeer essentieel onderdeel van het merk Schulp en de merkbeleving. Hieruit vloeit ook een gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf voort. Concreet wordt dan gedacht aan de volgende splitsing: de perserij blijft in de boomgaard aan de Vecht en het overige (opslag eindproduct, verpakken, orderpicken, expeditie e.d.) wordt verplaatst naar elders in de omgeving.

Om deze grote stap te kunnen maken is, voor de looptijd van het aanstaande bestemmingsplan, een tussenstap noodzakelijk. Een tussenstap die, zoals gezegd, de bedrijfsvoering voor de komende jaren veilig stelt. En vooral ook een tussenstap die het mogelijk maakt om uiteindelijk de stap financieel te kunnen maken om elders fors te kunnen investeren. Deze fasering past ook goed bij de huidige fase, met jonge kinderen, waarin het gezin zich nu bevindt. De komende jaren is dan de combinatie van wonen en werken op Zandpad 76 mogelijk.

## 5 Uitwerking voorstel

Het huidige bedrijfspand heeft een oppervlakte van ongeveer 1650 m<sup>2</sup>. Totaal is er volgens het vigerende BP 1800 m<sup>2</sup> mogelijk. De wens is om een bedrijfspand van 1100m<sup>2</sup> op te nemen in het nieuwe BP.





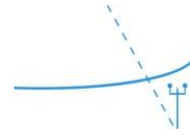
De oppervlakte van het voorstel (1100 m<sup>2</sup>) bevat twee onderdelen, namelijk de mogelijkheden vanuit het huidige vigerende plan (nr. 1= 650 m<sup>2</sup>) en de extra noodzakelijk m<sup>2</sup> voor een goede bedrijfsvoering (nr. 2= 450 m<sup>2</sup>).

- 1 Mogelijkheden huidig BP** Het huidige bouwblok volgens BP heeft nog ongeveer 150/165 m<sup>2</sup> ruimte die niet benut is. 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 aan de achterzijde een aantal kleine delen van het bouwblok onbenut. Verder staat er nog een oude fust-loods op het perceel die men graag wil vervangen. Voordeel is dat de vervangende loods volledig uit het zicht is als de nieuwe bebouwing achter de huidige loods wordt geconcentreerd. Deze oude fust-loods is ongeveer 125/150 m<sup>2</sup>. Dan is er de mogelijkheid via de PRV een 'standaard' groei van 20% te realiseren, dit is 360 m<sup>2</sup>. Verder is het huidige pand, in verband met inpassing in de omgeving, 7 jaar geleden aanmerkelijk lager uitgevoerd dan dat het bestemmingsplan aan mogelijkheden biedt. De totale mogelijkheden in het huidige plan zijn opgeteld ongeveer 650 m<sup>2</sup>.
- 2 Gewenste mogelijkheden nieuw BP** Naast bovengenoemde mogelijkheden verwacht de heer Schulp ongeveer nog 450 m<sup>2</sup> ruimte nodig te hebben om de bedrijfsvoering de komende 10 jaar goed te laten verlopen.

De wens is de benodigde ruimte te situeren in het achterliggende weiland en kan geheel aan het zicht vanaf het Zandpad worden onttrokken door direct achter de huidige loods te bouwen. De oude laan zal als een groene zone tussen de beide loodsen door blijven lopen. Dit is een authentiek cultuurhistorisch kenmerk en moet bewaard blijven volgens de heer Schulp. Zie voor de tekeningen de bijlage: Voorstel wijzigingen i.v.m. nieuwe bestemmingsplan.

Genoemde ruimte is nodig ten behoeve van de machineberging tractoren en fruitteeltinventaris en daarnaast voor de ontdooifaciliteit. De uitbreiding is geen gevolg van de verhoging van de productie. De machineberging van de tractoren en de fruitteeltinventaris staat nu deels buiten en staat deels in oude, te vervangen loods. Ten aanzien van de ontdooifaciliteit het volgende. De afgelopen jaren is er steeds meer fruit verwerkt dat eerst ingevroren wordt. Dat gaat meestal om Hollands fruit dat eerst ingevroren moet worden om beter te kunnen persen (o.a. blauwe bessen, frambozen en kersen) en om fruit dat pas geperst wordt als het daarvoor het juiste seizoen is. (frambozen, cranberries en deels ook weer de blauwe bessen en kersen). Door toenemende eisen aan voedselverwerking moet er meer met gescheiden ruimtes gewerkt worden. Een deel van de opslag welke nu extern in Maarssen plaatsvindt is dan te concentreren bij de perserij. Dit bespaart veel transportbewegingen. Daarnaast moet om inkoopvoordeel te behalen verpakkingsmaterialen in grotere hoeveelheden worden ingekocht. De huidige opslagcapaciteit is hiervoor onvoldoende. Het gaat vooral om karton en deksels.

Bij de introductiebijeenkomst van het aanstaande bestemmingsplan is nadrukkelijk uitgesproken dat 'indien men wat wil in dit plan dan dient daar een compensatie tegenover te staan'. De heer Schulp heeft



hiervoor aangegeven een uitbereid pakket aan compensatie te willen bespreken. Compensatie in natuur, cultuurhistorische waarden, faciliteiten en uitstraling van de huidige loods. Wat de heer Schulp betreft worden hierover concrete afspraken gemaakt tbv het nieuwe BP.

Hieronder worden een aantal mogelijkheden van de compensatie weergegeven.

- a De huidige loods aan de lange zijde (aanzicht vanaf Zandpad) en achter-kopgevel voorzien van een lichte luifelconstructie van +/- 2 meter. Hieronder kunnen houten fruitkisten geplaatst worden om zo een agrarisch, natuurlijk en kleinschalig aanzicht aan de bestaande loods te geven. (geen aanzicht van staal maar van hout)
- b De huidige inrit die breed is en daardoor een massief zicht op bedrijfsgebouw geeft en ook door klinkers, beton en metselwerk nogal versteend oogt, versmallen tot alleen privé-inrit. Daardoor en door de extra begroeiing wordt huidige loods vanaf bestaande inrit voor groot deel aan het zicht onttrokken. In de boomgaard wordt een nieuwe bedrijfsinrit gerealiseerd op de plek waar een pad al de boomgaard doorsnijdt. Hierdoor ontstaat minder zicht op de huidige loods.
- c Aanzicht van huidige voorgevel uitvoeren in grijstinten ipv het huidige wit en crème. Hierdoor zal de voorgevel veel minder opvallen.
- d Herstel van de oude eikenlaan behorend bij ridderhofstad 'Oudaen' voor zover deze op het perceel ligt van de heer Schulp. Dit betreft een groot deel van de laan.
- e Aanleg van het eerder besproken wandelpad langs de zijkant van het perceel.
- f Bouwwijze en uitstraling van het nieuwe gedeelte passend in omgeving: met potdeksel (hout) en dakpannen dak. De loods krijgt zo meer een agrarische ambachtelijk karakter alsof deze van oudsher er al heeft gestaan.

## 6 Conclusie

Door de heer Schulp is het volgende geconcludeerd:

'Het resultaat is een prachtig duurzaam bedrijf waar ook de gemeente Stichtse Vecht met recht trots op kan zijn. Een bedrijf dat op unieke wijze cultuurhistorie combineert met een moderne productiewijze. Graag gaan we met de gemeente Stichtse Vecht in gesprek voor de verdere uitwerking. Hierbij staan we natuurlijk open voor overleg. Aan deze plannen is o.a. meegewerkt door de heer Jörn Copijn. Bekend landschapsarchitect in de Vechtstreek. Hij is erg positief gestemd over onze bedrijfsvoering en ons voorstel zoals verwoord in dit initiatief plan deze brief. Ook bij de voortgang zal hij, wat ons betreft, nauw betrokken blijven.

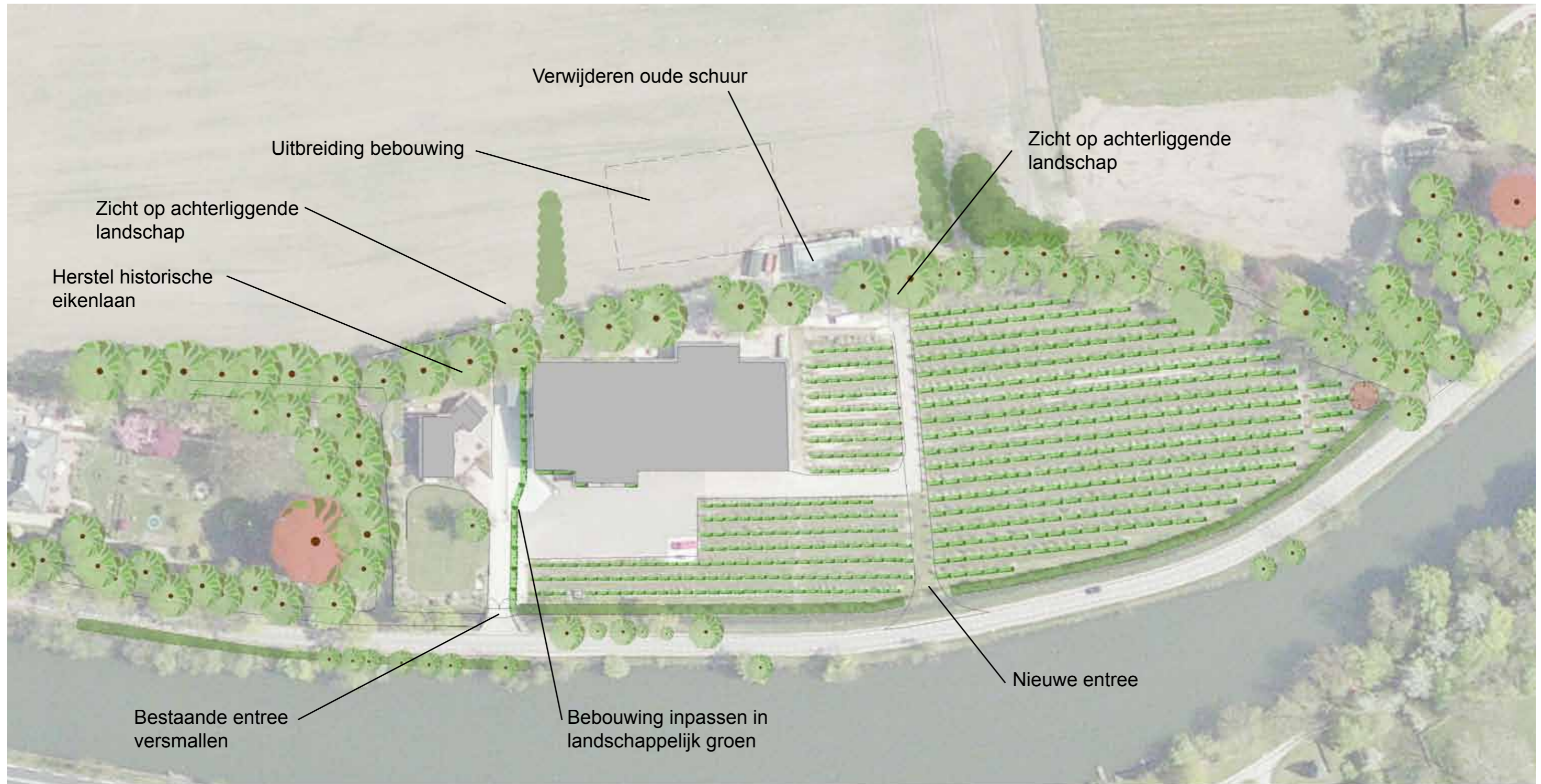
Met het levensvatbaar houden van de sap-perserij, en het voorsorteren op een eventueel benodigde verplaatsing van een deel van de activiteiten is het voortbestaan van de boomgaard als uniek landschapselement gegarandeerd. In de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen wordt door de provincie Utrecht terecht gesteld: 'Een sterk landschap is meer dan alleen een mooi landschap. In een landschap moet ook gewoond, gewerkt en gerecreëerd kunnen worden. Een landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin.'



## Huidige situatie



## Voorstellen t.b.v. nieuw bestemmingsplan



# Overzicht



## Bestaande entree



De bestaande entree kan worden versmald, waardoor er een strook vrijkomt voor opgaande beplanting zoals hoogstam perenbomen. Hierdoor wordt het bedrijfspand gedeeltelijk uit het zicht onttrokken.



De huidige situatie

## Nieuwe entree



De nieuwe entree ten zuidoosten van het pand. Aan weerszijden geflankeerd door elzensingels. Daarachter is de perenggaard zichtbaar en daarachter het bestaande bedrijfsgebouw.

De entree zal kunnen worden afgesloten met een lage houten poort, die waarschijnlijk 6 dagen per week open zal staan.

De huidige situatie



De huidige situatie met de bestaande paden en het zicht op het achterland.



## Verbeteringen uitstraling bedrijfspand

In het kader van een betere inpassing van het bedrijf in zijn omgeving is het wenselijk om het aanzien van de industrieële loods te verbeteren.

Dit is mogelijk door aan de voorzijde en aan de kop van de loods de kratten voor het fruit te stapelen.

Een overstekend dak verhoogt het architectonische beeld van het bedrijfspand.



Fotomontage van de voorgevel, met aan het zuidelijk deel een luifel waar een dubbele rij kratten onder kunnen worden opgeslagen.

kleine foto:  
de huidige situatie



Fotomontage van de zuidgevel, met ook daar een luifel waaronder kratten kunnen worden opgeslagen.

kleine foto:  
de huidige situatie



