Gemeente Borger-Odoorn

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, MIDDENWEG EES'

Gemeente Borger-Odoorn

1. Achtergrond

Initiatiefnemer heeft een graszodenbedrijf in de gemeente Borger-Odoorn. Op dit moment gebruikt hij een gehuurde loods voor het stallen van zijn machines. In 2019 heeft hij daarom een verzoek gedaan voor de nieuwvestiging van een akkerbouwbedrijf (gericht op graszoden) op een onbebouwd perceel aan de Odoornerstraat in Ees. Het plan was om hier een bedrijfsloods met bedrijfswoning op te richten.
Door omwonenden is destijds aangegeven dat ze zich niet konden vinden in het plan. Initiatiefnemer is daarom op zoek gegaan naar een locatie op grotere afstand van omwonenden. Deze locatie is gevonden aan de Middenweg in Ees, op circa 800 meter ten noorden van de locatie aan de Odoornerstraat. Op onderstaande afbeelding is, globaal, zowel de gewenste locatie van het akkerbouwbedrijf aan de Middenweg (A) als de eerdere locatie aan de Odoornerstraat (B) weergegeven.



Gewenste (A) en eerdere (B) locatie

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben de gronden in het plangebied een agrarische bestemming. De uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, in de vorm van een graszodenbedrijf, is hier bij recht toegestaan. De bouw van een bedrijfsloods en bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is daarom het bestemmingsplan 'Buitengebied, Middenweg Ees' opgesteld.

2. Procedure

De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Middenweg Ees' is op 8 maart 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 10 maart 2022 zes weken (tot en met woensdag 20 april 2022) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

3. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend:

1. Zienswijze 1 (ingekomen 14 april 2022);
2. Zienswijze 2, mede ondertekend door zes andere omwonenden (ingekomen 14 april 2022);
3. Zienswijze 3 (ingekomen 20 april 2022).

De zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn en kunnen op basis daarvan als ontvankelijk worden beschouwd.

4. Commentaar op de zienswijzen

Voor de leesbaarheid van deze reactienota zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk samengevat en voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijze 1

a. Omvang agrarisch bedrijf

Voor de onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid is uitgegaan van 16 hectare grond in eigendom en 12 hectare huurgrond. Voor het huren van die 12 hectare wordt verder geen onderbouwing gegeven. Initiatiefnemer geeft hiermee een rooskleuriger beeld dan de daadwerkelijke situatie.
Indiener vraagt zich verder af tot wat voor afstand gronden tot de onderneming worden gerekend en of hier een afstandsgrens voor is.
Volgens het kadaster heeft initiatiefnemer maar 15,34 hectare grond in bezit, waarvan volgens het bestemmingsplan 0,66 hectare wordt gebruikt als bouwperceel en erf. Hiermee resteert 14,68 hectare aan bedrijfsoppervlakte. Volgens de Standaard Opbrengst-berekeningsmethode van de Wageningen Universiteit die initiatiefnemer heeft toegepast betekent dit dat er sprake is van een zeer klein bedrijf.
Er wordt nog verwezen naar rapporten van Flynth Adviseurs & Accountants, maar deze zijn niet bijgevoegd en zijn dus voor de bühne. Er is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het is zelfs aannemelijk dat binnen de kortste keren na goedkeuring er een fors deel van de gronden welke tot het bedrijf behoren verkocht gaan worden, waardoor de bedrijfsomvang sterk afneemt.

<u>Reactie gemeente</u>

Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag beschikte de initiatiefnemer inderdaad over ruim 15 hectare grond. Het graszodenbedrijf huurde daarnaast nog circa 12 hectare grond.
De rekenmodule van de Wageningen Universiteit voor bedrijfsomvang en -type wordt gebruikt om onderling sterk verschillende agrarische bedrijven te kunnen indelen en vergelijken. Dit is ook

als zodanig aangegeven in de toelichting op de kengetallen en de berekening van de Standaardopbrengst (SO) en de Standaard Verdiencapaciteit (SVC) in bijlage 8 en 9 van het bestemmingsplan. Daarbij is ook aangegeven dat de werkelijk gerealiseerde toegevoegde waarde van een bedrijf nooit precies gelijk zal zijn aan de berekeningen. Het blijven immers kengetallen. Voor een indicatie van de verdiencapaciteit van een agrarisch bedrijf is het echter wel een hulpmiddel.
In paragraaf 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is dan ook aangegeven dat er zowel bij de huidige als bij de gewenste oppervlakte sprake is van een klein bedrijf op grond van de SVC. Daarbij wordt opgemerkt dat de werkelijke toegevoegde van een bedrijf af kan wijken van de norm en het mogelijk is dat de omschrijving bij de grootteklasse niet van toepassing is op het individuele bedrijf. De uitkomsten moeten dan ook vooral als een (globale) richtlijn worden gezien.
Specifiek voor dit plan is daarom door Flynth Adviseurs & Accountants een bedrijfsontwikkelplan opgesteld met een exploitatiebegroting. Dit bedrijfsontwikkelplan is door de gemeente beoordeeld. Uit het bedrijfsontwikkelplan blijkt naar mening van de gemeente dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het bedrijfsontwikkelplan is niet bij het bestemmingsplan opgenomen, omdat er bedrijfsgevoelige informatie in is opgenomen.
Door indiener wordt niet onderbouwd waarom het aannemelijk is dat na goedkeuring van het bestemmingsplan gronden verkocht gaan worden. De gemeente heeft ook geen reden om dit aan te nemen. In de regels van het bestemmingsplan is namelijk opgenomen dat in het plangebied enkel een graszodenbedrijf is toegestaan. Het gebruik voor andere functies is daarmee in strijd met de regels van het bestemmingsplan.
Voor afstanden van gronden die tot een onderneming worden gerekend worden geen vaste afstanden aangehouden. Uitgegaan wordt van gronden die in de dagelijkse bedrijfsvoering redelijkerwijs bereikt kunnen worden door een agrarisch bedrijf. Vier van de vijf percelen die op dit moment in eigendom zijn bij initiatiefnemer bevinden zich allemaal binnen een afstand van circa 1,5 kilometer van de gewenste locatie voor he bedrijf. Eén perceel bevindt zich binnen een afstand van circa 10 kilometer. Naar mening van de gemeente zijn dit geen ongebruikelijke afstanden voor een agrarisch bedrijf.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Naar mening van de indiener staan er in de gemeente genoeg agrarische bedrijven leeg waar het graszodenbedrijf zich zou kunnen vestigen. Er is daarnaast geen sprake van het van het uitplaatsen van een agrarisch bedrijf dat bijvoorbeeld elders een knelpunt vormt. Mocht de gemeente meewerken aan het plan dan zal indiener dit gebruiken als jurisprudentie voor het vestigen van meerdere kleinschalige graszodenbedrijven in het buitengebied van de gemeente Borger-Odoorn.

<u>Reactie gemeente</u>

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is dat nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven niet is uitgesloten. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven en de omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden bedrijven is bijvoorbeeld wel uitgesloten in het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan Buitengebied is voor de nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven geen binnenplanse wijzigings- of afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Initiatieven worden middels een zelfstandige procedure afgewogen en planologisch mogelijk gemaakt. Dat is bij dit bestemmingsplan ook het geval.

In de provinciale Omgevingsvisie bevindt het plangebied zich in robuust landbouwgebied. In deze gebieden krijgt de (grondgebonden) landbouw de ruimte om zich te ontwikkelen. Op grond van het provinciale beleid is nieuwvestiging dan ook toegestaan.
De gemeente is voorstander van het hergebruik van leegstaande agrarische bedrijven, maar kan niet afdwingen dat een nieuw agrarisch bedrijf zich vestigt op een leegstaand erf. De constatering dat er geen sprake is van uitplaatsing van een bedrijf dat een knelpunt vormt is juist. Zoals eerder aangegeven is dat ook geen noodzakelijk voorwaarde om mee te werken aan een verzoek.
Het staat indiener vrij om een verzoek in te dienen voor het vestigen van een graszodenbedrijf. Zo'n verzoek wordt vervolgens door de gemeente beoordeeld.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Bodemonderzoek
In bijlage 5 van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek toegevoegd van een perceel (Odoorn A10527) dat geen betrekking heeft op het plangebied.

Reactie gemeente
De zienswijze is op dit punt gegrond. In de bijlagen van het bestemmingsplan is per abuis een bodemonderzoek opgenomen dat is uitgevoerd voor de locatie die eerder in beeld is geweest als vestigingslocatie voor het graszodenbedrijf.
Voor de huidige locatie is in oktober 2020 een bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook aan dit onderzoek gerefereerd. Het correcte bodemonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de bijlagen van het bestemmingsplan.

d. Participatie
Er is geen participatietraject geweest. Althans het is niet genoemd in het bestemmingsplan en daar is geen verslag van aanwezig. Dit is iets wat regelmatig 'vergeten' wordt binnen de gemeente Borger-Odoorn. Hierbij wordt verwezen naar de ontwikkeling van woningen aan de Strengenweg te Borger.

Reactie gemeente
Initiatiefnemer heeft de omgeving wel degelijk geïnformeerd over zijn plannen. In een eerdere versie van het plan bestond het voornemen om het graszodenbedrijf aan de Odoornerstraat te vestigen (zie ook de Achtergrond onder 1). Naar aanleiding van bezwaren uit de omgeving is gezocht naar een locatie op grotere afstand van omwonenden. Deze is uiteindelijk gevonden aan de Middenweg. De opmerking dat er geen participatie is geweest wordt dus niet gevolgd; wel dat er geen verslag is opgenomen van dit voortraject. Dit wordt alsnog toegevoegd aan de paragraaf Maatschappelijk uitvoerbaarheid in de toelichting van het bestemmingsplan.
De gemeente vraagt initiatiefnemers bij concrete ontwikkelingen altijd om de omgeving te betrekken bij hun plannen. In het geval van de Strengenweg 4, waaraan wordt gerefereerd, had er enkel vooroverleg plaatsgevonden over een verzoek om op het perceel vier woningen te mogen realiseren. Van een formele vergunning- of bestemmingsaanvraag was en is nog geen sprake. Indien het wel zover komt dan moet de omgeving daar ook bij worden betrokken.

De zienswijze leidt tot wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gemeente Borger-Odoorn

Zienswijze 2

a. Eerdere zienswijzen

Bij inzage van de stukken valt allereerst op dat het feitelijk om een herhaling van een eerder ingediende aanvraag betreft. Op die aanvraag hebben is met een zienswijze (d.d. 11 februari 2021) afwijzend gereageerd. Bij deze eerdere zienswijze waren als bijlage de eerste zienswijzen (respectievelijk d.d. 21 september 2020, 13 oktober 2019 en 24 september 2019) gevoegd. In de oudste bijlagen (uit 2019) is weliswaar een andere locatie bedoeld, maar het plan en daarmee de bezwaren zijn niet wezenlijk anders dan het nu voorgelegde voornemen. Er wordt onverkort vastgehouden aan de eerdere bezwaren.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft zowel augustus 2020 als in januari 2021 een aanvraag ingediend voor een tijdelijke omgevingsvergunning. Dit om alvast een bedrijfsloods te kunnen bouwen aan de Middenweg in Ees. Alle aanvragen omgevingsvergunning worden gepubliceerd door de gemeente. In reactie op deze publicaties zijn er zienswijzen ingediend.
Van een formele procedure met bezwaartermijnen is het echter nooit gekomen. Door de gemeente is namelijk in beide gevallen aangegeven dat ze voornemens was om de tijdelijke vergunning te weigeren. Dit omdat er op dat moment een bestemmingsplan in voorbereiding was, dat echter nog niet compleet was. De gemeente wilde hier niet op vooruitlopen met een tijdelijke omgevingsvergunning. In reactie op deze mededelingen is zowel de aanvraag uit 2020 als die uit 2021 ingetrokken door initiatiefnemer.
De zienswijzen uit 2019 hebben betrekking op de locatie aan de Odoornerstraat die eerder in beeld is geweest (zie de Achtergrond onder 1). Hiervoor is destijds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat echter nooit in procedure is gebracht. Dit vanwege de bezwaren uit de omgeving. Voor zover nog relevant, zijn deze bezwaren meegenomen in de hierna volgende gemeentelijke reactie.
Naar mening van de gemeente is het daarbij van belang om duidelijk te hebben welke nieuwe ontwikkelingen met het huidige bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en welke activiteiten op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied al zijn toegestaan.
Feitelijk maakt het nieuwe bestemmingsplan enkel een agrarische bedrijfsloods met een bedrijfswoning mogelijk. De afstand van deze gebouwen tot de (recreatie)woningen van indieners bedraagt respectievelijk circa 600, 800, 950, 990, 1.030, 1.300 en 1.400 meter.
Het gebruik van gronden met een agrarische bestemming voor het kweken van gras voor graszoden is bij recht toegestaan in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Dit is daarmee, planologisch, geen nieuwe ontwikkeling. Dit geldt zowel voor het plangebied uit het nieuwe plan als daarbuiten (op gronden die in eigendom zijn bij initiatiefnemer).

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Advies GGD

Maatregelen ter beperking van onder andere geluid- en fijnstofemissie zijn indiener zeer welkom, echter wordt hierin van het graszodenbedrijf geen enkele bijdrage verwacht. Eerder is de bedrijfsvoering zoals tot nu toe ervaren zeer negatief vergeleken met de traditionele agrarische activiteiten in het omringende gebied.
Aandacht voor gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is indiener ook zeer welkom en wel in breder verband (dus ook de toepassing daarvan op andere percelen). Opmerkelijk is dat in de voor graszodenproductie in gebruik zijnde gronden geen spoor van in de bodem levende dieren zichtbaar is terwijl het op eigen grond barst van de mollen en muizen.

Goede communicatie tussen telers en omwonenden klinkt mooi; feitelijk is er geen sprake van communicatie (afgezien van het indienen van aanvragen waarop met zienswijzen wordt gereageerd).
Analyse van historisch bodemgebruik wordt aanbevolen maar naar vermoeden van indiener helaas te laat; er is immers al veel verknoeid.
Geluidsoverlast is inderdaad een belangrijk aspect: ten oosten van de bestaande bebouwing is al sprake van geluidshinder vanwege het verkeer op de N34. Deze overlast is in de loop der jaren sterk toegenomen, zowel door hogere snelheden (eerder was er een beperking tot 70 km/h vanwege de gelijkvloerse afslag Exloo, na de uit veiligheidsoverwegingen terecht uitgevoerde aanpassing verhoogd tot 100 km/h waarbij de Provincie Drenthe helaas de gemaakte afspraak over geluidreducerende toplaag van het asfalt niet is nagekomen) als door toegenomen verkeersintensiteit met vooral een toename van zwaar vrachtverkeer. In deze situatie is het daarom niet acceptabel dat er ten westen van de woningen van indieners ook nog extra geluidsoverlast wordt veroorzaakt. Dat is nu juist een aspect waar de graszodenfabricage negatief door uitspringt vergeleken met de andere agrarische activiteiten: de trekkers rijden harder, maken veel meer lawaai en zijn ook nog regelmatig 's nachts bezig met groot licht (dat dus ook lichthinder veroorzaakt, niet in het minst voor de dieren in de rustgebieden).

<u>Reactie gemeente</u>
In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering. Hierbij is aangegeven dat de grootste richtafstand voor akkerbouwbedrijven 30 meter is (voor het aspect geluid). In de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder a is aangegeven dat de woningen van indieners zich ruimschoots buiten deze afstand bevinden.
In paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op luchtkwaliteit. Uit de berekening die is uitgevoerd blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.
In paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het bodemonderzoek dat voor het plan is uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor het plan.
In de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder a is ook aangegeven dat het gebruik van gronden met een agrarische bestemming voor het kweken van gras voor graszoden bij recht is toegestaan in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Dit is daarmee geen nieuwe ontwikkeling. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Voor het gebruik hiervan moet initiatiefnemer voldoen aan de wetgeving die hierop van toepassing is.
Initiatiefnemer heeft aangegeven zijn activiteiten op deze gronden bij voorkeur op doordeweekse dagen uit te voeren. Hij heeft daarbij echter ook opgemerkt dat het door omstandigheden niet altijd te vermijden is dat er ook op andere tijdstippen wordt gewerkt op het land. Naar mening van de gemeente is dit inherent aan de agrarische bedrijfsvoering. Bij het bewerken van het land worden verder machines gebruikt die qua geluids- en uitstootniveaus niet significant afwijken van andere landbouwmachines. Verkeersbewegingen van en naar het land horen daarbij bij het normale agrarische gebruik. Geluidsoverlast als gevolg van de N34 is hinderlijk, maar staat naar mening van de gemeente los van dit plan.
Zie ten aanzien van de communicatie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 onder d.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

c. Advies waterschap Hunze en Aa's

Het komt misschien omdat 'de watertoets' is ingevuld door het adviesbureau van het graszodenbedrijf, maar wat wordt gemist is een beoordeling van het aspect grondwateronttrekking en dat is nu juist het meest zichtbare verschil tussen graszodenfabricage en de akkerbouw zoals aardappelen. Wanneer de traditionele gewassen in de omgeving niet of zeer spaarzaam besproeid worden, staan de sproeiers van het graszodenbedrijf over grote afstand dagenlang (en 24 uur per etmaal) aan met behulp van een diesel(pomp-)aggregaat dat ook nog geluids- en stankoverlast veroorzaakt. Recent (d.d. 28 maart jl.) is bovendien verontreiniging geconstateerd door dieselolie lekkage op de plaats aan de Odoornerstraat waar kort tevoren het aggregaat nog heeft gestaan. Intussen is de verontreiniging niet meer zichtbaar (misschien opgeruimd of anders in de grond verdwenen). Het is indiener niet bekend of dit een vergunde activiteit is.

Reactie gemeente
Bij ruimtelijke plannen in de gemeente Borger-Odoorn moeten initiatiefnemers zelf een adviesbureau in de hand nemen om het plan op te stellen. Plannen en onderzoeken worden vervolgens getoetst door de gemeente aan de geldende wet- en regelgeving. De suggestie dat de uitkomsten van de watertoets, en andere onderzoeken, beïnvloed zijn door de initiatiefnemer en zijn adviseur wordt dan ook niet gevolgd.
Het aspect grondwateronttrekking voor het sproeien is bij dit plan niet direct relevant, omdat het kweken van gras voor graszoden bij recht is toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt feitelijk enkel een agrarische bedrijfsloods met een bedrijfswoning mogelijk maakt. Zie verder de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder a en b.
Bij de gemeente is geen melding van verontreiniging bekend van 28 maart. Bij eventuele nieuwe verontreinigingen wordt geadviseerd hiervan melding te maken bij de gemeente.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

d. Akoestisch onderzoek verkeerslawaai
Dit rapport gaat over de geluidsbelasting vanaf de N34 op de voorgestelde woning aan de Middenweg. Ook dit rapport is opgesteld in opdracht van het adviesbureau, dus indirect in opdracht van initiatiefnemer. Zo is ook duidelijk dat de feitelijke geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de N34 op de gevel ter plaatse van de voorgestelde woning ruimschoots te hoog is maar op een onduidelijke (en mogelijk gekunstelde) wijze teruggerekend wordt naar een nog steeds te hoge waarde waarvoor een mogelijke ontheffing verleend zou kunnen worden: de vereiste 48 dB(A) wordt niet gehaald maar met behulp van "aftrekposten" wordt de feitelijke 53 dB(A) naar 51 dB(A) "omgekat" en daar zou dan ontheffing voor verleend moeten worden? Bedacht moet worden dat 51 dB(A) nog steeds 2* zo veel geluidsdruk is dan 48 dB(A), omdat geluid d.m.v. een logaritmische schaal wordt bepaald.
Door ontheffing te verlenen ontstaat ook rechtsongelijkheid, immers de bestaande woningen staan nog dichter bij de N34 (en waren alle gebouwd voordat de N34 werd aangelegd), maar moeten het er maar mee doen. Daarnaast gaat het rapport van niet in op de geluidsoverlast die het graszodenbedrijf zelf veroorzaakt. Het mag wel duidelijk zijn dat bezwaar wordt gemaakt tegen een voorgenomen ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Middenweg Ees.

Reactie gemeente
Het plan maakt geluidgevoelige bebouwing mogelijk, in de vorm van een woning. Omdat deze is geprojecteerd in de onderzoekszone van de N34, op grond van de Wet geluidhinder, is er een

akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is geen sprake van een op onduidelijke of gekunstelde wijze terugrekenen, maar is de Wet geluidhinder gevolgd.
Als voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting op woningen geldt op grond van die wet een belasting van niet meer dan 48 dB. Indien deze voorkeurswaarde wordt overschreden kan onder voorwaarden een ontheffing van de voorkeurswaarde worden verleend van ten hoogste 53 dB. Bij dit plan bedraagt de geluidsbelasting op de woning 51 dB. Deze waarde ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar niet hoger dan de grenswaarde van 53 dB. Omdat het treffen van bron- en of overdrachtsmaatregelen in dit geval niet doelmatig was, is voorgenomen om een hogere waarde vast te stellen van 51 dB.
Van rechtsongelijkheid is naar mening van de gemeente geen sprake. Bij het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten moet getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Dat is bij dit plan gebeurd. Geluidsoverlast op bestaande woningen als gevolg van de N34 is hinderlijk, maar staat naar mening van de gemeente los van dit plan.
Ten aanzien van de suggestie over het adviesbureau wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder c. Ten aanzien van de geluidsoverlast van het graszodenbedrijf zelf wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder a en b.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

e. Landschappelijke inpassing
Dit per 09-03-2021 gewijzigde plan lijkt op het eerste gezicht hetzelfde als het eerder ingediende plan waar met de zienswijze d.d. 11-02-2021 op gereageerd is. Mogelijk zijn er wat (minimale) verschuivingen van gebouwen en/of verharding aangebracht en is er wat beplanting getekend. Daarmee verandert de eerder ingediende zienswijze niet. Mede vanwege de geluidsbelasting is de bouw van een woning niet mogelijk. De fabriekshal zou op zich niet misstaan op één van de industrieterreinen binnen de gemeente, maar is op de locatie Middenweg volledig misplaatst en qua afmetingen ook onnodig groot voor de bedrijfsmiddelen die voor graszodenfabricage gebruikt worden. Of is het doel van dit gebouw verder reikend dan alleen voor graszoden? Een nadere toets op het vlak van CO2, stikstof- en fijnstof uitstoot zou hier inzicht in kunnen bieden maar meer waarschijnlijk is dat vragen in deze richting worden ontweken of ontkennend beantwoord en dat in het onverhoopte geval van realisatie de werkelijkheid heel anders zal worden. De nu getekende situering van de hal leidt ook tot horizonvervuiling, in ieder geval gezien vanuit woning Borgerderweg 27. Daar verandert de op tekening aangegeven beplanting niets aan.

<u>Reactie gemeente</u>
Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie heeft er nader overleg plaatsgevonden over de landschappelijke inpassing en is het inpassingsplan aangepast. De provincie heeft daarop aangegeven in te kunnen stemmen met het aangepaste inpassingsplan. In het definitieve inpassingsplan is geschoven met de bebouwing, ten behoeve van het verbreden van de sloot en de houtsingel aan de oostzijde. Verder is het inpassingsplan aangevuld met verschillende vormen van beplanting (houtsingel, struweel en solitaire bomen).
Voor de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsloods is aangesloten bij de maatvoering die gebruikelijk is voor agrarische bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan Buitengebied, namelijk respectievelijk 5,5 meter en 14 meter.
Ten aanzien van de oppervlakte aan bebouwing is het geheel juist ingeperkt. In het bestemmingsplan Buitengebied hebben agrarische bedrijven bij recht een bouwvlak van 1,5 hectare, waarbinnen agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. Het huidige plan kent

geen bouwvlak van 1,5 hectare, maar alleen twee bouwvlakken ter plaatse van de toekomstige loods en bedrijfswoning met een totale oppervlakte van circa 1.800 m^2.
De afstand van de gebouwen tot de woning aan de Borgerderweg 27 bedraagt circa 600 meter. Door het inpassingsplan wordt de bebouwing daarnaast aan het zicht onttrokken. De gemeente kan zich gezien de afstand en inpassing dan ook niet vinden in de opmerking dat er sprake is van horizonvervuiling. Er is daarnaast volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geen recht op blijvend vrij uitzicht in Nederland.
Ten aanzien van de opmerkingen over de gebruiksmogelijkheden wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 onder a. Ten aanzien van de opmerkingen over uitstoot wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder b. Ten aanzien van de geluidsbelasting wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder d.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

f. Advies provincie
In hoeverre het door KR8 gewijzigde plan tegemoet komt aan de bezwaren van de provincie is indiener niet duidelijk. Indiener begrijpt dat van de aardkundige waarden weinig te verwachten is, gelet op de voorgeschiedenis, op dit punt deelt hij het door de provincie gestelde. Over de landschappelijke inpassing is indiener het volstrekt oneens met de provincie: het naar het westen verplaatsen van de loods brengt de horizonvervuiling nog nadrukkelijker in beeld. Wat de beschermingszone radioastronomie betreft is het de vraag is of ASTRON hiervoor benaderd is.

<u>Reactie gemeente</u>
De opmerking over aardkundige waarden wordt voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan is afgestemd met Astron. Deze organisatie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Ten aanzien van de opmerkingen over inpassing wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder e.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

g. Onderbouwing bestemmingsplan
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder 2.1 voor de bestaande situatie een drietal bestemmingen benoemd waarvan de enkelbestemming agrarisch op grond van het bestemmingsplan Buitengebied aangeeft dat het niet is toegestaan om gebouwen op dit perceel te realiseren. Vervolgens wordt in 2.2 een nieuwe situatie benoemd waarin de bebouwing opeens wel mogelijk is omdat het grondgebonden bedrijfsactiviteiten zou betreffen.
Dit nu is wel erg kort door de bocht en niet vergelijkbaar met andere in de omgeving Middenweg opgerichte agrarische bedrijven. Immers het graszodenbedrijf bezit en/of pacht her en der in de omgeving percelen om graszoden te produceren en veroorzaakt daardoor ook veel overlast met alle heen en weer verkeer dat niet zal veranderen door realisatie van het voorgestelde bouwplan. Indien onverhoopt het plan wel wordt uitgevoerd zal dit bovendien een precedent scheppen: als voorbeeld mag een perceel van ca. 8.500 m^2 dienen, gelegen tussen de woningen Odoornerstraat 18 en Borgerderweg 27. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en is in gebruik als kwekerij van planten en struiken. Bebouwing is hier niet toegestaan volgens het bestemmingsplan en de koopakte. Maar als grondgebonden gebruik kan, kan er in de lezing van de toelichting dus prima een woning met bedrijfshal geplaatst worden. Dit is natuurlijk niet de bedoeling, maar het voorbeeld mag wel aangeven dat de toelichting erg gemakkelijk toeschrijft naar het doel van de initiatiefnemer.

Opmerkelijk is ook het staatje "Worst case berekening" in paragraaf 4.9 (luchtkwaliteit) van de toelichting. Dit lijkt meer op de lichtste case benadering, vergeleken met de praktijk zoals die ervaren wordt wanneer het om verkeersbewegingen gaat. Het zou in dit kader te ver voeren om alle verdere tekst in de toelichting te bespreken; de basis deugt niet en daarmee het advies in het geheel.

Reactie gemeente
Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 onder a en b en die op zienswijze 2 onder b en c.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

h. Archeologisch onderzoek
Het archeologisch onderzoek komt naar mening van indiener ruimschoots te laat. Het gaat immers over een perceel waarop al sinds jaren agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Om hier nog enige archeologisch waardevolle bijzonderheden te kunnen aantreffen lijkt niet erg voor de hand liggend.

Reactie gemeente
Het uitvoeren van het archeologisch onderzoek volgt uit gemeentelijk beleid. De gronden waarop de bedrijfsloods en bedrijfswoning zijn voorzien hebben in het bestemmingsplan Buitengebied namelijk de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Bij ingrepen groter dan 1.000 m^2 moet er archeologisch onderzoek worden verricht. Bij dit plan is dit het geval en is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan is het noordelijk en zuidelijk deel van het onderzoeksgebied vrijgegeven. Voor het tussenliggende gebied is opnieuw een dubbelbestemming opgenomen vanwege de hoge verwachtingswaarde.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

i. Standaardopbrengst en Standaardverdiencapaciteit
Het rapport met NSO-typering van de Wageningen Universiteit (WUR) is een bedrijfseconomische, volgens statistische benadering opgestelde indeling van bedrijven (naar type en omvang). Bij de type-indeling wordt de onderhavige activiteit ingedeeld onder Hoofdtype 1 (Akkerbouwbedrijven) en Subtype 1604 (Overige akkerbouwbedrijven). Vervolgens wordt op basis van oppervlakte berekend wat de Standaardopbrengst (SO) en de Standaardverdiencapaciteit (SVC) kan zijn. Dit zijn statistische benaderingen die niets zeggen over de werkelijke opbrengsten (en kosten).
WUR gaat uit van een totale oppervlakte van 16 ha, maar het gaat hier niet om één aaneengesloten gebied. Het is de optelsom van een aantal kleinere en enkele grotere percelen die geen van alle tot volledige benutting gebruikt kunnen worden (deels vanwege noodzakelijke toegangswegen, deels omdat bij oogsten een percentage verlies optreedt gezien de hopen afval die achterblijven). Ook zijn niet alle percelen in eigendom maar worden er ook gepacht. Het hoofdperceel waarop de bebouwing staat gepland omvat een oppervlakte van iets minder dan 8 ha en daarvan gaat met dit voorstel ca 25% af. Voor een betere beoordeling is meer inzicht in de feitelijke kosten en opbrengsten van deze graszoden activiteit noodzakelijk; het WUR rapport is hiertoe niet geschikt!

Reactie gemeente
Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 1 onder a.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

j. Advies brandweer
Brandweer Drenthe geeft als advies geen aanvullende maatregelen, maar merkt wel op dat de geplande locatie binnen een afstand van 200 m van de N34 is gesitueerd. Over de N34 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Indiener vraagt zich af waarom de bewoners van de bestaande woningen (zowel ten westen als ook aan de Odoornerstraat ten oosten van de N34) hier niet over zijn geïnformeerd en wat dit alles betekent.

Reactie gemeente
De N34 is een provinciale weg waarover gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd. De hoeveelheid transporten is echter zodanig laag dat er geen veiligheidszone aanwezig is en er geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Deze weg maakt dan ook geen onderdeel uit van het Basisnet. In het Basisnet zijn onder mee zones langs wegen vastgelegd, waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen) mogen worden gebouwd.
Het bestemmingsplan maakt enkel de bouw van een graszodenbedrijf mogelijk. Bestaande woningen in de omgeving van de N34 zijn geen onderdeel van het plan. Bewoners van deze woningen zijn in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet geïnformeerd over het aspect externe veiligheid in relatie tot hun woningen.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

k. Advies Regionale Uitvoeringsdienst (RUD)
Het advies van de RUD gaat nader in op de externe veiligheid. In dit kader wordt gewezen op zelfredzaamheid en hulpverlening in het gebied, dit in het kader van het beoogde bouwplan.
Indiener vraagt zich af wat op dit gebied is gedaan voor de bestaande bebouwing?
Indiener kan zich niet vinden in de activiteitenindeling “Akkerbouw en fruitteelt” van het graszodenbedrijf: wie eet graszoden bij de maaltijd?
Ook de te beperkte beoordeling van de omgeving deugt niet: de activiteiten van het graszodenbedrijf betreffen meerdere percelen in de omgeving. Geluidsoverlast is ook duidelijk waarneembaar tot op de Borgerderweg en op de Odoornerstraat, Dit in het bijzonder tijdens avond- en nachtelijke activiteiten wanneer het op de N34 wat rustiger is met het verkeer.

Reactie gemeente
De opmerking over de categorisering van de RUD wordt voor kennisgeving aangenomen. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de gemeente een graszodenbedrijf ook als agrarische bedrijf, en meer specifiek akkerbouw, beschouwd. Het bedrijf houdt zich namelijk bezig met het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.
Ten aanzien van de overige opmerkingen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder b en j.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

l. Energie- en drinkwatervoorziening
Naast alle rapporten en adviezen bestaat ook nog onduidelijkheid over de energie- en drinkwatervoorziening van de voorgestelde gebouwen. Bij nieuwbouw mag er van worden uitgegaan dat er geen aardgasaansluiting komt. Mogelijk wordt voor verwarming van de

fabriekshal en/of woning wel een propaangastank geplaatst. Indiener vraagt zich af welk risico dit oplevert voor de omgeving. Ditzelfde geldt voor brandstofopslag voor de voertuigen/machines.
Nieuwbouw van een woning met fabriekshal is zonder elektriciteitsaansluiting ondenkbaar. Indiener vraagt zich af hoe zwaar het vermogen van die aansluiting wordt en waar de spanning vandaan komt. Het is bekend dat Enexis worstelt met hoge belastingen op het net (zowel in geval van afname als door teruglevering); het plan mag er niet toe leiden dat de bestaande aansluitingen hier hinder of beperkingen van gaan ondervinden.
Drinkwater komt in dit deel van de Gemeente uit Borger door een leiding met een diameter van slechts 160 mm. Bovendien moet het water omhoog. Nu al komt het voor dat de druk in omliggende woningen zeer laag is, vooral in perioden van warm weer en droogte in de zomer (wanneer in Borger en Ees de afname extra hoog is vanwege sproeien). Een extra verbruiker van drinkwater in het gebied is zonder aanpassing van de WMD-infrastructuur onacceptabel.

Reactie gemeente
Een bestemmingsplan is kaderstellend voor een ontwikkeling. Zaken als energie- en drinkwatervoorzieningen worden hierin niet vastgelegd. Dit zijn aspecten die bij de verdere uitwerking van het plan aan de orde komen; bij de vergunningverlening en in afstemming tussen initiatiefnemer en nutsbedrijven. Dit geldt ook voor de mogelijke opslag van brandbare stoffen. Daarbij wordt opgemerkt dat de woningen van indieners zich op een afstand van 600 meter of meer van het bouwvlak van het graszodenbedrijf bevinden. Met deze afstanden wordt naar verwachting ruimschoots voldaan aan eventuele veiligheidsafstanden.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

m. Beleid agrarische activiteiten
Indieners vragen de gemeente in het algemeen beleid te formuleren wat nu onder agrarische activiteiten wordt verstaan en wat daar niet bij hoort. Dat de RUD graszodenfabricage indeelt onder “Akkerbouw en fruitteelt” is stuitend te noemen, maar ook Wageningen Universiteit is met “overige akkerbouwbedrijven” blijkbaar van mening dat de activiteit van Timmer Graszoden niet tot de kern van de agrarische sector behoort (en terecht).
In een bredere context is inmiddels duidelijk dat de agrarische sector onder forse druk staat: het moet duurzamer en de stikstof uitstoot moet flink gereduceerd worden. Gelukkig valt het probleem in onze gemeente relatief mee. Dan zouden de beschikbare gronden in onze gemeente beter benut moeten worden voor directe en/of indirecte voedselproductie in plaats van voor graszoden.

Reactie gemeente
Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2018 heeft de gemeente uitgangspunten geformuleerd voor de functies in het buitengebied, waaronder de landbouw. Deze uitgangspunten zijn nog steeds van toepassing. Graszodenbedrijven worden hierbij als agrarische bedrijven beschouwd. Ze houden zich immers bezig met het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.
De opmerkingen over de categorisering van de RUD en Wageningen Universiteit worden voor kennisgeving aangenomen. De gemeente heeft geen invloed op de indeling die deze instanties hanteren.
Zoals eerder aangegeven is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, in de vorm van bijvoorbeeld een graszodenbedrijf, bij recht toegestaan op agrarische gronden die als zodanig bestemd zijn. Door de gemeente wordt niet voorgeschreven of dit voedselproductie moet zijn of

andere gewassen. Het is aan de ondernemer hoe invulling wordt gegeven aan de gebruiksmogelijkheden van zulke gronden.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

a. Openheid landschap

De bouw van een bedrijfsloods met bedrijfswoning voor het graszodenbedrijf betekent een aantasting van het open landschap van de Middenweg.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder e.

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

b. Geluid

Indiener heeft begrip voor enige overlast door geluid, zoals bijvoorbeeld van de N34 waar hij direct aan woont of wanneer de boeren hun werk doen met trekkers op het land. De machines die echter worden gebruikt door het graszodenbedrijf bij het maaien geven zeer veel overlast vanwege een zeer zware indringende bromtoon die urenlang aanhoudt. Indiener geeft daarnaast aan het niet passend te vinden dat de machines worden gebruikt op zon- en feestdagen (specifiek afgelopen Pasen).

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder a en b.

De zienswijze leidt tot niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. Aanpassingen bestemmingsplan

Paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met een verslag van hoe de omgeving is betrokken bij het plan.
Het bodemonderzoek in bijlage 5 van de toelichting wordt vervangen door het correcte onderzoek van oktober 2020.