

project  
**Reparatie bestemmingsplan  
Stichtse Vecht**

datum  
**23 februari 2022**

opdrachtgever  
**Gemeente Stichtse Vecht**

projectnummer  
**P04016**

opgesteld door  
**RvO**

i.a.a.  
**RM**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl  
www.bro.nl

## Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Stichtse Vecht heeft via een motie de uitbreiding van bebouwing van niet-agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied gemaximeerd op 500 m<sup>2</sup>.

Deze motie heeft onder meer gevolgen voor het bedrijf Schulp Vruchtensappen, gevestigd aan Zandpad 76 te Stichtse Vecht. Dit bedrijf heeft de wens om het huidige bedrijf met een omvang van circa 1.800 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing uit te breiden met 1.100 m<sup>2</sup> tot een totale oppervlakte van 2.900 m<sup>2</sup>.

Zowel het bedrijf als meerdere omwonenden en de Vechtplassencommissie hebben bezwaar aangetekend tegen vaststelling van het bestemmingsplan en dus tegen de maximale uitbreiding van 500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing.

De ABRvS heeft in een tussenvonnis uitgesproken dat de gemeente Stichtse Vecht de maximering op 500 m<sup>2</sup> uitbreiding bedrijfsbebouwing beter moet motiveren

## Uitgangspunten

Voorliggend advies gaat in op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitbreiding van bedrijfsbebouwing op basis van onderstaande uitgangspunten:

- Het advies heeft enkel betrekking op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een uitbreiding bedrijfsbebouwing. Andere onderwerpen die de aanvaardbaarheid van de uitbreiding bedrijfsbebouwing kunnen beïnvloeden zijn hierin niet meegenomen. Denk hierbij aan de aanvaardbaarheid van de extra verkeersbewegingen die een uit-

breiding met zich meebrengt, of de vraag of een dergelijke bedrijfsmatige functie wenselijk is in het buitengebied.

- In het advies is specifiek gekeken naar de aanvaardbaarheid van de uitbreiding bedrijfsgebouwen op de locatie Zandpad 76 te Stichtse Vecht. Hiermee worden in dit advies geen uitspraken gedaan voor de aanvaardbaarheid van uitbreidingen bedrijfsbebouwing op andere locaties in de gemeente Stichtse Vecht.
- Aan de oostzijde van de locatie is in het bestemmingsplan 'Rondom de Vecht' de bestemming 'Bos' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – natuur en landschap waardevolle houtopstand' aanwezig. Deze bestemming mag niet aangetast worden, dus een eventuele uitbreiding van het bedrijf aan Zandpad 76 dient in zuidelijke richting te geschieden.
- Er wordt in dit advies enkel ingegaan op de aanvaardbaarheid van het aantal m<sup>2</sup> uitbreiding bedrijfsbebouwing. Er is geen concreet stedenbouwkundig plan opgesteld wat beoordeeld is.

## Locatie

De locatie van Schulp vruchtensappen is gelegen aan het Zandpad 76 te Stichtse Vecht. De locatie grenst aan de zijde van de openbare weg aan de Vecht. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het groene landschap met even ten oosten van de locatie de Loosdrechtse plassen.

Op de locatie zelf zijn drie gebouwen aanwezig: een bedrijfswoning, een moderne bedrijfsloods en een kleinere loods. De bedrijfsbebouwing omvat op dit moment een omvang van circa 1.800 m<sup>2</sup>.

De locatie is omgeven door groen. Tussen het Zandpad en de bedrijfsloods is een fruitboomgaard aanwezig die het zicht

op de bedrijfsloods 'breekt' en ervoor zorgt dat deze minder prominent aanwezig is. De overige zijden van de locatie worden ingekleed met houtopstanden zoals een houtsingel. Hiermee heeft de locatie een groen karakter. De houtsingel heeft in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – natuur en landschap waardevolle houtopstand'

De bebouwing op de locatie Zandpad 76 is op dit moment enkel aan de westzijde vanaf de openbare weg goed zichtbaar.



Figuur 1 Overzicht huidige locatie Zandpad 76

## Aanvaardbaarheid uitbreiding

Met onderstaande argumenten wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een eventuele uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan het zandpad 76 uiteengezet.

### Meerdere andere locaties met grotere omvang

De Vecht tussen de kernen Maarssen en Breukelen is een kenmerkend stukje landschap. De kronkelende Vecht kent aan beide zijden een kleinschalig karakter door de diverse functies zoals wonen en bedrijvigheid, omringd door vele houtopstanden. Op korte afstand buiten dit profiel van de Vecht gaat het kleinschalige karakter over in een open weilandschap.

Aan de Vecht tussen Breukelen en Maarssen zijn naast het bedrijf van Schulp Vruchtensappen aan Zandpad 76, meerdere niet-agrarische bedrijven gevestigd die reeds een grotere omvang hebben dan de door Schulp gewenste uitbreiding tot 2.900 m<sup>2</sup>. Zo is aan Zandpad 41 een caravanstalling met een bedrijfsloods van circa 5.100 m<sup>2</sup> gevestigd en is aan Straatweg 35 een polyester- en metaalconstructiebedrijf gevestigd met een bebouwingsoppervlakte van circa 4.800 m<sup>2</sup>.

Dit duidt erop dat de door Schulp gewenste uitbreiding naar 2.900 m<sup>2</sup> bebouwingsoppervlak in een vergelijkbaar landschapstype in het verleden wel aanvaardbaar werd geacht.

Er is vanuit landschappelijk oogpunt wel een groot verschil tussen de bedrijfslocatie aan de Straatweg 35 en de bedrijfslocatie aan het Zandpad 41. De locatie aan de Straatweg 35 is vanaf de openbare weg prominent zichtbaar. De eentonige grijze uitstraling steekt scherp af bij de gevarieerde en

groene uitstraling van de omgeving. De bedrijfslocatie aan het Zandpad 41 is vanaf de openbare weg praktisch niet zichtbaar door de inpassing met houtopstanden.



Figuur 2 Locaties in een vergelijkbare ruimtelijke setting met meer bedrijfsbebouwing.

Dit betekent dat een grotere omvang van bedrijfsbebouwing in dit landschapstype voorstelbaar is, maar dat een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van belang is om deze grotere oppervlakte aanvaardbaar te maken.



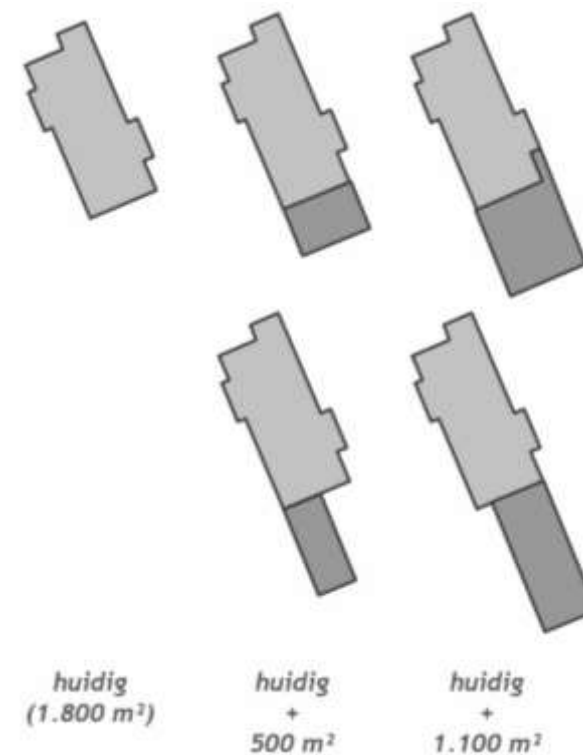
Figuur 3 Zandpad 41 - 5.100 m² bedrijfsbebouwing praktisch niet zichtbaar vanuit openbare weg.



Figuur 4 Straatweg 35 - 4.800 m² bedrijfsbebouwing prominent zichtbaar in het landschap.

## Beperking in uitbreidingsrichtingen

De gemeente Stichtse Vecht heeft als uitgangspunt voor voorliggend advies gesteld dat een eventuele uitbreiding enkel in zuidelijk richting mogelijk is vanwege beperkingen aan de andere zijden, zoals bijvoorbeeld de houtsingel met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – natuur en landschap waardevolle houtopstand'. Dit betekent dat de gevel die zichtbaar is vanaf de openbare weg groter zal worden. Zowel bij een uitbreiding van 500 m², als bij een uitbreiding van 1.100 m². Omdat er geen concreet bouwplan voorligt wat beoordeeld kan worden is het onduidelijk hoeveel de gevel verbreed zal worden bij een eventuele uitbreiding. Het criterium 'oppervlakte' is te beperkt om uitspraken te kunnen doen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een uitbreiding van Schulp in zuidelijke richting. Het is aannemelijk dat een uitbreiding van 500 m² resulteert in een minder forse gevel dan een uitbreiding van 1.100 m². Geredeneerd vanuit zichtbaarheid vanaf de openbare weg, is de uitbreidingsrichting naar het zuiden minder wenselijk. Hierdoor zal de zichtbare voorgevel namelijk vergroten. Maar omdat er geen concreet bouwplan beoordeeld wordt blijft het gissen in hoeverre een uitbreiding van de oppervlakte evenredig resulteert in een uitbreiding van de gevel. Het staat namelijk niet vast dat een uitbreiding van 500 m² bedrijfsbebouwing ook resulteert in een forse kleinere geveluitbreiding dan de uitbreiding van 1.100 m².



Figuur 5 Ruimtelijke aanvaardbaarheid is afhankelijk van de stedenbouwkundige inpassing. Bovenstaande afbeelding laat zien dat enkel op basis van een gemaximeerd oppervlakte uitbreiding wenselijke en minder wenselijke stedenbouwkundige inpassingen mogelijk zijn.

## Verbreiding gevel

In de basis kan een forse uitbreiding van de voorgevel aan het Zandpad 76 ruimtelijk onwenselijk zijn. Dit zou kunnen betekenen dat de maat en schaal op deze locatie teveel af gaat wijken bij de kleinschalige ruimtelijke karakteristieken van de omgeving. Of dit daadwerkelijk zo zal zijn, is sterk afhankelijk van aspecten zoals: gevelbreedte, architectuur, materiaalgebruik, en hoogte.

Het oordeel over de ruimtelijke inpasbaarheid van een uitbreiding bedrijfsbebouwing kan niet enkel op een gemaximeerd oppervlak gebaseerd worden. Het is denkbaar dat een uitbreiding van bijvoorbeeld 500 m<sup>2</sup> is een ontwerp met een zeer brede en hoge gevel met een eentonige grijze architectuur niet passend is, terwijl een ontwerp met een uitbreiding van 1.100 m<sup>2</sup> in een smallere, lagere gevel, met afwisselend materiaalgebruik en hoogwaardige architectuur wel passend is.

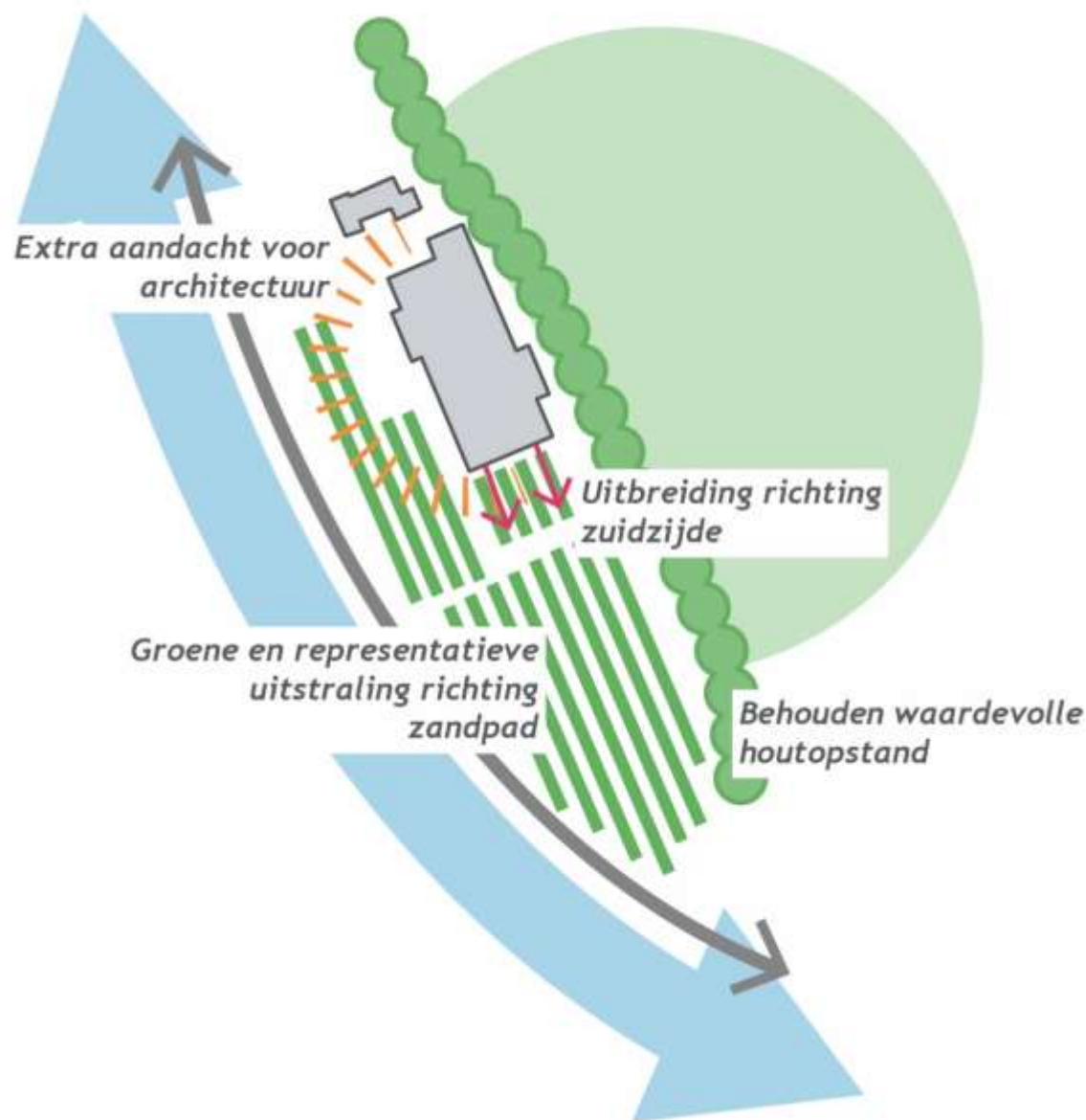
### Maximering 500 – 550 m<sup>2</sup> 2

Maar hoeveel meter uitbreiding van bedrijfsbebouwing is aanvaardbaar? De gemeenteraad heeft dit eerder gemaximeerd op 500 m<sup>2</sup>. Dit betekent op de locatie aan het Zandpad 76 een uitbreiding tot 2.300 m<sup>2</sup>. Schulp zelf wenst een uitbreiding van 1.100 m<sup>2</sup> tot een oppervlakte van 2.900 m<sup>2</sup>.

Het verschil tussen 2.900 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing en 2.300 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing is, op de schaal van het lokale landschap, weliswaar te klein om enkel op basis van de oppervlakte een uitspraak te doen of één van beide aanvaardbaar is, maar gelet op de opdracht van de raad (maximaal 500-550 m<sup>2</sup> uitbreiding) is in dit advies uitgegaan van maximaal 500-550 m<sup>2</sup> uitbreiding.

### Stedenbouwkundig en landschappelijk maatwerk

De doorslaggevende factor in het bepalen welke omvang van uitbreiding ruimtelijk aanvaard kan worden, is waarschijnlijk de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingen van de ontwikkeling op de plek zelf.



Aan de twee voorbeelden op andere locaties die eerder in dit advies benoemd zijn (Zandpad 41 en Straatweg 35) is te zien dat omvang niet alles zegt en vooral de inpassing ervoor zorgt hoe iets vanaf de openbare weg, of het landschap ervaren wordt. De locatie aan de Straatweg 35 is namelijk prominent zichtbaar vanwege de grote omvang en de (nu nog) beperkte omvang van de omringende houtopstanden. Daarnaast valt de grijze monotone vormgeving enigszins uit de toon bij het groene en gevarieerde karakter van de omgeving. De locatie aan het Zandpad 41 is vergelijkbaar qua oppervlakte van bedrijfsbebouwing, maar door de inpassing met houtopstanden aan de randen van het perceel praktisch niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Hiermee wordt duidelijk dat het niet enkel de omvang van de bedrijfsbebouwing is die leidend zou moeten zijn voor het wel of niet aanvaardbaar achten van een uitbreiding bedrijfsbebouwing, maar de wijze van inpassing op de specifieke locatie van het initiatief. Met stedenbouwkundig en landschappelijk maatwerk kan gezocht worden naar een inrichting waarmee een uitbreiding bedrijfsbebouwing van maximaal 550 m<sup>22</sup> aanvaardbaar wordt.

Enkele uitgangspunten die leidend zouden moeten zijn bij het stedenbouwkundig en landschappelijk maatwerk op de locatie zandpad 76 zijn:

- Besteed extra aandacht aan architectuur
- Gezocht moet worden naar een representatieve en groene uitstraling richting Zandpad
- Beperk de uitbreiding van bedrijfsmatige activiteiten die buiten de loods plaatsvinden

In onderstaande tekst worden deze uitgangspunten nader omschreven:

### Extra aandacht aan architectuur

Doordat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing richting de zuidzijde moet geschieden, betekent dit een vergroting van de voorgevel. Hierdoor ontstaat het risico dat de bebouwing qua maat en schaal teveel afwijkend wordt van de ruimtelijke karakteristieken in de omgeving.

Extra aandacht voor de maat, schaal en architectuur van de gevel is daarom noodzakelijk. In de bestaande loods is al extra aandacht besteed aan architectuur. De loods heeft een donkere kleur en de grote voorgevel wordt onderbroken door een verspringing die deels uit stenen bestaat. Deze extra aandacht die besteed is aan architectuur zorgt ervoor dat het geheel aansluit bij de stedenbouwkundige schaal van de bebouwing in de omgeving. Het gebouw lijkt hierdoor namelijk kleinschaliger en gevarieerder. Bij een toekomstige uitbreiding is het van belang extra aandacht te besteden aan de architectuur van de bebouwing, om te zorgen dat het gebouw aansluit bij de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

### Groene en representatieve inpassing richting Zandpad

Op dit moment wordt de bedrijfsbebouwing richting het Zandpad ingepast met een fruitboomgaard. Deze uitstraling past goed binnen de gevarieerde groene zone rondom de Vecht en draagt bij aan de authentieke erfuitstraling van het geheel. De bebouwing wordt niet volledig aan het zicht onttrokken, maar een transparante fruitboomgaard verzacht het zicht op de bebouwing. Het is wenselijk deze sfeer en uitstraling te behouden, en waar mogelijk te versterken in een toekomstig uitbreidingsplan.

### Beperkte uitbreiding activiteiten buiten de loods

Op dit moment zijn de bedrijfsmatige buitenactiviteiten op de locatie aan het Zandpad 76 beperkt. Dit zorgt ervoor dat het

terrein rustig en opgeruimd overkomt. Vaak betekent een uitbreiding van bedrijfsbebouwing ook dat de bedrijfsmatige activiteiten buiten de bebouwing ook toenemen. Hierdoor ontstaat het risico dat het terrein een grootschaliger en meer stedelijk karakter krijgt. In de planvorming voor uitbreiding is het daarom van belang om extra aandacht te besteden aan het beperkt houden van de uitbreiding van buitenactiviteiten.

## Conclusie

Het aanvaardbaar achten van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de locatie Zandweg 76 is maatwerk. Enkel het criterium 'oppervlakte' is te beperkt om te oordelen dat een uitbreiding van 550 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing ruimtelijk aanvaardbaar is.

Conclusie is dat een uitbreiding van 550 m<sup>2</sup> met een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing ruimtelijk aanvaardbaar kan zijn.

Daarnaast verdient het de aanbeveling het oordeel over ruimtelijke inpasbaarheid breder te bekijken dan enkel op basis van oppervlakte, zoals verkeer aantrekkende werking en gevolgen voor het woon- en leefklimaat. Die vraag wordt in dit advies niet beantwoord..