

Addendum

Reactie op de zienswijzen over het Provinciaal Inpassingplan Bedrijventerrein Oostpolder met bijbehorend Project-MER, ontwerp Exploitatieplan Oostpolder en ontwerpbesluit Veiligheidscontour Oostpolder

NR.:	Vraag	Reactie op de zienswijze	Groen gemarkeerd = de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het PIP
#1	Vanuit goede ruimtelijke ordening vraagt de indiener in hoeverre de bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging is noodzakelijk. Het plan ontbeert een deugdelijke motivering en voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (in strijd met art. 3:46 en 3:47 Awb).	In het PIP dienen alle - soms conflicterende belangen - te worden afgewogen. Als het gaat om de locatiekeuze is in de Structuurvisie Oostpolder en de Actualisatie van de Omgevingsvisie provincie Groningen - Oostpolder door PS besloten om, met behoud van de bestaande windturbines, de Oostpolder te ontwikkelen tot een goed ingepast bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven. Daarbij is onderkend dat de keuze voor de locatie Oostpolder ertoe leidt dat een areaal waardevolle Groningse landbouwgrond voor onder andere pootaardappelen een andere functie krijgt. Voor deze gebiedsontwikkeling is in het kader van de Structuurvisie een Plan-MER opgesteld. De door PS gemaakt locatiekeuze is uitgangspunt voor het PIP. In het kader van het PIP is een gcombineerde Plan/Project-MER opgesteld, waarin veel (milieu)thema's zijn onderzocht. Uitgangspunt van deze onderzoeken is de combinatie van bedrijvigheid met de in het gebied aanwezige windturbines. Daarnaast is voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder onderzoek gedaan naar de behoefte (nut en noodzaak) en het marktperspectief. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat het PIP met de daarin opgenomen bestemmingen uitvoerbaar is.	
#2	Het bestuursorgaan dient alle nodige kennis, relevante feiten en af te wegen belangen te vergaren. De voor de indiener nadelige gevolgen mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het te dienen doel (art 3:4 Awb). Het ontwerp-PIP geeft onvoldoende blijk van een deugdelijke belangenafweging.	In het PIP dienen alle - soms conflicterende belangen - te worden afgewogen. Als het gaat om de locatiekeuze is in de Structuurvisie Oostpolder en de Actualisatie van de Omgevingsvisie provincie Groningen - Oostpolder door PS besloten om, met behoud van de bestaande windturbines, de Oostpolder te ontwikkelen tot een goed ingepast bedrijventerrein voor met name grootschalige bedrijven. Daarbij is onderkend dat de keuze voor de locatie Oostpolder ertoe leidt dat een areaal waardevolle Groningse landbouwgrond voor onder andere pootaardappelen een andere functie krijgt. Voor deze gebiedsontwikkeling is in het kader van de Structuurvisie een Plan-MER opgesteld. De door PS gemaakt locatiekeuze is uitgangspunt voor het PIP. In het kader van het PIP is een gcombineerde Plan/Project-MER opgesteld, waarin veel (milieu)thema's zijn onderzocht. Uitgangspunt van deze onderzoeken is de combinatie van bedrijvigheid met de in het gebied aanwezige windturbines. Daarnaast is voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder onderzoek gedaan naar de behoefte (nut en noodzaak) en het marktperspectief. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat het PIP met de daarin opgenomen bestemmingen uitvoerbaar is.	
#3	Hoe de visie – gericht op versterking van de regionale economie en werkgelegenheid – van de provincie en gemeente passend is met het voorliggende plan is de indiener niet duidelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van de aspecten werkgelegenheid en beschikbaarheid arbeidskrachten.	Zie reactie B2	
#4	Op 16 november 2022 heeft de gemeenteraad van het Hogeland de omgevingsvisie vastgesteld; daarin is de Oostpolder niet bestemd voor een grootschalig bedrijventerrein, wel voor de ontwikkeling van de energiehub Eemshaven. In de structuurvisie Oostpolder (vaststelling 8 november 2023 door Provinciale Staten) is dit wel het geval. Deze ontwikkeling staat haaks op de ontwikkeling van een energiehub. Indiener geeft aan dat uit gesprekken met medewerkers van de provincie blijkt dat gerealiseerde windturbines in het kader de ontwikkeling niet gehandhaafd kunnen blijven.	De ontwikkeling van het bedrijventerrein Oostpolder staat niet haaks op de omwikkeling van de energiehub Eemshaven. In het PIP Bedrijventerrein Oostpolder wordt planologische ruimte geboden voor de productie van waterstof en voorZiet in ruimte voor een hoogspanningstation. De realisatie van windturbines in de Oostpolder laat zich verenigen met de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Oostpolder. Voor de bedrijven gelden voorwaarden als gevolg van de windturbines. Binnen deze voorwaarden is voldoende fysieke ruimte en milieuruimte voor de ontwikkeling van kavels voor grootschalige maakindustrie en voor installaties, die nodig zijn voor de aanlanding van Wind op Zee. Dit is conform het Koersdocument van Provincie Groningen en het profiel voor de Oostpolder, dat als onderlegger voor de Provinciale Omgevingsvisie is vastgesteld. We benadrukken nog eens dat het uitgangspunt is dat de gebiedsontwikkeling Oostpolder 'windinclusief' plaatsvindt, dus met behoud van windturbines.	
#5	De in het exploitatieplan gemaakte berekening van verminderde opbrengsten is discutabel omdat het om een inschatting gaat.	Zie reactie D3	
#6	De ontwikkeling doet het waardevolle 'dijkenlandschap' met opstreckende verkaveling teniet. De aansluiting van de Eemshaven op het omliggende, agrarische landschap zal niet ontstaan.	De impact van de gebiedsontwikkeling Oostpolder op het landschap en de bestaande structuren is zorgvuldig beschreven in zowel het Plan-MER/Structuurvisie als het Project-MER en in de Landschapsvisie Oostpolder (deze documenten zijn gepubliceerd op www.hetdigitalediggeschip.nl). De maat en schaal van de voorgestane gebiedsontwikkeling hebben inderdaad forse impact op het bestaande landschap; zorgvuldige inpassing moet deze impact verzachten en ervoor zorgen dat er een 'nieuwe ruimtelijke kwaliteit' ontstaat. Met de Oostpolder creëren we een nieuwe 'entree' van de Eemshaven.	
#7	Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de indieners als (mede)eigenaren van de windturbines; bestaande rechten zijn niet geborgd. Dit wordt geïllustreerd door onder ander door opmerkingen over veiligheidsrisico's als gevolg van de combinatie van windturbines en installaties.	Zie reactie E4 en F1	
#8	De contouren onder de windturbines, waar geen beperkt kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, zijn te klein (in relatie tot de ashoogte en de omvang van de rotorbladen van de turbines). Het risico van opslag van gevaarlijke stoffen (aan de noordkant van het plangebied) versterkt het risico.	Zie reactie F1	
#9	De aansprakelijkheid van de windturbine-eigenaren zal door de ontwikkeling en toename van risico's toenemen; het plan voorZiet niet in een regeling daarvoor.	Zie reactie F2	
#10	De wijze waarop in de planregeling de windturbines zijn toegelaten is niet terug te vinden op de plankaart (middels een aanduiding) en derhalve niet juist vastgelegd in het PIP.	Zie reactie F1. De gebiedsontwikkeling Oostpolder wordt 'windinclusief' uitgevoerd; de bestaande windturbines blijven staan en in het PIP positief bestemd.	

NR.:	Vraag	Reactie op de zienswijze	Groen gemarkeerd = de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het PIP
#11	Er is geen rekening gehouden met de werking van de windturbines en hoe deze ongestoord en optimaal kan plaatsvinden. De invloed van bebouwing tot 35 meter ten opzichte van de huidige situatie is niet onderzocht. Dit belang is ten onrechte niet meegenomen.	De effecten op de opbrengst van de windturbines door het aanbrengen van bebouwing is onderzocht in het kader van het exploitatieplan. Wij verwijzen indiener naar bijlage 6 bij het exploitatieplan.	
#12	Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein daalt de kwaliteit van de windturbines. De indiener verwijst naar een notitie over opbrengstverliezen bij het exploitatieplan, onder de opmerking dat deze onderbouwing onder de maat is.	Zie reactie F2. Als sprake is van aantoonbare negatieve invloed op de exploitatie, omdat windturbines in de noisemode moeten draaien, dan moeten RWE en Waddenwind aanspraak kunnen maken op een compensatie; wij zijn in overleg om hierover afspraken vast te leggen.	
#13	Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. Het bevoegd gezag dient mee te wegen in de besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden. Er wordt ingezet op productiebedrijven maar het is onduidelijk of deze bedrijven hier ook komen. Het positieve punt van aanlanding van groene stroom moet worden afgezet tegen mensgerichte milieueffecten, effecten op landbouw en landschap.	Zie reactie B5 en B6 De uitkomsten van het Project-MER geven geen nieuwe inzichten, die aanleiding geven om deze keuze te heroverwegen.	
#14	Bij het behoefteonderzoek moet van geval tot geval worden gezien welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling, waarin het plan voorZiet. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ‘harde plancapaciteit’ en moet worden aangetoond waarom de nieuwe ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit wordt afgedaan met enkele zinnen en is niet zorgvuldig of deugdelijk. De voorziene bedrijven kunnen overal in Nederland worden gevestigd. Er moet binnen een groot verzorgingsgebied worden gezocht; dit is nagelaten en dus is de toestandkoming van dit plan onzorgvuldig.	Zie reactie B1	
#15	Er is onvoldoende rekening gehouden met spuitzones ten behoeve van landbouwkundig grondgebruik. In het algemeen is een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies niet onredelijk. Bedrijfspanen kunnen als gevoelige functies worden aangemerkt. Er is op dit moment geen juridisch geaccepteerd model, waaruit blijkt dat kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter. Er moet worden onderbouwd waarom in dit geval wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat.	De randen van de bedrijfskavels liggen overal op meer dan 50 meter van omliggende agrarische percelen, zodat hier geen conflict ontstaat. Binnen het plangebied is in de eindsituatie geen sprake meer van landbouwkundig gebruik.	
#16	De verharding op het bedrijventerrein zal voor wateroverlast op de omliggende gronden. In het MER zijn geen compenserende maatregelen beschreven dan wel geborgd.	Het waterstructuurplan geeft aan op welke wijze de watercompensatie, die nodig is als gevolg van de toename van verhard oppervlak, wordt geregeld. Een belangrijk deel van deze watercompensatie gaat plaatsvinden in de groen-blauwe zones.	
#17	Het effect van het dalen van de grondwaterstand en het toenemen van zoute kwel door de toename van verhard oppervlak is groter dan ‘beperkt negatief’. Direct naast de Oostpolder worden gronden agrarisch gebruikt en deze gronden ondervinden een negatieve invloed; dit is ten onrechte niet meegewogen.	Door een toename van verharding kan infiltratie afnemen. Het waterstructuurplan geeft aan op welke wijze de watercompensatie, die nodig is als gevolg van de toename van verhard oppervlak, wordt geregeld. Een belangrijk deel van deze watercompensatie gaat plaatsvinden in de groen-blauwe zones. Hier kan meer water infiltreren. De verwachting is dat er beperkte negatieve effecten optreden voor de grondwaterkwantiteit.	
#18	De indiener heeft gehoord dat de groen gebieden dienen als ‘geluiddemper’. Als deze gebieden worden ingericht als grasveld dan zal er geen sprake zijn van demping van geluid.	Zie reactie B11. Bij de inrichting van de Oostpolder is het de opgave om ervoor te zorgen dat grote, harde oppervlakken (zoals wanden en daken van gebouwen of aaneengesloten waterplassen) niet leiden tot weerkaatsing van geluid van bijvoorbeeld windturbines. Met architectuur- en inrichtingsmaatregelen kan dergelijke weerkaatsing worden voorkomen. In het Beeldkwaliteitsplan zijn hierover regels opgenomen.	
#19	Het gebruik van de groenstrook voor kabels en leidingen past niet binnen de voorliggende bestemming (ondergeschikte nutsvoorzieningen).	Ondergrondse buis- en leidingstelsels zijn vergunningsvrij. Daarover mogen geen regels worden opgenomen in het PIP. Voor de zwaardere categorieën van kabels en leidingen geldt op grond van wetgeving vanuit het Rijk (bijv. vanuit externe veiligheid, elektriciteit etc.) een apart (planologisch) regime. Hiervoor zal buiten dit PIP om een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden. De in het PIP bestemde groen/blauwe zones kunnen hiervoor onder voorwaarden worden benut.	
#20	Bij de vaststelling van het PIP moet duidelijk zijn waarvoor de groenstrook wordt gebruikt (als groenstrook of als strook voor kabels en leidingen en andersoortige functies voor het bedrijventerrein).	De groenblauwe zones hebben meerdere functies die goed verenigbaar zijn. Het gaat om waterberging / waterafvoer, uitloopgebied voor omwonenden en werknemers van de bedrijven, ruimte voor flora en fauna en ondergrondse kabels en leidingen. Het PIP maakt deze functies mogelijk.	
#21	De gevolgen van een groenstrook voor de (agrarische) bedrijfsvoering buiten het plangebied, zoals wildschade en schade door ganzen, zijn niet zichtbaar afgewogen.	Het is op dit moment nog niet duidelijk op welke wijze de groenstrook op detailniveau wordt gerealiseerd. Dit betekent ook dat op dit moment nog geen afweging kan worden gemaakt welke effecten de eventuele wildschade of aanwezigheid van ganzen op de agrarische bedrijfsvoering heeft. Wildschade en schade door de aanwezigheid van ganzen wordt onder voorwaarden vergoed door het Faunafonds.	
#22	De indiener verzoekt het plan niet of gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de ingediende zienswijzen.	Alle zienswijzen worden, inclusief reacties, voorgelegd aan de gemeenteraad en Provinciale Staten; zij nemen de zienswijzen mede in beschouwing bij hun advies en het besluit over vaststelling van het PIP.	
#23	De deskundigenrapporten zijn zeer kort voor de terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan aangeleverd. Het vermoeden bestaat dat het bevoegd gezag deze rapporten niet heeft gecontroleerd; indiener is van mening dat het college geen deugdelijk onderzoek heeft verricht.	De deskundigenrapporten zijn opgesteld zonder last of ruggenspraak, waarbij het college alleen relevante beleidsdocumenten en financiële onderleggers heeft overlegd om de deskundigen zelfstandig te laten komen tot de bedoelde deskundigenrapporten. Na oplevering heeft het college kennisgenomen van de inhoud van de rapporten waarbij geen inhoudelijke onregelmatigheden zijn geconstateerd.	
#24	Indiener is van mening dat het bedrijventerrein een bovenwijkse functie heeft. De kosten kunnen derhalve niet volledig aan het exploitatiegebied worden toegerekend. In de ontwerpexploitatie wordt geen aandacht besteed aan evenredige toerekenbaarheid. Dit geldt ook voor de aspecten profijt en proportionaliteit. Indiener is van mening dat dit ten onrechte is, onder verwijzing naar twee uitspraken van de AbRvS.	De stelling van indiener, inhoudende dat niet alle in de exploitatieopzet opgenomen kosten voor de realisatie van het bedrijventerrein volledig aan het exploitatieplangebied kunnen worden toegerekend, wordt niet onderschreven. Voorts is de vraag of de ontwikkeling Oostpolder als zodanig een al dan niet bovenwijks karakter heeft, niet van belang voor de toerekening van de verhaalbare kosten van de grondexploitatie aan het exploitatieplangebied. Voor de verhaalbaarheid van de kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen ingevolge het exploitatieplan dient toepassing te worden gegeven aan de criteria als opgenomen in artikel 6.13 lid 6 Wro.	

NR.:	Vraag	Reactie op de zienswijze	Groen gemarkeerd = de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het PIP
#25	Het is niet terecht dat kosten voor bovenwijkse voorzieningen worden toegerekend aan de gebiedsontwikkeling. Het gaat om kosten voor infrastructuur en kabels en leidingen. De hoogte van de post voor infrastructuur is niet onderbouwd en staat in de ogen van de indiener niet in verhouding tot de kosten voor de daadwerkelijke uit te voeren werkzaamheden.	Indiener is van mening dat de kosten van infrastructuur en kabels en leidingen als bovenwijkse kosten moeten worden gekwalificeerd. De kosten voor de aanleg van infrastructuur binnen het plangebied betreft een kostenpost die een direct verband houdt met de aanleg van het bedrijventerrein. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat deze werken of voorzieningen als bovenwijks moeten worden gekwalificeerd. Ook de aanleg van de rotondes om het plangebied te ontsluiten dienen alleen dit doel. Zonder de realisatie van de Oostpolder zouden de rotondes met zekerheid niet worden aangelegd. De kostenpost voor kabels en leidingen betreft het omleggen van bestaande kabels en leidingen. Deze kostensoort is opgenomen in de kostensoortenlijst. De kosten voor infrastructuur en kavels en leidingen zijn begroot op basis van een gedetailleerde elementenbegroting door een civieltechnisch bureau met erkende expertise.	
#26	Uit het exploitatieplan blijkt niet hoe de aanleg van kabels en leidingen zijn verrekend in de exploitatieopzet, als bovenwijkse functie.	De kosten, die verband houden met kabels en leidingen, zijn niet gerelateerd aan de aansluiting van de bedrijfskavels of het leggen van kavels en leidingen naar buiten het plangebied maar uitsluitend ten behoeve van het omleggen van de bestaande infrastructuur van kabels en leidingen van en naar de in te passen windturbines. De kopers van het bedrijventerrein moeten zelf een aansluiting aanvragen bij de respectievelijke netbeheerder. In het exploitatieplan is slechts voorzien in een strook waarin de kabels en leidingen gelegd moeten worden.	
#27	De waardering van de inbrengwaarde is niet zorgvuldig tot stand genomen. De juistheid van de taxatie is niet gecontroleerd. De gehanteerde referenties zijn te oud / niet actueel en liggen in het binnenland (en niet in de buurt van een haven). Er had een andere methode moeten worden gebruikt.	Na overleg met Register-Taxateur(s) en steller van het ‘Taxatierapport Inbrengwaarden Oostpolder te Eemshaven’ melden wij dat bij de waardering van de gebruikswaarde van de agrarische gronden in de Oostpolder rekening is gehouden met de kwaliteit van de gronden. Om tot een marktconforme waardering te komen is een analyse gemaakt op basis van de comparatieve methode waarbij de zone langs de Groninger Waddenkust tot aan de regio Zoutkamp is betrokken. De gevonden referenties geven een goed marktbeeld van vergelijkbare gronden. Taxateurs hebben de gebruikswaarde op basis van de gevonden referenties marktconform vastgesteld.	
#28	De waarde staat niet in verhouding tot de hogere inbrengwaarde op vergelijkbare bedrijventerreinen.	Zie reactie D3 en D4	
#29	Het taxatierapport van Fakton lijkt niet geverifieerd.	Het rapport van Fakton is na de oplevering zorgvuldig gecontroleerd en geverifieerd door de opsteller van het exploitatieplan en de grex en door de projectmanager grondzaken van de provincie.In het rapport van Fakton zijn geen onregelmatigheden geconstateerd die doen twifelen aan de juistheid van de uitkomsten.	
#30	De indiener kan zich niet verenigen met de uitgifteprijzen en verzoekt inzichtelijk te maken op welke transacties deze prijzen zijn gebaseerd.	In hoofdstuk 4 van het rapport Taxatie uitgifteprijzen van bedrijfskavels Oostpolder zijn de referenties genoemd die Fakton heeft toegepast om te komen tot de uitgifteprijzen van de kavels.	
#31	Op pagina 7 worden aangegeven dat prijzen gemiddeld uitkomen op €108,-/m2 en €111,-/m2. Op andere bedrijventerreinen wordt een bancbreedte aangehouden tussen € 175,-/m2 en € 200,-/m2	Ten behoeve van het exploitatieplan dient te worden gerekend met de netto-opbrengsten van de kavels. In het rapport van Fakton wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de netto-opbrengst wordt afgeleid van de bruto uitgifteprijs. Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 middels toepassing van de comparatieve methode inzichtelijk gemaakt welke referenties zijn gehanteerd om te komen tot een marktwaardering en welke correcties zijn toegepast in verband met de niet te bebouwen oppervlaktes op basis van de plankaart van het Provinciaal Inpassingsplan en/of de aanwezigheid van de in te passen windturbines met de aanwezige risicocontouren.	
#32	De referentietransacties kunnen niet worden gehanteerd als bruikbaar vanwege de ligging van deze referenties en de kwaliteiten van het voorliggende gebied; de situatie is onvoldoende soortgelijk.	Zie reactie D3 en D4	
#33	De indiener kan zich niet verenigen met de plankostenbeoordeling (ramingen versus concrete kosten). De kosten voor het rapport staat niet in verhouding. Het vermoeden bestaat dat deze kosten zijn opgenomen om daarmee de exploitatieopzet lager te laten uitkomen. De gegevens zijn naar mening van de indiener niet representatief en objectief.	De te verhalen plankosten worden berekend op basis van de zogenaamde plankostenscan. Op deze wijze beoogt het ministerie het verhalen van plankosten te objectiveren. Het invullen van de plankostenscan op basis van de kenmerken van de gebiedsontwikkeling Oostpolder leidt tot een verhaalbare plankosten van ruim € 72 mio. Initiatiefnemer is van mening dat deze plankosten niet aansluiten bij de feitelijke situatie en om die reden besloten de plankosten te begroten op ruim € 38 mio. Op grond van de systematiek van het kostenverhaal dient het exploitatieplan periodiek te worden herzien. Gewijzigde inzichten in de kosten en opbrengsten worden op die momenten herzien.	
#34	De indiener kan de kostenraming niet volgen en vraagt om een toelichting, waarin voor iedere post is opgenomen welke kosten daadwerkelijk moeten worden uitgevoerd en op welke eenheden deze kosten zijn gebaseerd. Verwezen wordt naar kosten voor sanering, waarbij wordt gesteld dat er geen sprake is van sanering.	In de kostenramingen van de civiele werken zijn gespecificeerd in bijlage 8 van exploitatieplan: Kostenraming openbaar gebied SSK. Hier zijn de uit te voeren werkzaamheden, de onderliggende eenheden en de eenheidsprijzen gespecificeerd. Ten aanzien van de kosten van sanering is een raming opgenomen tot het moment dat is vastgesteld dat er geen sprake is van een verontreiniging van bodem en/of grondwater in het plangebied. Om dit vast te stellen dienen verkennende bodemonderzoek naar bodem en grondwater te worden uitgevoerd. Hiervoor ontbreken tot op heden de toestemmingen van de grondeigenaren.	
#35	De opbrengstverliezen rond windmolens zijn gebaseerd op algemene ramingen, die niet zijn gebaseerd op maximale mogelijkheden (van forse bebouwing rond de windmolens).	De opbrengstverliezen rond de windturbines zijn gebaseerd op de plankaart behorende bij het Provinciaal Inpassingsplan waarop de bestemmingen, het bouwvlak, de maximale bouwhoogtes en maximale bebouwingspercentages.	
#36	Er moet worden gekeken naar de schade, die volgt uit de contractuele relatie en afspraken over energieopwekking. Dit is ten onrechte nu niet gebeurd.	Het exploitatieplan gaat ten aanzien van de windturbines uit van de schade die wordt ingeschat in verband met verminderde energieopwekking als gevolg van de realisatie van de Oostpolder. Het is op grond van de Wro aan de exploitant om de schade feitelijk inzichtelijk te maken wat wellicht kan leiden tot een herziening van het exploitatieplan en de inbrengwaarde van de gronden. In het geval de ontwikkeling van de Oostpolder inbreuk maakt op de contractuele afspraken die zijn gemaakt kan dit wellicht leiden tot een vorm van privaatrechtelijke schadevergoeding. Een dergelijke schade kan echter geen onderdeel zijn in een exploitatieplan omdat deze kosten niet voorkomen op de kostensoortenlijst zoals genoemd in het Bro.	
#37	Het ontwerpbesluit Veligheidscontour Oostpolder is zonder concrete invulling van de daadwerkelijke functies in het plangebied ter inzage gelegd.	Zie reactie E1 en E2	

HOOGLANDER

Gedeputeerde Staten van Groningen
t.a.v. [REDACTED] team Programma- en
Projectondersteuning
Postbus 610
9700 AP Groningen

Helmond, 31 januari 2024

Onze ref. : D20240090 [REDACTED]/provincie Groningen | bestemmingsplan

Uw ref. : Ontwerp inpassingsplan Oostpolder, ontwerp exploitatieplan Oostpolder & ontwerp
veiligheidscontour Oostpolder

Behandelaar : [REDACTED]

E-mail direct [REDACTED] hooglander-advocaten.nl

Geachte leden van Gedeputeerde Staten,

Namens cliënten,

1. Akkerbouwbedrijf [REDACTED] gevestigd aan de
[REDACTED]
2. Mevrouw [REDACTED] en
3. de heer [REDACTED]

Dien ik zienswijze in tegen het ontwerp inpassingsplan, ontwerp exploitatieplan en het
ontwerpbesluit veiligheidscontour Oostpolder.

U heeft op 20 december 2023 bekend gemaakt dat de volgende stukken ter inzage liggen tot
en met 31 januari 2024:

- a. het ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder, bijbehorend Project-
MER (milieueffectrapportage) en bijlagen;
- b. het ontwerp Exploitatieplan Oostpolder met bijlagen en
- c. het ontwerp besluit Veiligheidscontour Oostpolder met bijlagen.

HOOGLANDER

Cliënten kunnen zich niet verenigen met de voorliggende besluiten Exploitatieplan. In deze zienswijze worden de gronden tegen beide besluiten geformuleerd.

Inleiding

De gronden, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, nummers 307 en 308 zijn in eigendom van cliënte sub 2 en zijn ingebracht in de exploitatie van de [REDACTED]

[REDACTED] De percelen zijn bestemd en bedoeld voor de agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast beschikken cliënten over een recht van opstal ten behoeve van een windmolen die in het midden van het perceel is gelegen.

Cliënten verwijzen volledigheidshalve naar onderstaande afbeelding:



HOOGLANDER

Uit het voorliggende plan blijkt dat u op geen enkele wijze de belangen van cliënten heeft onderkend. Indien de realisatie van het bedrijventerrein wordt doorgevoerd onttrekt u 27.80 ha hoogwaardige landbouwgrond van cliënten. Dit heeft tot gevolg dat in feite de helft van het areaal van het bedrijf van cliënten wordt ontnomen.

Hiermee onttrekt u in feite ook het bestaansrecht van het bedrijf van cliënten. Het bedrijf is al acht generaties in bedrijf en kan met de huidige omvang goed en vooral duurzaam functioneren. Met het ontnemen van de helft van het areaal is het bedrijf niet meer levensvatbaar hetgeen u had moeten overwegen bij de voorbereiding van het plan.

ZIENSWIJZEN TEGEN HET ONTWERP PROVINCIAAL INPASSINGSPLAN

Cliënten kunnen zich niet verenigen met het inpassingsplan. Cliënten lichten dat hierna toe.

1. Goede ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten bestemmingen in een bestemmingplan, en hetzelfde geldt voor een inpassingsplan als hier aan de orde, op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het momenteel in voorbereiding zijnde plan, ontbeert een deugdelijke motivering voldoet niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikelen 3:46 en 3:47 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op grond van het in artikel 3:2 van de Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 van de Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doel.

U hebt in het ontwerp inpassingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. U heeft de belangen van cliënten onvoldoende onderkend en meegewogen in de besluitvorming. Dit wordt hieronder nader uiteengezet.

HOOGLANDER

2. Nut en noodzaak

In de aanleiding van het ontwerp inpassingsplan heeft u kenbaar gemaakt dat u en de gemeente Het Hogeland in hun beleid hebben opgenomen dat beide partijen zich willen inzetten voor de versterking van de regionale economie en werkgelegenheid.

Hoe deze visie passend is met het voorliggende plan is voor cliënten volstrekt onduidelijk. Het voorliggende plan maakt een grootschalig bedrijventerrein mogelijk dat in feite op iedere plek in Nederland gerealiseerd kan worden. Het gebied wordt niet gekenmerkt door een hoge bevolkingsdichtheid en evenmin blijkt uit de stukken dat de werkloosheid in het gebied zodanig hoog is dat werk noodzakelijk is. Met het voorliggend plan kan daar niet aan voldaan worden. Met het voorliggend plan worden grootschalige bedrijven mogelijk gemaakt zonder dat enig onderzoek is verricht naar de vraag of eventueel beschikbare medewerkers bereid zijn om naar het gebied te verhuizen en bij de te vestigen bedrijven te werken. Het voorliggende plan is dan ook in strijd met uw gezamenlijke visie.

3. Beleid

Het is cliënten opgevallen dat voor het gebied op 16 november 2022, en dus zeer recent, een Omgevingsvisie “Het Hogeland” is vastgesteld door de gemeenteraad van Het Hogeland. In deze omgevingsvisie zijn de betreffende gronden aangewezen voor de ontwikkeling van de energiehub Eemshaven bij het woondorp Oudeschip. Deze locatie werd specifiek aangewezen voor de opwek van windenergie. Van een ontwikkeling naar grootschalig bedrijventerrein was geen sprake. Cliënten hoefden daar dan ook geen rekening mee te houden.

Ter onderbouwing van onderhavig ontwerpplan is, ongebruikelijk kort nadien, op 8 november 2023 de structuurvisie Oostpolder vastgesteld door provinciale staten van Groningen. Het heeft er alle schijn van dat er met deze structuurvisie naar een doel toe geredeneerd is. De stelling ter inleiding dat de provincie en de gemeente in hun collegeprogramma’s hebben vastgelegd in te zetten op (onder meer) de ontwikkeling van de Oostpolder als bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven is, reeds gelet op het voorgaande en de uiterst korte tijdsperiode, onlogisch en ongeloofwaardig. De ontwikkeling

HOOGLANDER

van een bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven staat immers haaks op de ontwikkeling van een energiehub voor windenergie. Dat in de structuurvisie is vermeld dat het bedrijventerrein zorgvuldig en 'windinclusief' wordt ingepast en de aanduiding van de Oostpolder als concentratiegebied voor grootschalige windenergie van toepassing blijft op het gebied, is onjuist, aangezien reeds uit de gevoerde gesprekken met medewerkers van de provincie duidelijk is geworden dat de gerealiseerde windmolens in het kader van deze ontwikkeling niet op de huidige locaties gehandhaafd kunnen blijven. In het exploitatieplan is immers een berekening gemaakt van de schade als gevolg van de verminderde opbrengsten. Dat is overigens nog zeer discutabel omdat in de exploitatieopzet slechts sprake is van een schatting en de windmolens in de nieuwe situatie volledig worden ingebouwd door bebouwing tot 35 meter.

Tegen de structuurvisie kunnen geen rechtsmiddelen worden ingesteld. Daarom wordt hierbij, aangezien deze dient ter onderbouwing van dit ontwerpplan, gewezen op de tegenstrijdigheden en onvolkomenheden in het hierin vastgelegde beleid.

Cliënten wijzen er daarbij op dat ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling wordt gesteld dat de Eemshaven niet aansluit op het omringende landschap, dat een duidelijk entree en ongedefinieerde openheid worden ervaren etc. maar dat neemt niet weg dat onderhavig gebied als waardevol 'dijkenlandschap' is aangewezen met historische opstreckende verkaveling en deze waarden geheel teniet zullen gaan door de ontwikkeling van het bedrijventerrein met grootschalige bedrijven. Daarmee wordt het probleem alleen maar (als het ware) naar het binnenland toe verplaatst en zal er nog steeds geen aansluiting zijn van de Eemshaven en onderhavige ontwikkeling op het omliggende, volledig agrarische landschap.

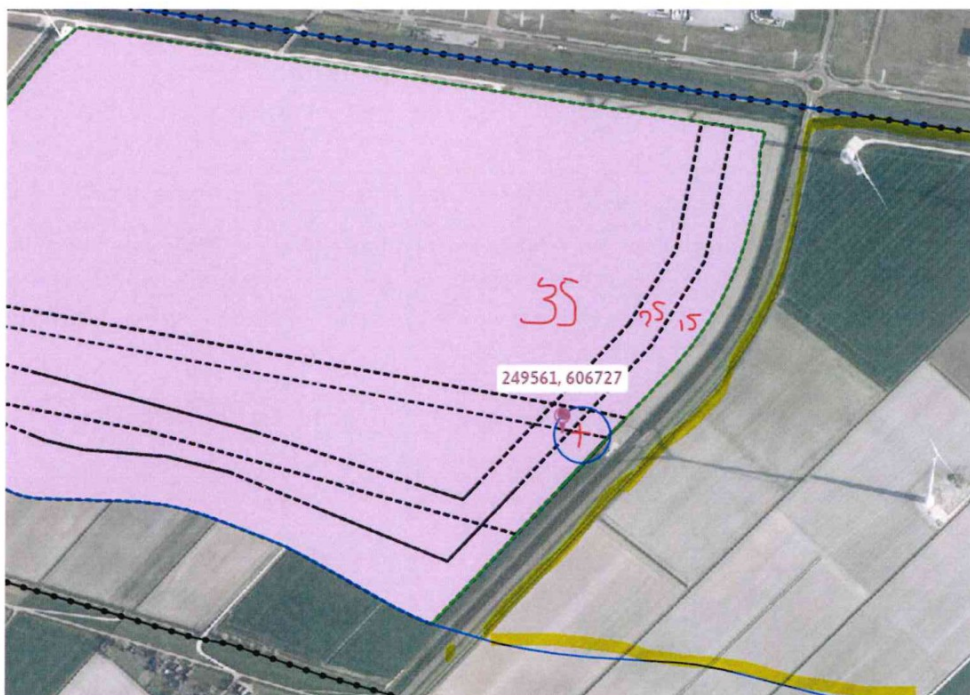
4. Belangenafweging

a.

In het ontwerpplan is ruimschoots onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten en meer specifiek de aanwezige windmolens. In de toelichting is weliswaar vermeld dat de bestaande rechten ten aanzien van de in het plangebied gebouwde en functionerende windturbines gezekerd is, maar dit is allerm minst geborgd in het plan.

HOOGLANDER

Allereerst wijzen cliënten erop dat binnen de bedrijventerreinbestemming gebouwd kan worden in een hoogte van 15 meter tot en met 35 meter in verschillende zoneringen. Cliënten hebben dat in de navolgende luchtfoto weergegeven:



Deze zonering is ook terug te vinden aan de andere kant van de doorgaande weg. Dat betekent dat de windturbine in feite ingesloten zal worden tussen hoogbouw op het bedrijventerrein en derhalve een sterk gereduceerd vermogen kan genereren.

Cliënten zijn van mening dat u de aanwezige en vergunde windturbine volledig mee dient te nemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening. U dient een belangenafweging te maken en daarbij rekening te houden met de bestaande functies/activiteiten die u in het plan wenst te behouden.

Deze beoordeling heeft niet plaatsgevonden. Er heeft enkel een beoordeling plaatsgevonden waarbij is onderzocht of de aanwezige windturbines gevolgen kunnen hebben in het kader van externe veiligheid. U bent op basis van uw onderzoek tot de conclusie gekomen dat het risico aanvaardbaar is. Het is echter op basis van het voorliggende plan niet duidelijk met

HOOGLANDER

welke bedrijfsactiviteiten u heeft gerekend. Het plan laat immers in het worstcasescenario bedrijven toe met een hoge risicofactor. Dit betekent dat u bijvoorbeeld rekening dient te houden met het scenario dat het volledige terrein zal worden ingericht voor bedrijven gericht op waterstof. Het mag duidelijk zijn dat de gevolgen van een afbrekend blad van de turbine grote gevolgen heeft die ook dusdanig beoordeeld moeten worden in het licht van de maximale mogelijkheden.

Ten tweede heeft blijkt uit de toelichting dat er nog een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van veiligheidsrisico's vanwege het risico op omvallen van windturbines of het afwaaien van rotorbladen vanwege de kans dat bijvoorbeeld een rotorblad inslaat op bijvoorbeeld een opslagtank met explosiegevaarlijke stoffen waardoor het explosiegevaar wordt vergroot. Door deze afweging in het plan op te nemen en waarbij uitdrukkelijk is vermeld dat vooraf niet duidelijk is (en dus niet is geborgd) welke bedrijven en installaties zich op het bedrijventerrein zullen vestigen, is er sprake van rechtsonzekerheid.

b.

Daarnaast is de veiligheid ook onvoldoende geborgd in deze regeling. Weliswaar is er een regeling in het ontwerpplan opgenomen op basis waarvan binnen de op de verbeelding vastgelegde contouren rondom de windturbines geen beperkt kwetsbare objecten (voor menselijk verblijf bestemd) gebouwd mogen worden, maar (1) deze contouren zijn evident te klein, daar deze slechts een diameter van ca. 80 meter hebben en zowel de ashoogte¹ als de rotorbladen van de betreffende windturbines aanzienlijk groter zijn en evenmin vaststaat dat bij een intredend risico (omvallen van de turbine of afvallen van de rotorbladen) vaststaat dat dit binnen de contour zal blijven, en (2) hiermee juist niet is geborgd dat, zoals hiervoor is aangeduid, er niet een risicovolle installatie binnen de risicosfeer aanwezig zal zijn. Het enkele situeren van *bedrijven die risicovolle stoffen gebruiken aan de noordkant van het plangebied* is hiervoor niet voldoende nu ook andere bedrijven risicovolle opslag van stoffen en installaties kunnen hebben. Dat is immers iets anders (ruimer) dan enkel het uitvoeren van risicovolle activiteiten. Nog daargelaten de mogelijke gevolgen voor de (ter inleiding aangeduide) locatie van cliënten zelf, zal, buiten de invloedssfeer van cliënten om, hun mogelijke aansprakelijkheid als exploitanten in zeer forse mate toenemen. Het plan voorziet niet in een regeling daarvoor.

¹ Circa 150 meter.

HOOGLANDER

c.

Verder is de voorliggende planregeling evenmin sluitend. In artikel 3.1 onder e van de planregels is het volgende opgenomen ten aanzien van windturbines:

De voor '*Bedrijventerrein - Industrie*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) *bedrijven ten behoeve van de productie van waterstof ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof';*
- b) *bedrijven ten behoeve van de productie van batterijen en innovatieve elektriciteitsintensieve bedrijven op het gebied van hightech maakindustrie;*
- c) *andere bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 1 Bedrijvenlijst Oostpolder](#);*
- d) *uitsluitend een hoogspanningsstation voor het transporteren, verdelen en transformeren van elektrische energie met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation';*
- e) *windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en 'veiligheidszone - windturbine risicovolle inrichting 10⁻⁵' met bijbehorende voorzieningen, waaronder inkoopstations en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;*
- f) (...)

Met deze planregeling heeft u mogelijkwerwijs bedoeld om de bestaande en vergunde windturbines op te nemen in het plan. Daar is echter geen sprake van. De voorliggende planregeling laat windturbines toe binnen de genoemde bestemming. Deze aanduiding is echter niet terug te vinden op de plankaart en derhalve niet op de juiste wijze vastgelegd in het inpassingsplan.

d.

Ten slotte merken cliënten op dat er in het ontwerpplan geen rekening is gehouden met de *werking* van de binnen het plangebied gesitueerde windturbines. Er is uitsluitend gekeken naar de plaats van de bestaande windturbines, geluid en veiligheidsaspecten. Op geen enkele wijze zijn de belangen van cliënten bij een ongestoorde, optimale werking van de windturbines beoordeeld of meegewogen. Het plan maakt het immers mogelijk dat te midden van en op zeer korte afstand naast de bestaande windturbines grootschalige bedrijfsbebouwing met een bouwhoogte tot wel 35 meter mogelijk wordt gemaakt. Niet is onderzocht wat de invloed is van deze grootschalige bebouwing op de werking van de windturbines. Ten opzichte van de huidige situatie (onbebouwde agrarische gronden) is sprake van een wezenlijke verandering van het landschap die evident van invloed is op de

HOOGLANDER

windsituatie en daarmee de werking van de windturbines. Dit belang is dan ook ten onrechte niet meegewogen.

In dat verband wijzen cliënten nog op de uitingen in diverse stukken maar ook uitingen tijdens bijeenkomsten waarin wordt gesteld dat het bestaande windpark ingepast moet worden. U heeft dus kennelijk voor ogen dat de bestaande windturbines niet gehinderd mogen worden. Die visie/gedachte verhoudt zich echter niet met de realisatie van het bedrijventerrein. Sterker nog: door de realisatie van het bedrijventerrein daalt de kwaliteit van de windturbines. Cliënten verwijzen hiervoor ter onderbouwing naar de notitie over de opbrengstverliezen bij het exploitatieplan (los van het feit dat deze onderbouwing ver onder de maat is en geenszins in verhouding staat met de te verwachten daling van de opbrengsten).

5. Geluid

In artikel 10.3 van de ontwerpplanregels is bepaald dat ‘de berekende gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van gevoelige gebouwen en op de grens van gevoelige terreinen, veroorzaakt door alle aanwezige geluidbronnen van industrie, spoor- en wegverkeer, luchtvaart en windturbines, mag niet meer bedragen dan 65 dB L_{cum} , met dien verstande dat de geluidbelasting van windparken niet wordt getoetst op woningen in de sfeer van die windparken die in een ruimtelijk besluit zijn vastgelegd’. Deze regel is echter zinledig. Het is echter niet mogelijk dat er een windpark tot stand zou kunnen komen zonder ruimtelijk besluit. Dat betekent dat alle windturbines (nu deze hier per definitie deel uitmaken van een windpark) zijn uitgesloten van de cumulatieve geluidsbeoordeling. Dat is onterecht. Cliënten leiden uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 28 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1681, (r.o. 12.1) af dat alle relevante geluidbronnen dienen te worden betrokken bij de beoordeling van de cumulatieve geluidbelasting.

Cliënten stellen zich op het standpunt dat er een aanvullend akoestisch onderzoek moet plaatsvinden, alvorens u zich op het standpunt kunt stellen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de vraag hoe het akoestisch onderzoek moet worden ingericht, verwijzen cliënten naar een uitspraak van de Afdeling van 11 augustus 2021. (ECLI:NL:RVS:2021:1789).

HOOGLANDER

In deze uitspraak oordeelde de Afdeling dat, voor de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geluid, goed onderzoek moet worden verricht naar de feitelijke situatie in en rondom het plangebied. Een berekening van geluidsbronnen is dus niet voldoende.

Kort samengevat zijn cliënten van oordeel dat het bevoegd gezag een eigen afweging zal moeten maken voor de vraag of sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van geluid. Daarbij moet een akoestisch onderzoek worden verricht dat uitgaat van, onder andere, de feitelijke situatie. Aangezien dat in het onderhavige geval niet is gedaan, zijn cliënten van mening dat het gaat om een ontwerpplan dat onzorgvuldig tot stand is gekomen.

6. Onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties.

Cliënten zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties waar het bedrijventerrein gerealiseerd zou kunnen worden. Cliënten zijn bekend met het feit dat u als planwetgever een zekere beleidsvrijheid hebt bij de vaststelling van een inpassingsplan. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 20 mei 2020 aangegeven dat een alternatief niet zomaar buiten beschouwing mag worden gelaten. In het kader van aangedragen alternatieven dient het bevoegd gezag mee te wegen in zijn besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden².

Zoals volgt uit het voorgaande (onder 2) is er duidelijk naar een doel toegeredeneerd in de structuurvisie en heeft er geen deugdelijk onderzoek naar alternatieve locaties plaatsgevonden. Het uitgangspunt dat deze locatie uitermate geschikt is voor bedrijven met een hoog energieverbruik en behoefte aan uitstekende dataverbindingen, is onvoldoende nu het plan op geen enkele wijze verzekert dat dergelijke bedrijven zich hier gaan vestigen. Er is immers voornamelijk ingezet op productiebedrijven. De afweging die erop neer komt dat enkel het positieve punt van de aanlandingslocatie van groene stroom op zee (terwijl hier dus ook ruimschoots groene stroom op land aanwezig is en dit alleen voor datacenters een duidelijk positief punt is) afgezet tegen de slechtere score op mensgerichte milieueffecten, de negatieve effecten op het landbouwkundig gebruik en het landschap, maken dat sprake is van een onevenwichtige afweging.

² ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1264.

HOOGLANDER

Volgens cliënten dient een nieuwe afweging te worden gemaakt op basis van de juiste uitgangspunten.

7. Ladderonderbouwing

Uit de ladderonderbouwing blijkt weliswaar dat er sprake is van vraag naar vestigingslocaties voor grootschalige bedrijven in de regio. Dit wordt ook met zoveel woorden bevestigd in de toelichting op het inpassingsplan alsmede in de rapportages die ten grondslag liggen aan het exploitatieplan.

Waar het in de kern om gaat is de vraag of de bedrijven die voorzien zijn op het bedrijventerrein op deze locatie gevestigd moeten worden of dat elders deze behoefte ook ingevuld kan worden.

Voor wat betreft het behoefteonderzoek is van belang dat van geval tot geval moet worden bezien welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling waarin een plan voorziet (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715). Van belang kan zijn het ruimtelijk verzorgingsgebied maar ook kan de aard en omvang van de ontwikkeling van belang zijn.

Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan een ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de harde plancapaciteit (zie de uitspraak van 13 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:24). Onder harde plancapaciteit moet hier worden verstaan de beschikbaarheid van mogelijke vestigingslocaties voor grootschalige bedrijvigheid binnen het verzorgingsgebied. Deze is echter in het geheel niet onderzocht of in beeld gebracht in het ontwerpplan.

Voorts is van belang dat, als de behoefte voldoende is aangetoond, zorgvuldig wordt onderbouwd waarom de nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dat wordt hier afgedaan met de enkele zinsnede dat er weinig (tot geen) vergelijkbare plekken in Nederland zijn die de ruimtevraag kunnen huisvesten. Hieruit blijkt niet van een zorgvuldig onderzoek of deugdelijke onderbouwing.

Cliënten kunnen zich hiermee niet verenigen nu de vestiging van deze bedrijven niet beperkt wordt door de geografische ligging van het plangebied. De bedrijven die voorzien zijn op het

HOOGLANDER

bedrijventerrein zijn immers niet gebonden aan een gebied maar kunnen overal in Nederland worden gevestigd. Meer specifiek is de hightech kennisindustrie uitermate geschikt voor de Brainportregio en kunnen ook in andere gebieden bedrijven voor waterstof worden gerealiseerd. Dat maakt dat het verzorgingsgebied groot is en ook binnen een groot verzorgingsgebied gezocht moet worden. Dit heeft u nagelaten waardoor het plan onzorgvuldig tot stand is gekomen.

8. Spuitzones

Er is onvoldoende rekening gehouden met mogelijke spuitzones ten behoeve van het landbouwkundig grondgebruik. De agrarische bestemming ter plaatse maakt het mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen zodat met de spuitzones rekening had moeten worden gehouden.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht. Onder gevoelige functies moeten in dit verband niet alleen woningen, maar ook bedrijfspanden waar mensen verblijven worden begrepen. Cliënten verwijzen in dat verband naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 1 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1007) waarin de Afdeling overwoog dat deze objecten óók als gevoelige objecten moeten worden aangemerkt:

“6.2.3. De raad heeft voor zijn standpunt dat alleen de bedrijfswoning met bijbehorende tuin in het plan als spuitgevoelige functie moet worden aangemerkt en de bedrijfsgebouwen niet, aangesloten bij de omschrijving van gevoelige functies in milieuregelgeving zoals het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze regelgeving ziet echter op andere vormen van milieuhinder. Voor de bepaling van gevoelige functies in verband met blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook niet zonder meer bij deze milieuregelgeving worden aangesloten. Ook uit de door de raad aangehaalde brief van de Staatssecretaris van infrastructuur en milieu van 18 februari 2014 over het rapport van de Gezondheidsraad inzake de risico's van gewasbeschermingsmiddelen kan niet worden afgeleid dat de gevoelige functies in het plan beperkt moeten worden tot de bedrijfswoning. Dat bedrijfsgebouwen, waar mensen langdurig verblijven en daarmee een grotere kans lopen op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, als gevoelige objecten kunnen worden aangemerkt lag ook ten grondslag aan de hiervoor onder 6. genoemde uitspraak van de Afdeling van 3 december 2008.

HOOGLANDER

Bovendien zijn de gronden van het bedrijfsperceel mede bestemd voor detailhandel en kantoren ten dienste van het landbouwmechanisatiebedrijf.”

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is de vuistregel (indicatieve afstand) van 50 m in het algemeen niet onredelijk is. In de loop der jaren is door verschillende partijen gezocht naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Verschillende modellen, zoals PRI 2012, PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Al deze modellen hebben toetsing door de bestuursrechter niet doorstaan. Dit heeft als gevolg dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Aangezien er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter, zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan zodanig moeten worden aangepast dat hiermee rekening wordt gehouden.

9. Wateroverlast en -kwaliteit

In het verlengde van hetgeen hiervoor is aangegeven, merken cliënten ook op dat zij vrezen voor wateroverlast. Hun percelen en alle omliggende percelen zijn nu ingericht als agrarische gronden. Hemelwater kan nu probleemloos infiltreren in de grond. Echter, als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal een zeer aanzienlijke oppervlakte van meer dan 400 hectare in de directe omgeving worden verhard. Dientengevolge zal het water van daar in de toekomst op hun grondenstromen en voor wateroverlast kunnen zorgen.

De compenserende maatregelen uit het MER zien hier niet op. Evenmin is dit geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Daar komt bij dat deze maatregelen niet kunnen voorkomen dat water afstroomt naar een lageregelegen perceel. Nu in de huidige situatie geen sprake is van mogelijke wateroverlast op de percelen van cliënten, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat hun belangen hierbij niet zijn betrokken.

Daarnaast blijkt uit de toelichting dat vanwege de toename van verhard oppervlak en de nabijheid van zout water, de grondwaterstand in de omgeving zal dalen en zoute kwel zal toenemen. Dit wordt slechts een beperkt negatief effect genoemd, in relatie met het feit dat

HOOGLANDER

het landbouwkundig gebruik in het plangebied zal verdwijnen (wat zorgt voor een positief effect). Dit is echter een onjuist, althans onvolledig beeld. Direct naast het plangebied zal immers nog in ruime mate sprake zijn van landbouwkundig gebruik. Dit gebruik wordt negatief beïnvloed door het dalen van de grondwaterstand en het effect van zoute kwel. Deze belangen (zoals gezegd hebben cliënten meer gronden in de omgeving) zijn ten onrechte niet meegewogen.

Samengevat dient dan ook te worden vastgesteld dat het ontwerpplan is gebaseerd op een onduidelijke belangenafweging. Het plan kan dan ook niet in deze vorm worden vastgesteld.

10. Groen

In het ontwerp-inpassingsplan heeft een groot gedeelte van de percelen van cliënten de bestemming "groen" gekregen. Binnen deze bestemming is het volgende mogelijk:

- a. groen en groenvoorzieningen met mede een functie als uitloopgebied;
- b. water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- c. (ontsluitings-)wegen en paden;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en 'veiligheidszone - windturbine risicovolle inrichting 10-5' met bijbehorende voorzieningen, waaronder inkoopstations en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;

Cliënten hebben in de gesprekken met medewerkers van de provincie maar ook tijdens informatieavonden gehoord dat de groenbestemming niet per definitie is gericht op een groene buffer maar slechts zal dienen als geluidsdemper voor het achterliggende gebied. Of het gebied op deze manier daadwerkelijk wordt uitgevoerd is niet duidelijk. In het plan is namelijk geen voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de groenvoorziening ook een grasveld kan zijn en geen enkele demping van geluid plaats zal vinden.

Daar komt bij dat de groenstrook met name gebruikt zal worden voor kabels en leidingen hetgeen niet passend is binnen de voorliggende bestemming.

HOOGLANDER

Clënten zijn van mening dat u in het kader van de vaststelling van het plan duidelijk moet zijn. Ofwel de groenstrook wordt ook echt gebruikt als groenstrook ofwel de groenstrook wordt gebruikt voor kabels en leidingen en andersoortige ondersteunende functies voor het bedrijventerrein. Met de groenbestemming is slechts een nutsvoorziening als nevenactiviteit mogelijk en niet als hoofdactiviteit.

Tot slot heeft u in het kader van de belangenafweging geen rekening gehouden met de gevolgen van de aan te leggen groenstrook voor de bedrijfsvoering van cliënten buiten het plangebied. Zodra de groenstrook is ingevuld, worden cliënten geconfronteerd met wildschade en schade vanwege de aanwezigheid van ganzen in de groenstrook. Uit het plan blijkt op geen enkele wijze hoe u deze belangen heeft afgewogen in het voorliggende plan.

Conclusie ontwerp inpassingsplan

Ik verzoek u bij het nemen van een besluit omtrent de definitieve vaststelling van het inpassingsplan rekening te houden met de zienswijzen van cliënten. Cliënten verzoeken u dan ook om het inpassingsplan niet vast te stellen.

ZIENSWIJZEN TEGEN HET ONTWERP EXPLOITATIEPLAN

Clënten kunnen zich niet verenigen met het ontwerp exploitatieplan. Clënten lichten dit hieronder nader toe.

- **Inleiding**

Het ontwerpplan beoogt de ontwikkeling mogelijk te maken van een aanzienlijk, regionaal bedrijventerrein, bestemd voor grootschalige bedrijvigheid. Het plan ziet op de herontwikkeling van een totale oppervlakte van circa 600 hectare, waarvan circa 400 hectare netto uitgeefbaar zal zijn voor bedrijfskavels.

- **Juridisch kader**

Ingevolge artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid

HOOGLANDER

Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd. Dit laatste is niet het geval. Het geheel van de nieuw voorziene uitgeefbare gronden (daarop zijn aangewezen bouwplannen voorzien) is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet aangekocht of verworven door of namens de provincie Groningen. Evenmin zijn voor het geheel overeenkomsten over de grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro gesloten. Dit maakt dat de verplichting bestaat een exploitatieplan vast te stellen.

Met dit exploitatieplan worden binnen het plangebied de noodzakelijke eisen en regels gesteld c.q. bestaande regels gewijzigd c.q. aangescherpt, zoals bedoeld in artikel 6.13, eerste en tweede lid Wro.

Het exploitatieplan is van centrale betekenis binnen het publiekrechtelijke spoor (zoals bedoeld in artikel 6.12, eerste lid Wro). Het exploitatieplan vormt de grondslag voor het publiekrechtelijk afdwingen van het kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Daarnaast bevat het exploitatieplan ook het tijdvak van realisatie, eventueel fasering, koppelingen, omschrijving van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van het openbaar gebied, regels omtrent de uitvoering van werken en werkzaamheden en regels over aangewezen bedrijvencategorieën.

In het ter voorliggende exploitatieplan wordt in hoofdlijnen het volgende bepaald:

- kwaliteitseisen ten aanzien van bouwrijpwerkzaamheden;
- de inbrengwaarde van de gronden;
- de berekeningsmethodiek voor de in rekening te brengen kosten voor grondeigenaren.

Ingevolge artikel 6.13, zesde lid Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.

HOOGLANDER

- Zienswijzen

Cliënten kunnen zich, zoals eerder toegelicht, niet verenigen met het ontwerpexploitatieplan.

Kwaliteit van de deskundigenrapporten

Ten grondslag aan het exploitatieplan liggen diverse deskundigenrapporten. Cliënten hebben geconstateerd dat de deskundigenrapporten zeer kort voor de terinzagelegging van het ontwerpexploitatieplan zijn aangeleverd.

In beginsel mag het bestuursorgaan uitgaan van de juistheid van de deskundigenrapporten. Dit is echter anders indien de rapporten zodanig kort voor het besluit zijn aangeleverd dat in feite geen beoordeling heeft plaatsgevonden door het bevoegd gezag. Op geen enkele wijze blijkt uit het plan dat gecontroleerd is of de aannames/berekeningen uit de rapportages juist zijn. Cliënten krijgen een sterk vermoeden op basis van de data van de rapporten en de publicatie van het ontwerpexploitatieplan dat de rapporten zonder enige controle zijn toegevoegd aan de stukken en het college derhalve geen deugdelijk onderzoek heeft verricht. In deze zienswijze zullen cliënten overigens nog nader toelichten op welke onderdelen het exploitatieplan onjuist is.

Toerekening plangebied

Cliënten stellen zich op het standpunt dat de kosten voor de realisatie van het bedrijventerrein, niet volledig aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Het bedrijventerrein heeft immers een bovenwijkse functie. Cliënten zijn daarom van mening dat dit (gedeelte van het) terrein daarom niet alleen aan het exploitatiegebied ten dienste zal staan, maar ook aan andere delen van de provincie. Ingevolge artikel 6.13, zesde lid, van de Wro worden kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet. In het ontwerpexploitatieplan wordt ten onrechte geen aandacht besteed aan deze punten.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 29 november 2010 dient het bevoegd gezag gelet op artikel 6.13, zesde lid, van de Wro, onder meer aannemelijk te maken dat de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen toerekenbaar zijn aan het

HOOGLANDER

exploitatieplan.³ In de uitspraak van 2 mei 2012 heeft de Afdeling overwogen dat het criterium toerekenbaarheid inhoudt dat tussen de kosten in verband met werken, werkzaamheden en te nemen maatregelen en hetgeen in het exploitatieplan wordt ontwikkeld een causaal verband moet bestaan.⁴ Over het criterium proportionaliteit heeft de Afdeling overwogen dat indien meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, de kosten naar rato dienen te worden verdeeld. Naarmate een locatie minder profijt heeft van de voorziening, draagt deze minder bij aan de kosten. Naar het oordeel van cliënten is niet transparant hoe de provincie Groningen de berekening in het exploitatieplan heeft toegepast.

Een bovenwijkse of meerwijkse voorziening is een openbare voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor een of meer andere gebieden, te denken valt aan bijvoorbeeld wegen, natuur, water en groenvoorzieningen. Om de kosten van een bovenwijkse voorziening aan het exploitatiegebied te kunnen toedelen, moet volgens artikel 6:13 zesde lid Wro voldaan worden aan de criteria van profijt (de ontwikkelingslocatie moet nut ondervinden van de voorzieningen), toerekenbaarheid (is er sprake van een causaal verband in die zin dat de voorzieningen niet zouden zijn gerealiseerd zonder het exploitatieplan) en proportionaliteit (indien behalve het exploitatiegebied nog een of meer andere gebieden profijt hebben van de voorziening), behoren de kosten daarvan naar evenredigheid van het profijt aan elk van die gebieden te worden toegerekend.

Als voorbeeld noemen cliënten de infrastructurele werkzaamheden waarbij een forse kostenpost wordt gerekend voor de aanleg van de infrastructurele werken terwijl deze in feite bovenwijks zijn. Daar komt bij dat deze post op geen enkele wijze is onderbouwd. Uit de onderbouwing blijkt immers dat de aanleg van infrastructuur zeer beperkt is hetgeen betekent dat deze post niet in verhouding staat met de daadwerkelijk uit te voeren werkzaamheden.

Aangezien meerdere locaties profijt hebben van de aanwezigheid van de groen/natuurbestemming binnen het exploitatieplan, maar ook daarbuiten (bovenwijks), hadden de kosten naar rato beter verdeeld moeten worden. Dit is ten onrechte niet gebeurd, althans blijkt niet uit de ter inzage gelegde stukken. Het exploitatieplan is dan ook in strijd met artikel 6.13, zesde lid, van de Wro.

³ AbRvS 29 november 2010, nr. [200904489/1/R1](#).

⁴ AbRvS 2 mei 2012, nr. [201105416/1/T1/R4](#).

HOOGLANDER

Inbrengwaarden

Cliënten hebben kennisgenomen van bijlage 24 van het exploitatieplan waarin de inbrengwaarden zijn opgenomen. Cliënten zijn van mening dat de waardering van de inbrengwaarde niet zorgvuldig tot stand is gekomen. In de eerste plaats blijkt uit exploitatieplan op geen enkele wijze dat het college zich heeft vergewist van de juistheid van de taxatie. In de tweede plaats stellen cliënten vast dat de gehanteerde referenties bestaan uit transacties in 2020 en 2021 waarbij sprake is van een te ver verwijderd verband met de peildatum en derhalve de referenties niet als bruikbaar kunnen worden aangemerkt.

Daar komt bij dat de gehanteerde referentietransacties niet vergelijkbaar zijn nu deze transacties grotendeels in het binnenland zijn gelegen of niet in de buurt liggen van een bestaande haven. Deze aspecten zijn van wezenlijk belang voor de beoordeling van de referentietransacties.

Juist gelet op het ontbreken van deugdelijke referenties had de deskundige een andere methode moeten hanteren om de inbrengwaarde te verifiëren.

Daar komt bij dat de waarde in geen enkele verhouding staat nu op vergelijkbare bedrijventerreinen hogere inbrengwaarden worden gehanteerd.

Uitgifteprijzen

Voor de uitgifteprijzen wordt verwezen naar het taxatierapport van Fakton. Wat allereerst opvalt is dat de opdracht pas in oktober 2023 is gegeven (zo blijkt uit het rapport) en het rapport gepubliceerd (lees: aangeleverd) is op 4 december 2023 terwijl het ontwerp op 21 december 2023 is gepubliceerd. Uit het ontwerp blijkt op geen enkele wijze dat het taxatierapport is geverifieerd.

Voor wat betreft de uitgifteprijzen kunnen cliënten zich hier absoluut niet mee verenigen en verzoeken u dan ook om inzichtelijk te maken op welke transacties deze prijs is gebaseerd.

Cliënten constateren op pagina 7 van het rapport dat de prijzen gemiddeld uitkomen op € 108,00 p/m² en met twee datacenters op € 111,00 p/m². Cliënten kunnen deze waardering niet plaatsen nu voor andere bedrijventerreinen een veel hogere bandbreedte wordt

HOOGLANDER

aangehouden. In dat geval wordt veelal een bandbreedte aangehouden van € 175,00 p/m² tot € 200,00 p/m².

Tot slot kunnen de door de taxateur gehanteerde referentietransacties niet gehanteerd worden als bruikbare transacties gelet op de ligging van de referenties en de kwaliteiten die het voorliggende gebied heeft. Juist bij referentietransacties gaat het om transacties in soortgelijke situaties.

Plankosten

Cliënten kunnen zich evenmin verenigen met de plankostenbeoordeling. In de eerste plaats vanwege het feit dat het betrekking heeft op ramingen terwijl de kosten concreet worden benoemd. De concrete kosten die gebaseerd zijn op het plan kunnen aan de hand van offertes concreet gemaakt worden. Het mag duidelijk zijn dat het niet volgbaar is dat een rapport voor wat betreft inbrengwaarde (nota bene grotendeels bestaande uit beschrijving van de systematiek) ruim € 60.000,- zou kosten. Dat staat in geen enkele verhouding. Dat geldt uiteraard ook voor de taxatie van de uitgiftepreizen.

Cliënten krijgen op basis van de plankostenbeoordeling het vermoeden dat deze kosten al dan niet bewust hoog zijn opgenomen om daarmee de exploitatieopzet lager uit te laten komen. Dat kan en mag niet de bedoeling juist. Het exploitatieplan is juist bedoeld om het kostenverhaal te dekken op basis van representatieve en objectieve gegevens. Daarvan is geen sprake.

Kostenraming

Cliënten hebben kennisgenomen van de kostenraming. Cliënten kunnen de uiteenzetting van deze kosten niet volgen en zijn van mening dat u bij iedere post dient aan te geven welke kosten daadwerkelijk uitgevoerd moeten worden en op welke eenheden deze kosten zijn gebaseerd. In dat verband wijzen cliënten bijvoorbeeld op de kosten voor de sanering. Deze zijn overbodig nu er geen sprake is van een sanering.

HOOGLANDER

Schade windmolens

Voor wat betreft de opbrengstverliezen van de bestaande windmolens stellen cliënten vast dat ook deze post is gebaseerd op algemene ramingen terwijl die ramingen niet gebaseerd zijn op de maximale mogelijkheden van het plan. Het plan maakt forse bebouwing rondom de windmolens mogelijk.

Daar komt bij dat niet alleen gekeken moet worden naar opbrengstverliezen per jaar maar ook gekeken moet worden naar de schade die volgt uit de contractuele relatie van het windpark nu afspraken zijn gemaakt over de energieopwekking. Dit betreffen langdurige contracten. Hier is ten onrechte geen aandacht aan besteed.

Conclusie ontwerpexploitatieplan

Cliënten zijn van mening dat de rapporten die ten grondslag zijn gelegd aan het ontwerpexploitatieplan niet als onderbouwing kunnen dienen nu de rapporten op geen enkele wijze geverifieerd zijn door het bevoegd gezag.

Daarnaast zijn cliënten van mening dat de rapporten zijn gebaseerd op aannames en niet gebaseerd zijn op de maximale mogelijkheden.

Tot slot zijn cliënten van mening dat de posten uit het exploitatieplan concreet en aantoonbaar onjuist zijn. Cliënten verwijzen hiervoor naar hetgeen ze in deze zienswijzen hebben gesteld.

ZIENSWIJZEN ONTWERPBESLUIT VEILIGHEIDSCONTOUR OOSTPOLDER

Tegelijkertijd met het ontwerp inpassingsplan en exploitatieplan heeft u het ontwerpbesluit Veiligheidscontour Oostpolder ter inzage gelegd. Cliënten kunnen zich hiermee evenmin verenigen.

Voor de beoordeling van de risico's dient een gedegen afweging gemaakt te worden van de functies in het gebied. In het ontwerpbesluit heeft u opgenomen:

“Bij de inrichting van de Oostpolder zullen nog afwegingen moeten worden gemaakt over

HOOGLANDER

onder ander de ligging van buisleidingen, het aantal en de situering van de vluchtwegen en de beschikbaarheid van bluswater. Bij de verdere planontwikkeling zullen wij inzichten van "slim ontwerpen" gebruiken."

Cliënten kunnen zich hiermee niet verenigen. U heeft kennelijk nog geen definitieve invulling van het voorliggende plangebied waardoor u ten onrechte het voorliggende plan ter inzage heeft gelegd. Het is namelijk onzorgvuldig door wel een contour op te nemen zonder concrete invulling van de daadwerkelijke functies in het plangebied.

Met vriendelijke groet,
Hooglander Advocaten

Advocaat