VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: N. Harmsen
Afdeling/cluster: OW
Portefeuillehouder: H.J. Zwiep

Registratienummer: 50766-2022:807344

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees

Voorgestelde wijze van afdoening:

Beslispunten:

1. De ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees ontvankelijk verklaren;
2. Instemmen met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen, zoals opgenomen in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees' (nr. 50766-2022:979462);
3. De zienswijzen gedeeltelijk gegrond verklaren;
4. Het bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de GML-bestanden NL.IMRO.1681.00BP0070-VG01 ongewijzigd vaststellen.
5. Geen exploitatieplan opstellen in het kader van de Grondexploitatiewet.

Inleiding
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.
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.
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. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd effect
Een actuele juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten
1.1 De ontwikkeling past in het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid
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 verschillende beleidskaders zijn beschreven in hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gestelde eisen van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

1.2 De ontwikkeling past binnen de omgevingsfactoren
De verschillende ruimtelijke- en milieuaspecten zijn uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, met onderzoeken, is als bijlage bijgevoegd.

1.3 De omgeving is op de hoogte van het plan
In een eerdere versie van het plan bestond het voornemen om het graszodenbedrijf aan de Odoornerstraat te vestigen (zie ook de Inleiding). Naar aanleiding van bezwaren uit de omgeving is gezocht naar een locatie op grotere afstand van omwonenden. Deze is uiteindelijk gevonden aan de Middenweg.

1.4 Voor de bedrijfswoning is een hogere waarde Wet geluidhinder verleend
De bedrijfswoning ligt binnen de onderzoekszone van de N34. De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woning is daarom getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder (Wgh). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met een belasting van 51 dB blijft het wel onder de maximale grenswaarde van 53 dB.
Voor de woning kan een hogere waarde worden verleend. Het college van burgemeester en wethouders is hiervoor, op grond van de Wgh, het bevoegd gezag. Het besluit hogere waarde moet worden genomen voor het ruimtelijke besluit over het bestemmingsplan. Het college heeft voor dit plan een hogere waarde verleend van 51 dB.

Kanttekeningen
1.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend
Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. In de ‘Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, Middenweg Ees’ (nr. 50766-2022:979462) zijn de zienswijzen samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien.

Naar aanleiding van één van de zienswijzen zijn er twee wijzigingen van ondergeschikte aard en omvang doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan (opnemen verslag participatie en correcte versie bodemonderzoek).
Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat slechts vergezeld van een toelichting (op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). De toelichting is daarom geen juridisch onderdeel van een bestemmingsplan. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan op grond daarvan ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan
Een deel van de zienswijzen richt zich op het gebruik van gronden met een agrarische bestemming voor het kweken van gras voor graszoden. Het is 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. 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).

1.3 Uitvoering van het plan kan leiden tot planschade
Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening kan degene die meent schade te leiden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan, in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen. Tussen gemeente en initiatiefnemer is daarom een verhaalcontract afgesloten. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat de initiatiefnemer de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente compenseert.

Financiën
De kosten van het bestemmingsplan zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Wel verplicht de Wet ruimtelijke ordening om gelijktijdig met het bestemmingsplan een besluit te nemen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien:
- het verhaal van de kosten op een andere wijze verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen niet noodzakelijk wordt geacht;
- het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk wordt geacht;
- als er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

Met initiatiefnemer is een verhaalcontract afgesloten met betrekking tot planschade. Daarmee kan worden afgezien van een exploitatieplan.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het plan (met het besluit hogere waarde Wet geluidhinder) gepubliceerd in het Gemeenteblad, terug te vinden op de website officielebekendmakingen.nl. In de ‘Week in Week uit’ wordt alleen de titel van de publicatie bekend gemaakt. Bestemmingsplan en besluit hogere waarde liggen voor een periode van zes weken ter inzage.

Tegen het raadsbesluit en het besluit hogere waarde Wet geluidhinder staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak om een voorlopige voorziening worden verzocht.

Uitvoering
De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het vaststellingsbesluit. Het vaststellingsbesluit wordt gedurende zes weken gepubliceerd.

Bijlagen
- Raadsbesluit
- Zienswijzen
- Reactienota zienswijzen
- Bestemmingsplan - toelichting en regels
- Bestemmingsplan - bijlagen toelichting:
  Bijlage 1 Impressie plangebied (p. 1)
  Bijlage 2 Landschappelijke inpassing (p. 4)
  Bijlage 3 Akoestisch onderzoek (p. 17)
  Bijlage 4 Archeologisch onderzoek (p. 46)
  Bijlage 5 Bodemonderzoek (p. 87)
  Bijlage 6 Uitgangspuntennotitie waterschap Hunze en Aa's (p. 128)
  Bijlage 7 Vooroverlegreacties (p. 138)
  Bijlage 8 Bedrijfsgrootte 16 hectare (p. 155)
  Bijlage 9 Bedrijfsgrootte 28 hectare (p. 157)
  Bijlage 10 Verslag participatie (p. 159)
  Bijlage 11 Reactienota zienswijzen (p. 164)
- Bestemmingsplan - bijlagen regels:
  Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
- Bestemmingsplan - verbeelding
- Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. D.C Rensen	mr. J. Seton