



Raadsvoorstel

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Oostpolder: Ruimtelijk Kwaliteitskader
Datum: 26 oktober 2022
Agendapunt: 7
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): De heer E. Dijkhuis
Steller: De heer A. Piso
Zaaknummer: Z-HHL.065612

1. Samenvatting

De gebiedsontwikkeling Oostpolder betreft een uitbreiding van de Eemshaven met een grootschalig bedrijventerrein in de Oostpolder. Als kansrijke doelgroepen zijn bedrijven uit de sectoren waterstof, batterijen, automotive, wind op zee en datacenters maar ook nieuwe, innovatieve bedrijven gemarkeerd. Het bedrijventerrein wordt middels integrale gebiedsontwikkeling optimaal ruimtelijk ingepast. De uitwerking van de plannen vindt plaats in een open planproces, waarbij alle belanghebbenden worden aangehaakt.

Bestuurlijk is de ambitie uitgesproken dat we gaan voor het 'meest spraakmakende' bedrijventerrein door kwalitatief hoogwaardige inrichting, versterking van de biodiversiteit, een innovatief 'ecosysteem' tussen bedrijven, meervoudig ruimtegebruik en versterking van de ruimtelijke kwaliteit door een groen/ blauwe inpassing. Gemeente Het Hogeland en provincie Groningen zijn gezamenlijk, na uitgebreide verkenning, op 30 juni 2021 gestart met de planuitwerkingsfase. In deze fase worden een ruimtelijk Masterplan / Voorkeursbeslissing en een MilieuEffectRapport (MER) uitgewerkt en wordt de Projectprocedure (als opvolger van het Provinciaal InpassingsPlan) gestart. Tevens wordt een aantal 'leefbaarheidsregelingen' uitgewerkt, zoals de LandbouwEffectRapportage en de Vangnetregeling.

Onderdeel van de planuitwerking is de notitie Ruimtelijk Kwaliteitskader, waarin drie uitgangspunten en zeven ambities voor de ruimtelijke inrichting van de Oostpolder zijn verwoord. Ze gaan over de inrichting van het gebied en het beperken van de effecten op de directe omgeving. De uitgangspunten en ambities worden in de planuitwerkingsfase ruimtelijk vertaald in het Masterplan / Voorkeursbeslissing. Tevens is aangegeven met welke uitdagingen bedrijven te maken krijgen, als zij zich in de Oostpolder willen vestigen. Het belang van goede, centrale regie bij uitgifte van de kavels op verdeling van milieuruimte en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit is benadrukt.

Bij de behandeling van het Masterplan/ Voorkeursbeslissing in Provinciale Staten vormt het Ruimtelijk Kwaliteitskader het toetsingskader. Provinciale Staten worden gevraagd om het Ruimtelijk Kwaliteitskader vast te stellen. Daarmee wordt een Ruimtelijk Kwaliteitskader als ijkpunt voor het Masterplan / voorkeursbeslissing en voor het vervolgproces van ontwikkeling, inrichting en exploitatie van de Oostpolder formeel gemarkeerd.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

Gelet op de beraadslagingen tijdens het raadsoverleg d.d. 12 oktober 2022, de volgende zienswijze in te dienen richting Provinciale Staten:

De ontwikkeling van de Oostpolder leidt naar verwachting tot een forse toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de haven. Een goede bereikbaarheid van de haven achten wij van groot belang voor het welslagen van de gewenste groei in samenhang met de leefbaarheid in het omliggende gebied. Wij vragen Provinciale Staten om in te zetten op de toekomstige verdubbeling van de N33 richting de Eemshaven en verdubbeling van de N46 en hier zowel in regionaal als in bovenregionaal verband actief op in te zetten.

3. Inleiding

Context: Gebiedsontwikkeling Oostpolder

De gebiedsontwikkeling Oostpolder betreft een uitbreiding van de Eemshaven met een grootschalig bedrijventerrein in de Oostpolder middels integrale gebiedsontwikkeling, uitgewerkt in een 'open planproces'. Uit onderzoek komen als kansrijke doelgroepen bedrijven uit de sectoren waterstof, batterijen, automotive, wind op zee en datacenters maar ook nieuwe, innovatieve bedrijven naar voren. Hiermee willen provincie en gemeente de werkgelegenheid en de leefbaarheid in Noordoost Groningen op peil houden. Deze uitbreiding van de Eemshaven maakt realisatie van de provinciale doelstellingen gericht op het versterken van de regionale economie, het vergroenen van de industrie en het leveren van een bijdrage aan de energietransitie fysiek mogelijk.

Bestuurlijk is de ambitie uitgesproken dat we gaan voor het 'meest spraakmakende' bedrijventerrein door kwalitatief hoogwaardige inrichting, versterking van de biodiversiteit, een innovatief ecosysteem tussen bedrijven, meervoudig ruimtegebruik en versterking van de ruimtelijke kwaliteit door een groen/ blauwe inpassing.

Ruimtelijk Kwaliteitskader: ambities en uitgangspunten bij de planuitwerking Oostpolder

De inhoudelijke planuitwerking is gestart met het opstellen van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (zie bijlage A), waarin de uitgangspunten en ambities voor de ruimtelijke inrichting van de Oostpolder zijn verwoord. Het Ruimtelijk Kwaliteitskader kent geen wettelijke grondslag maar is een inhoudelijke beschrijving van de uitgangspunten en ambities, die moeten worden uitgewerkt in het Masterplan/ Voorkeursbeslissing (met daarbij de doorrekening van de financiële haalbaarheid in de grondexploitatie). Dit Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) vormt dus het vertrekpunt en het toetsingskader voor het vast te stellen Masterplan.

Bevoegdheid gemeenteraad: zienswijzeprocedure

Gedeputeerde Staten van provincie Groningen zijn het bevoegde gezag voor de projectprocedure. Zij hebben besloten om het Ruimtelijk Kwaliteitskader en het Masterplan/ Voorkeursbeslissing ter vaststelling voor te leggen aan Provinciale Staten. Bij de behandeling van het Masterplan/ Voorkeursbeslissing in Provinciale Staten vormt het Ruimtelijk Kwaliteitskader immers het toetsingskader. Daarmee wordt een Ruimtelijk Kwaliteitskader als ijkpunt voor het Masterplan / voorkeursbeslissing en voor het proces van ontwikkeling, inrichting en exploitatie van de Oostpolder formeel gemarkeerd.

Omdat de gebiedsontwikkeling Oostpolder in samenwerking tussen provincie Groningen en gemeente Het Hogeland wordt uitgevoerd, worden alle besluitvormingsstukken ook ter

instemming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en, daar waar aan de orde, aan de gemeenteraad. Bij het RKK heeft uw Raad de mogelijkheid tot het geven van een zienswijze.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Ambitie: Eemshaven speelt een belangrijke rol bij duurzame energievoorziening

In het collegeprogramma 'Samen bouwen' is de uitbreiding van de Eemshaven door de gebiedsontwikkeling Oostpolder als project benoemd, waar de gemeente de komende vier jaar op inzet. Expliciet is gesteld dat

'de Eemshaven is een haven van nationaal en internationaal belang. De haven floreert en groeit en biedt veel werkgelegenheid. De Eemshaven is opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en gaat in de toekomst een belangrijke rol spelen voor de duurzame energievoorziening voor een groot deel van Nederland. Wij omarmen dat. We willen de ruimte geven aan de uitbreiding van de Eemshaven met de Oostpolder en willen nadenken over de vraag voor een verdere groei. De Eemshaven is in veel opzichten uniek en biedt ons kansen op het gebied van werkgelegenheid en de energietransitie. We willen de kansen die daar liggen volop benutten, waarbij we oog blijven houden voor de schaduwkanten van deze ontwikkeling. Om deze reden is er heel veel aandacht voor goede ruimtelijke inpassing en voor bijvoorbeeld een Vangnetregeling voor de omliggende kernen als integraal onderdeel opgenomen in de verdere uitwerking.

Met de gebiedsontwikkeling van de Oostpolder geven het college van B&W van Het Hogeland en Gedeputeerde Staten van Groningen invulling aan een aantal gezamenlijke ambities. Deze ambities hebben betrekking op de thema's energietransitie-klimaat-duurzaamheid, economie-werkgelegenheid en ruimtelijke inpassing.

Een belangrijke reden waarom de provincie en de gemeente de regie nemen bij deze gebiedsontwikkeling, is om te voorkomen dat 'geld' de belangrijkste drijfveer is. De focus ligt op het genereren van kansen rondom werkgelegenheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Doel is hierbij niet het maximaliseren van de grondopbrengst of de snelle uitgifte van gronden. Daarom werken we aan deze integrale gebiedsontwikkeling en niet aan een plotontwikkeling, waarbij bedrijven solitair een plek krijgen, zonder samenhang en inpassing.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met de uitbreiding van de Eemshaven in het betreffende plangebied willen wij invulling geven aan onze doelstelling om ruimte te bieden aan duurzame bedrijvigheid en de energietransitie en daarbij nieuwe werkgelegenheid in ons gebied te creëren. Deze ontwikkeling biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om voor de omliggende kernen meer te gaan profiteren van de ontwikkelingen in de Eemshaven.

De gebiedsontwikkeling Oostpolder hangt samen met het perspectief van aanlanding van groene stroom afkomstig uit grootschalige ontwikkeling Wind op Zee (4,7 GW). De geplande aanlandingen van Wind op Zee moeten rond 2031 in bedrijf kunnen worden genomen. Er is dus sprake van urgentie op de ontwikkeling om geen marktpotentie te verliezen en om de aanlanding van 'groene stroom' te kunnen verwerken.

5. Toelichting: het Ruimtelijk Kwaliteitskader als vertrekpunt

In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zijn de uitgangspunten en ambities beschreven, die ten grondslag liggen aan de Gebiedsontwikkeling Oostpolder. We hanteren drie uitgangspunten:

- Het bedrijventerrein wordt zorgvuldig ruimtelijk ingepast, is 'windinclusief' en de woonfunctie in de omliggende kernen wordt in principe behouden. De kansen voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit worden optimaal benut door het geven van veel ruimte aan een groenblauw raamwerk.
- De opzet van het bedrijventerrein is toekomst- en klimaatbestendig. De mogelijkheden voor het vergroten van de werkgelegenheid, het versterken van duurzaamheid, ecologie en biodiversiteit en bijdragen aan de energietransitie worden optimaal benut.
- Elk bedrijf wordt uitgedaagd om op een innovatieve manier de eigen 'footprint' te minimaliseren en bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De Oostpolder wordt ontwikkeld binnen de bestaande milieuruimte van de Eemshaven. Dit betekent dat er zeer beperkte milieuruimte is, die heel precies over de verschillende kavels moet worden verdeeld. Elk bedrijf moet op de juiste plek komen. Dit vraagt om regie bij uitgifte.

Aanvullend zijn zeven ambities gedefinieerd, die primair van belang zijn voor omwonenden **(O)**, initiatief nemende overheden **(I)** en de nieuwe bedrijven **(B)**. Het betreft:

1. (O) Behoud van en meerwaarde voor de woonfunctie
2. (O) Geluidsarme en extern veilige ontwikkeling op het bedrijventerrein
3. (O) Voorkomen verkeersoverlast door optimale ontsluiting
4. (O + I) Behouden en ontwikkelen van gebiedskwaliteiten en gebiedswaarden
5. (O + I) Kansen benutten voor landschap, groen en biodiversiteit binnen het plangebied
6. (I) Duurzame watersysteemontwikkeling op het bedrijventerrein
7. (B) Een top-bedrijventerrein dat inzet op een duurzame economie en een optimale plek biedt aan de beoogde doelgroepen

Deze ambities zijn nader toegelicht en uitgewerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitskader, om in de planuitwerkingsfase ruimtelijk te worden vertaald in het Masterplan. Tevens is aangegeven met welke uitdagingen bedrijven te maken krijgen, als zij zich in de Oostpolder willen vestigen. Het belang van goede, centrale regie bij uitgifte van de kavels op verdeling van milieuruimte en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit is benadrukt.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Oostpolder zijn inmiddels twee inhoudelijke documenten opgesteld, die mede een basis vormen voor het Masterplan. Het betreft:

- Inspiratiedocument biodiversiteit, case bedrijventerrein Oostpolder, bureau Waardenburg (Bijlage B);
- Verleden, heden en toekomst; de Oostpolder, Vonc communicatie (Bijlage C).

Beide documenten zijn als bijlagen bij deze voordracht gevoegd, ter kennisname.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De kosten voor de ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein kunnen worden ondergebracht in een grondexploitatie. Na afronding van de planuitwerkingsfase wordt een besluit genomen over het daadwerkelijk realiseren van de gebiedsontwikkeling Oostpolder; dan kan de grondexploitatie worden geopend.

De provincie heeft voor de planvormingsfase een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Op dit moment zijn er aan het RKK geen verdere kosten verbonden.

7. Inbreng belanghebbenden

Uw Raad en Provinciale Staten hebben aangegeven het heel belangrijk te vinden om de gebiedsontwikkeling vorm te geven door middel van een open planproces. De reden hiervoor is meerledig:

- het doet recht aan het gedachtengoed van de nieuwe omgevingswet om nieuwe ontwikkelingen zo integraal mogelijk en met inbreng vanuit de omgeving vorm te geven;
- mogelijk zijn er synergievoordelen te behalen om verschillende compensatieregelingen en opgaven te bundelen, zoals bijvoorbeeld de 380kv hoogspanning, Nationaal Programma Groningen, compensatiegelden die de omgeving ontvangt van de ontwikkelaars van het windpark Oostpolder;
- de ligging van het plangebied nabij woonkernen noopt tot een goede regie op het omgevingsmanagement met oogpunt van draagvlak en zorgvuldig handelen.

De inzet is om de belanghebbenden vanuit het gebied en de grondeigenaren zorgvuldig te betrekken bij de planvorming. Het 'open planproces' heeft tot doel de zorgvuldigheid van de planontwikkeling te waarborgen, de kwaliteit van de plannen te versterken en optimaal te laten aansluiten bij de wensen vanuit de omgeving. Het doel van deze aanpak is waarborgen van de zorgvuldigheid van het proces, versterken van de kwaliteit van de producten en het optimaal aansluiten bij de wensen uit de omgeving.

Voor de planuitwerkingsfase is een participatieplan opgesteld. De basisopdracht voor het participatieproces is om samen met de belanghebbenden de randvoorwaarden te bepalen, waarbinnen de gebiedsontwikkeling in de Oostpolder voor alle partijen mogelijk en aanvaardbaar is. Het participatieproces is gericht op het in beeld krijgen van alle belangen en het inrichten van een structurele overlegstructuur. Bewoners worden met regelmaat geïnformeerd of gevraagd om (inhoudelijke) inbreng te leveren door middel van nieuwsbrieven, via de projectenwebsite www.hetdigitalediggelschip.nl, in één op één gespreken, in gesprekstafels en thematische werksessies en door inloophmomenten/informatiemarkten. Met een aantal partijen vindt structureel overleg plaats om input op te halen, resultaten te toetsen of (proces)afspraken te maken.

Door het aanbieden van verschillende 'manieren en momenten van informatie' wordt een groot gedeelte van de bewoners van Oudeschip en de overige kernen bereikt. Zij denken mee vanuit een constructieve houding, maar wel 'onder protest' omdat zij geen voorstander zijn van de transformatie, zoals de gemeente en de provincie deze in de Oostpolder voor ogen hebben. Met medeoverheden en vertegenwoordigers van belangengroeperingen en een aantal bedrijven is goed overleg. Met grondeigenaren is, ondanks uitnodigingen van de zijde van de provincie en de gemeente, nog beperkt contact. We hopen middels het proces van de LER beter in contact te komen. Dit LER traject is inmiddels gestart.

8. Vervoltraject

Waar staan we nu?

Uitgaande van de in werking treding van de Omgevingswet werken we toe naar een vastgesteld projectbesluit. In onderstaand overzicht staat het te doorlopen proces om te komen tot een projectbesluit weergegeven. We zitten op dit moment in de fase van milieuonderzoeken, uitmondend in een Plan-MER. Het masterplan / voorkeursbeslissing is medio 2023 gereed voor besluitvorming door PS. Het projectbesluit wordt medio 2024 ter vaststelling voorgelegd aan GS.



De planuitwerkingsfase is formeel gestart met ter visie legging documenten. In de periode van 1 juni t/m 12 juli 2022 hebben de volgende vier documenten ter inzage gelegen, met mogelijkheid voor iedereen om erop te reageren:

1. *Kennisgeving Voornemen en Participatie gebiedsontwikkeling Oostpolder*. Hierin informeren Gedeputeerde Staten belanghebbenden over het voornemen om de Oostpolder te willen ontwikkelen en op welke manier zij inwoners en andere belanghebbenden hierbij betrekken en informeren.
2. *Toelichting kennisgeving Voornemen en Participatie*. Hierin staat in aanvulling op de aankondiging een nadere toelichting op het project Oostpolder.
3. *Notitie Reikwijdte en Detailniveau*. Deze NRD (zie bijlage D) bevat informatie over de inhoud en opzet van de op te stellen plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). De plan-m.e.r. is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten en heeft als doel het milieubelang volwaardige mee te wegen in de besluitvorming.
4. *Ruimtelijk kwaliteitskader Oostpolder*. De afgelopen maanden is al uitvoerig gesproken met omwonenden, stakeholders en experts. De uitkomsten van die gesprekken zijn verwerkt in het Ruimtelijk Kwaliteitskader (Ruimtelijk Kwaliteitskader). Het Ruimtelijk Kwaliteitskader geeft de kaders voor uitwerking van het Masterplan aan. Ze gaan over de inrichting van het gebied en het beperken van de effecten op de directe omgeving.

De documenten zijn tegelijkertijd ter inzage gelegd omdat er inhoudelijke raakvlakken zijn. Op deze manier konden belanghebbenden alle informatie in samenhang bestuderen en in één keer reageren. Op 21 juni 2022 is een aparte informatieavond / inloop georganiseerd om belanghebbenden en belangstellende toelichting te geven op de stukken.

In totaal zijn 26 reacties binnengekomen, van burgers, bedrijven en van belangenorganisaties. De inhoud van reacties op de stukken loopt uiteraard uiteen en is afhankelijk van persoonlijke belangen en standpunten. Alle binnengekomen opmerkingen, zienwijzen, vragen en oplossingen zijn voorzien van een reactie in de reactienota (zie

bijlage E), waarin is aangegeven of en hoe deze inbreng in de planuitwerkingsfase wordt meegenomen en verwerkt. De reactienota is vastgesteld door GS. Er is geen sprake van een vervolprocedure in de vorm van bezwaar of beroep.

De planuitwerkingsfase duurt van april 2021 tot juni 2024, wanneer het projectbesluit is voorzien. Dit is exclusief een mogelijke beroepsprocedure bij de Raad van State. Deze fase kan in grofweg drie delen worden opgedeeld die deels parallel lopen:

1. Masterplan / voorkeursbeslissing
2. MER procedure
3. Projectbesluit

Tijdens dit proces leggen wij expliciet het Masterplan / voorkeursbeslissing aan PS en aan de gemeenteraad voor. Uiteraard informeren wij u tijdig en volledig over de voortgang en inhoud van de planuitwerking, zodat u gefundeerde besluiten kunt nemen. De planuitwerkingsfase eindigt met een besluit over de realisatie van de gebiedsontwikkeling Oostpolder (investeringsbeslissing). Voor dat besluit is zicht nodig op een (onherroepelijk) Projectbesluit, als planologisch-juridisch kader voor deze gebiedsontwikkeling. Het totale overzicht van de planvormingsfase inclusief de daaraan gekoppelde bestuurlijke momenten is bijgevoegd in de bijlage F.

8.1 Communicatie

Voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder is een communicatieplan opgesteld, met daarbij een communicatiekalender. Daarin is per belanghebbende aangegeven op welke wijze en met welk doel zij in het open planproces worden betrokken bij de planuitwerking voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. Naar aanleiding van dit raadsvoorstel is geen aparte/extra communicatieactie nodig.

Bijlage(n):

- A. Ruimtelijk kwaliteitskader
- B. Inspiratiedocument biodiversiteit, case bedrijventerrein Oostpolder, bureau Waardenburg
- C. Verleden, heden en toekomst; de Oostpolder, Vonc communicatie
- D. Notitie Reikwijdte en detailniveau
- E. Reactienota
- F. Weergave planning planvormingsfase

Winsum, 13 oktober 2022.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding