

Advies aan burgemeester en wethouders

Titel : **Principeverzoek ontwikkeling Ecomunitypark fase II**

Extern zaak ID (zaakcode) : PRV-2022-3738

Advies van

Ambtenaar : M. van der Zwaag

Teamleider : W. Buijs

Portefeuillehouder : Jelke Nijboer

Medeparafen

-

Datum collegevergadering

20 december 2022

Voorgesteld besluit

Een eerste stap te zetten richting de ontwikkeling en afronding van het Ecomunitypark door:

Voor de te ontwikkelen fase II:

1. In principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' voor de percelen kadastraal bekend kadastrale gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2329, 2215 in Oosterwolde van 'agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarden' naar 'bedrijventerrein', onder de voorwaarden dat:
 - er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - de omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen;
 - er zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022';
 - het bestaande 'bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark' als basis dient voor het op te stellen bestemmingsplan;
 - de provincie akkoord is met de uitbreiding van het Ecomunitypark;
 - afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een overeenkomst.

En voor de bestaande fase I:

2. In principe medewerking te verlenen aan het opnemen van de bestaande fase I en de nieuwe fase II in het op te stellen bestemmingsplan, voor de percelen kadastraal bekend kadastrale gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2249, 2329, 2330, onder voorwaarde dat:
 - er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - de omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen;
 - er zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022';
 - het bestaande 'bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark' als basis dient voor het op te stellen bestemmingsplan;
 - de provincie akkoord is met de uitbreiding van het Ecomunitypark;
 - afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een overeenkomst.

3. De principemedewerking te verlenen voor de duur van twee jaar.

Openbaar

Ja, passief via openbaar BenW-verslag

Bijlagen

1. Principeverzoek Ecomunitypark fase II
2. Brief aan initiatiefnemer

Inleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen voor het ontwikkelen van fase II (zie bijlage 1) van het Ecomunitypark (zie figuur 1). Het verzoek omvat tevens het aanpassen van het bestaande (fase I) bestemmingsplan 'Oosterwolde – Ecomunitypark'.

Door een intensievere invulling van fase II, is het noodzakelijk het bestemmingsplan voor het bestaande Ecomunitypark (fase I) aan te passen waardoor er zo veel mogelijk bij de doelstellingen uit de 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022' (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2012) wordt aangesloten. Het werklandschap van het Ecomunitypark (fase I en fase II) zal daarom in zijn totaliteit worden meegenomen bij de verdere planontwikkeling.

Het uitgangspunt voor het gehele bestemmingsplan zijn de 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022' en het bestemmingsplan 'Oosterwolde – Ecomunitypark' (vastgesteld door de gemeenteraad op 18 november 2014).



Figuur 1: fase II Ecomunitypark (rood omlijnd)

Argumenten

1.1. Het initiatief kan bijdragen aan de ambitie van het college

In het collegeakkoord 2022 is opgenomen: *“We willen een gunstig vestigingsklimaat bevorderen in onze gemeente om een gezonde lokale duurzame economie te versterken. Bedrijven die zich in onze gemeente willen vestigen, moeten er op kunnen rekenen dat wij kwaliteit leveren. We willen dat er voldoende ruimte is voor de groei van onze bedrijven, passend binnen het streven van een CO₂ neutrale gemeente in 2030. Hiervoor moet er uitbreiding plaatsvinden van onze bedrijventerreinen.”*

Het ontwikkelen van fase II van het Ecomunitypark sluit goed aan op deze ambitie van het college. Met het ontwikkelen van fase II kan het Ecomunitypark als geheel worden afgerond en is er ruimte voor bedrijven die zich in onze gemeente willen vestigen of willen uitbreiden binnen de gemeente.

De initiatiefnemer wil in fase II, naast ruimte voor het reeds gevestigde Kaaslust, twee bouwpercelen van 2 en 3 hectare creëren.

De ontwikkeling van fase II sluit ook aan op de ambitie van het college om een duurzame circulaire en biobased economie te stimuleren. Het Ecomunitypark richt zich op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen binnen het concept van de biobased economie.

1.2. Het initiatief sluit aan op de samenwerkingsagenda 2022-2026

In de samenwerkingsagenda 2022-2026 is onder andere geconstateerd dat de bedrijventerreinen nagenoeg geheel zijn uitgegeven, bedrijven in onze gemeente behoefte hebben aan groei en Ooststellingwerf ook voor nieuwe bedrijven interessant is. De raad verzoekt het college actiever in te zetten op de uitbreiding van bedrijventerreinen en deze bedrijventerreinen waar mogelijk groen en biodivers in te vullen.

Tevens is in de samenwerkingsagenda aangegeven dat de raad de komende periode ambitieus aan de slag wil gaan met de verdere doorontwikkeling van de biobased economie.

De ontwikkeling van fase II van het Ecomunitypark sluit hier goed op aan. Onder argument 1.1. is dit ook aangegeven. Daarnaast kan nog opgemerkt worden dat het Ecomunitypark zich kenmerkt door een duurzaam werklandschap, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van het terrein en de bedrijven. Fase II zal, in verhouding tot fase I, meer bebouwd worden, maar de doelstelling blijft hier een werklandschap te creëren met een goede ecologische, hydrologische en landschappelijke kwaliteit. Overigens was in de structuurvisie van 2012 al voorzien dat fase II een intensievere invulling zou krijgen.

1.3. Het initiatief sluit grotendeels aan op de structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022

Hoewel de structuurvisie Ecomunitypark als looptijd 2012-2022 heeft, is de visie ook na 2022 van belang voor de het gehele Ecomunitypark (fase I en II), omdat er geen nieuwe visie is vastgesteld.

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan voor het gehele Ecomunitypark zijn de ‘structuurvisie Ecomunity 2012-2022’ en het bestemmingsplan fase I ‘Oosterwolde – Ecomunitypark’. Dus de doelstelling blijft een werklandschap te creëren met een goede ecologische, hydrologische en landschappelijke kwaliteit.

De bedrijven en het Ecomunitypark wordt volledig duurzaam ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd. De nieuwe bedrijven zullen aantoonbaar moeten passen binnen deze uitgangspunten. De initiatiefnemer wil daarnaast vol inzetten op het handhaven van het BREEAM-NL Excellent gebiedslabel.

Het Ecomunitypark is welstandsvrij; dit zal worden voortgezet. Dit betekent dat de beoordeling van de gebouwwontwerpen door een commissie binnen Ecomunitypark worden beoordeeld.

Rekening houdend met de inzichten van de afgelopen tien jaar wil de initiatiefnemer op enkele punten afwijken van de structuurvisie, waaronder:

- Het in de paragraaf ‘Uitgangspunten’ van de structuurvisie opgenomen idee dat parkeren centraal geregeld wordt.

De verwachting is dat parkeren in fase II op eigen terrein zal plaatsvinden.

- In de paragraaf 'Planconcept' is opgenomen dat het terrein voor meer dan 55% zal bestaan uit groen en water.

Zoals onder argument 1.2 reeds is aangegeven zal fase II, in verhouding tot fase I, meer bebouwd worden. In het principeverzoek is inzichtelijk gemaakt dat er met de beoogde invulling van fase II en aanpassing in fase I, uitgekomen wordt op een percentage van 51% voor groen en water op het gehele Ecomunitypark. Dit zal de ondergrens zijn. Een lager percentage zou te veel afwijken van de structuurvisie.

- In de paragraaf 'Planconcept' is opgenomen dat er door de gezamenlijke faciliteiten in het Ecomunitycenter/Biosintrum (restaurant, vergaderruimtes, flexplekken, ruimte voor educatie) ruimte bespaard wordt in de afzonderlijke bedrijven voor vergaderen en restaurant.

Voor fase II zal voor de te vestigen bedrijven waarschijnlijk worden afgestapt van het idee van een gezamenlijk restaurant/kantinefunctie in het Biosintrum. Waar mogelijk zal gebruik gemaakt worden van de gezamenlijke faciliteiten.

Afwijken van de structuurvisie is mogelijk, maar er zal een goede onderbouwing en motivatie aan ten grondslag moeten liggen. De initiatiefnemer zal in de onderbouwing bij het op te stellen bestemmingsplan moeten aangegeven op welke punten er wordt afgeweken van de 'structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022' en daarbij moeten motiveren waarom dat aanvaardbaar is.

1.4. Het initiatief kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn

Bij het op te stellen bestemmingsplan zal een onderbouwing voor het plan moeten aantonen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de onderbouwing zijn diverse onderzoeken.

Uit de te doorlopen bestemmingsplanprocedure moet blijken of het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is.

1.5. Het principebesluit heeft alleen betrekking op de afronding van het Ecomunitypark

Het principebesluit van het college ziet nadrukkelijk alleen op het principe van de ontwikkeling van fase II van het Ecomunitypark en het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele Ecomunitypark (fase I en II). Het principebesluit doet geen uitspraak over de bedrijven die zich mogelijk willen vestigen in fase II of I van het Ecomunitypark.

Uit de (mogelijk gecoördineerde) bestemmingsplan- en omgevingsvergunningprocedure moet blijken of de bedrijven daadwerkelijk binnen het bestemmingsplan en de structuurvisie passen.

1.6. Er worden een aantal voorwaarden aan het principebesluit verbonden

Er zijn een aantal voorwaarden aan het principebesluit verbonden:

- Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
In de argumenten 1.3 en 1.4 is hier op ingegaan.
- De omgeving wordt betrokken bij en geïnformeerd over de plannen.
Participatie van de omgeving is belangrijk bij planontwikkeling. Derhalve is dit als nadrukkelijke voorwaarde opgenomen.
- Er zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022'.
In argument 1.3 is hier op ingegaan.
- Het bestaande 'bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark' als basis dient voor het op te stellen bestemmingsplan.
- De provincie akkoord is met de uitbreiding van het Ecomunitypark.
In kanttekening 1.2 wordt hier op ingegaan.
- Afspraken over de openbare ruimte, het kostenverhaal en andere onderwerpen worden vastgelegd in een overeenkomst.
Zie argument 1.7.

1.7. Er dient een (anterieure) overeenkomst gesloten te worden over verschillende onderwerpen

Voor de verdere ontwikkeling van fase II van het Ecommunitypark en het op te stellen bestemmingsplan voor het gehele Ecommunitypark (fase I en II) zullen afspraken gemaakt moeten worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer over diverse onderwerpen, voor zover deze afspraken nog niet zijn opgenomen in bestaande overeenkomsten zoals de Samenwerkingsovereenkomst van eind 2017.

Onderwerpen die in de overeenkomst opgenomen kunnen worden zijn aspecten van de ontwikkeling, de realisatie, kostenverhaal, planschade, grondexploitatie-afspraken, infrastructuur, openbare voorzieningen, ontsluiting, planologische inpassing in de vorm van (percentage) groen en water, etc.

Er zal in overleg met de initiatiefnemer een overeenkomst worden opgesteld voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

2.1. Voor het gehele Ecommunitypark is een nieuw bestemmingsplan nodig

De gewenste invulling van fase II, met naar verhouding meer bouwvolumes dan fase I, maakt dat er wordt ingezet op een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Ecommunitypark. In dit op te stellen bestemmingsplan wordt uitgegaan van een hoger percentage landschap in fase I en een hoger percentage bedrijvigheid in fase II, waardoor er qua balans landschap en water 51% kan worden gerealiseerd, tegenover 55% die in de structuurvisie is genoemd.

3.1. De geldingsduur van een principe-uitspraak is niet onbeperkt

Om richting de initiatiefnemer aan te geven dat er niet onbeperkt tijd tussen een principe-uitspraak en een aanvraag voor de afwijking, wijziging of herziening van de ruimtelijke regels kan zitten, geldt de principemedewerking voor de duur van twee jaar.

Dit betekent dat binnen 2 jaar na dit collegebesluit de plannen moeten zijn gerealiseerd, dan wel een planologische procedure moet zijn gestart. Binnen deze termijn verwachten wij dat de initiatiefnemer een formele, complete aanvraag omgevingsvergunning indient. Na 20 december 2024 zal de principemedewerking komen te vervallen en zal een aanvraag voor het afwijken, wijzigen of herzien van de regels ruimtelijke ordening opnieuw worden getoetst. De initiatiefnemer betaalt dan opnieuw leges. Indien de initiatiefnemer binnen twee jaar na de principe-uitspraak een aanvraag voor de afwijking, wijziging of herziening van de ruimtelijke regels indient, wordt het bedrag van de leges voor het principeverzoek in mindering gebracht op de leges voor de aanvraag.

Kanttekeningen

1.1. Mogelijk is er sprake van een stikstofdepositie

Of er sprake is van een stikstofdepositie ten aanzien van dit initiatief, is op dit moment nog niet bekend. De in argument 1.4 aangehaalde onderbouwing voor het bestemmingsplan omvat o.a. een onderzoek naar de ecologie. Onderdeel daarvan is een Aerius-calcuatie waaruit moet blijken of er al dan niet sprake is van een stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied.

De initiatiefnemer wordt geadviseerd, vóór de verdere planuitwerking, een Aerius-calcuatie te laten maken om inzicht te krijgen in de stikstof ten aanzien van dit initiatief.

Mocht er sprake zijn van een stikstofdepositie, dan zal er gekeken worden naar mogelijke oplossingen.

1.2. De provincie moet nog akkoord gaan met de uitbreiding van het Ecommunitypark

Het Ecommunitypark is niet opgenomen in de 'programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Friesland; Regionale afspraken 2022-2035' van 31 mei 2022, omdat het in het verleden als 'special' is aangemerkt. 'Specials' worden niet meegenomen in de regionale afspraken, maar kunnen wel gerealiseerd worden vanwege de speciale status.

De provincie heeft aangegeven dat fase II opnieuw als 'special' aangevraagd zal moeten worden bij de provincie. Dit heeft alleen kans van slagen als het concept in fase I volgens plan tot uitvoering is gebracht en duidelijk is dat het concept ook in fase II in voldoende mate in tact blijft.

Mocht de conclusie zijn dat er inmiddels te veel van het concept is afgestapt of dat fase II niet meer in het profiel past, dan zou fase II aangemerkt moeten worden als de uitbreiding van een regulier bedrijventerrein en moet fase II worden ingepast in de afspraken bedrijventerreinen. Dit vereist afstemming met de regio.

Financiële toelichting

Zie argument 1.7.

Publicatie voor bekendmaking

Er is een principeverzoek binnen gekomen voor ontwikkelen van fase II van het Ecomunitypark. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Het college heeft besloten hier voor de duur van twee jaar in principe medewerking aan te verlenen.

Vervolg

Planning & communicatie

Er is een principeverzoek binnen gekomen voor ontwikkelen van fase II van het Ecomunitypark. Om dit mogelijk te maken moet een ruimtelijke procedure worden gevolgd. Het college heeft besloten hier voor de duur van twee jaar in principe medewerking aan te verlenen.

Evaluatie