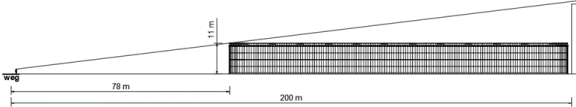


Modernisering planregeling Glastuinbouw Luttelgeest / Marknesse, fase 3

Thema	Huidige regeling	Nieuwe regeling	Motivering	Potentieel effect	Bestemmingsplan
Bestemming Agrarisch	Grondgebonden agrarische bedrijven (inclusief veeteelt) en glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan.	Glastuinbouw- ,akkerbouw- en fruitteeltbedrijven zijn toegestaan	Er zijn geen andere type agrarische bedrijven aanwezig. Door veeteeltbedrijven uit te sluiten worden ruimtelijke conflicten tussen woonbestemmingen en veeteeltbedrijven (geur) voorkomen. Uit de gesprekken met direct omwonenden is gebleken dat hiervoor draagvlak is.	De wijzing van bestaande woningen naar de bestemming Wonen wordt mogelijk.	Geen veeteelt genoemd in de bestemmings-omschrijving; veeteelt opgenomen als strijdig gebruik. Wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen.
Oppervlakte bedrijfsgebouwen	3% van de oppervlakte van de kas; Ketelhuis 1.000 m²	12,5% van de oppervlakte van de kas Geen maximum oppervlakte voor een ketelhuis	De huidige maximum oppervlakte is veel te klein voor grootschalige bedrijven. Zeker als er in fasen gebouwd wordt waarbij in de eerste fase alle bedrijfsruimten en een deel van de totale kas wordt gebouwd zoals dat in de praktijk gebeurt. Bovendien heeft het onderscheiden van een ketelhuis ten opzichte van andere bedrijfsbebouwing geen duidelijk planologisch motief, waarmee het onnodig beperkend is. Het vigerende bestemmingsplan is gericht op meerdere kleinere glastuinbouwbedrijven met elk een eigen ketelhuis van maximaal 1000 m². Stookinstallaties van een grotere capaciteit moeten volgens het Activiteitenbesluit aan strengere emissie voldoen. In dat opzicht is het een voordeel dat er grootschalige glastuinbouwbedrijven worden gerealiseerd. De afstand tot het hart van de weg moet minimaal 103 meter zijn. Deze afstand is ruim voldoende om aan alle milieuvoorschriften van het Activiteitenbesluit te voldoen; ook voor grotere stookinstallaties.	Een maximum oppervlakte voor een ketelhuis heeft vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen verbetering van het plan. Bovendien werkt een maximum beperkend voor de terugdringing van het gebruik van fossiele brandstoffen omdat andere installaties dan de standaard gasgestookte stooktoestellen meer ruimte vragen. Dit geldt in zekere mate ook voor de verhouding tussen kassen en bedrijfsgebouwen, al moet hier wel een grens worden gesteld om het karakter van een glastuinbouwgebied te waarborgen. Met de voorgestelde 12,5% blijft dit karakter nog geborgd. Op basis van de milieu-eisen kunnen ketelhuizen op de bestaande 103 meter lijn. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidseisen van het Activiteitenbesluit. Als men een hoog ketelhuis wil bouwen, dan moet dit achter de 200 meter lijn. Ketelhuizen met een grotere ruimtelijke impact komen daarmee verder van de weg te staan.	Percentage aangepast naar 12,5%. Aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ 103 meter (en verder) vanaf de openbare wegen
Bouwhoogte bedrijfsgebouwen en kassen Hoogte schoorstenen	Goothoogte bedrijfsgebouwen: 8 m Goothoogte kassen: 9 m Bouwhoogte bedrijfsgebouwen en kassen: 11 m	Maximale goothoogte (kassen + bedrijfsgebouwen) vervalt. Bouwhoogte bedrijfsgebouwen en kassen: 11 m binnen 200 meter vanaf het hart van de wegen. Op grotere afstand een bouwhoogte van 25 m voor bouwwerken geen kassen zijnde	Een wandhoogte van 8 à 9 meter is te laag voor onder andere de verwerkingsruimten en de ruimten voor moderne installaties om te verduurzamen. Gelet op de uitgestrektheid van de gebouwen en de afstand tot de weg, werkt een goothoogte onnodig beperkend bij grootschalige complexen. Tevens is een vermindering van regels voor zowel de ondernemers als voor omwonenden van belang om de leesbaarheid en de duidelijkheid van het bestemmingsplan te bevorderen. Het is nu bijvoorbeeld onduidelijk wanneer een gewenste schoorsteen wel of niet als ‘ondergeschikt’ kan worden beschouwd.	Het toepassen van een goothoogte op een grote bebouwingsoppervlakte leidt tot een reeks evenwijdige zadeldaken die zich vanuit de omgeving manifesteren als een plat dak. Door de huidige nokhoogte van 11 meter te handhaven wordt de ruimtelijke impact tot een minimum beperkt. Op grote afstand een hoogte van 25 meter toestaan wijzigt het beeld vanaf de openbare weg nauwelijks. Dit is gevisualiseerd in onderstaande figuur.  Vanuit het ruimere landschap zal deze bebouwing mogelijk wel meer zichtbaar zijn, maar door het toepassen van een passende kleurstelling (lichtgrijs)	Bouwhoogte 11 meter opgenomen. Voor overige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, geldt een bouwhoogte tot 25 meter op een afstand groter dan 200 meter, 'specifieke bouwaanduiding - 3'.

				wordt dit effect beperkt. Door het toepassen van een bosstrook aan de rand van het dorp, vindt verdere inperking van het effect plaats.	
	Hoogte warmwateropslag (tanks en silo's) maximaal 15 meter	Hoogte voor tanks en silo's binnen 200 meter vanaf het hart van de wegen maximaal 15 meter. Op grotere afstand een bouwhoogte van 25 m.	Grootschalige bedrijven bouwen grotere tanks die ook hoger zijn in verband met duurzaam en efficiënt ruimtegebruik.	In de eerste 200 meter vanaf het hart van de weg is er geen effect. Voor de grotere afstand kan dit aspect op dezelfde manier worden benaderd als de bedrijfsgebouwen (zie vorige).	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' op een afstand van 103 meter (en verder) vanaf de openbare wegen.
	Geen regeling voor schoorstenen, Wel is voor ondergeschikte bouwonderdelen (zoals schoorstenen) benoemd waardoor hier geen maximum aan is toegekend.	25 meter in de zone tussen 103 en 200 meter van het hart van de weg, 50 meter op grotere afstand.	De grotere installaties hebben hogere schoorstenen nodig om goed te kunnen functioneren en de gassen te kunnen afvoeren zonder dat andere functies in de omgeving hier last van hebben.	Schoorstenen hebben een beperkte omvang en hebben daarmee, mede gelet op de afstand tot de weg, geen belangrijke impact op de omgeving.	Max. bouwhoogte schoorstenen opgenomen, gekoppeld aan 'specifieke bouwaanduiding - 2' en 'specifieke bouwaanduiding - 3'.
Positionering kassen	De afstand tussen kassen en het hart van de weg moet minimaal 78 meter bedragen	De zone binnen 78 meter vanaf het hart van de weg is aangeduid op de verbeelding. Binnen deze aanduiding mogen geen kassen worden gebouwd.	De voorwaarde wordt inhoudelijk ongewijzigd gehandhaafd en verduidelijkt op de verbeelding van het bestemmingsplan.	Geen effect.	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' op een afstand van 78 meter (en verder) vanaf de openbare wegen.
Positionering bedrijfsgebouwen	Bedrijfsgebouwen moeten achter de gevellijn (103 meter van het hart van de weg) worden gepositioneerd.	De zone binnen 103 meter vanaf het hart van de weg is aangeduid. Binnen deze aanduiding mogen geen bedrijfsgebouwen, silo's en warmwateropslagtanks worden gebouwd.	De voorwaarde wordt inhoudelijk ongewijzigd gehandhaafd en verduidelijkt op de verbeelding van het bestemmingsplan	Geen effect.	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' op een afstand van 103 meter (en verder) vanaf de openbare wegen.
Regeling waterbassins	Waterbassins moeten achter de gevellijn (103 meter van het hart van de weg) worden gepositioneerd. Bouwhoogte: maximaal 3,5 meter, afwijken tot 4 meter. Waterbassins zijn opgenomen in de bouwregels	Hoogte waterbassins gekoppeld aan de zone van 78 meter vanaf het hart van de weg. Hoogte binnen deze zone: maximaal 1 meter hoog. Hoogte buiten deze zone: maximaal 4 meter. Waterbassins zijn opgenomen als uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde	In de praktijk worden de bassins 4 meter hoog. De hoogte en positie van de kas is minder belangrijk op grote afstand tot de weg. Het onderscheiden van een bebouwingslijn voor kassen en waterbassins heeft geen duidelijk planologisch voordeel en kan in voorkomende gevallen onnodig beperkend werken. Het mogelijk maken van bassins van maximaal 1 meter hoog in de zone binnen 78 meter vanaf de weg vormt een belangrijk voordeel voor een doelmatig en efficiënt ruimtegebruik en is conform een afwijkingsmogelijkheid in het geldende bestemmingsplan. Waterbassins worden uitgevoerd in de vorm van een aarden wal en betreffen dus geen bouwwerk. Opnemen van een bouwregel beperkt niet de hoogte van een aarden wal; dat geldt wel voor regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde.	De ruimtelijke impact van de waterbassins van maximaal 4 meter hoog op minimaal 78 meter vanaf de weg heeft ten opzichte van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan geen negatieve effecten voor omwonenden en andere gebruikers van de omliggende gronden. Het toestaan van bassins van maximaal 1 meter hoog aan de wegzijde, potentieel tussen de daar gelegen erven, heeft ook geen negatief effect. De zeer geringe hoogte belemmerd uit- en doorzichten niet. De dijken om de bassins die die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg worden voorzien van een flauw talud dat met gras wordt ingezaaid of andere passende landschappelijke inpassing. Opnemen van de hoogtebeperking voor waterbassins in de bouwregels en/of de regels voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, heeft stedenbouwkundig geen effect.	Waterbassins opgenomen onder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde. Hoogte 4 m gekoppeld aan de afstand van 78 meter vanaf de openbare wegen, 'specifieke bouwaanduiding - 1'

Watergangen en – compensatie	Bij de bouw van kassen moet een waterberging van 725 m³/ha gerealiseerd worden; Ter plaatse van een aanduiding; Minimaal 6 meter breed	Geen regeling (wordt verwijderd) Water en watergangen wordt opgenomen in de bestemmingsomschrijving	De regeling levert geen bijdrage aan een betere waterhuishouding en ook niet voor het landschappelijke beeld. Bovendien ontstaan er (mogelijk) discrepanties tussen de regeling in het bestemmingsplan en de huidige eisen van Waterschap Zuiderzeeland. De waterhuishouding zal altijd getoetst moeten worden door het Waterschap Zuiderzeeland. Het is van belang dat er binnen het bestemmingsplan maximale flexibiliteit is om te voldoen aan de eisen van dit waterschap. Nadat de waterhuishouding tot in detail is afgestemd met het Waterschap Zuiderzeeland, blijkt niet elke watergang 6 meter breed te hoeven worden.	De Keur van het Waterschap Zuiderzeeland waarborgt voldoende capaciteit en een adequate dimensionering van het watersysteem. Het schrappen van een aanvullende regeling in het bestemmingsplan en daarmee het bieden van meer flexibiliteit heeft daarom geen negatief effect op de waterhuishouding en het ruimtelijke beeld. Potentieel ontstaat er juist een positief effect.	Bestemmingsomschrijving aangepast.
Aardwarmte en watervoorziening	Geen regeling voor (collectieve) voorzieningen.	In de bestemmingsomschrijving opgenomen: - bedrijfsgebonden en collectieve energievoorzieningen; - collectieve watervoorzieningen; - stookhuizen, ketelhuizen en warmtekraftkoppelingen	Gezien de grote investeringen worden aardwarmtebronnen ook door meerdere kwekers gezamenlijk ontwikkeld. Om duidelijkheid te verschaffen over de energievoorziening (o.a. winning van aardwarmte) en collectieve voorzieningen wordt een regeling hiervoor geïntroduceerd. Dit maakt het mogelijk om warmte en water te leveren vanuit collectieve voorzieningen en tussen glastuinbouwbedrijven onderling.	De onderdelen maken altijd deel uit van een glastuinbouwbedrijf en moeten ondergeschikt blijven. Daarmee is de ruimtelijke impact beperkt. De normen uit de milieu wet- en regelgeving waarborgen voor omwonenden voldoende bescherming.	Bestemmingsomschrijving aangepast.
Vervallen waterzuiveringsinstallatie	Aanduiding waterzuiveringsinstallatie langs Marknesservaart.	Geen waterzuiveringsinstallatie	Aanvankelijk werd gedacht aan een grote zuiveringsinstallatie. Dit is niet langer actueel.	Geen negatieve effecten.	Aanduiding verwijderd.
Bouwvlakken	In het digitale bestemmingsplan zijn de bouwvlakken niet weergegeven.	Weergave van juiste bouwvlakken in het bestemmingsplan	In het analoge bestemmingsplan zijn bouwvlakken meegenomen die niet lijken te kloppen met de werkelijkheid. Nu de bouwvlakken digitaal worden meegenomen is worden de bouwvlakken juist weergegeven.	Effecten met de praktijk zijn nihil. Er zijn wel effecten ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan.	Bouwvlakken opgenomen conform het analoge bestemmingsplan.
Bedrijfsontwikkelingen	Geen regeling voor bedrijfsgebonden voorzieningen ten aanzien van onderzoek en productinnovatie en samenwerkingsverbanden.	In de bestemmingsomschrijving zijn de volgende ondergeschikte functies opgenomen: - bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten en teeltcellen. - centrale sorteerinrichtingen	Steeds meer glastuinbouwbedrijven doen op kleine schaal zelf onderzoek. Hoewel deze onderzoeksruimten niet zijn te vergelijken met een volwaardig laboratorium zoals we dat kennen in b.v. de chemische industrie is het goed om deze bedrijfsgebonden voorzieningen te benoemen zodat dit geen discussies kan opleveren bij bedrijfscontroles. Daarnaast vragen afnemers steeds meer variatie in o.a. verpakkingen en samenstelling in producten. Hierdoor ontstaan samenwerkingsverbanden. Bedrijven werken samen om producten te sorteren in centrale sorteerinrichtingen. Dit is een gewenste en duurzame ontwikkeling die het bestemmingsplan gefaciliteerd moet worden.	De onderdelen maken altijd deel uit van een glastuinbouwbedrijf en moeten onderschikt blijven. Daarmee is de ruimtelijke impact beperkt. De normen uit het Activiteitenbesluit waarborgen voor omwonenden voldoende bescherming.	Als bijbehorende, bedrijfsgebonden en collectieve energievoorzieningen opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Tevens opgenomen bedrijfsgebonden kantoren, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, teeltcellen en sorteerinrichtingen.

Bouwpercelen grondgebonden agrarische bedrijven	- Bouwvlakken op de bestaande erven; - Bedrijfsgebouwen voor grondgebonden bedrijven (80%); - Bedrijfswoningen voor grondgebonden óf glastuinbouw (1 per bouwvlak).	- Bouwpercelen aangeduid - Actuele regeling, inhoudelijk gelijk aan huidige regeling, i.o.m. gemeente; - Wijzigingsbevoegdheid naar wonen; - Wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar wonen	Vanuit het vertrekpunt om bestaande ondernemers in het gebied niet te beperken is gekozen de mogelijkheden voor de grondgebonden agrarische bedrijven te handhaven. De regeling wordt wel aan de hand van de huidige inzichten en in ambtelijk overleg aangepast naar een moderne regeling, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd. Indien een eigenaar in het voortraject van het bestemmingsplan schriftelijke te kennen geeft nu al een woonbestemming te wensen, wordt hier in ambtelijk overleg gehoor aan gegeven door nu al wijzigen van de bestemming naar wonen.	Geen beperkingen voor de huidige eigenaren. Mogelijkheid om op termijn de bestemming te wijzigen zodat de bedrijfswoning als burgerwoning gebruikt kan worden.	Bouwvlakken opgenomen. Wijzigingsbevoegdheid bedrijfswoning i.c.m. erf naar 'Wonen - Voormalige agrarische erven'
Woonpercelen	Algemene woonbestemming	Actuele woonbestemming i.o.m. gemeente.	Bestaande rechten worden gehandhaafd. Regeling wordt geactualiseerd in ambtelijk overleg.	Geen beperkingen voor de huidige eigenaren.	Moderne regeling opgenomen, vergelijkbaar met de oude regeling maar met de huidige terminologie.
Glastuinbouw uitgesloten	Op perceel B1158 geldt de aanduiding ‘glastuinbouw uitgesloten’, waar geen glastuinbouw is toegestaan.	Deze regel wordt vervangen door voorwaardelijke verplichting	In het geldende bestemmingsplan is geregeld dat wanneer langs de N331 toepassing wordt gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid waarmee een afschermde groenvoorziening wordt gerealiseerd, afgeweken kan worden van de genoemde regeling. Deze groenvoorziening wordt in dit bestemmingsplan direct geregeld, met inrichtings-tekening en voorwaardelijke verplichting	Geen effecten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, omdat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan.	Bestemming ‘Groen’ opgenomen en voorwaardelijke verplichting voor aanleg en instandhouding.