

Toelichting op Voornemen en Participatie

Gebiedsontwikkeling Oostpolder



Inhoudsopgave

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding: gebiedsontwikkeling Oostpolder	3
1.2 Oostpolder in de huidige situatie	3
1.3 Projectprocedure en bevoegd gezag	4
2. Beschrijving van de verkenning	4
2.1 Ambitie: energieprovincie en werkgelegenheid	4
2.2 De meerwaarde van de integrale gebiedsontwikkeling	5
2.3 Aanpak verkenning in een 'open planproces'	5
2.4 Producten projectprocedure	5
3. Participatie	6
4. Planning en doorlooptijd verkenning	7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding: gebiedsontwikkeling Oostpolder

De gemeente Het Hogeland en de provincie Groningen hebben de Oostpolder in beeld om te ontwikkelen voor de vestiging van grootschalige bedrijven. In 2019 hebben de provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland samen in een eerste verkenning de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen onderzocht. De uitkomst van deze verkenning¹ duiden zowel de provincie Groningen als de gemeente Het Hogeland als overwegend positief. Er blijkt voldoende marktpotentie specifiek voor het Eemshavengebied te zijn en de ontwikkeling lijkt onder een aantal voorwaarden inpasbaar in het gebied.

1.2 Oostpolder in de huidige situatie

Het plangebied Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing van Oudeschip en de buurtschappen Koningsoord en Nooitgedacht (zuidzijde) en de N33 (oostzijde). Op de kaart in figuur 1 is de Oostpolder weergegeven.



Figuur 1 Kaartje ligging Oostpolder

De Oostpolder heeft de volgende kenmerken:

- Het gebied omvat circa 600 hectare bruto.
- Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond heeft het gebied een overwegend agrarische bestemming (onbebouwd). Het gebruik van het gebied is nu ook overwegend agrarisch.
- In de Structuurvisie Eemsmond Delfzijl (vastgesteld door PS op 19 april 2017) is de Oostpolder aangemerkt als windpark. Waddenwind en Innogy realiseren een windpark met 21 windmolens en circa 100MW. Hiervoor is op 12 september 2017 een omgevingsvergunning verleend en deze is inmiddels onherroepelijk. Het windpark valt binnen de geluidzone van het industrieterrein Eemshaven. De gele stippen op de kaart zijn de locaties van de 21 windturbines in de polder. Realisatie van het windpark is inmiddels gestart.
- Een deel van de gronden aan de oostzijde valt binnen het rijks inpasingsplan Noord-West 380 kV en maakt een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding mogelijk; binnen deze gronden mag niet worden gebouwd. Rond de Grote Tjariet moet natuurcompensatie plaatsvinden.

¹ Ten behoeve van de (onderbouwing van de) besluitvorming en ontwikkeling van Oostpolder is inmiddels veel informatie beschikbaar in de vorm van studies, besluiten, beleidsstukken en overige informatie. Dit is te vinden op de website www.hetdigitaalgedigelschip.nl

- De gronden aan de oostzijde (tegen de N33 aan) zijn in de (nabije) toekomst mogelijk in beeld voor een buizenzone tussen de Eemshaven en de Oosterhornhaven (Delfzijl).

1.3 Projectprocedure en bevoegd gezag

De projectprocedure uit de Omgevingswet is een procedure voor het realiseren van complexe publieke projecten. Het ontwikkelen van de Oostpolder tot bedrijventerrein is een complex publiek project. Daarom wordt de projectprocedure toegepast. Deze procedure start met de publicatie van de kennisgeving voornemen en de kennisgeving participatie (samen met de kennisgeving voor de plan-m.e.r.). Vervolgens wordt een verkenning uitgevoerd naar de “opgave” voor de fysieke leefomgeving en de mogelijke “oplossingen” voor die opgaven (zie hoofdstuk 2). Op basis van die verkenning wordt eerst een voorkeursbeslissing genomen. In de voorkeursbeslissing geeft het bevoegd gezag aan welke oplossing de voorkeur heeft en op basis van welke afweging zij tot deze voorkeur is gekomen. De laatste stap van de projectprocedure is het opstellen en vaststellen van het projectbesluit waarmee de ontwikkeling juridisch mogelijk wordt gemaakt.

MASTERPLAN OMVAT DE VOORKEURBESLISSING

Ten behoeve van de ontwikkeling van Oostpolder wordt een Masterplan opgesteld. Het Masterplan schets een perspectief voor een bedrijventerrein waarin zoveel mogelijk rekening is gehouden met belangen van bewoners en stakeholders (zie daarvoor het RKK) en dat goed is ingepast in de omgeving. In het Masterplan zal het (afwegings)proces en de inhoudelijke onderbouwing worden weergegeven. Het Masterplan omvat tevens de voorkeursbeslissing zoals bedoeld in de projectprocedure.

Gemeente Het Hogeland en provincie Groningen hebben in goed overleg afgesproken dat de provincie de planologische procedures gaat doorlopen. Gedeputeerde Staten zijn daarom het bevoegde gezag voor de projectprocedure. Dit betekent dat Gedeputeerde Staten bevoegd is om beslissingen te nemen in deze procedure ten aanzien van de ontwikkeling van Oostpolder, bijvoorbeeld om stukken ter inzage te leggen en vast te stellen. Dit gebeurt in goede afstemming met Provinciale Staten en het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Het Hogeland.

2. Beschrijving van de verkenning

2.1 Ambitie: energieprovincie en werkgelegenheid

Groningen profileert zich als 'energieprovincie', waar de nieuwe economie hand in hand gaat met ecologie, leefbaarheid en duurzaamheid. Binnen deze economische transitie ligt de focus op het genereren van kansen rondom werkgelegenheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Om de doelstellingen ten aanzien van werkgelegenheid te behalen en de ambities van Groningen als 'energieprovincie' waar te maken is nieuw terrein nodig². Uit het rapport van Stec Groep (Ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen, verkennend onderzoek, 4 maart 2021³) is het gebied rondom de Eemshaven als een kansrijke ontwikkelzone voor grootschalige bedrijven naar voren gekomen. In de marktverkenning (Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein, Buck Consultants International 8 juli 2020⁴) is de Oostpolder wederom als kansrijke locatie aangemerkt: de locatie sluit goed aan op de vestigingsplaatseisen van 'nieuwe clusters' bedrijven, met veel toegevoegde waarde en gevarieerde werkgelegenheid.

² De beschikbaarheid van bedrijventerreinen met grote kavels is in Noord Nederland beperkt. Alleen in de Eemshaven en op Oosterhorn is nog ruimte, met dien verstande dat hier de uitgeefbare kavels verspreid liggen en op meerdere kavels al een optie is genomen. Voor grote bedrijven zijn nauwelijks aaneengesloten kavels van 50 hectare of meer beschikbaar, die ook nog voldoen aan de andere vestigingsplaatseisen van deze bedrijven. Het steeds ontwikkelen van afzonderlijke plots duurt voor de concrete leads te lang en gaat ook voorbij aan het belang van een zorgvuldig proces, gericht op goede ruimtelijke inpassing.

³ Het rapport Ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen, verkennend onderzoek, 4 maart 2021 van Stec Groep en de Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein van Buck Consultants International van 8 juli 2020 zijn te vinden op de website www.hetdigitalediggelschip.nl onder Online leestafel.

2.2 De meerwaarde van de integrale gebiedsontwikkeling

De Oostpolder kent een aantal landschappelijke en cultuurhistorische waarden en heeft vanuit andere regionale (systeem)opgaven een belangrijke ligging en positie. Door in te zetten op integrale gebiedsontwikkeling⁵ kunnen provincie en gemeente alle opgaven verbinden en integraal afwegen. Ook liggen er mogelijkheden om compensatie vanuit de verschillende opgaven te combineren waardoor mogelijk een 'plus' te creëren is. Aspecten die daarbij aan de orde komen zijn:

- Leefbaarheid en milieuaspecten, in relatie tot de woonfunctie van aangrenzende dorpen en kernen
- Ruimtelijke inpassing in het bestaande landschap en bescherming van waardevolle elementen;
- Natuur, biodiversiteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid van het bedrijventerrein zelf;
- Combinaties van functies (meervoudig ruimtegebruik)

Alternatief voor integrale gebiedsontwikkeling is plotontwikkeling, dat wil zeggen ad hoc reageren op concrete initiatieven vanuit de markt. Voor de Oostpolder is dit ongewenst om de volgende redenen:

- De gevoelige omgevingsopgave vraagt om een zorgvuldige en integrale aanpak, waarbij een gedragen en integraal eindbeeld wordt ontwikkeld. Een beperkt participatieproces per initiatief leidt niet tot draagvlak voor de komst van nieuwe bedrijven.
- Door te reageren op initiatieven vanuit de markt worden kansen voor meervoudig ruimtegebruik mogelijk onvoldoende benut;
- De marketing en acquisitie, gericht op gewenste doelgroepen van bedrijven, komt niet goed van de grond als er geen locaties beschikbaar zijn die voldoen aan de wensen van de klanten. De kansen op branding van terreinen en clustervorming van bedrijven worden zo niet benut.
- De ontwikkeling van één initiatiefnemer wordt bij plotontwikkeling sturend in de ruimtelijke ordening en dit gaat voorbij aan een integrale belangenafweging;
- Het investeren in één sector is economisch risicovol;
- Het ontwikkelen per initiatief werkt grondspeculatie in de hand.

2.3 Aanpak verkenning in een 'open planproces'

De Omgevingswet stelt geen eisen aan de manier waarop de verkenning wordt uitgevoerd. De verkenning moet voldoende informatie bieden om een voorkeursbeslissing te nemen en een projectbesluit te kunnen opstellen. Dit betekent ook dat er voldoende informatie beschikbaar moet zijn, al dan niet als gevolg van onderzoek om een afweging te maken op welke wijze en met welke activiteiten (op hoofdlijnen) Oostpolder ingericht gaat worden.

De inzet vanuit de provincie en gemeente is om de belanghebbenden vanuit het gebied en de grondeigenaren zorgvuldig te betrekken bij de verkenning. Daarom doorlopen we een zorgvuldig 'open planproces'. Door in te zetten op integrale gebiedsontwikkeling kunnen provincie en gemeente opgaven verbinden en afwegingen maken.

2.4 Producten projectprocedure

De verkenning van de gebiedsontwikkeling Oostpolder leidt tot een voorkeursbeslissing. Hierin wordt vermeld welke oplossingsrichting de voorkeur van gedeputeerde staten heeft. In de voorkeursbeslissing wordt beschreven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en overheden zijn betrokken en wat de resultaten zijn van de verkenning. Ook wordt in de voorkeursbeslissing ingegaan op de uitkomsten van het plan-MER. Na besluitvorming over de voorkeursbeslissing wordt deze beslissing uitgewerkt in een Projectbesluit. Dit Projectbesluit vormt de planologische basis voor het realiseren van het project Oostpolder. Naast het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen zullen voor zover mogelijk ook andere toestemmingen en besluiten die nodig zijn voor de realisatie van het bedrijventerrein meegenomen worden in het Projectbesluit.

In de verkenning worden ook 'leefbaarheidsaspecten' in de woonkernen in beschouwing genomen, zoals de uitwerking van een vangnetregeling voor huiseigenaren en een Landbouw Effect Rapportage.

In concreto worden volgende producten opgeleverd:

Kennisgevingen

- Kennisgeving van voornemen verkenning, van voornemen participatie en van voornemen plan-m.e.r. uit te voeren (advertentietekst)
- Toelichting kennisgeving Voornemen en Participatie
- Concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau
- Ruimtelijk kwaliteitskader Oostpolder

Verkenning en Voorkeursbeslissing

- Definitieve Notitie Reikwijdte en Detailniveau
- Plan-MER (mogelijk: gecombineerd Plan/-Project-MER)
- Voorkeursbeslissing

Projectbesluit

- Mogelijk: Notitie Reikwijdte en Detailniveau t.b.v. Project-Mer en Plan-MER
- Ontwerp Projectbesluit
- Definitief Projectbesluit

Anvullende informatie over de gebiedsontwikkeling Oostpolder vindt u op onze website www.hetdigitalediggelschip.nl

3. Participatie

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het “Communicatie- en participatieplan gebiedsontwikkeling Oostpolder, Planvorming fase 1”. In deze toelichting wordt conform artikel 5.47 lid 4 van de Omgevingswet, een aantal punten aangestipt.

Wie worden betrokken in het participatieproces?

Er worden vijf groepen betrokken: omwonenden in de directe omgeving van het gebied Oostpolder (Oudeschip e.o.), inwoners die mogelijk met indirecte gevolgen te maken krijgen ((b.v. verkeer), stakeholders met een direct (ruimte) belang (Waterschap, Tennet, etc.), stakeholders met indirect belang (veiligheidsregio, maatschappelijke organisaties etc.) en politiek en bestuur (buurgemeenten).

Waarover zij worden betrokken?

Er komen 4 onderwerpen aan de orde: bedrijventerrein (onderwerpen die te maken hebben met de ontwikkeling van het bedrijventerrein zelf), groen-blauwe zone (onderwerpen die te maken hebben met de inpassing van/overgangszones naar de omgeving), leefbaarheid (onderwerpen die te maken hebben met een maatregelenpakket voor de dorpen/kernen zelf) en landbouw (onderwerpen die te maken hebben met het proces rond de Landbouweffecten rapportage).

Wanneer zij worden betrokken?

De planvormingsfase kent twee fasen. In de eerste fase halen we alle informatie en brengen we de effecten daarvan in beeld. Daarbij gaan we ook aandacht besteden aan de effecten van typen bedrijvigheid in de Oostpolder. Bijvoorbeeld: wat betekent een waterstoffabriek in mijn achtertuin als het gaat om veiligheid? Wat zijn de kansen voor Oudeschip bij welk type bedrijvigheid. Dan komt nog de fase projectbesluit, de juridische uitwerking van fase 1. Pas daarna worden keuzes gemaakt over het typen bedrijven dat zich gaat vestigen. Korte termijn wordt verwezen naar het schema op blz. 4 van de genoemde bijlage.

Voorafgaand aan formele besluitvorming, worden belanghebbenden betrokken en geïnformeerd. Ook op deze informele wijze hebben belanghebbenden invloed op de planvorming.

Wat de rol is van het bevoegd gezag en de initiatiefnemer bij het betrekken van deze partijen?



Gedeputeerde Staten is het bevoegde gezag voor de projectprocedure. Dit betekent dat Gedeputeerde Staten bevoegd is om beslissingen te nemen in deze procedure ten aanzien van de ontwikkeling van Oostpolder. Bijvoorbeeld om stukken ter inzage te leggen en vast te stellen. Dit gebeurt in goede afstemming met Provinciale Staten en het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Het Hogeland.

Waar is aanvullende informatie beschikbaar is?

Daarvoor wordt verwezen naar de website: www.hetdigitalediggeerschap.nl

4. Planning en doorlooptijd verkenning

In onderstaand figuur is op hoofdlijnen de planning en doorlooptijd van het Masterplan, de plan-MER en het projectbesluit opgenomen. Daarbij is aangegeven op welk moment er 'gesprekken' plaatsvinden met de omgeving, in de vorm van consultatie en overleg, inspraak en een formele bezwaar- en beroepsprocedure.

