
Oosterwolde - Ecomunitypark 2023



Bestemmingsplan

16 november 2023



Oosterwolde - Ecommunitypark 2023

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Ecommunitypark
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 22-751-1
Versie	: Ontwerp
Datum	: 16 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beoogde ontwikkeling	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Mer-beoordeling	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Verkeer en parkeren	24
4.6	Ecologie	25
4.7	Bodemkwaliteit	27
4.8	Watertoets	28
4.9	Archeologie	30
4.10	Cultuurhistorie	32
4.11	Luchtkwaliteit	33
4.12	Planologische zones	34
5	Juridische regeling	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de regels	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- Bijlage 1 Vormvrije mer-beoordelingsnotitie
- Bijlage 2 Advies Externe Veiligheid
- Bijlage 3 Stikstofonderzoek
- Bijlage 4 Ecologische beoordeling
- Bijlage 5 Bodemonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8 Verslag informatieavond
- Bijlage 9 Overlegreacties

1 Hoofdstuk

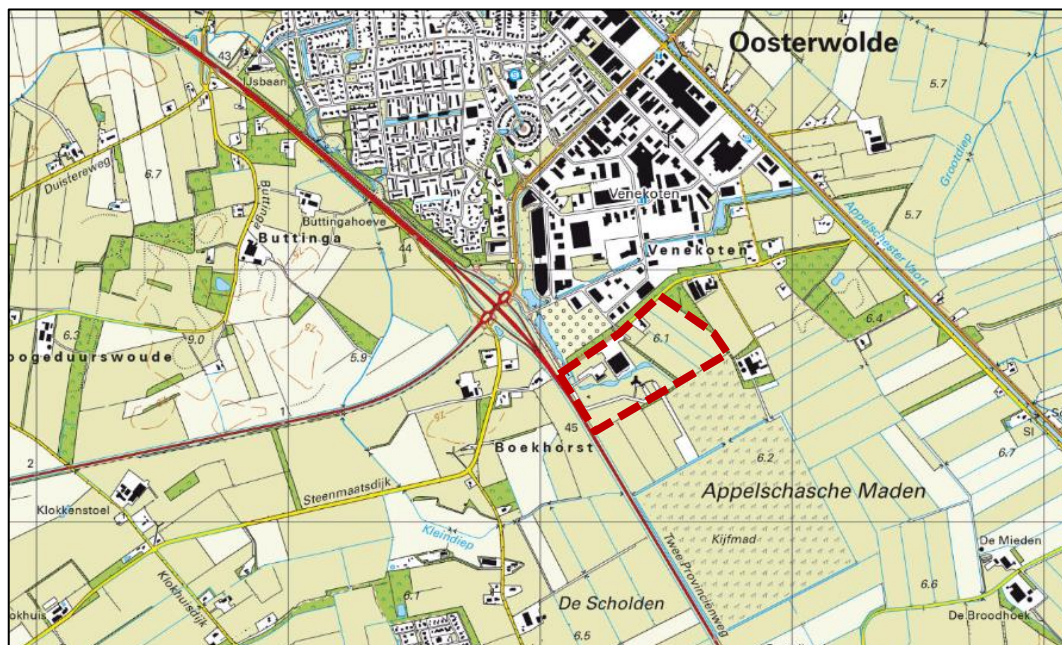
1.1 Aanleiding en doel

Het Ecomunitypark bij Oosterwolde is een uniek ecologisch werklandschap, waarbij er wordt gestreefd naar een perfecte balans tussen bedrijvigheid, natuur en landschap. Het park is zowel op regionaal als op provinciaal niveau benoemd als een 'special'. Het betreft een bedrijventerrein dat op een specifieke locatie een specifieke (thematische) doelgroep bedient. Het park wordt sinds 2012 in samenwerking met de gemeente Ooststellingwerf ontwikkeld op basis van de gebiedsgerichte Structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022. Hierin wordt uitgegaan van twee fasen, namelijk het nu ingevulde deel als fase 1 en de noordoostelijk gelegen kavel grasland als fase 2. Naast een fasering in de tijd is ook ingezet op onderscheid in doelgroepen, waarbij fase 1 een bedrijvencampus is, met het accent op innovatie, waarbij relatief veel kantoren horen. Fase 2 is de plek voor grotere productiebedrijven met relatief veel logistiek.

In 2014 is voor fase 1 een bestemmingsplan vastgesteld. Onlangs is vanuit de markt een grote vraag ontstaan naar de invulling van de tweede fase, omdat zich bedrijven willen vestigen die passen bij de ambities van het Ecomunitypark en niet in fase 1 gehuisvest kunnen worden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf heeft 21 december 2022 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure voor de ontwikkeling van fase 2 en daarmee afronding van het park, waarbij ook fase 1 wordt betrokken, teneinde te komen tot een actuele passende regeling waarin de uitgangspunten voor ontwikkelen op het Ecomunitypark integraal worden gewaarborgd. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Oosterwolde, aansluitend op het industrieterrein Venekoten en direct ten oosten van de provinciale weg N381. Binnen het plangebied valt het bestaande Ecomunitypark en de agrarische kavel ten oosten hiervan. Deze agrarische kavel is al een integraal onderdeel van het plangebied Ecomunitypark, zoals in het Masterplan en de Structuurvisie is vastgelegd. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en op de plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het bestaande deel van het Ecommunitypark (fase 1) is geregeld in het bestemmingsplan *Oosterwolde – Ecommunitypark*, dat is vastgesteld op 18 november 2014. Hierin is het grotendeels bestemd als 'Bedrijventerrein', bedoeld voor bedrijven, uit categorieën 1 tot en met 3.2, met een duurzame bedrijfsvoering en kantoren die ondersteunend of aanvullend zijn voor duurzame bedrijvigheid.

De uitbreiding (of fase 2) van het Ecommunitypark is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2006*, dat is vastgesteld op 28 februari 2006, waarin het de bestemming de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve waarden' heeft. De uitbreiding van het bedrijvenpark is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Om voor het hele Ecommunitypark een passende regeling te bieden die past de eisen en inzichten van deze tijd en het mogelijk maakt om de balans tussen ecologie en economie in het hele park goed te regelen, zijn zowel fase 1 als 2 in dit bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het Ecommunitypark ligt in de zuidelijk rand van Oosterwolde. Het bijzondere, duurzame en ecologisch ingerichte bedrijvenpark vormt een zachte overgang tussen het intensieve industriegebied Venekoten en het omliggende agrarische gebied, waar een grootschalig zonnepark is gerealiseerd. Het terrein ligt aan de weg Venekoten die leidt naar het gelijknamige gehucht dat ten oosten van het plangebied ligt. Dit gehucht bestaat uit enkele woningen en twee agrarische bedrijfspercelen aansluitend op het plangebied.

Fase 1 van het bedrijvenpark is het westelijk deel, gelegen aan de N381. Centraal in dit gebied staat het Biosintrum. Deze bedrijfscampus is de ontmoetingsplek van het Ecommunitypark. Daaromheen zijn verschillende bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering gevestigd. In het gebied staat de balans tussen economie en ecologie centraal. De bedrijven staan in een robuust landschappelijk kader. Centraal over de eerste fase ligt een watergang die een belangrijke functie voor de waterhuishouding heeft. Het park heeft twee ontsluitingen, waarbij de aansluiting op de westkant bedoeld is voor licht autoverkeer en langzaam verkeer. De aansluiting in het verlengde van de Sleenweg is tevens bedoeld voor zwaar verkeer. Nu ontsluit alleen het terrein van Ecostyle hierop.

Fase 2 betreft het deel ten oosten van een houtsingel die nu de oostzijde van het Ecommunitypark begrenst. Dit betreft agrarisch grasland, dat is omsloten door een bosstrook aan de oostzijde, de Venekoten aan de noordzijde en het zonnepark aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is één bedrijf (Kaaslust) gevestigd via een afwijkingsprocedure. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Een actuele luchtfoto (dronevlucht Studio JK) met fase 2 in de voorgrond en het bestaande Ecomunitypark in de achtergrond is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Actuele luchtfoto locatie fase 2

2.2 Beoogde ontwikkeling

Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet primair in de ontwikkeling van fase 2 van het Ecomunitypark. Op basis van het principebesluit dat de basis voor de medewerking hiervoor vormt, wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de Structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022 en bij de regeling van het bestemmingsplan voor fase 1. In de structuurvisie werd voor fase 2 al ingezet op een meer intensieve invulling ten opzichte van fase 1, waarbij de nadruk meer op productie ligt. De concrete vraag richt zich op het bieden van mogelijkheden voor de uitbreiding van Kaaslust en het voorzien in twee bedrijfskavels van 2 en 3 hectare. Dit programma wordt gerealiseerd op een terrein van 7,4 hectare. Daarmee wordt dit deel nog wat intensiever ingevuld dan in de structuurvisie voorzien. Door het totale gebied integraal te benaderen kan worden aangesloten bij de, in de structuurvisie beschreven balans tussen bedrijvigheid en landschap. Dat is aanleiding om ook fase 1 mee te nemen in dit bestemmingsplan, waar enerzijds een planologische herschikking van ontwikkelingsmogelijkheden plaatsvindt en anderzijds de regeling wordt afgestemd op de huidige inzichten.

Uitgangspunten

1. Een duurzaam werklandschap

Ecomunitypark fase 1 is en wordt ontwikkeld als een duurzaam werklandschap, waarbij de hoge ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van het terrein en de bedrijven op het terrein en de synergie van duurzame en innovatieve bedrijven centraal staat. De structuurvisie, die is vastgesteld op 25 september 2012, geeft ontwikkelingsrichting van het Ecomunitypark (fase 1 en 2) op een vrij hoog detailniveau weer. De basis voor het Ecomunitypark is de groen-blauwe onderlegger en de wegenstructuur. Daarbuiten zijn bouwzones aangegeven die veel ruimte bieden voor een flexibele inrichting. Waar de gebouwen precies moeten komen ligt daarmee niet vast, maar ze

moeten wel binnen die ruime bouwvlakken. Door niet één aaneengesloten bouwvlak te kiezen, is er ook een zekere garantie dat er grote onbebouwde tussenzones (met groen/blauw/infra) zijn. Fase 1 is op basis hiervan opgenomen in een bestemmingsplan. De tweede fase wordt in de lijn van de structuurvisie flexibel ingevuld, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het terrein zelf en van de omgeving.

De economische omstandigheden en de omgeving zijn nu anders dan in 2012, maar het blijft een doelstelling om hier een werklandschap te creëren met een goede ecologische, hydrologische en landschappelijke kwaliteit. Voor de gewenste invulling van fase 2 wordt Ecommunitypark als geheel beschouwd en getoetst aan de visie voor een duurzaam werklandschap, waarin economie en ecologie in balans zijn.

2. Een onderscheidend aanbod

Belangrijkste uitgangspunt is dat het bij Ecommunitypark om een bijzonder bedrijventerrein moet gaan. Het is de nadrukkelijk ambitie van zowel het park als van de gemeente om een 'special' te blijven.

Dit wordt bereikt door een combinatie van factoren. Het Ecommunitypark richt zich op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen binnen het concept van de biobased society. Wat dat precies is verandert met nieuwe tijden en innovaties. In elk geval moet het gaan om bedrijven die bereid zijn te participeren in een parkmanagementconcept, dat gebaseerd is op 'learning by sharing' en waar mogelijk gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten. Dit onderscheidende is in eerste instantie geborgd in het masterplan, wat als basis heeft gediend voor de structuurvisie, maar ook in beeldkwaliteitplan en de Parkmanagement Gids en Onderhoudsplan. De structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld. De andere documenten zijn van belang omdat daarin spelregels zijn opgenomen voor de uitwerking van ontwikkelingen op het park, ook in fase 2.

De visie wordt dus onverminderd nagestreefd bij de verdere ontwikkeling van Ecommunitypark na 2022. De bedrijven en het Ecommunitypark wordt volledig duurzaam ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd. De nieuwe bedrijven zullen aantoonbaar moeten passen binnen deze uitgangspunten. De bedrijven die zich willen vestigen in fase 2, richten zich op een 'biobased economy' en een circulaire economie. Verder wordt vol ingezet op het handhaven van het BREEAM-NL Excellent gebiedslabel.

Het planvoornemen sluit ook aan op het planconcept, bestaande uit de speerpunten 'economie', 'cultuur en kennis' en 'sociaal'. Van belang is dat de bedrijven voor het Ecommunitypark een meerwaarde bieden. Daarbij wordt zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van de faciliteiten voor vergaderen en presentaties als wel het intensief samenwerken met aan Biosintrum verbonden MBO/HBO kennisinstellingen

3. Ruimtelijke inpassing van en op het werklandschap

De bedrijven krijgen de opgave mee om de te realiseren gebouwen een hoge beeldkwaliteit te geven, passend bij het werklandschap. Materiaalgebruik en kleurstellingen zorgvuldig worden gekozen. Juist in fase 2, waar de bedrijfsvoering meer is gericht op productie en relatief forser bebouwd wordt dan in fase 1, ligt hier een belangrijke meerwaarde. In het verlengde hiervan worden de gebouwen in het 'werklandschap' Ecommunitypark ingepast. Het toetsingskader daarbij is het Beeldkwaliteitsplan. Een commissie binnen Ecommunitypark beoordeelt de ontwerpen.

Het Ecommunitypark is welstandsvrij. In overleg met de gemeente is besloten om binnen de kaders van de Structuurvisie en het Masterplan de uitwerking van de beeldkwaliteit over te laten aan het park. De toetsing van de ontwerpen van de gebouwen aan het beeldkwaliteitsplan. De samenhangende beeldkwaliteit wordt privaatrechtelijk afgedwongen via het parkmanagement. Deze systematiek heeft tot nu toe goed gewerkt en wordt voortgezet in fase 2.

De terreinen bij de gebouwen moeten op een natuurlijke wijze opgaan in het werklandschap. Hierbij geldt dat minimaal gebruik wordt gemaakt van hekken (alleen wanneer strikt noodzakelijk vanwege veiligheidsregels). Het terrein krijgt een stevig groen en natuurlijk casco, waarbij voor het Ecommunitypark geldt dat bedrijvigheid en groen en water in balans moeten zijn. De balans betekent dat minimaal 51% van het terrein moet zijn ingericht met ecologisch groen en water. Dit wordt ook als zodanig geborgd in de regels van dit bestemmingsplan voor het totale Ecommunitypark. Daarbij wordt uitgegaan van een hoger percentage landschap in fase 1 en hoger percentage bedrijvigheid in fase 2. Dit sluit ook goed aan op het beeldkwaliteitsplan, waarin een duidelijk verschil in korrelgrootte van de bedrijfspanden is bedacht. In fase 2 is meer ruimte voor grotere productiebedrijven en vrachtverkeer.

Het werklandschap als totaal wordt ingepast in het 'grotere' landschap. De inpassing van het bedrijventerrein blijft zodanig, dat het omliggende landschap wordt versterkt. Natuurlijk staan landschappelijke overgangen en gradiënten en de inpassing en aansluiting van natuurlijke water centraal, maar ook de positie van de dorpsentree en de verkeersontsluiting.

Kwantitatieve verhouding Structuurvisie 2012 en Ecommunitypark na 2022

In de visie is een onderlegger gepresenteerd, waarin de uitgangspunten voor de bouwvolumes en inrichting van het terrein vertaald zijn naar cijfers. Door de visie heen komt de verhouding tussen gebouwd en verhard versus landschap en water met name terug. Ecommunitypark streeft een fysieke balans na tussen economie en ecologie. Dat betekent dat de helft van het terrein ingericht moet worden met landschap en water (de structuurvisie noemt 55%).

In navolgende tabel is op basis van de beoogde inrichting van fase 1 en 2 een globale berekening gemaakt van die verhoudingen ten opzichte van de uitgangspunten van de structuurvisie. Hierbij is rekening gehouden met de een invulling van de bouwvlek aan de N381 met ongeveer 30% (conform bestemmingsplan), maar verder met aanvaardbare beperking van het mogelijke bouwprogramma in dit plandeel, zonder bestaande bedrijven en innovatie te beperken.

Onderdeel	Fase 1	Fase 2	Structuurvisie 2012	Ecommunitypark 2023
Verharding (infra, parkeren, overig)	23.000 m ²	24.000 m ²	36.160 m ²	47.000 m ²
Gebouwen				
- footprint	15.000 m ²	23.000 m ²	36.420 m ²	39.000 m ²
- bruto vloeropp.	18.000 m ²	25.000 m ²	53.465 m ²	
Landschap en water:				
- absoluut	58.000 m ²	27.000 m ²	97.420 m ²	86.000 m ²
- percentage	60%	38%	>55%	51%

Inrichtings-/ landschapsplan

De invulling van het Ecommunitypark is afgestemd op de ontstane kwaliteiten en de inpassing van het hiervoor beschreven programma. De ontwerpogave kent een integrale benadering waarbij fase 1 opnieuw tegen het licht is gehouden en voor fase 2 een daarop aansluitende invulling met een eigen karakter is beoogd. Het plan gaat uit van het behoud van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten binnen fase 1 en een voortzetting daarvan in fase 2. Daarbij wordt de fase 2 in een stevig groen kader geplaatst, dat met meer opgaand groen contrasteert met fase 1, waar de meer kleinschalige bebouwing meer open in het landschap staat. Het integrale inrichtingsplan voor Ecommunitypark fase 1 en 2 is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Inrichtingsplan Ecommunitypark 2023

Bebouwing

De te realiseren gebouwen moeten een hoge beeldkwaliteit hebben en passen in het werklandschap, waarbij materiaalgebruik en kleurstellingen zorgvuldig worden gekozen. De kwaliteit van de gebouwen moet gewaarborgd zijn. De samenhangende beeldkwaliteit wordt privaatrechtelijk afgedwongen door middel van parkmanagement en gronduitgifte. Als een gebouwontwerp niet voldoet aan de eisen die het parkmanagement stelt aan de beeldkwaliteit, wordt de grond niet uitgegeven. Overigens wordt het gebied welstandsvrij.

Voor de maximale bouwhoogtes van de gebouwen en andere bouwwerken is de structuurvisie als uitgangspunt gehanteerd. Daarbij is wel rekening gehouden met de wensen van de bestaande en te vestigen bedrijven én met de actuele eisen aan gebouwen.

Specifiek voor de zuidelijke bouwkavel in fase 2 geldt dat zich hier een biomassavergister (HoSt) wil vestigen. Een belangrijk onderdeel van een dergelijke inrichting zijn vergistingssilo's. Dit zijn ronde bouwwerken, die zijn opgebouwd met een betonnen wand en een flexibele membraamdak dat zich als een bol manifesteert. Voor een efficiënte inrichting van een dergelijke installatie is zijn silo's met een muurhoogten van 10 meter en een bouwhoogte tot 14 meter gewenst. Deze hoogte is alleen mogelijk in een geconcentreerd gebied, centraal op kavel H. Het landschapsplan is daarop afgestemd. Rondom de locatie wordt veel opgaand groen van voldoende hoogte voorgesteld, waarmee het zicht op de silo's wordt verzacht.

Bij de entree van het park, binnen fase 1, vindt een bouwvlakaanpassing plaats voor een bouwwerk dat een reclame-uiting voor het park wordt, gericht op de provinciale weg. Tevens kan dit gebruik wordt als representatief bedrijfsgebouw.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van Ecomunitypark moet zodanig zijn dat er geen overlast voor de omgeving of verkeersonveilige situaties ontstaan. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het landelijke karakter en de functie als fietsroute van de weg Venekoten. De ontsluiting van het vrachtverkeer wordt daarom gescheiden van personenautoverkeer en langzaam verkeer. Dit wordt gerealiseerd door alleen de bedrijven in het noorden en oosten van het plangebied bereikbaar te maken voor vrachtwagens. De westzijde is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en personenwagens, bestelwagens en kleine vrachtwagens. Op het park worden wandel- en fietspaden aangelegd. De wandelpaden zijn voor 'intern' gebruik tussen bedrijven van en naar het Biosintrum, maar ook voor bezoekers van het park. Eventuele fietspaden, die aansluiten op de externe, bestaande routes, zijn zowel bedoeld voor werknemers van de bedrijven, als voor recreanten die op bezoek zijn voor het natuurschoon van de regio en meer willen weten over het bijzondere en duurzame concept van Ecomunitypark.

Parkeren op het park wordt centraal geregeld waardoor een meer samenhangend parkbeeld ontstaat. Dit is in strijd met het reguliere beleid van de gemeente waarbij ieder bedrijf verplicht is om passende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Voor het concept Ecomunitypark ontstaat zo echter juist versnippering van de parkeergelegenheden. In fase 2 wordt wel ingezet op eigen parkeervoorzieningen, omdat de hier toe te voegen bedrijven door het meer op productie gerichte karakter en daarbij behorende distributieactiviteiten meer verharding behoeven, waarbij dan ingezet kan worden op meervoudig ruimtegebruik binnen de kavels. Omdat hier ook minder bedrijven worden verwacht (door de relatieve omvang), is een centrale parkeergelegenheid hier ook minder doelmatig.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouwmogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals bedrijvigheid, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt Oosterwolde de Zuidelijke Wouden. Voor de locatie van dit plan is vooral de samenhang tussen de hogere gronden (langgerekte ruggen) en de dalen van belang. Dit wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen, tegenover de lager gelegen veelal redelijk open beekdalen ten zuiden van het plangebied.

Ook de Omgevingsvisie van de gemeente zet in op ontwikkeling vanuit het landschap. Het is een esdorpenlandschap met een afwisseling van essen, esgehuchten en beekdalen. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied en verder bouwen aan de landschappelijke structuur. De gemeente vraagt bij plannen in het landelijk gebied om een passend landschappelijk inpassingsplan. Het landschapsplan, zoals beschreven in paragraaf 2.2, voorziet hierin.

Het duurzame karakter van Ecommunitypark vertaalt zich in een optimale landschappelijke inpassing. Het park zelf wordt als geheel als 'werklandschap' ingericht, dat een zachte overgang vormt tussen het industriegebied Venekoten en het zuidelijk gelegen open beekdal.

Voor de doorontwikkeling van fase 1 en de uitbreiding in fase 2 wordt ingezet op het optimaliseren en voortzetten van de bestaande kwaliteit van het park. Centraal hierin staat de watergang met de omliggende glooiende zone die fase 1 in doorkruist. Deze komt uit op de noord-zuid gelegen boom-singel, die in de nieuwe situatie wordt versterkt en de twee fasen van elkaar scheidt. Daarbij krijgt fase 2 een ander, meer besloten karakter, waarmee een interessant contrast ontstaat tussen de twee deelgebieden. Ook zorgt dit voor meer afscherming van de wat forsere en meer utilitaire gebouwen en verharding in dit deelgebied. Dit geeft een fraai beeld vanaf het omliggende landschap, waarbij de wat kleinschaligere bouwwerken vrij in het landschap staan en waarbij de wat forsere bouwwerken zichtbaar blijven, maar toch opgaan in het besloten woudenlandschap. Hiermee wordt het Ecommunitypark als het ware 'op de kaart gezet', door zichtbaar te blijven als bedrijventpark, maar ook als landschapswaarde.

In fase 1 wordt verder voortgeborduurd op de geclusterde parkeergelegenheid. Om het zicht op auto's zoveel mogelijk te beperken worden deze voorzieningen omkaderd door heggen en bomen. Rondom het biosintrum zijn verschillende proefopstellingen aanwezig. Om deze op een subtiele manier in te passen wordt een natuurlijk talud voorgesteld en rondom bouwvlak E wordt de bomenstructuur uit fase 2 iets het gebied in gehaald. Dit leidt enerzijds tot een inpassing van de minder fraaie technische installaties in deze zone en anderzijds tot een speelse overgang tussen fase 1 en 2.

Hierbij sluit het plan naadloos aan op de provinciale Nota Grutsk op 'e Romte, de gemeentelijk Omgevingsvisie én op het landschappelijk inpassingsplan van de provinciale weg N381. In de structuurvisie is aangegeven op welke wijze het plan landschappelijk wordt ingepast. De belangrijkste dragers uit het landschappelijk inpassingsplan zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ontwikkeling van 7,4 hectare bedrijventerrein wordt aangemerkt als nieuwe verstedelijking, aangezien er nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor bedrijven worden geboden. De locatie

ligt bovendien buiten het bestaand stedelijk gebied, waarmee een uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld. Het is daarom van belang een gedegen afweging te maken van de behoefte aan de nieuwe verstedelijking en over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren.

Algemene behoefte bedrijfskavels

Allereerst is overwogen of er behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. In het kader van de regionale afspraken over de programmering van bedrijventerreinen in de regio Zuidoost-Friesland (Programmering bedrijventerreinen ZO Fryslân 2022-2035, d.d. 27 juni 2022) is een analyse uitgevoerd naar de behoefte aan bedrijfskavels. Hieruit blijkt dat de behoefte aan bedrijfskavels groot is. Op dit moment ligt het uitgiftetempo van de bedrijventerreinen in de regio erg hoog en kan niet worden voldaan aan verschillende vragen uit de markt. Uit de analyse komt naar voren dat er in de gemeente Ooststellingwerf op 1-1-2022 2,5 ha bedrijventerrein beschikbaar was in de gehele gemeente. Inmiddels is een deel daarvan uitgegeven of in optie. De beschikbare kavels zijn relatief klein. Op basis van de analyse is er een verwacht tekort van 6/7 ha wanneer vraag en aanbod wordt vergeleken in 2026. Hierbij is rekening gehouden met de recent verkochte kavels. Voor de periode 2026-2036 ontstaat er een tekort van 14-16 ha op basis van een midden scenario. Sinds de oplevering van het onderzoek is de vraag van het lokale MKB naar ruimte voor groei alleen maar toegenomen.

In de voorgestelde programmeringsafspraken voor de regio Zuidoost-Friesland wordt hierop ingespeeld door een aantal bestaande afspraken te continueren en deze op korte termijn tot ontwikkeling te brengen. En aanvullend 16 ha adaptieve afspraken nu direct te bestemmen in de regio Zuidoost-Friesland, waarvan 3,5 hectare voor bedrijventerrein Venekoten in Oosterwolde. Gegeven bovenstaande is er onvoldoende ruimte in de regio om in de verwachte behoefte na 2025 te kunnen voorzien. Om in de toekomst wel in de behoefte te kunnen blijven voorzien wordt voorgesteld bijna 110 ha voor adaptieve uitbreidingsmogelijkheden in de programmeringsafspraken op te nemen voor de regio Zuidoost-Friesland, waarvan 15 hectare voor Ooststellingwerf.

Daarnaast is een aantal 'specials' aangemerkt. Specials zijn bedrijventerreinen die op een specifieke locatie een specifieke (thematische) doelgroep bedienen. De verwachting hierbij is dat vanwege de synergie extra economische activiteit ontstaat, die niet in de basisprognoses is voorzien. Het Ecomunitypark is zo'n special. Dit is beschreven als een hoogwaardig ecologisch werklandenschap waar innovatie, ondernemerschap en het delen van kennis en faciliteiten centraal staan. De ambitie is om het duurzaamste bedrijvenpark van Nederland te worden. Dat betekent dat het park zich buiten de regionale afspraken over de verdeling en programmering van bedrijventerrein bevindt.

Ecomunitypark....nieuwe visie op ontwikkeling van bedrijvenparken.

De onderbouwing van de behoefte aan de ontwikkeling van fase 2 van het Ecomunitypark volgt uit het speciale karakter van dit gebied. Dit wordt enerzijds bepaald door regels die zijn geborgd in dit bestemmingsplan, zoals de balans tussen economie en ecologie, maar ook voor een belangrijk deel door de visie en het parkmanagement dat daaruit volgt.

Een belangrijk aspect van Ecommunitypark in Oosterwolde is om op een gebied-specifieke “aard en schaal” op unieke wijze een impuls te geven aan de vitale economie van de regio Zuidoost Fryslân. Immers een vitale economie is dé sleutel tot een leefbare regio op lange termijn! Noord-Nederland kenmerkt zich door een hoge ruimtelijke kwaliteit. Dus is het belangrijk om ontwikkelingen voor wonen en werken zo in te passen in het landschap en dusdanig vorm te geven, dat de ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast. Daarnaast is er sprake van een grote maatschappelijke opdracht: het behoud van de soortenrijkdom van planten, dieren en insecten: de biodiversiteit. Als gevolg van allerlei oorzaken staat de biodiversiteit al vele jaren onder grote druk. De soortenrijkdom van flora en fauna loopt beangstigend snel terug. Het is cruciaal dat er plekken ontstaan waar biodiversiteit zich ongehinderd kan ontwikkelen.

Al jaren wordt in dit kader nadrukkelijk gekeken naar bedrijventerreinen. Daar is vaak veel ruimte, omdat delen van het gebied pas op langere termijn wordt ontwikkeld, maar ook tussen gebouwen wanneer inmiddels al is ontwikkeld en ingericht. De overtuiging is ontstaan dat nog te ontwikkelen gebieden kansen bieden voor biodiversiteit wanneer dit wordt beheerd als tijdelijke natuur. Ook tijdens de bouw kan gericht aandacht worden besteed aan behoud van biodiversiteit. En zeker bij inrichting en beheer van de ruimte tussen de bedrijfsgebouwen liggen uitstekende mogelijkheden om biodiversiteit te ondersteunen in haar strijd om te overleven.

Deze wijze van kijken naar ruimte op bedrijvenparken is nieuw; er zijn nog slechts weinig praktische voorbeelden. Toch zijn veel ondernemers geïnteresseerd en bereid - met name vanuit hun visie op duurzaam ondernemerschap - om gericht bij te dragen aan maatschappelijke opgaves, waar onder beheer en behoud van biodiversiteit.

Ecommunitypark wil een voorbeeld zijn op de wijze waarop dit kan worden ingevuld. Hierbij zijn drie aandachtsgebieden te onderscheiden:

1. Hoe beheer en behoud van biodiversiteit op een bedrijvenpark aan te pakken en vorm te geven
2. Hoe dit organisatorisch te formaliseren op een wijze die voldoende borging geeft voor de toekomst maar ook ruimte geeft om nieuwe inzichten, welke ongetwijfeld in de tijd zullen ontstaan, in te voeren en toe te passen.
3. Het delen van de resultaten en opgedane ervaringen met geïnteresseerde partijen.

Ecommunitypark is tegen deze achtergrond een uniek initiatief wat gericht vorm en inhoud geeft aan bovengenoemde factoren. Daarnaast wordt alles zo ingericht dat het als totaalconcept of in onderdelen eenvoudig kan worden gereproduceerd op andere bedrijventerreinen.

Parkmanagement

Op Ecommunitypark is sprake van Parkmanagement. Alle aspecten hiervan zijn vastgelegd in de Parkmanagement Gids. Iedere zich vestigende partij conformeert zich aan dit document middels het ondertekenen van de Koopakte. Beheer en uitvoering van het Parkmanagement is in handen van de Vereniging Duurzaam Beheer Ecommunitypark. Deze vereniging, waarvan iedere op Ecommunitypark middels vastgoed gevestigde organisatie lid is, int ook de jaarlijks verschuldigde parkmanagement fee.

Middels het Onderhoudsplan is vastgelegd welke werkzaamheden worden uitgevoerd om het gebied optimaal te beheren. Hierbij wordt getracht een passende balans te vinden tussen een zakelijke omgeving welke representatief dient te zijn en een gebied met hoge natuurlijke waarde waarbij biodiversiteit alle ruimte krijgt.

Ecommunitypark is een gebied waarop ontwerpen niet worden getoetst op welstand. Het Beeldkwaliteit Plan geeft echter gerichte kaders en richtlijnen aan welke eisen gebouwen op Ecommunitypark moeten voldoen. Tijdens de ontwerpfase is de BKP-commissie in regelmatig overleg met de betreffende partij die zich op Ecommunitypark wil vestigen. En stuurt indien nodig bij tot een bevredigend resultaat is bereikt.

De documenten Beeldkwaliteit Plan, Parkmanagement Gids en Onderhoud Plan worden benoemd in de Koopakte als formeel van toepassing voor alle op Ecommunitypark gevestigde bedrijven en organisaties.

Ecommunitypark wil een inspirerende "best-practice" zijn en stelt zich ten doel voor zowel nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen als te revitaliseren terreinen een plek te zijn waar ideeën kunnen worden opgedaan en in de praktijk kunnen worden bekeken. Ook nu al, tijdens de realisatiefase worden regelmatig rondleidingen en presentaties gehouden voor groepen ondernemers, gemeentelijke- en provinciale overheden en onderwijsinstellingen. In 2022 werd Ecommunitypark uitgeroepen tot het meest Natuur-inclusieve en Klimaat-adaptieve bedrijventerrein van Nederland! Ecommunitypark is een gebied waarop ontwerpen niet worden getoetst op welstand.

Beschikbare ruimte binnen het Ecommunitypark

In fase 1 van het Ecommunitypark is nog ruimte beschikbaar om uit te geven. Echter, door de specifieke bestemming en de daaraan gekoppelde voorwaarden die voor dit bedrijvenpark gelden, is de mogelijke toevoeging in hectares beperkt tot ongeveer 1,5. De doorontwikkeling van het Ecommunitypark wordt juist nu opgestart om te kunnen inspelen op de vragen naar een intensiever, doch bij het park passend aanbod, zoals dit deel ook in de geldende structuurvisie was bedoeld op het Ecommunitypark. Dit komt in een stroomversnelling door enkele concrete bedrijven die zich willen vestigen op het Ecommunitypark, dan wel willen uitbreiden. Het bedrijf dat reeds op het terrein van fase 2 is gevestigd, Kaaslust, wil graag uitbreidingsmogelijkheden hebben. Met het ontwikkelen van fase 2 kan het Ecommunitypark als geheel worden afgerond en is er ruimte voor de twee bedrijven die zich op het Ecommunitypark willen vestigen, maar waarvoor de huidige beschikbare ruimte binnen fase 1 onvoldoende is. Dit brengt een ruimtevraag van 5,5 hectare aan (netto) met zich mee.

Ontwikkelen buiten bestaand stedelijk gebied en verzorgingsgebied

Het voorgaand heeft aangetoond dat er behoefte is aan het specifieke programma van bedrijfskavels waarin dit bestemmingsplan voorziet. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze buiten het bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet bepaald door de ligging van de bebouwde kom of de aanwijzing in beleid, maar wordt in het Bro gedefinieerd als is het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve stedelijke functies (zoals

wonen en bedrijvigheid) en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, waaronder stedelijk groen en infrastructuur.

Hoewel er evident geen geschikte bedrijfskavels beschikbaar zijn binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterwolde (of nabijgelegen kernen), volgt de onderbouwing voor het specifieke aanbod van het Ecommunitypark vooral uit de locatie zelf. Dit park zet in op een nichemarkt, waarbij onderlinge synergie ontstaat. Hiermee wordt invulling gegeven aan een ambitie van zowel het Ecommunitypark als van de gemeente en de provincie, om deze plek op de kaart te zetten als het voorbeeld van duurzame en circulaire economie. Daarmee is er ook geen verzorgingsgebied te bepalen. Bedrijven uit heel Nederland kunnen zich hier vestigen, mits passend bij en bijdragend aan het geheel.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de vraag naar bedrijfskavels in de regio evident is. Er zijn geen concrete plannen om hierin op korte termijn te voorzien. Echter, dit plan zet in op een nichemarkt en is in die zin niet concurrerend voor de regionale bedrijventerreinen. De bedrijven die zich willen vestigen op het Ecommunitypark kunnen niet binnen het bestaande deel van het terrein worden opgevangen en passen in het profiel van deze 'special'.

De ontwikkeling van fase 2 biedt tot slot de kans om de duurzame, circulaire en biobased economie te stimuleren, waar Ooststellingwerf zich sterk voor maakt. Naast het voorzien in een concrete behoefte, is het vanuit de ambities van de gemeente dus gewenst om fase 2 tot ontwikkeling te brengen.

Er is zowel vanuit concrete vraag als vanuit ambitie, behoefte aan het specifieke aanbod aan bedrijfskavels. Omdat deze behoefte niet kan worden opgevangen in het bestaand stedelijke gebied, is het volgens de treden van de ladder aanvaardbaar om een uitbreidingslocatie mogelijk te maken. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van een plek die ruimtelijk logisch aansluit op het bestaande Ecommunitypark en bovendien in de vastgestelde structuurvisie al is aangemerkt als tweede fase van het park. Op basis van hiervan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van

de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Natuurinclusief ontwikkelen

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Bij het werken aan andere opgaven, in landelijk én stedelijk gebied, kan de natuur versterkt worden (bijvoorbeeld groene woningbouwlocaties en bedrijventerreinen). Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. Het Ecomunitypark is hét voorbeeld van natuurinclusief ontwikkelen. Dit is een hoogwaardig ecologisch werklandschap waar innovatie, ondernemerschap en het delen van kennis en faciliteiten centraal staan. De ambitie is om het duurzaamste bedrijvenpark van Nederland te worden. Het Ecomunitypark is in november 2022 uitgeroepen tot meest Klimaatadaptieve en Natuurinclusieve Bedrijvenpark van Nederland.

Waterrobuust bouwen

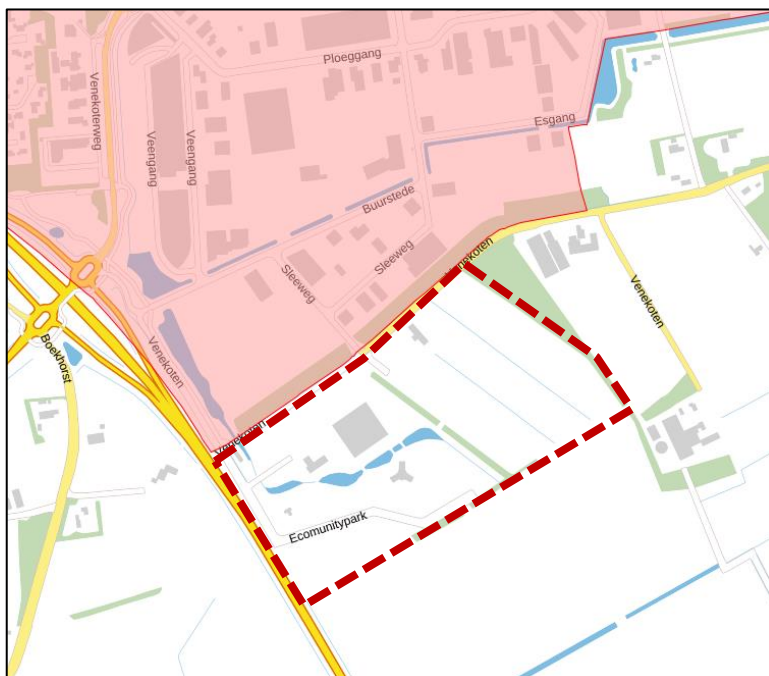
Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Onder waterrobuust bouwen wordt verstaan het voldoende hoog en/of adaptief bouwen, zodat bij calamiteiten de schade van een overstroming beperkt blijft. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 en in 2020 partieel herzien. Het plangebied maakt deel geen uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals bedrijventerreinen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Wel kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied

Ruimtelijke kwaliteit

In lid 2.1.1 is bepaald dat een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevat, waarin wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzetting patronen en op welke wijze het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf 2.3.

Programmering bedrijventerreinen

Op grond van artikel 4, lid 4.1.1. kan een ruimtelijk plan een nieuw bedrijventerrein of uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein mogelijk maken, indien dit wat betreft oppervlakte en invulling van bedrijfstypen in overeenstemming is met een bedrijventerreinenplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. De toevoeging van areaal bedrijventerrein past binnen de regionale afspraken, maar wordt in dit verband gezien als een 'special', waarmee dit niet kwantitatief, maar juist kwalitatief wordt beoordeeld. Dit vraagt maatwerk, waarover overleg plaatsvindt met de provincie.

Werkfuncties per type kern

Op basis van artikel 4.2.1 zijn in een ruimtelijk plan voor een regionaal centrum, waaronder Oosterwolde, de volgende bedrijfstypen toegestaan:

- een kantoor met een vloeroppervlakte van maximaal 1.200 m²;

- een bedrijf tot milieucategorie 4.2;
- een bedrijf met een kavelomvang van maximaal 10.000 m²

De regeling van dit bestemmingsplan waarborgt dat aan deze kaders wordt voldaan. Echter, twee bedrijfskavels in fase 2 worden groter dan 10.000 m². Hiermee wordt, op basis van artikel 4.2.4, afgeweken van artikel 4.2.1. Dit kan mits onderbouwd dat de bedrijven qua aard en schaal van de functie aansluiten bij de aard en schaal van de kern. De bedrijven die voornemens zijn zich hier te vestigen komen uit Oosterwolde en zoeken doorgroeimogelijkheden en/of zijn sterkt gekoppeld aan het karakter van het Ecommunitypark en zijn als zodanig passend bij het gebied. Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt ook dat deze kavels goed zijn in te passen in het gebied.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. In de Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgraving inhoudt of insluit, de diepte van de ontgraving niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgraving niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgraving die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt en noodzakelijk is voor de verwerking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ecommunitypark

De basis voor de ontwikkeling van het Ecommunitypark is vastgelegd in de Structuurvisie Ecommunitypark 2012-2022, die op 25 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie geeft vrij gedetailleerd richting aan de ontwikkeling van het park. Hierin is al uitgegaan van de ontwikkeling van fase 2. De basis voor het Ecommunitypark is de groen-blauwe onderlegger en de wegenstructuur. Daarbuiten zijn bouwzones aangegeven die veel ruimte bieden voor een flexibele inrichting. Waar de gebouwen precies moeten komen ligt daarmee niet vast, maar ze moeten wel binnen die ruime bouwvlakken. Door niet één aaneengesloten bouwvlak te kiezen, is er ook een zekere garantie dat er grote onbebouwde tussenzones (met groen/blauw/infra) zijn. Fase 1 is op basis hiervan opgenomen in een bestemmingsplan. Fase 2 kan, in de lijn van de structuurvisie, flexibel worden ingevuld zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het terrein zelf en de omgeving.

Belangrijkste uitgangspunt is dat het bij Ecomunitypark om een bijzonder bedrijventerrein moet gaan. Dit wordt bereikt door een combinatie van factoren. Het Ecomunitypark richt zich op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen binnen het concept van de biobased society. Wat dat precies is verandert met nieuwe tijden en innovaties. In elk geval moet het gaan om bedrijven die bereid zijn te participeren in een parkmanagement concept dat gebaseerd is op 'learning by sharing' en waar mogelijk gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten. Dit onderscheidende is in eerste instantie geborgd in het masterplan, wat als basis heeft gediend voor de structuurvisie, maar ook in beeldkwaliteitplan en de Parkmanagement Gids en Onderhoudsplan. De structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld. De andere documenten zijn van belang omdat daarin spelregels zijn opgenomen voor de uitwerking van ontwikkelingen op het park, ook in fase 2.

Het planvoornemen sluit ook aan op het planconcept, bestaande uit de speerpunten 'economie', 'cultuur en kennis' en 'sociaal'. Van belang is dat de bedrijven voor het Ecomunitypark een meerwaarde bieden. Daarbij wordt zoveel mogelijk ingezet op het gebruik van de faciliteiten voor vergaderen en presentaties als wel het intensief samenwerken met aan Biosintrum verbonden MBO/HBO kennisinstellingen.

In de visie is een onderlegger gepresenteerd, waarin de uitgangspunten voor de bouwvolumes en inrichting van het terrein vertaald naar cijfers. Daarin is het uitgangspunt gepresenteerd dat fase 2 meer is gericht op productie en distributie, waarbij een zwaardere infrastructuur en grotere kavels en gebouwen dan in fase 1 hoort. Door de visie heen komt de verhouding tussen gebouwd en verhard versus landschap en water met name terug. Ecomunitypark streeft een fysieke balans na tussen economie en ecologie. Dat betekent dat de helft van het terrein ingericht moet worden met landschap en water.

In paragraaf 2.2 is in tabelvorm een globale berekening gemaakt van de verhoudingen ten opzichte van de uitgangspunten van de structuurvisie. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat met de beoogde invulling van fase 2 voor het totale Ecomunitiepark sprake is van een balans tussen bedrijvigheid en landschap. Wel zijn er vanuit voortschrijdend inzicht en de specifieke bedrijven die zich willen vestigen enkele afwijkingen. Het gaat met name om het loslaten van centrale parkeervoorzieningen in fase 2 en een herverdeling van bouwvolumes over het hele park.

De visie wordt dus onverminderd nagestreefd bij de verdere ontwikkeling van Ecomunitypark na 2022. De bedrijven en het Ecomunitypark wordt volledig duurzaam ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd. De nieuwe bedrijven zullen aantoonbaar moeten passen binnen deze uitgangspunten. In paragraaf 3.1 is onder het kopje 'parkmanagement' beschreven hoe een en ander wordt gewaarborgd tussen partijen. De bedrijven die zich willen vestigen in fase 2, richten zich op een 'biobased economy'. Verder wordt vol ingezet op het handhaven van het BREEAM-NL Excellent gebiedslabel.

Omgevingsvisie Ooststellingwerf

Op 23 november 2021 heeft de gemeente Ooststellingwerf haar omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie is de visie van de gemeente op de leefomgeving en vervangt de eerdere structuurvisie. De visie geeft het toekomstbeeld voor de gemeente voor de komende 15 jaar weer en beschrijft de ambities en omgaven waarmee de gemeente aan de slag gaat. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende gebieden binnen de gemeente.

Het landschap en de cultuurhistorie vormen de basis van de gemeente. De ambitie is om deze kwaliteiten te behouden, benutten en versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Plannen moeten passen in het landschap en een meerwaarde opleveren. Bij plannen in het landelijk gebied en aan de randen van dorpen moet een passend landschappelijk inpassingsplan gemaakt worden, dat zorgt voor een goede verankering in het gebied.

Verder zet de Omgevingsvisie in op duurzaamheidsaspecten, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie. Daarbij stelt de gemeente het hart van de biobased economy te zijn, en noemt het Ecommunitypark en het Biosintrum als toonbeeld op dat gebied. Onder de ambitie 'Bruisend Ooststellingwerf' zet de gemeente nadrukkelijk in op de ontwikkeling van het Ecommunitypark en onder de ambitie 'Toekomstbestendig Ooststellingwerf' wil de gemeente dit park beter op de kaart zetten en zet in op het Biosintrum als kloppend hart van de biobased economy.

De gemeente heeft haar grondgebied ingedeeld in vier deelgebieden, waarbij Oosterwolde in het *Hart van Ooststellingwerf* ligt. Aan dit gebied worden de volgende waarden gehecht:

- Stelsel van beekdalen, essen en esgehuchten;
- Onregelmatig verkavelingspatroon;
- Veel variatie in beplanting;
- Opsterlânske Kompanjonsfeart;
- Oosterwolde als groen en lommerrijk centrumdorp met alle voorzieningen;
- Beleefbare cultuurhistorie zoals: de oude boerderijen in de esgehuchten.

Het hart van Ooststellingwerf is landschappelijk gezien een voor de gemeente uniek gebied. Het is een esdorpenlandschap met een afwisseling van essen, esgehuchten en beekdalen. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij het karakter van het gebied en verder bouwen aan de landschappelijke structuur. Oosterwolde is ook het hart van de bedrijvigheid. Hier is en blijft de ruimte voor de vestiging of uitbreiding van onze bedrijven. Dat betekent dat er meer ruimte voor bedrijventerrein gemaakt moet worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Voor een de aanleg van een industrieterrein geldt een drempelwaarde van 75 hectare. In dit geval is er geen sprake van een industrieterrein. Vanuit de Wet milieubeheer, waaraan het Besluit m.e.r. definities ontleent, moet het dan namelijk gaan om een geluidgezoneerd terrein. Er is wel sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject.

Het plan blijft met een uitbreiding van 7,4 hectare en in een toevoeging van ongeveer 25.000 m² bedrijfsvloeroppervlak, ruim onder de drempelwaarden en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Ook de totale ontwikkeling van het Ecommunitypark, dat bruto ongeveer 15 hectare omvat en 50.000 m² bedrijfsvloeroppervlak, blijft onder deze drempelwaarden. In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer-beoordeling.

Vormvrije mer-beoordeling

De activiteit die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het college van burgemeester en wethouders neemt voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit kan op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die is opgenomen in bijlage 1, worden genomen. Hieruit blijkt namelijk dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Binnen het plangebied worden geen bedrijfswoningen of andere geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. De verdere ontwikkeling van het Ecommunitypark heeft daarmee geen negatieve invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden op het naastgelegen industrieterrein Venekoten.

Op het bedrijvenpark worden, in overeenstemming met de regeling voor fase 1, bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Voor dit type bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter tot woningen in een rustige woonomgeving of een rustig buitengebied. De meest nabijgelegen gevoelige functies zijn bedrijfswoningen bij de agrarische bedrijven ten noorden en oosten van het plangebied. Deze staan op minimaal 110 meter vanaf de plangrens van dit bestemmingsplan. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk maakt, is het niet nodig om te toetsen aan de Wet geluidhinder. Wel ligt over het plangebied de geluidzone van het industrieterrein Venekoten. Dit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het Ecommunitypark, maar de zone moet wel planologisch worden geregeld in dit bestemmingsplan. Hiervoor is een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding.

4.4 Externe veiligheid

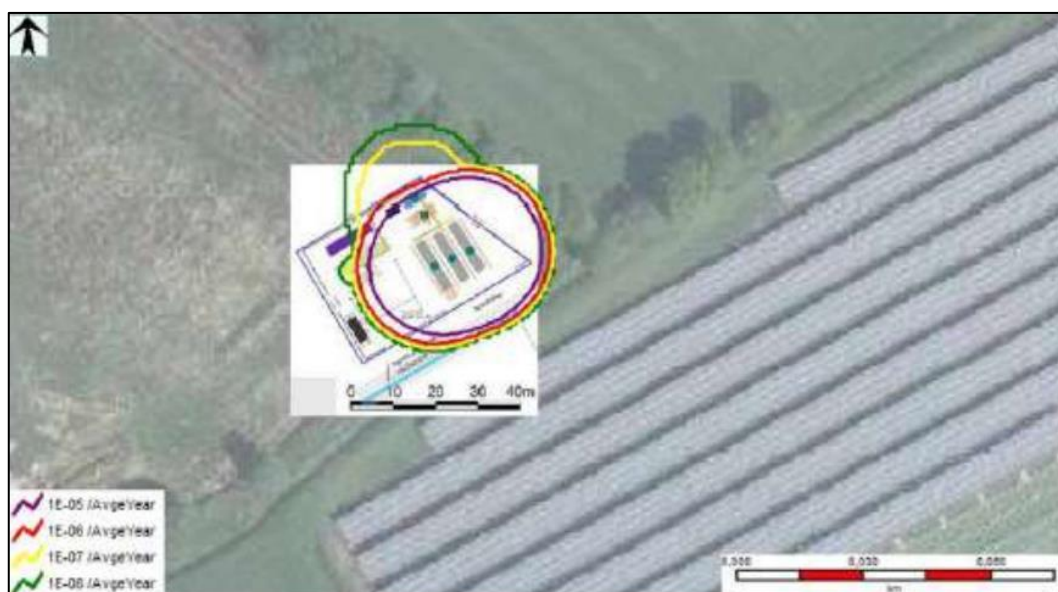
Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Op de verbeelding van het bestemmingsplan voor het bestaande deel van het Ecommunitypark is risicocontour aangeduid rondom een opslag van gevaarlijke stoffen in het pand van EcoStyle. Echter op de risicokaart is deze plaatsgebonden risicocontour niet opgenomen. Wel is een risicocontour rondom een propaantank bij de entree van het park opgenomen. Hierbij is vermeld dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour, maar wel van een explosie- en brandaandachtsgebied. Daarnaast is bij het verlenen van de vergunning voor de waterstofconversie faciliteit van Qirion, in het oostelijk deel van fase 1, gevraagd om de plaatsgebonden risicocontour (PR⁻⁶) rondom de opslaglocatie vast te leggen. Het gaat om de rode contour in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Plaatsgebonden risicocontouren (rood is PR⁻⁶-contour)

Verder zijn er plannen voor het oprichten van een biomassa vergistingsinstallatie in het zuidelijk deel van fase 2 van het Ecomunitypark. Daarbij vindt de opslag van biogas plaats. Op basis van de gegevens aangeleverd door de exploitant (HoSt) valt deze installatie niet onder het Bevi of het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen).

In het kader van dit bestemmingsplan is advies op het gebied van externe veiligheid ingewonnen bij de FUMO. Dit advies is opgenomen in bijlage 2. Hieruit volgen geen belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid. Ook hoeven de risico's niet te worden verantwoord. Wel geldt het advies om de effectzones van de verschillende risicobronnen op te nemen op de verbeelding horende bij het bestemmingsplan. Het weergeven van de effectzones help bij het rekening houden met externe veiligheid. Verder wordt geadviseerd de veiligheidszone van EcoStyle te corrigeren en op te nemen dat de PR10⁻⁶ contour van HoSt binnen het eigen terrein moet komen te liggen.

In dit bestemmingsplan is gekozen om alleen de bestaande veiligheidszone, namelijk die van EcoStyle, op de verbeelding op te nemen. Deze is op basis van het advies van FUMO gecorrigeerd. Voor de locatie van Qirion geldt dat dit een proefopstelling is. Dit bouwvlak zal wisselend worden ingevuld, waarmee het vastleggen van risicozones niet doelmatig is. De ligging van de zones rondom HoSt zijn nog niet bekend. Er is geen wettelijke noodzaak voor het opnemen van de risicocontouren rondom deze inrichtingen, omdat deze niet bij een Bevi-inrichting horen. Deze zijn ook niet toegestaan. Het advies om beperkingen op te leggen ten aanzien van de ligging van risicocontouren of om deze op te nemen, wordt daarom niet opgevolgd. Dit zou bij gewijzigde inrichting geen goed beeld geven en bovendien mogelijk onnodig belemmerend werken.

4.5 Verkeer en parkeren

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat een plan geen onevenredige parkeerdruk op de omgeving mag veroorzaken. Daarom is het van belang dat voor de nieuwe functies in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben voor de verkeersgeneratie van de nieuwe functies. Om de parkeerbehoefte te bepalen en om het effect van het plan op de verkeerssituatie te beoordelen wordt in beginsel gebruik gemaakt van de kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (publicatie 381).

Parkeren

Voor het gehele plangebied geldt als uitgangspunt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Dit moet binnen het plangebied worden opgelost. Voor fase 1 geldt dat er geen eigen parkeervoorzieningen bij de bedrijven worden aangelegd, maar juist centrale voorzieningen. Voor de bedrijven in fase 2 worden wel parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd.

Dit kan worden beoordeeld bij een concrete invulling. Voor het nog in te vullen gebied geldt dat de parkeerbepaling regelt dat een bouwplan voor een bepaalde functie slechts kan worden gerealiseerd wanneer er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Daarmee is ook voor de toekomst een adequaat parkeeraanbod gewaarborgd en leidt dit plan niet tot een ongewenste parkeersituatie.

Potentiële verkeersgeneratie

Ten aanzien van de verwachte verkeersgeneratie wordt het Ecommunitypark aangemerkt als een gemengd werkmilieu, een terrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4 bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot 'hoogwaardig bedrijvenpark' of 'distributiepark'. Een hoogwaardig werkmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van veel kantoor-gerelateerde bedrijfsfuncties. Voor een dergelijk werkmilieu wordt op basis van de CROW kentallen uitgegaan van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens met wekdagetmaal per hectare. Voor fase 2 gaat het om 5,5 hectare uitgeefbare kavels. De verkeersgeneratie daarvan komt op 704 mvt/etmaal licht verkeer en 165 mvt/etmaal zwaar verkeer.

Voor het bestaande deel (fase 1) geldt dat hier planologisch geen uitgeefbare kavels of vloeroppervlak wordt toegevoegd. Er worden hier juist mogelijkheden weggenomen, om in fase 2 meer ruimte te bieden. In fase 1 kans nog ongeveer 1,5 hectare aan kavels worden uitgegeven. Voor dit deel geldt dat hier geen productiebedrijven komen die veel vrachtverkeer aantrekken. Daarvoor is de centrale uitsluiting van EcoStyle en fase 2 bedoeld. Voor dit deel wordt er daarom vanuit gegaan dat het verkeer nog met $1,5 \cdot 128 = 200$ mvt/etmaal licht verkeer zal toenemen, plus 10 mvt/etmaal middelzwaar verkeer voor bevoorrading.

Wijze van ontsluiting

De ontsluiting van het westelijk deel van het Ecommunitypark vindt plaats op de Venekoten, via een parallelweg langs de N351. Deze sluit op korte afstand vanaf het plangebied aan op het knooppunt van de N381 en de N919. Het oostelijk deel, waaronder Fase 2, loopt via het bedrijventerrein Venekoten. Deze ontsluitingen leiden niet langs woningen. De betrokken wegen zijn voldoende gedimensioneerd voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Hier is in het verleden op geanticipeerd.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt aansluitend op een industrieterrein en verder in een betrekkelijk intensief landbouwgebied. Direct nabij het plan komen geen beschermde natuurwaarden voor. De bosstroken

ten oosten van fase 2 zijn volgens de provinciale verordening aangewezen als 'natuur buiten het NNN'. Omdat hierin geen ingrepen worden voorgesteld, zijn van hieruit geen belemmeringen. Bovendien wordt aan deze zijde ingezet op aanvullend opgaand groen.

De meest nabijgelegen beschermde natuurgebieden zijn het Drents-Friese Wold & Leggelderveld en het Fochteloërveen. Deze Natura 2000-gebieden liggen op ongeveer 3 kilometer ten zuiden en ten noordoosten van het plangebied. Gezien de ligging, de afstand en de aard en schaal van de ontwikkeling wordt geen directe verstoring van deze gebieden verwacht.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Drents-Friese Wold & Leggelderveld en het Fochteloërveen. Uit het stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 3, blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied diverse ecologische potenties kent, waaronder voor algemene broedvogels, verblijfplaatsen en vliegroute van gebouw- en boombewonende vleermuissoorten, leefgebied en broeihopen van de ringslang. De mogelijke aanwezigheid van deze soorten vraagt met name om een specifieke werkwijze voor de realisatie en uitvoering van projecten. Voor de uitbereiding van het bedrijventerrein bestaan van hieruit geen belemmeringen. De

uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet in het geding, mits rekening wordt gehouden met de in hoofdstuk 5 beschreven vervolgstappen.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van de Ecommunitypark fase 1 is voor het gehele plangebied (fase 1 en 2) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het kader van dit bestemmingsplan is voor de uitgifte van fase 2 een actueel bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hieruit blijken enkele licht verhoogde gehalten van onderzochte stoffen. Deze vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen herinrichtingsplannen.

4.8 Watertoets

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie watertoets is opgenomen in bijlage 6. Hierbij is de leidraad gevolgd, waarin de thema's *veilig, voldoende en schoon* centraal staan.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Tussen deze peilgebieden zijn regionale keringen aanwezig. Het plangebied komt zoals benoemd op boezempeil te liggen. Met dit bestemmingsplan zijn geen regionale keringen in het geding.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. In dit geval wordt het bedrijventerrein bijzonder groen en waterrijk ingericht. Waterafkomstig van de verhardingen kan afstromen op het oppervlaktewater.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +5,20 m NAP en een winterpeil van +5,00 m NAP. Het maaiveld varieert van +6,60 m tot +6,10 m NAP, aflopend in zuidoostelijke richting. Daarmee ligt het terrein op voldoende hoogte. Binnen fase 2 wordt hetzelfde waterbeheer nagestreefd als in fase 1.

Hoofdwatergang

Door het plangebied ligt een hoofdwatergang. De ligging hiervan is weergegeven in figuur 4.3. De centrale waterpartij wordt in fase 2 doorgetrokken en om de zuidoostelijke kavel heen teruggebracht naar de bestaande aansluiting.



Figuur 4.3 Hoofdwatgang door het plangebied

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

Hierbij wordt opgemerkt dat feitelijk niet de verharding gecompenseerd moet worden, maar het versneld afvoeren van water vanaf verhardingen. Dit kan op verschillende manier, bijvoorbeeld met groene daken en retentievoorzieningen op de kavels. In het landschapsplan dat is beschreven in paragraaf 2.2 wordt uitgegaan van een toevoeging van ongeveer 7.000 m² nieuw oppervlakte-water. Dat is voldoende compensatie voor 70.000 m² verharding. Een dergelijke oppervlakte aan verharding wordt in fase 2 niet mogelijk gemaakt.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden en afgevoerd op het uit te breiden oppervlaktewater. Daarbij wordt ingezet op afwatering via bodempassages.

Voor het afvalwater geldt voor het Ecommunitypark de bijzonderheid dat dit lokaal wordt gezuiverd en vervolgens afgevoerd op het oppervlaktewater. Voor de bedrijvigheid geldt dat per geval een beoordeling nodig is van de daarvoor benodigde voorzieningen. Dit wordt in het kader van melding Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning milieu afgestemd met het Wetterskip.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

4.9 Archeologie

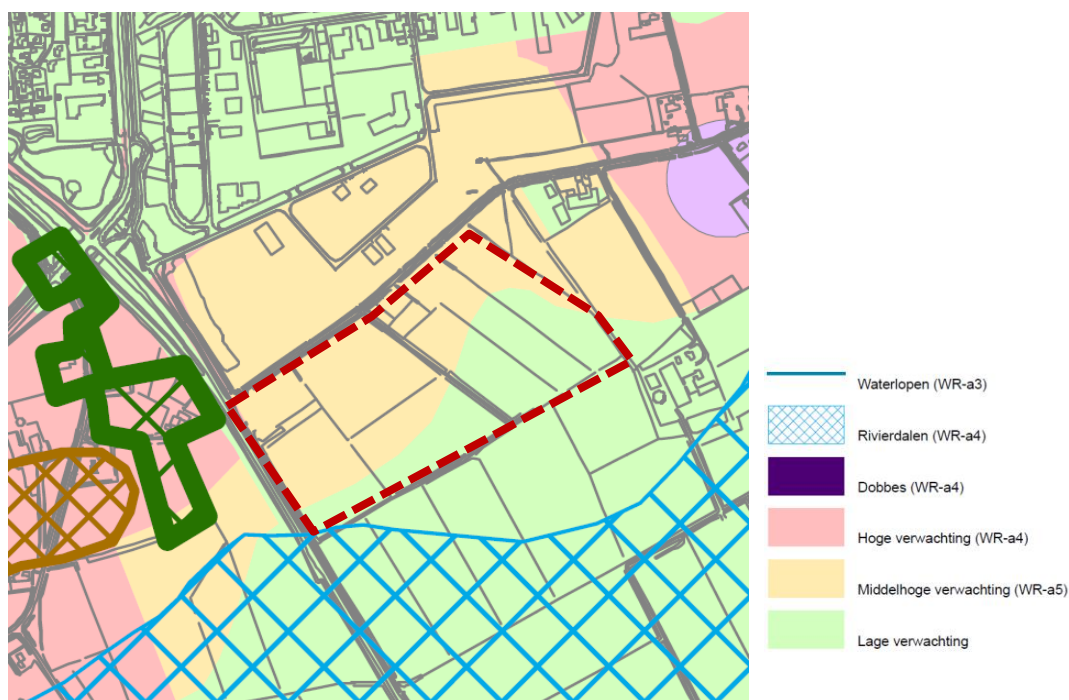
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Het basisbeginsel van archeologie sinds 2007 (verdrag van Malta) is het behoud 'in situ' ofwel in de bodem/op de plek zelf. Slechts bij uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek, landschappelijk onderzoek en resultaten van uitgevoerde archeologische onderzoeken, archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Nota Archeologie Ooststellingwerf

Op de 'Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart', die onderdeel is van de Nota Archeologie Ooststellingwerf, staan gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Het archeologisch verwachtingsmodel is gebaseerd op de ruimtelijke verspreiding van de vindplaatsen, op de kennis over de landschapsgeschiedenis van de gemeente Ooststellingwerf en op de aanwezige bodemkundige en geomorfologische eenheden. Het verwachtingsmodel kent een driedeling: gebieden met een hoge kans, een middelhoge kans en een lage kans op het aantreffen van archeologische resten of structuren ofwel gebieden met een hoge, middelhoge of lage verwachting. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Fragment archeologische beleidskaart

Een deel van het plangebied valt in een zone met een middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gebieden is het beleid erop gericht om bij ingrepen groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling van Ecommunitypark fase 1 is op de locatie van zowel fase 1 als 2 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7. Dit onderzoek dateert uit 2011, maar geeft nog steeds een actueel inzicht in de bodemopbouw en een gespecificeerde verwachting. Tijdens dit onderzoek zijn geen intact bodemprofiel en geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis daarvan is geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en om de locatie deels vrij te geven voor wat betreft archeologie.

Een klein deel in het noordwesten van fase 1 kan niet worden vrijgegeven. Hier zijn sporen van een zogenaamde pingoruïne aangetroffen. Een intacte pingoruïne is aardkundig en paleobotanisch erg interessant, omdat het feitelijk een landschappelijke tijdschapsule is van duizenden jaren geleden. De gaafheid en enorme tijdsdiepte geven de locatie een hoge waarde.

Deze locatie is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan onder een dubbelbestemming gebracht, waarmee zonder verder onderzoek geen bodemingrepen mogen plaatsvinden die de archeologische resten in gevaar brengen.

Wanneer men ook deze locatie wil herinrichting zal een vergunning moeten worden aangevraagd en archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd door de Archeologische Monumenten cyclus (AMZ) te volgen. Na het archeologisch (+paleobotanisch) onderzoek kan de locatie dan mogelijk worden vrijgegeven.

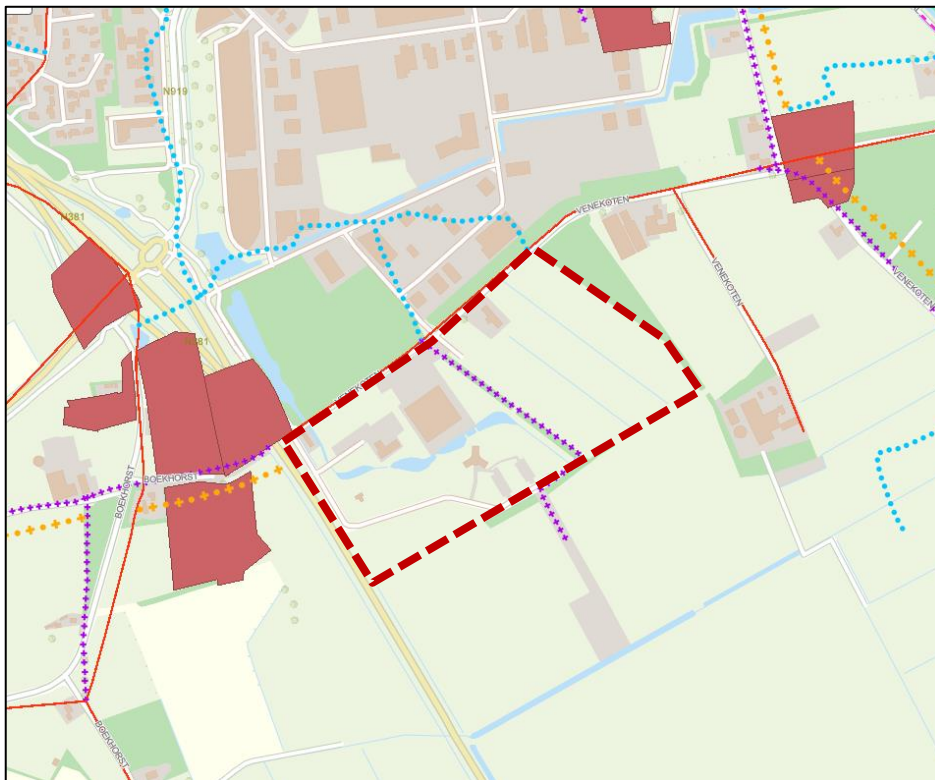
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart liggen er in en rondom het plangebied verschillende historische elementen en structuren. In het zuidwestelijk deel ligt een oude boerderijplaats en langs en door het plangebied liggen verschillende historische paden en routes. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.5 Fragment CHK

Bij de uitwerking zijn de structuren van het landschap en de belevingswaarde hiervan als uitgangspunt gehanteerd. Paragraaf 2.3 gaat in op de wijze waarop de waarden van het gebied in het plan zijn verwerkt. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. De huidige luchtkwaliteit langs wegen is bepaald aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is sprake van een NO₂ concentratie van 7 µg/m³ en een PM₁₀ van 15 µg/m³. De normen voor beide stoffen liggen op 40 µg/m³. Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Voor veel initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiervoor is door het RIVM de NIBM-tool ontwikkeld. Deze is ingevuld basis van de in paragraaf 4.5 bepaalde verkeersgeneratie van fase 2. Het resultaat is weergegeven in figuur 4.6.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	900
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	2,37
PM ₁₀ in µg/m ³	0,25
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Figuur 4.6 NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Er is sprake van een potentiële toename van 2,4 ug/m³ voor NO₂ en 0,25 ug/m³ voor PM₁₀. Het is in dit geval niet noodzakelijk om hiervoor nader onderzoek uit te voeren. De huidige concentraties van deze stoffen zijn namelijk zo laag, dat met zekerheid geconcludeerd kan worden dat de normen niet worden overschreden. De concentraties blijven op minder dan 50% van de norm. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat vanuit de luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het plan bestaan.

Fase 1 is al planologisch geregeld en vormt daarmee geen toevoeging. Overigens zou het meenemen van fase 1 niet tot andere conclusies leiden, gelet op de achtergrondwaarden in verhouding tot de normen.

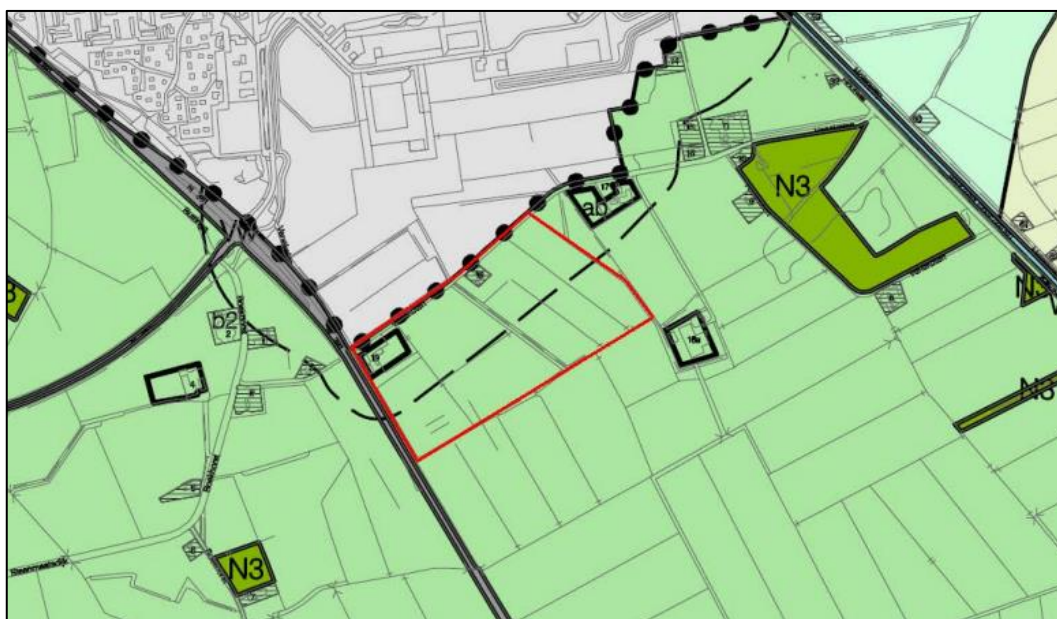
4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn, naast de in paragraaf 4.3 genoemde geluidszone, geen andere planologisch relevante zones aanwezig. De ligging van de geluidszone is weergegeven als onderbroken lijn in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Ligging geluidszone in bestemmingsplan Buitengebied 2006

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard en het bestemmingsplan voor fase 1 van het Ecommunitypark. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven structuurplan.

Bedrijventerrein

Het grootste deel van het plangebied valt onder de bestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming wordt voorzien bedrijventerrein tot en met milieucategorie 3.2, met een duurzame bedrijfsvoering. Dit betekent een bedrijfsvoering waarbij maatschappelijk verantwoord ondernemen centraal staat en bedrijfs- en productieprocessen op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat op basis van best haalbare technieken de impact op milieu en leefomgeving wordt geminimaliseerd.

Voor het plan zijn enkele specifieke regels opgenomen. Het plan biedt ruimte voor educatieve ruimten. Om te voorkomen dat geluidsgevoelige functies, zoals theorielokalen, worden gerealiseerd, is de educatieve functie beperkt tot praktijkonderwijs.

Voor de bouwhoogte is per bouwvlak aangesloten bij de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Voor de bouwvlakken aan de zijde van de provinciale weg geldt dat enkele accenten gewenst

zijn. Het gaat om maximaal drie per bouwvlak met een oppervlakte van 200 m² per geval, die verhoogd kunnen worden tot 12 meter.

Verder geldt dat ter plaatse van een aangeduid gebied voor de beoogde silo's van HoST een aparte bouwhoogte van maximaal 14 meter is opgenomen.

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn mogelijkheden voor potentieel risicovolle inrichtingen als zodanig aangeduid. Het gaat om de kavel van EcoStyle.

Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de belangrijkste landschapsmaatregelen zijn gewaarborgd. Deze zijn opgenomen in het landschapsplan, in bijlage 2 van de regels. Hiermee is het behoud van de bestaande kwaliteiten en de realisatie en instandhouding van voorwaardelijke nieuwe landschapselementen publiekrechtelijk geborgd.

Verder is bepaald dat de gronden en bouwwerken slechts gebruikt en bebouwd mogen worden wanneer tenminste 86.000 m² (=51%) van de gronden duurzaam is ingericht voor landschap en water.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij gaat het vooral om landschapselementen die van belang zijn voor de inpassing van het bedrijvenpark.

Verkeer

De weg Venkoten valt binnen de begrenzing van het plangebied. Deze is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de pingoruïne is een beschermende dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Daarnaast zijn diverse werkzaamheden die de bodem verstoren niet toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (artikel 9) is een parkeerbepaling opgenomen, die stelt dat in het plangebied voorzien moet worden in voldoende parkeren. Dit is niet specifiek per kavel geregeld, omdat in fase 1 uitgegaan wordt van centrale voorzieningen. In fase 2 is dat niet het geval. De invulling van de parkeerbehoefte wordt overgelaten aan het parkmanagement.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Belanghebbenden voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bewoners van het buurtschap Venekoten. Deze zijn op de hoogte van de ontwikkelingen van het Ecommunitypark. Voorafgaand aan de formele procedure is op 18 oktober 2023 een informatieavond voor bewoners van het buurtschap Venekoten georganiseerd. Een verslag hiervan is opgenomen in bijlage 8.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân/Veiligheidsregio, Gasunie en Liander.

Van de provincie, de brandweer en het Wetterskip zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 9 en hierna kort samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven aanleiding tot het maken van opmerkingen over stikstof, ontgroningen en (later aangevuld) archeologie.

Stikstof

De provincie wijst erop dat er een nieuwe release van de Aerius-calculator is uitgebracht en geeft in overweging om voor het vervolg van de procedure de nieuwe calculator te gebruiken.

Antwoord: het stikstofonderzoek is geupdate met de AERIUS calculator van 6 november 2023. De uitkomsten zijn ongewijzigd.

Ontgroningen

In de toelichting wordt aangegeven dat er minder dan 10.000 m³ en niet dieper dan 2 m wordt vergraven. De provincie adviseert om contact op te nemen met FUMO om te verzekeren dat er inderdaad een vrijstelling geldt van de ontgroningenverordening.

Antwoord: De ontgroning gaat niet dieper dan 2 meter onder maaiveld en de grond wordt binnen het plangebied toegepast. Omdat deze ontgroning samenhangt met de uitvoering van het bestemmingsplan, geldt er een vrijstelling. Wanneer er een meer exact plan is voor de uitvoering van de ontgraving, zal de FUMO worden gevraagd om advies hieromtrent.

Archeologie

De dubbelbestemming in het noordwesten van het plangebied staat aangeduid als zijnde 'cultuur-historisch'. De provincie stelt dat dit onjuist is. Het moet zijn 'dubbelbestemming archeologie'. Het bouwvlak moet de dubbelbestemming uit het vigerende bestemmingsplan uitzonderen. Zo niet, dan eerst een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd (=onderzoek naar de pingoruïne).

Antwoord: de naam van de bestemming is aangepast. Het bouwvlak kan op deze plek wel van toepassing blijven, omdat de dubbelbestemming aanvullend werkt. Er is nog onderzoek gaande naar de status van de pingo, aangezien recente inzichten wijzen in de richting van een stuifgat.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging. Wel voorzien zij in het plangebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in deze bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de effectzones van de verschillende risicobronnen op te nemen op de verbeelding horende bij het bestemmingsplan;
- twee ontsluitingen naar het plangebied te realiseren;
- de wegen in het plangebied te laten voldoen aan de kenmerken genoemd onder bereikbaarheid;
- een netwerk van brandkranen aan te leggen met een minimale capaciteit van 1.000 liter per minuut op een maximale afstand van 100 meter van elk object;
- de mogelijkheden te onderzoeken voor open water in het plangebied om te gebruiken bij een escalerend scenario;
- hen te betrekken bij de exacte invulling van de bluswatervoorzieningen;
- hen op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen.

Antwoord: In paragraaf 4.4 is, mede naar aanleiding van een aanvullend advies van FUMO, nader ingegaan op het opnemen van de risicocontouren. Bij de verdere uitvoering van het plan worden de adviezen van de brandweer opgevolgd. Aan hen wordt een plan voorgelegd voor de bereikbaarheid, opstelplaatsen en bluswatervoorzieningen.

Wetterskip Fryslân

Over de waterbelangen in het plan wordt op korte termijn een aparte afspraak gepland. Hierop vooruitlopend heeft het Wetterskip een aantal punten meegegeven. Deze gaan hoofdzakelijk over technische uitwerking van het watersysteem. Belangrijk voor het bestemmingsplan is dat niet duidelijk is waar water wordt aangelegd.

Antwoord: De punten die het Wetterskip aandraagt worden tijdens de ontwerpfase met hen besproken. Deze leiden vooralsnog niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het bestemmingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de (door)ontwikkeling van een bedrijvenpark. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de bedrijfskavels.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en ontwikkelaar hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.