

## Bijlage 3 Afwijkingen bestemmingsplan

### 1. Binnenplans (art. 2.12, onder a, onder 1<sup>o</sup> Wabo)

Binnen het plan wordt een gedeelte van de waterberging gerealiseerd buiten aanduiding 'water' (artikel 15.1.1).

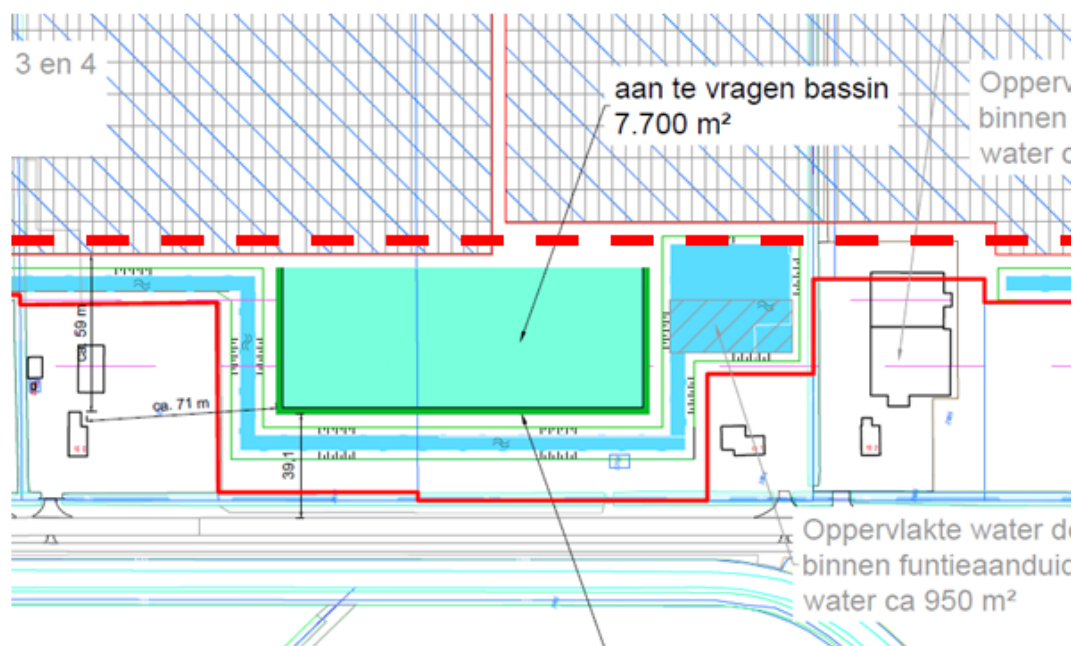
Artikel 15.1.2 biedt het college van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om hier een ontheffing (afwijking) op te verlenen.

In eerdere bouwfases heeft Hoogweg Marknesse B.V. een overschot aan waterberging gerealiseerd van 11.919 m<sup>3</sup> (binnen de functieaanduiding 'water'). In het nieuwe bouwplan wordt weer meer waterberging gerealiseerd dan voorgeschreven in het bestemmingsplan. Het overschot aan waterberging van Hoogweg Marknesse B.V. zal met dit plan toenemen tot 21.043 m<sup>3</sup> (binnen de functieaanduiding 'water'). Daarbij is gerekend met een bergingseis van 725 m<sup>3</sup>/ha. Initiatiefnemer heeft voldoende laten zien dat dit nodig is voor de bedrijfsvoering. Op dit punt is er afstemming geweest met de verantwoordelijke waterbeheerder (waterschap Zuiderzeeland). Qua maatvoering wordt aangesloten bij het schaalniveau van het plangebied.

- Stedenbouwkundig advies  
Gelet op de schaarse ruimte, de overeenstemming met het waterschap en dat het hier niet gaat om een watergang die refereert aan de oorspronkelijke verkaveling is er voor deze afwijking geen stedenbouwkundig bezwaar .

### 2. Ligging en hoogte waterbassin aan de Oosterringweg (artikel 3.2.4, onder e).

Het waterbassin aan de Oosterringweg ligt voor de in het bestemmingsplan opgenomen gevellijn. In het bestemmingsplan is dit niet toegestaan. In artikel 3.4.1, onder f is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van bassins voor de gevellijn. De kortste afstand van het waterbassin tot het hart van de weg is 42,5 m. Ligt de afstand tot het hart van de weg tussen 0 m en 78 m dan is er een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Voorwaarde hierbij is landschappelijke inpassing en een maximale hoogte van 1 m. De dijken van het voorgestelde waterbassin zijn 1 m hoog.



Figuur 1. Ligging bassin (turkoois) voor gevellijn (rood)

- Stedenbouwkundig advies  
Bassins voor de betreffende gevellijn kunnen gerealiseerd worden op voorwaarde dat er landschappelijk inpassing plaats vindt. De taluds worden flauw (1:2,5) aangelegd en met gras bekleed. Dit zorgt voor een minimale visuele impact. Hiermee is het initiatief inpasbaar op verschillende schaalniveaus; zowel in het landschappelijk beeld als ook in het straat- en bebouwingsbeeld. Initiatiefnemer heeft op dit punt het plan aangepast; in eerste instantie was hier een bassin van 4 meter hoogte voorzien.

*Buitenplans (art. 2.12, onder a, onder 3<sup>o</sup> Wabo)*

3. De oppervlakte van de bedrijfsruimte (artikel 3.2.4, onder d).

De oppervlakte van de bedrijfsruimte is circa 13.539 m<sup>2</sup>. Dit is in fase 1 meer dan de voorgeschreven 3% van het kassenareaal (artikel 3.2.4, lid d). In het totaal (fase 1+2) wordt 500.500 m<sup>2</sup> kas gerealiseerd en 14.619 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen; dit komt neer op ca. 2,9%. In fase 1 bedraagt dit percentage ca. 5,5%.

- Stedenbouwkundig advies  
De maatvoeringen van het glastuinbouwbedrijf sluit aan bij de maatvoering van de omringende kassen. Het laat geen afwijkingen zien die detoneren (sterk uit de toon vallen). Voor zover de rooilijnen uit het bestemmingsplan niet worden overschreden aan de zijde van de openbare weg bestaan tegen het overschrijden van het totale toegestane oppervlak geen overwegende bezwaren. De betreffende ondersteunende gebouwen en bouwwerken zijn centraal het kassencomplex gesitueerd. Door deze situering in combinatie met de afstand tot de openbare weg, zijn deze op oog-/stahoogte vanaf de direct omringende openbare wegen niet of nagenoeg niet zichtbaar. Daarmee speelt het in de beleving van het totale kassencomplex een ondergeschikte rol en zijn de overschrijdingen aanvaardbaar. In deze overweging speelt mee dat er gekozen is voor neutrale en dekkende kleuren.

4. De oppervlakte van de ketelhuizen (artikel 3.2.4, onder d).

Het ketelhuis is circa 1.804 m<sup>2</sup> groot, meer dan de voorgeschreven grootte van 1.000 m<sup>2</sup> voor energie-installatie daarnaast komt nog een ketelhuis voor biomassa van 3.800 m<sup>2</sup> (waarvan 880 m<sup>2</sup> als stookruimte kan worden aangemerkt).

- Stedenbouwkundig advies  
Zie stedenbouwkundig advies 3.

5. Goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfsruimte (artikel 3.2.4, onder d).

Goothoogte en bouwhoogte van een gedeelte van de bedrijfsruimte is respectievelijk 9 meter en 11,7 meter. Dit is meer dan de voorgeschreven goothoogte van 8 meter en de bouwhoogte van 11 meter.

- Stedenbouwkundig advies  
Zie stedenbouwkundig advies 3.

6. Goothoogte en nokhoogte ketelhuis voor biomassa-installatie (artikel 3.2.4, onder d).

De goothoogte van het ketelhuis voor de biomassa-installatie bedraagt 12,8 meter, de bouwhoogte bedraagt 16,1 meter. Dit is meer dan de voorgeschreven goothoogte van 8 meter en de bouwhoogte van 11 meter.

- Stedenbouwkundig advies  
Zie stedenbouwkundig advies 3.

7. De hoogte van de warmwateropslagtank (artikel 3.2.4, onder f).

De hoogte van de warmwateropslagtanks is 19,7 meter, wat hoger is dan de voorgeschreven 15 meter.

- Stedenbouwkundig advies  
Zie stedenbouwkundig advies 3.

8. De breedte van de watergang aan de oostzijde van het plangebied is minder dan 6 meter (artikel 3.2.5, onder a).

De watergang aan de oostzijde (achter de woningen aan de Baarlosedwarsweg) van het bedrijf is 3,9 meter breed. Dat is minder dan 6 meter die het bestemmingsplan buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'water' voor watergangen toestaat.

- Stedenbouwkundig advies  
Zie stedenbouwkundig advies 1.

9. Afstand van de kassen tot het hart van de weg (artikel 3.2.4, onder b).

De kortste afstand van de kassen tot het hart van de Baarloseweg is 57,8 m. Dit is minder dan de minimale afstand van 78 m die in het bestemmingsplan opgenomen is.



Figuur 1. Uitsnede afstand tot Baarloseweg, aangegeven (rood) is waar dichterbij de weg gebouwd wordt.

- Stedenbouwkundig advies

De minimale afstand van de kassen tot de weg die in het bestemmingsplan is opgenomen fungeert als woonader door het gebied. Het levert een zekere leefruimte, zichtlijnen, menselijke maat en ruimte voor flora en fauna op welke noodzakelijk is voor het goed functioneren van het gebied als woon- en leefgebied.

Ten opzichte van de eerdere ontwerpen zijn de overschrijdingen in voorliggend plan fors teruggebracht. De afwijking van de in het bestemmingsplan meegegeven kaders is nu respectievelijk 2 m, 5 m en 20 m. De overschrijdingen van 2 m en 5 m zijn op het schaalniveau van de kassen relatief klein. Er wordt een substantiële zone vrijgehouden, de gemiddelde afstand tot de Baarloseweg bedraagt meer dan 78 meter. Dit wordt qua beeld nog versterkt door de waterpartij. De ligging in de bocht van de weg maakt dat maatwerk in dit geval te rechtvaardigen is. Bij kassen is het vanwege de bedrijfsvoering en de modulaire bouwsystemen niet voor de hand liggend om in een vloeiende lijn met de weg mee te bouwen. De getande uitvoering is hierdoor verklaarbaar. De hoek achter Baarloseweg 5 kent een grotere overschrijding (circa 20 meter). Omdat deze hoek door de bestaande erfbeplanting van Baarloseweg 5 al grotendeels aan het zicht onttrokken is kan ook voor deze overschrijding een positief stedenbouwkundig advies gegeven worden.

Met het verlenen van planologische medewerking aan de realisatie van de kassen op de voorgestelde locatie, accepteren college en raad de gevolgen voor de stedenbouwkundige structuur in het kassengebied en de 'heldere scheiding' van kassen en overige functies (zoals wonen). Ook doorkruist dit het uitgangspunt dat 'de linten langs de wegen in het gebied gevrijwaard moeten worden van kassen'.

Van medewerking aan deze afwijking gaat voor soortgelijke gevallen in de toekomst mogelijk een ongewenste precedentwerking uit. De specifieke situatie ter plaatse (bocht, afscherming door erfbeplanting Baarloseweg 5) maakt in dit geval een maatwerkoplossing met kortere afstanden aanvaardbaar.