

Raadsvoorstel

Commissievergadering	: Ruimte
Titel	: Vaststellen bestemmingsplan Oosterwolde – Ecomunitypark 2023
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan
Portefeuillehouder/Teamleider	: Jelke Nijboer/W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085184142

Datum collegevergadering

19 maart 2024

Voorgesteld besluit

1. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de daarin opgenomen reactie op de ontvangen zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterwolde – Ecomunitypark 2023' (IMRO-code: NL.IMRO.0085.Ecomunity-park2023-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

In december 2022 heeft het college een eerste stap gezet richting de ontwikkeling en afronding van het Ecommunitypark, door in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan (zie bijlage 1).

Onderstaande figuur toont de te ontwikkelen fase II van het Ecommunitypark en de bestaande fase I.



Figuur 1: bestaande fase I Ecommunitypark (oranje omlijnd) en fase II Ecommunitypark (rood omlijnd)

De gewenste invulling van fase II, met naar verhouding meer bouwvolumes dan fase I, maakt dat het bestemmingsplan voor het bestaande Ecommunitypark (fase I) ook aangepast moet worden. Het werklandschap van het Ecommunitypark (fase I en fase II) is daarom in zijn totaliteit meegenomen bij de uitwerking van het bestemmingsplan.

Op 28 november 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele Ecommunitypark (fase I en fase II) in procedure te brengen door het ter inzage te leggen. Tijdens de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Argumenten

1.1 *Er is een zienswijze ingediend waarop de reactie moet worden vastgesteld*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging kon iedereen een zienswijze op het plan kenbaar maken. Er is één zienswijze ingediend die in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beantwoord. Zie bijlage 2 voor de nota van zienswijzen en de daarin opgenomen reactie.

De zienswijze leidt tot wijzigingen. Een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze is opgenomen in paragraaf 5.1. van de nota van zienswijzen.

1.2 *Er worden een aantal ambtelijke aanpassingen voorgesteld die vastgesteld moeten worden*

Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen (technische en/of redactionele aanpassingen) in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd.

Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in paragraaf 5.2 van de nota van zienswijzen (bijlage 2).

2.1. *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 heel goed op aan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het Ecomunitypark worden afgerond. In fase II worden, naast meer ruimte voor het reeds gevestigde Kaaslust, twee bouwpercelen gecreëerd van respectievelijk 2 en 3 hectare. Er is al concrete interesse voor de percelen. Tijdens de informatiebijeenkomst voor de omgeving hebben deze bedrijven zich ook gepresenteerd (zie argument 2.5).

Het bestemmingsplan omvat ook fase I. Daarin zijn een aantal bestaande bouwblokken aangepast.

De ontwikkeling van fase II sluit ook aan op de ambitie 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.

2.2. *De 'structuurvisie Ecomunity 2012-2022' en het bestaande 'bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark' zijn de basis voor het ontwerpbestemmingsplan*

Hoewel de structuurvisie Ecomunitypark als looptijd 2012-2022 heeft, is de visie ook na 2022 van belang voor de het Ecomunitypark, omdat er geen nieuwe visie is vastgesteld.

Het Ecomunitypark kenmerkt zich 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 een werklandschap te creëren met een goede ecologische, hydrologische en landschappelijke kwaliteit. In de structuurvisie van 2012 was al voorzien dat fase II een intensievere invulling zou krijgen.

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.

2.3. Er worden geen belangrijke negatieve milieugevolgen verwacht

De milieueffecten zijn opgenomen in de vormvrije mer-beoordeling (zie bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan, die als bijlage 3 van dit voorstel is gevoegd). Bij het beoordelen van de milieueffecten, worden alle aspecten meegewogen, zoals geluidhinder, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water, en ecologie. In het kader van de gebiedsbescherming is een Aeries-calculatie gedaan waaruit blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op een Natura-2000 gebied.

2.4. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De ontwikkeling past binnen het beleid van de overheden zoals te lezen is in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan (zie bijlage 3). In hoofdstuk 4 van de toelichting wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke aspecten.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening; het bestemmingsplan kan daarom door uw raad worden vastgesteld.¹

2.5. De omgeving is betrokken bij en geïnformeerd over de plannen

Bij ontwikkelingen op het Ecomunitypark heeft de initiatiefnemer de omgeving (omliggende woningen en bedrijven) hierover op regelmatige basis geïnformeerd. Het betreft dan zowel ontwikkelingen op fase I als de ontwikkeling van fase II.

Op 18 oktober 2023 is er een informatiebijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd. De bewoners van omliggende woningen, ondernemers van omliggende bedrijven en de gemeenteraadsleden zijn uitgenodigd voor deze bijeenkomst.

Tijdens de bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de plannen voor de ontwikkeling van fase II van het Ecomunitypark. Ook de bedrijven die geïnteresseerd zijn in vestiging op fase II van het Ecomunitypark waren deze avond aanwezig om een toelichting te geven. Bijlage 8 van de toelichting op het bestemmingsplan bevat een verslag van de informatiebijeenkomst.

2.6. De provincie is akkoord met de uitbreiding van en het gehele Ecomunitypark als speciaal bedrijventerrein

Het Ecomunitypark is niet opgenomen in de 'programmering bedrijventerreinen Zuidoost-Friesland; Regionale afspraken 2022-2035' van 31 mei 2022, omdat het park 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 het gehele Ecomunitypark (fase I en fase II) wederom als 'special' aangemerkt.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan² is voorzien. In afwijking hiervan kan uw raad bij het vaststellen van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Een exploitatieplan is alleen noodzakelijk in het geval de gemeente kosten maakt die niet voor haar rekening moeten blijven.

¹ Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd/aangepast. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, kan een bedrijf dat zich op het Ecomunitypark wil vestigen een vergunningaanvraag indienen. Dan (pas) wordt getoetst of het bedrijf binnen het bestemmingsplan past. Als dat het geval is wordt er een vergunning verleend voor de daadwerkelijke bouw en/of het gebruik.

² Als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het gebied wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld en niet door de gemeente. De gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft zijn niet in gemeentelijk eigendom. Het kostenverhaal kan daardoor niet via gronduitgifte plaatsvinden. Daarom is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en het college³. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd waardoor er op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig is.

Kanttekeningen

2.1 *Er zijn aanpassingen gedaan ten opzichte van structuurvisie en bestemmingsplan bestaande fase I*

In het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal aanpassingen gedaan ten opzichte van het (huidige) bestemmingsplan voor fase I en ten opzichte van de uitgangspunten uit de structuurvisie. Dit vloeit voort uit de inzichten van de afgelopen tien jaar:

- In het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan is 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% wordt gerealiseerd, tegenover 55% die in de structuurvisie is genoemd. Het college heeft in het principeverzoek 51% landschap en water als ondergrens aangegeven. Hier wordt aan voldaan in het bestemmingsplan.
- In fase I wordt het uitgangspunt van centraal parkeren gehandhaafd. In fase II zal het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan
- In de paragraaf 'Planconcept' van de structuurvisie 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 is voor de te vestigen bedrijven afgestapt van het idee van een gezamenlijk restaurant/kantinefunctie in het Biosintrum, omdat deze nooit is gerealiseerd. De bedrijven zullen, waar mogelijk, gebruik maken van de gezamenlijke faciliteiten, zoals dat nu ook het geval is. Dit punt was en is niet geregeld in het bestemmingsplan. De initiatiefnemer maakt over dit onderdeel privaatrechtelijke afspraken met de bedrijven die zich op het Ecomunitypark vestigen. Zo is het ook geregeld voor fase I onder het huidige bestemmingsplan.

Op dit moment wordt in goede samenwerking met de Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark gesproken over een vaste bijdrage per bedrijf dat op het Ecomunitypark is gevestigd voor gebruikmaking van de vergaderruimtes, flexplekken en educatieruimte van het Biosintrum. De op het Ecomunitypark gevestigde bedrijven kunnen daarmee per jaar een bepaald aantal keren gebruikmaken van het Biosintrum. De fee die ze daarvoor betalen is daarmee een vaste inkomstenbron voor het Biosintrum. Het vastgestelde minimale bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd.

- In de paragraaf 'Duurzaamheidsaspecten' van de structuurvisie is aangegeven dat de te realiseren gebouwen een goede integrale duurzaamheidsscore moeten hebben (streefwaarde BREEAM Excellent). Daarnaast is in de toelichting op het bestemmingsplan voor de bestaande fase I aangegeven dat de gebouwen moeten voldoen aan het keurmerk 'BREEAM-NL Nieuwbouw'. In de toelichting op het nieuwe, voorliggende bestemmingsplan is dit niet opgenomen.

³ Deze anterieure overeenkomst is een aanvulling op de in 2012 gesloten anterieure overeenkomst (raamovereenkomst) voor fase I van het Ecomunitypark (= het bestaande deel van het Ecomunitypark). In de (nieuwe) anterieure overeenkomst zijn de diverse aspecten van de ontwikkeling, de realisatie en het beheer van het Ecomunitypark geregeld, mede vanuit het oogpunt van veiligheid en volksgezondheid.

Over het BREEAM-keurmerk was (en is) niets opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer maakt over dit onderdeel namelijk privaatrechtelijke afspraken met de bedrijven die zich op het Ecomunitypark vestigen. In de praktijk blijkt het BREEAM-keurmerk voor bebouwen niet altijd haalbaar/werkbaar. Bijvoorbeeld voor de waterstofconversiefaciliteit die op fase I is gevestigd. Ook voor de bedrijven die zich op fase II willen vestigen speelt dit een rol. De ambitie op dit vlak is niet gewijzigd. Er worden hoge duurzaamheidseisen aan de gebouwen gesteld en er wordt gestreefd naar een goede integrale duurzaamheidsscore. Hieraan zijn ook wettelijke eisen verbonden.

Financiële toelichting

-

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Oosterwolde – Ecomunitypark 2023' gewijzigd vastgesteld. Met het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van fase II van het Ecomunitypark mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan omvat het gehele Ecomunitypark (de bestaande fase I en te ontwikkelen fase II). Het bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolg

Het bestemmingsplan zal voor zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de inzagetermijn is verlopen én er geen voorlopige voorziening is aangevraagd óf na de uitspraak op de voorlopige voorziening.

Planning & communicatie

Evaluatie

-

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. CA - Principeverzoek Ecomunitypark fase II
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Oosterwolde – Ecomunitypark 2023
3. Bestemmingsplan Oosterwolde – Ecomunitypark 2023 (NL.IMRO.0085. Ecomunity-park2023-VG01)

Geheime stukken

-