



Structuurvisie ECOmunitypark 2012-2022



Structuurvisie ECOmunitypark 2012-2022

WOORD VOORAF

ECOmunitypark is een bijzonder initiatief, vooral in deze economische tijden. Waarbij het getuigt van lef om juist nu ambitie te tonen. Het klimaat en onze leefomgeving verandert. Dit stelt ons voor grote vraagstukken over de duurzaamheid van ons toekomstig leefmilieu. Maatschappelijke veranderingen dwingen ons om meer dan ooit na te denken over de vele facetten van duurzaamheid. Hoe stellen we de energievoorziening voor de toekomst veilig? Op welke manier maken we onze gemeente groener? Hoe krijgen we water, lucht en bodem schoner? Daartegenover is het van belang hoe we maatschappelijke groepen in onze samenleving beter kunnen betrekken om de regio als geheel aantrekkelijker te maken.

ECOmunitypark geldt als een koplopersgebied voor innovatie en toont aan dat duurzaamheid ook in deze tijden mogelijk is. Het is geen standaard bedrijventerrein, maar een inspirerend werklandschap in een bijzondere omgeving.

De structuurvisie schept de ruimtelijke voorwaarden voor alle nieuwe ontwikkelingen binnen het ECOMunitypark. Dit initiatief zal in de komende jaren zorgen voor veel economische en maatschappelijke dynamiek in en rondom onze gemeente. Daarnaast geldt het als aanjager voor het inspireren en uitdagen van de bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

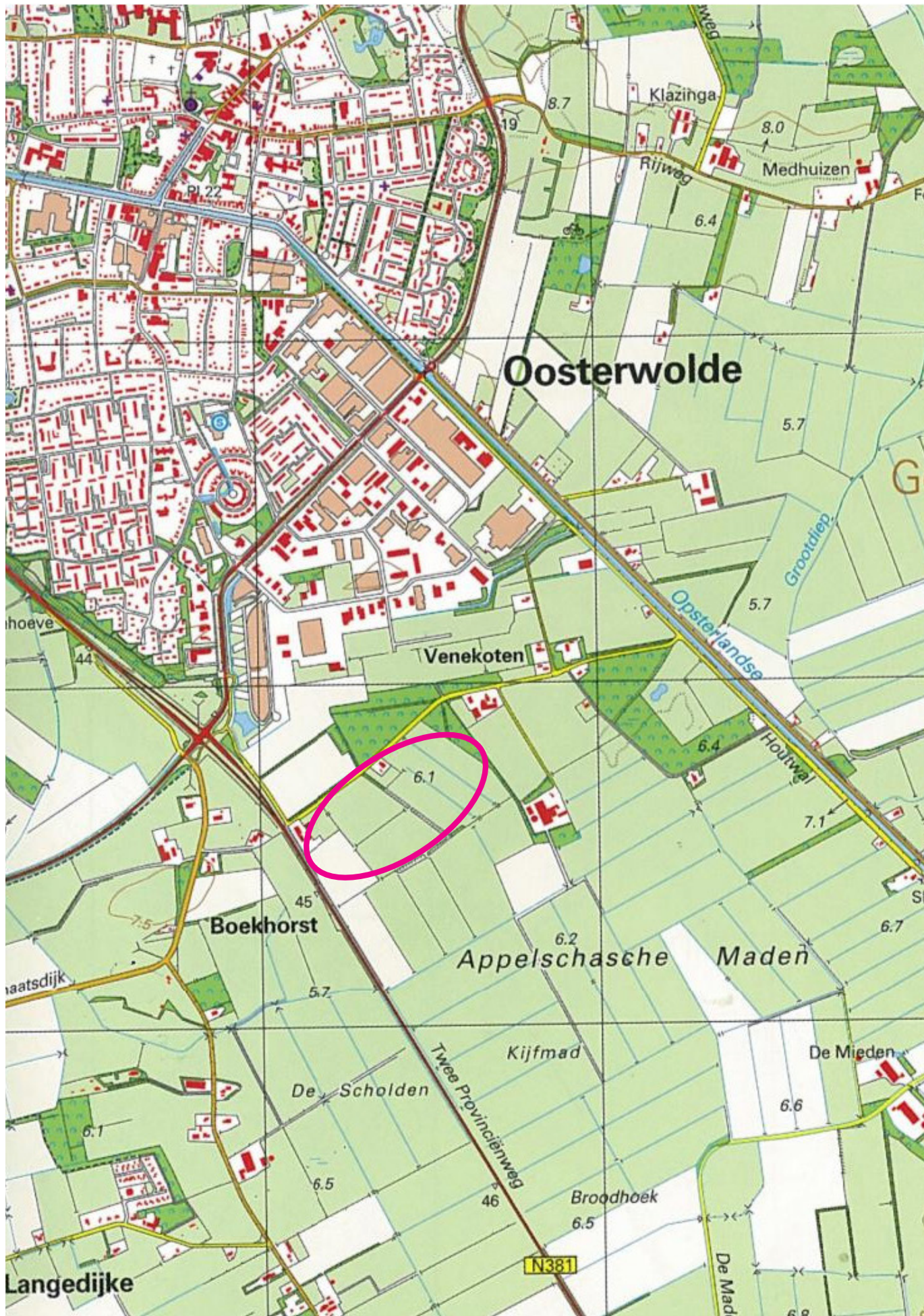


Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf, Oosterwolde, juli 2012



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	9
Beleid Overheden	11
Omgevingsaspecten	13
Relevante Ontwikkelingen	15
Uitgangspunten	16
Planconcept	18
Ruimtelijke visie	20
Duurzaamheidsaspecten	22
Structuurelementen	24
Structuurplan	26
Uitvoeringsprogramma	29



ligging plangebied

INLEIDING

ECOmunity, een duurzaam werklandschap

Deze structuurvisie heeft betrekking op de ontwikkeling van het duurzaam werklandschap ECOMunitypark te Oosterwolde. Deze visie is in nauwe samenwerking tussen de gemeente Ooststellingwerf en de initiatiefnemer tot stand gekomen. Zowel de initiatiefnemer, de provincie als de gemeente staan voor een hoge ruimtelijke kwaliteit en een duurzame ontwikkeling van het gebied. Deze structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan leggen hiervoor een belangrijke basis. In deze visie wordt beschreven welke koers wordt gevaren en op welke wijze de gewenste kwaliteit gaat worden bereikt.

Deze visie is een structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het is geen vrijblijvend document. De gemeenteraad van Ooststellingwerf stelt de visie formeel vast. Hiermee verbindt zij zich beleidsmatig aan de ontwikkeling en realisatie van EcoMunity-Park op de in deze visie aangegeven wijze. Dit is een waarborg voor belanghebbenden dat het ook op deze wijze gebeurt.

Ook de initiatiefnemer is gebonden aan de visie. De gemeente Ooststellingwerf zal en kan immers geen medewerking verlenen aan initiatieven die afwijken van deze structuurvisie. Kwaliteit en duurzaamheid staan bij beide partijen voorop.

Deze structuurvisie is de beleidsmatige basis voor de (voor de uitvoering vereiste) bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen bij omgevingsvergunningen.

Tevens doet de visie dienst als basis voor de, tussen de initiatiefnemer en gemeente, te maken afspraken over het bereiken van de gewenste duurzaamheid en over een goede realisatie en een goed beheer van het terrein.

Bij het opstellen en uitvoeren van deze structuurvisie hebben de gemeente en de initiatiefnemer hun eigen rol. De gemeente stelt vanuit haar publiekrechtelijke taak de kaders vast, toetst de plannen en de uitvoering aan wetgeving en beleid en is verantwoordelijk voor het bewaken van de gewenste kwaliteit.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de wijze waarop ECOMunitypark gerealiseerd zal gaan worden binnen deze kaders.

Deze visie is een belangrijke stap in de realisatie van het meest duurzame bedrijvenpark van Noord Nederland. Duurzaamheid betekent hier meer dan zuinig zijn met energie en het gebruik van duurzame materialen.

Ook aspecten als maatschappelijk verantwoord ondernemen, innovatie op bedrijfs- en gebiedsniveau, het betrekken van zorginstellingen in beheer en exploitatie en het versterken van het toeristische profiel en het geven van educatie over het park maken hier deel van uit.

De realisatie ervan zal hierdoor een belangrijke impuls betekenen voor de lokale en regionale economie en zal gaan bijdragen aan het duurzame profiel dat de gemeente Ooststellingwerf nastreeft.



BELEID OVERHEDEN

Regionaal en provinciaal niveau

Er wordt rekening gehouden met verschillende beleid op regionaal en provinciaal niveau alsook met de regiogemeenten rondom Ooststellingwerf.

Provincie Fryslân en regiogemeenten

De provincie Fryslân voert een zorgvuldig bedrijven-terreinenbeleid. Dit geldt niet alleen voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en de herstructurering van bestaande terreinen, maar ook voor de kwaliteit van de inrichting en de landschappelijke inpassing van de terreinen. Bedrijventerreinen hebben immers een grote invloed op de kwaliteit van het landschap en op de kernkwaliteiten van Fryslân. Ten behoeve van een zorgvuldige afstemming van bedrijventerreinen is in 2010 gestart met een regionale samenwerking bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Basis hiervoor is het Convenant Bedrijventerreinen 2010-2020.

De samenwerking heeft geleid tot het Bedrijventerreinenplan Regio Zuidoost Fryslân. In dit plan staat de visie van de regiogemeenten op de bedrijventerreinontwikkeling in Zuidoost Fryslân. Het plan is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Fryslân en is derhalve de basis voor het te voeren provinciaal planologisch beleid ten aanzien van bedrijventerreinen.



Zicht vanaf N381 vanuit beekdal Kleindiep naar noorden. Waar de laanbeplanting start, ligt de grens van ECOMunity.

Bij het opstellen van het regionale Bedrijventerreinenplan is de SER-ladder gehanteerd. Vraag en aanbod van nieuwe en te herinrichten bedrijventerreinen zijn op regionaal niveau tegen elkaar afgewogen en per gemeente gerangschikt. In het Bedrijvenplan wordt rekening gehouden met het ECOMunitypark, dat met naam wordt genoemd. Het park heeft in het plan een hoge prioriteit om een hoogwaardig en specifiek marktsegment te dienen. Dit marktsegment sluit aan bij het concept zoals dat in deze visie wordt beschreven.

Het bedrijventerreinenbeleid vanuit de provincie en de regiogemeenten biedt ruimte voor de ontwikkeling en de realisatie van ECOMunitypark. Hier geldt wel als randvoorwaarde dat het door zijn aard, inrichting, duurzaamheid een kwalitatief bijzonder terrein moet zijn. De provincie hecht daarbij grote waarde aan een hoge ruimtelijke kwaliteit, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het project 'bedrijventerreinen in het landschap'.

Bij het opstellen van deze structuurvisie is ingespeeld op de provinciale Nota Grutsk op 'e Romte waarin de provinciaal van belang zijnde landschappelijke en cultuurhistorische structuren zijn geanalyseerd en gewaardeerd.

Gemeente Ooststellingwerf

Binnen de gemeente Ooststellingwerf wordt binnen het ruimtelijk-, milieu- en economisch beleid al langer rekening gehouden met de ontwikkeling van ECOMunitypark.

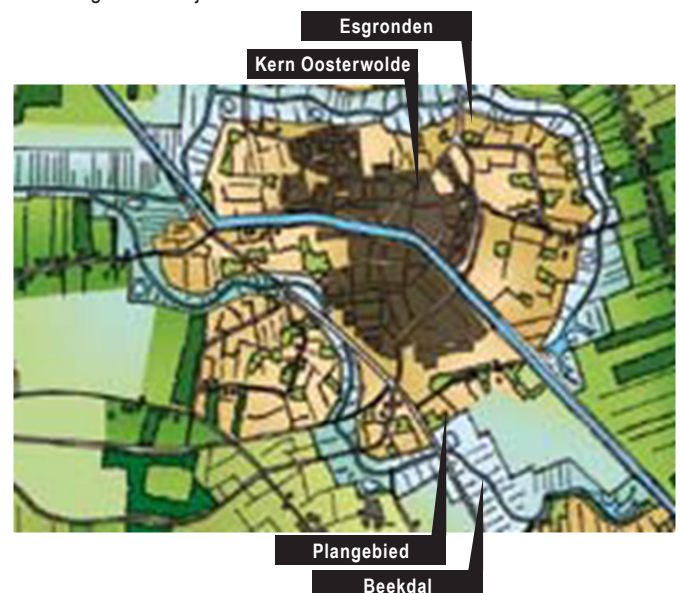
Het park staat met naam en toenaam in meerdere beleidsdocumenten beschreven, zoals bijvoorbeeld in de gemeentelijke structuurvisie, de nota grondbeleid en het milieubeleidsplan.

In dit laatste plan wordt ECOMunitypark gezien als een boegbeeld van een duurzame ontwikkeling in de gemeente Ooststellingwerf en wordt de intentie uitgesproken om in samenwerking met de initiatiefnemer tot een goed resultaat te komen. In de gemeentelijke structuurvisie 2010-2020-2030 staat geschreven dat als onderdeel van duurzame ontwikkeling er in de gemeente Ooststellingwerf een grote slag te slaan is in het ontwikkelen van duurzame bedrijventerreinen. In dit kader wordt melding gemaakt van het ECOMunitypark. Hierbij wordt aangegeven dat in dit park economie, kennisuitwisseling, innovatie, maatschappij, cultuur, educatie, duurzaamheid en landschap centraal staan.

De gemeentelijke structuurvisie omschrijft ECOMunitypark als een bedrijventerrein in een groene omgeving, met gedeelde faciliteiten en met gebouwen die meer duurzame energie produceren dan dat de gebouwen nodig hebben. Het overschot aan energie kan worden opgeslagen in de bodem of aan het elektriciteitsnet worden doorgegeven. Met ECOMunitypark werkt de gemeente Ooststellingwerf mee aan een landelijk pilotproject "energieneutraal en CO2-neutraal bouwen" dat als voorbeeld kan dienen voor de verbetering van bestaande bedrijventerreinen in de gemeente Ooststellingwerf en elders.

In het milieubeleidsplan wordt ECOMunitypark gezien als een boegbeeld van duurzame ontwikkeling in de gemeente Ooststellingwerf en wordt de intentie uitgesproken om in samenwerking met de initiatiefnemer tot een goed resultaat te komen.

De onderhavige visie sluit aan op deze beleidsdocumenten en bevat een concretisering van de eerder geuite beleidsvoornemens. De ontwikkeling en de realisatie van ECOMunitypark is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.



OMGEVINGSASPECTEN

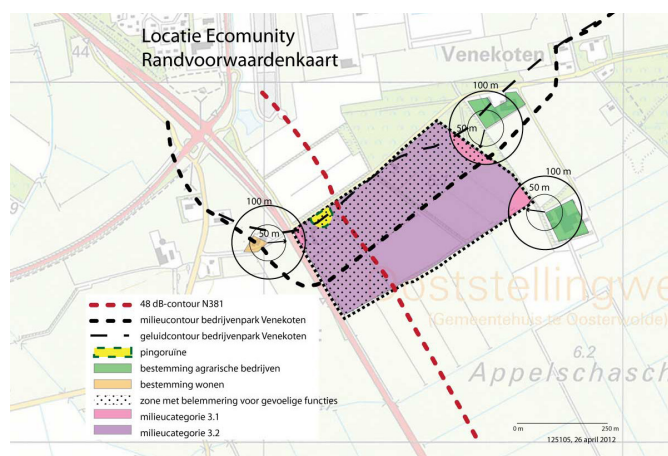
Een goede ruimtelijke inbedding in de omgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en van het op een juiste en zorgvuldige wijze omgaan met de relevante omgevingsaspecten is onderzocht met welke zaken rekening moet worden gehouden bij de functieverandering van het bestaande terrein. Dit is deels gedaan in de vorm van onderzoeken en deels in de vorm van een quickscan.

Er is gericht onderzoek verricht naar ecologie, archeologie en bodem. Hiervan zijn recente onderzoeksrapporten beschikbaar.

De aspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, aanwezige agrarische bedrijven, luchtkwaliteit, externe veiligheid en kabels/leidingen zijn beoordeeld in de vorm van een quick-scan. Ook hiervan is een rapportage aanwezig.

De voor de inrichting van het gebied van belang zijnde resultaten zijn weergegeven in een randvoorwaardenkaart. Deze moet als uitgangspunt gehanteerd worden bij de ruimtelijke en functionele inrichting van ECOMunitypark zodat er geen strijd ontstaat met geldende wet- en regelgeving.



Randvoorwaardenkaart

Ter toelichting op de kaart wordt het volgende opgemerkt: Binnen de 48dB-contour langs de N381 mag geen geluidgevoelige bebouwing worden gerealiseerd vanwege het wegverkeerslawaai van deze provinciale weg.

De milieucapcontour van het bedrijventerrein Venekoten-Zuid is gebaseerd op de bedrijven die planologisch aldaar zijn toegestaan. Dit houdt in dat er in beginsel geen hindergevoelige functies, zoals woningen en scholen, binnen deze zone zijn toegestaan. Het realiseren van deze functies zou belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Venekoten-Zuid. Binnen de geluidcontour bedrijventerrein Venekoten-Zuid mogen vanwege het aanwezige geluid in beginsel geen geluidgevoelige functies komen.

Bij invulling van gronden die nabij de aangrenzende agrarische functies zijn gelegen, moet rekening worden gehouden met de milieuzones van deze bedrijven. Voorkomen moet worden dat er functies komen die de agrarische bedrijven belemmeren.

Mede vanwege de aanwezige woonfunctie bij deze agrarische bedrijven, alsmede een woning aan de westzijde van het structuurvisiegebied, geldt er voor drie kleine gebiedjes een beperking in de zwaarte van de toegestane bedrijven. Deze is uitgedrukt in de categorieën zoals deze worden gehanteerd in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin staat aangegeven welke afstanden in principe moeten worden aangehouden tussen bedrijven en hindergevoelige functies. Vanwege de aard van het terrein is voornamelijk aangenomen dat er op het ECOMunitypark bedrijven gevestigd kunnen worden in de bedrijfscategorieën 3.1 en 3.2. Dit zijn bedrijven die op een afstand van 50 tot 100 meter vanaf hindergevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.

De hiervoor genoemde omgevingsaspecten moeten worden geconcretiseerd in de op basis van deze visie te maken bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen ten behoeve van de te verlenen omgevingsvergunningen.

Vermeldenswaardig is nog de aangetroffen pingo-ruïne aan de noordwestzijde van het plangebied. Dit is een bijzonder archeologisch element welke vanwege de bijzondere waarde in stand moet worden gehouden.

De onderzoeken en de quick-scan leiden tot de conclusie dat de realisatie van ECOMunitypark op deze locatie vanuit de omgevingsaspecten haalbaar is.

In het kader van het bestemmingsplan, of van een goede ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning met afwijking, moet onderzoek plaatsvinden ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit en de geurhinderdier van het naast-gelegen varkensbedrijf. Op basis van deze onderzoeken kan worden bepaald in welk deel van het gebied vanuit deze aspecten gevoelige functies kunnen worden toegestaan. Vanwege de beschikbare ruimte op het terrein worden er geen problemen verwacht. De invulling van de gronden nabij de agrarische bedrijven is voorzien in fase 2. Alsdan dienen er procedures voor hogere grenswaarden te worden gevolgd en kan, op basis van de dan bestaande situatie en wet- en regelgeving, een juiste afstand worden bepaald.

Indien er geluidgevoelige functies worden toegestaan binnen de geluidcontour wegverkeerslawaai langs de N381 of de geluidcontour industriellawaai van het bedrijventerrein Venekoten dienen er procedures voor hogere grenswaarden te worden gevolgd.

Het opstellen van een Milieu Effect Rapport voor deze structuurvisie is niet nodig. In het visiegebied worden geen zware bedrijven voorzien en de oppervlakte van het park blijft ver onder de drempelwaarde van de mer-regelgeving.

Gelet op de aard en omvang van het terrein, alsmede de resultaten van het onderzoek naar de omgevingsaspecten, is het maken van een vrijwillige mer-toets niet nodig.

In het kader van het bestemmingsplan of de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning voor het realiseren van gebouwen worden de diverse omgevingsaspecten nader beschouwd verantwoord. Op dit moment is voldoende informatie aanwezig om gefundeerd de visie te kunnen opstellen en vast te stellen.

Watertoets

Vanuit haar waterkwantiteitsbeheer eist Wetterskip Fryslân dat neerslag in het plangebied niet sneller wordt afgevoerd dan in de huidige situatie het geval is. Hemelwater van verharde oppervlakten en gebouwen dient te worden gebufferd en vertraagd worden afgegeven, in principe aan het Kleindiep.

RELEVANTE ONTWIKKELINGEN

Interactie met relevante ontwikkelingen Oosterwolde

In de omgeving van het plangebied spelen een aantal ontwikkelingen die direct of indirect van belang zijn voor ECOMunitypark. Zij worden hier beschreven evenals de mogelijke wisselwerking die zij kunnen hebben met hetgeen wordt beoogd met deze structuurvisie

Revitalisering Venekoten-Noord/ Centrum

Recentelijk stemde de gemeenteraad in met het Plan van Aanpak voor de zone Venekoten-Noord en het Centrum. Hiermee wordt ondermeer beoogd om de ruimtelijke kwaliteit en de bereikbaarheid van het centrum van Venekoten-Noord te verhogen. Dit ondermeer door de bedrijvigheid te transformeren (private rol) maar ook door stevige herinrichting van de openbare ruimte (gemeentelijke rol).

Hierop vooruitlopend wordt geopperd om de zone tussen de N381 en de brug over de Compagnonsvaart een geheel eigen lokale identiteit te geven.

Door de entreezone vanaf N381, via Venekoten-Zuid en de entree van ECOMunitypark hierop af te stemmen kan eenheid in beeld gerealiseerd worden en wordt de parkentree verlengd naar de dorpsentree.

Opwaardering N381

De plannen voor opwaardering van de N381 voorzien in een ongelijkvloerse kruising met de Venekoterweg waardoor de doorstroming en de veiligheid sterk worden vergroot. Of de N381 verdiept of verhoogd wordt aangelegd is nog onduidelijk en heeft consequenties voor de zichtbaarheid van ECOMunitypark. Voor de N381 is een landschapsplan opgesteld. Hieraan ten grondslagliggende uitgangspunten die relevantie hebben voor het park vinden aansluiting bij deze structuurvisie. Er ontstaan mogelijkheden voor afstemming van de inrichting (zie item hiervoor) en kansen om werk-met-werk te maken. Één van de aspecten betreft de plannen om de barrièrewerking van stuwen in het Kleindiep op te heffen, zie hiervoor het item It Wetterskip.

Accentuering van de landschappelijke overgang van het open naar het besloten landschap v.v. vormt een dankbare en stevige basis voor zorgvuldige inbedding van het park in haar omgeving.



Wensbeeld ecologische berm N381 nabij Appelscha

Recreatie-toerisme

Gelegen in de invloedssfeer van de nationale parken Drents-Friese Wold en Fochteloërveen, Appelscha/Boerestreek en in een aantrekkelijke omgeving gaat ECOMunitypark een rol spelen in verbreding en verdieping van het recreatief, toeristisch en educatief aanbod.

De interactie met de Compagnonsvaart en de ligging aan de N381

leveren eveneens een bijdrage aan de beeldvorming van een aantrekkelijke en gezonde ecologische werk- en recreatieregio.

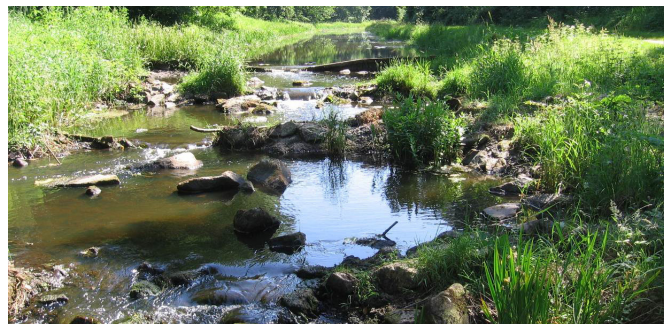
Optrekken met instanties en maatschappelijke groepen en duurzaam arrangeren ligt in het verschieft.

Wetterskip Fryslân

Hemelwater en kwelwater vormen de natuurlijke water-voeding van het Klein Diep. Zeker ten tijde van droogte en/of vismigratie heeft het Klein Diep behoefte aan inlaat van extra water, hetgeen via de watergangen op Venekoten-Zuid te betrekken is uit de Compagnonsvaart. Vanuit haar waterkwaliteitsbeheer opteert It Wetterskip voor beperking van de inlaat van dit gebiedsvreemde water. Om migratie van flora en fauna tussen Tsjonger en Compagnonsvaart te bevorderen vormt het inlaten van gebiedsvreemd water een mogelijkheid.

Door specifieke inrichting van de watergangen op Venekoten-Zuid en ECOMunitypark kan de samenstelling van dit Compagnonswater zich zodanig wijzigen dat het aansluiting vindt bij die van het Kleindiep.

Hiernaar dient het nodige onderzoek te worden verricht en maatregelen te worden getroffen hetgeen volledig past in de doelstelling van zowel ECOMunitypark als van It Wetterskip om in de leefomgeving alle aspecten van water beleefbaar te maken en in te bedden in onderwijs- en onderzoeks-programma's



Informele vistrap, paaiplaats, zit- en speelaanleiding

Venekoten-zuid

Dit traditionele bedrijventerrein juist ten noorden van het plangebied wordt momenteel uitgegeven. De westelijke, op de N381 georiënteerde, kavels zijn nog in gemeentelijk eigendom. Omdat zij onderdeel uitmaken van de entreezone van ECOMunitypark is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkelingen terplaatste. Dit om te voorkomen dat discrepantie ontstaat tussen de uitstraling van ECOMunitypark en haar entreezone.

Er liggen kansen om deze zone mee te ontwikkelen binnen de duurzame doelstellingen. In een passende entourage zou dat beide ontwikkelingen wederzijds versterken. Er wordt bezien op welke wijze extra randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de uitgifte van deze kavels.

Vrachtverkeer voor ECOMunitypark wordt via Venekoten-Zuid naar het park afgewikkeld. Het bestemmingsplan biedt hiervoor een oostelijk tracé. Om tegemoet te komen aan wensen van buurtbewoners opteert ECOMunitypark voor een meer westelijke ontsluiting via Venekoten-Zuid.

Terplaatse is nog gemeentegrond beschikbaar zodat dit mogelijk kan worden gemaakt.

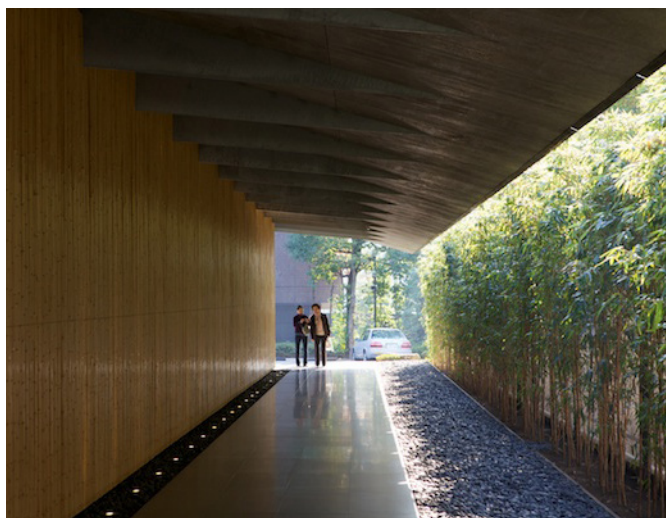
UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten voor de ruimtelijke vertaling

Op basis van het beleid en van de omgevingsaspecten dient het concept van ECOMunitypark en de ruimtelijke vertaling ervan te voldoen aan onderstaande uitgangspunten.

Bijzonder bedrijventerrein

Belangrijkste uitgangspunt is dat het bij ECOMunitypark om een bijzonder bedrijventerrein moet gaan. In het regionaal Bedrijventerreinenplan en de gesprekken die over het terrein zijn gevoerd heeft ECOMunitypark een aparte status gekregen, die moet worden waargemaakt. Deze onderscheidendheid wordt bereikt door een combinatie van factoren. Het park richt zich op het aantrekken van duurzame bedrijven die passen binnen het concept van de bio based society, die bereid zijn te participeren in een parkmanagement concept dat gebaseerd is op 'learning by sharing' en gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten. ECOMunitypark moet een toegevoegde waarde hebben voor de gemeente Ooststellingwerf, voor de regio en voor de provincie Fryslân. Het betreft een vernieuwend totaalconcept met een uniek karakter. Innovatie en kennisoverdracht zijn daarbij kernbegrippen.



Ingetogen architectuur met warme en natuurlijke materialen

Bebouwing

De te realiseren gebouwen moeten een hoge beeldkwaliteit hebben en passen in het werklandschap, waarbij materiaal-gebruik en kleurstellingen zorgvuldig worden gekozen. De kwaliteit van de gebouwen moet gewaarborgd zijn.

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het onderscheidende karakter van het terrein en bij het creëren van de toegevoegde waarde. ECOMunitypark moet volledig duurzaam worden ontwikkeld, gerealiseerd en beheerd. Dit zal terug te vinden zijn in het terrein, de gebouwen en de bedrijfsvoering van de te vestigen bedrijven. Duurzaamheid in al zijn aspecten moet de onderscheidende factor zijn en dient publiek- en privaatrechtelijk te worden overeengekomen. Dit wordt geconcretiseerd door te richten op bedrijven die zich bezighouden met de bio based economy. Daarnaast wordt in de bouw

getracht zoveel mogelijk gebruik te maken van bio based materiaal. De vereiste duurzaamheid is niet vrijblijvend: gestreefd wordt naar het bereiken van het BREEAM-NL Excellent gebiedslabel (zie 8. Duurzaamheidsaspecten)

Landschappelijke inpassing

Het duurzame karakter van ECOMunitypark moet zich ook vertalen in een optimale landschappelijke inpassing. De inpassing van het bedrijventerrein moet zodanig zijn dat het omliggende landschap eerder wordt versterkt dan aangetast. Hierbij moet worden aangesloten op de provinciale Nota Grutsk op é Romte en op het landschappelijk inpassingsplan van de provinciale weg N381.

Terreininrichting

In het verlengde van de landschappelijke inpassing moet ECOMunitypark als 'werklandschap' worden ingericht.

Dit houdt in dat de bedrijfsgebouwen in een groene en natuurlijke omgeving worden ingepast en dat de terreinen bij de gebouwen in dit landschap opgaan. Het terrein moet een stevig groen en natuurlijk casco hebben. Ten minste 55% van het terrein moet groen en water zijn.

Ontsluiting

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 dient gescheiden te worden van personenautoverkeer en langzaam verkeer.

Faseerbaarheid op weg naar een gewenste eindsituatie

ECOMunitypark betreft de ontwikkeling van 17 hectare terrein. Mede gezien de huidige economische situatie mag niet worden verwacht dat het gehele terrein binnen enkele jaren wordt gerealiseerd. Des te belangrijker is het om te komen tot een goede faseerbaarheid van het plan en het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit en 'afgeronde' gebieden na elke ontwikkelingsfase. Het gebied vormt langs de N381 de poort naar Oosterwolde. De wijze waarop iedere fase ruimtelijk wordt ingericht dient hier recht aan te doen.



Venekoten met het westelijk deel (fase1) van het plangebied

Ontwikkelingen omgeving

ECOpunitypark heeft geen geïsoleerde ligging. Rondom het plangebied speelt een aantal aspecten, zoals de opwaardering van de N381 met een vernieuwde dorpsentree en plannen van It Wetterskip ten aanzien van het Kleindiep. Tevens wordt aangesloten bij het bedrijven-terrein Venekoten-zuid waarvan de gronden nog deels moeten worden uitgegeven. De planvorming van ECOpunitypark moet op deze zaken worden afgestemd. Anderzijds dienen deze ontwikkelingen zodanig te worden vormgegeven dat zij geen afbreuk doen aan de kwaliteiten, uitstraling en potenties van ECOpunitypark.



Laagdrempelige educatie en cultuurbeleving

Proces

De inrichting en de vormgeving van het ECOpunitypark moet op een interactieve manier plaatsvinden. Omwonenden, It Wetterskip en provincie dienen in het proces te worden betrokken. Openheid en transparantie kenmerken het proces.

Overeenkomst

Tussen de gemeente Ooststellingwerf en de initiatiefnemer moet een overeenkomst worden gesloten waarin de diverse aspecten van de ontwikkeling, de realisatie en het beheer van het ECOpunitypark worden geregeld. Belangrijkste doel van deze overeenkomst is om er gezamenlijk voor zorg te dragen dat de gewenste kwaliteit in de ruime zin van het woord wordt gerealiseerd en gewaarborgd en dat er daadwerkelijk een voor de gemeente Ooststellingwerf, de regio en de provincie Fryslân uniek werklandschap ontstaat en blijft.



Grootse plannen, dus met oog voor detail

Welstandsvrij

Het gebied zal zich gaan onderscheiden met hoogwaardig kwalitatieve duurzame gebouwen. Waarbij samenhangende beeldkwaliteit privaatrechtelijk afgedwongen zal worden door middel van parkmanagement en gronduitgifte.

Indien een gebouwontwerp niet voldoet aan de eisen die het parkma-

nagement stelt aan de beeldkwaliteit, zal de grond niet worden uitgegeven. In het coalitieakkoord 2010 – 2014 is in hoofdstuk 6, paragraaf A het volgende opgenomen: "Ook willen we als proef een aantal locaties aanwijzen om welstandsvrij te gaan bouwen". ECOpunitypark is bij uitstek geschikt om welstandsvrij te verklaren. De toetsing van de beeldkwaliteit is de verantwoordelijkheid van het parkmanagement. Tevens is uitgangspunt dat er geen gebruik wordt gemaakt van de excessenregeling uit de welstandsnota. Dit betekent dus geen toets aan de excessenregeling door de welstandscommissie nadat een bouwplan is gerealiseerd. Zonder toepassing van de excessenregeling in dit welstandsvrije gebied ontstaat een beter en compleet beeld van de bouwresultaten zonder welstandstoezicht, dan wanneer er wel gebruik gemaakt kan worden van de excessenregeling.



Terugkeer van gebiedseigen flora en fauna

Parkeergelegenheden

Parkeren op het park wordt centraal geregeld waardoor een meer samenhangend parkbeeld ontstaat. Ooststellingwerf hanteert parkeernormen waarbij ieder bedrijf verplicht is om passende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Wanneer deze beleidslijn toegepast zou worden op het concept ECOpunitypark, ontstaat juist versnippering van de parkeergelegenheden. ECOpunitypark draagt er zorg voor dat op het park voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd wordt. De eis van parkeerplaatsen per individueel bedrijf zal dan ook niet worden gehanteerd.



Parkeren in een streekeigen ambiance

PLANCONCEPT

De openbare ruimte is leidend

Het idee van het realiseren van ECOMunitypark is ontstaan vanuit het bedrijf ECOstyle. Dit bedrijf uit Appelscha zocht een locatie waar zij haar duurzame en biologische producten kan vermarkten, maar tevens door middel van een bijzondere locatie haar eigen concept kracht kan bijzetten en in samenwerking met andere gelijkgestemde bedrijven tot meer innovatie en samenwerking kan komen. Samen met een aantal bedrijven, gespecialiseerd in duurzaamheid, conceptontwikkeling en gebiedsontwikkeling, is een team samengesteld dat het concept voor ECOMunitypark heeft vormgegeven en uitgewerkt in deze structuurvisie en de onderliggende documenten.

Visie op ECOMunitypark

Duurzaamheid is een steeds belangrijker thema in onze maatschappij. Terecht, want wanneer we geen stappen ondernemen en niet innoveren, zaden we generaties na ons op met grote problemen. ECOMunitypark wil een bijdrage leveren aan deze innovatie. ECOMunitypark staat dan ook voor de balans tussen economie en ecologie vormgegeven binnen een 'community'.

Doelstelling is dat op het park een 'gemeenschap' van bedrijven ontstaat die niet alleen door de aanwezigheid op het park een aantrekkelijke werkgever in een groene omgeving worden, maar dat deze bedrijven elkaar stimuleren en helpen innoveren.

Er wordt 'wisselstroom' beoogd tussen bedrijven, maar ook tussen de bedrijven, de natuur en de omgeving van het gebied. Het park richt zich dan ook niet uitsluitend op business-to-business activiteiten. Het unieke van het park is juist dat er ook business-to-community activiteiten plaatsvinden.

Deze gedachte leidt tot drie speerpunten;

Economie

In essentie is ECOMunitypark een werklandschap. Wat maakt dat dit speerpunt de meest prominente rol speelt.

In haar activiteiten richt het park zich op lokale, regionale maar ook nationale ondernemingen die actief zijn in sectoren waarin duurzaamheid zich het meest openbaart.

Cultuur en kennis

ECOMunitypark biedt meer dan alleen bedrijvigheid. Het wil ook omwonenden, onderwijs en recreatieve bezoekers in Noord Nederland kennis en informatie bieden op het gebied van duurzaamheid. De samenkomst van deze groepen zorgt voor interactie, inspiratie en levendigheid op het park.

Sociaal

ECOMunitypark draait om meer dan alleen ondernemen. Het geeft de gemeenschap iets terug in de vorm van kwaliteit, werkgelegenheid en een ECOMunity Center met ruimtes voor activiteiten en ontmoeting voor een brede maatschappelijke doelgroep.

ECOMunitypark als duurzame aanjager

Het park richt zich op duurzame bedrijven en instellingen die passen binnen de filosofie van de bio based society. Het zijn organisaties

die deze filosofie nastreven en waarvoor duurzaamheid, innovatie en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen uitgangspunt vormen. Dit zijn vooral bedrijven die zich richten op de thema's:

- Landbouw;
- Natuur en Landschap
- Gezondheid en Voeding
- Energie
- Innovatie en bio based materials

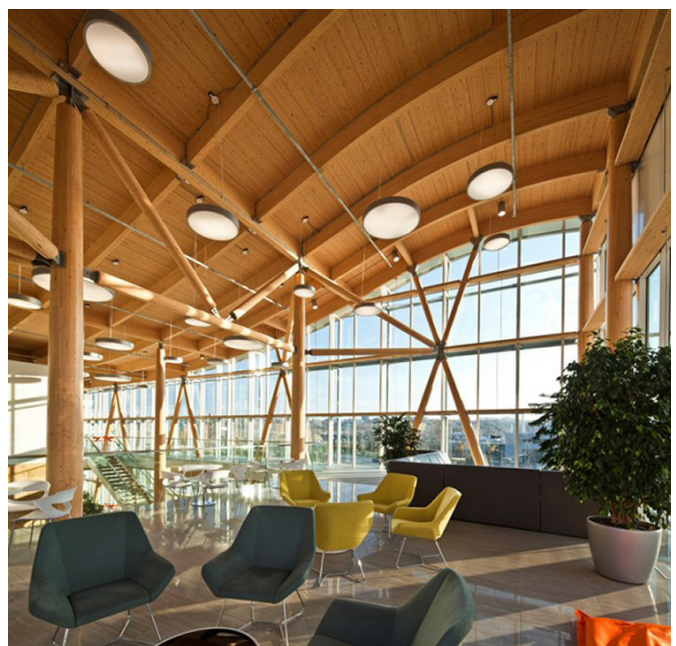
Tevens is er plaats voor bedrijven of instellingen die in hun branche een koploperspositie nastreven op het gebied van duurzaamheid en een grote positieve impact op de omgeving van ECOMunitypark hebben. Deze thematisering geeft richting aan de ontwikkeling van het park

Binnen deze thema's kunnen bedrijven of instellingen activiteiten ondernemen op het gebied van:

- Onderzoek en Advies;
- Onderwijs;
- Productontwikkeling;
- Dienstverlening;
- Productie;
- Distributie.

ECOMunitypark wil met haar duurzame ambitie, het eerste BREEAM Excellent gebied in Nederland, een voorbeeld zijn voor werklandschappen met een integrale duurzame opzet.

Dit geldt in het bijzonder voor het onderzoek, de innovatie, onderwijs en productie van bio based materials. Doel is om deze materialen terug te laten komen in de gebouwen op het park. Hiermee wil zij een aanjager zijn voor andere bedrijvenparken in de regio, maar ook in de rest van Nederland. De kennis die op parkniveau wordt opgedaan zal door middel van publicaties en kennisoverdracht ter beschikking worden gesteld aan overheden en andere private initiatieven waarbinnen duurzame werklandschappen worden ontwikkeld.



Sfeervolle gemeenschappelijk ruimten

Integraal ruimtelijk concept

ECOMunitypark wordt ontwikkeld op de overgang van bebouwde omgeving en open landschap. Dat stelt eisen aan de wijze waarop het park ontwikkeld kan worden en de wijze waarop deze kwaliteit gewaarborgd wordt. Er is in overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer gekozen voor een extensieve bebouwingsopzet.

In de architectonische uitwerking van de gebouwen wordt gewerkt met een eenduidige keuze in vormgeving en materialisatie. De grond zal op een zodanige wijze worden uitgegeven dat ECOMunitypark als organisatie verantwoordelijk wordt en blijft voor het collectief beheer en onderhoud van groen en water.

Meer dan 55% van het gebied zal bestaan uit groen en water, waarbij de bebouwing aan de zijde van Venekoten-Zuid hoger zal zijn, terwijl de zijde die grenst aan het open landschap plaats zal bieden aan relatief kleinschaliger en lagere bebouwing.

Beide plandelen worden verbonden door een brede groene middenzone waarin er plaats is voor ECOMunity Center. Ook verkeerstechnisch is deze zonering doorgevoerd.

Aan de Venekoten-zijde mogen vrachtwagens bij de bedrijven komen, de zuidoost zijde is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en auto's.



Ingetogen Architectuur

Op het park worden wandel- en fietspaden aangelegd. De wandelpaden zijn voor 'intern' gebruik tussen bedrijven van en naar ECOMunity Center, maar ook voor bezoekers van het park.

De 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.

Gezamenlijke faciliteiten

ECOMunity Center heeft in deze educatie- en kennisoverdracht een belangrijke functie. Dit centrum gaat het kloppend hart vormen van het ECOMunitypark.

Hierin komen gezamenlijke faciliteiten als een restaurant, vergaderruimtes, flexwerkplekken, ruimte voor educatie en mogelijk een kleine hotelfunctie van ongeveer 30 kamers.

Dit kloppend hart staat ten dienste van de parkgebruikers en haar maatschappelijk omveld. Door het centraal organiseren van deze functies wordt ruimte bespaard in de afzonderlijke bedrijven (verga-

deren en restaurant) en wordt interactie en synergie gecreëerd. Ook wordt een plek gemaakt waar de inwoners van Oosterwolde en omgeving en recreanten terecht kunnen voor informatie over duurzaamheid of gebruik kunnen maken van het biologische restaurant.

Op het park wordt naast het centrum een grote tuin gecreëerd die voor het grootste deel zal voorzien in de behoefte aan verse producten voor het restaurant.

Het vergadercentrum voorziet in een behoefte voor de parkgebruikers, maar richt zich tevens op bedrijven en instellingen uit Noord Nederland die behoefte hebben aan een duurzame en inspirerende plek om te kunnen vergaderen of brainstormen.

De mogelijke hotelfunctie zal worden gecreëerd voor bedrijven, zoals ECOstyle, die regelmatig trainingen geven waarvoor overnachting noodzakelijk is, maar zal zich ook richten op toeristen en recreanten die voor natuurbeleving komen en zich aangetrokken voelen tot de duurzame gedachte. De gedachte is dat het ECOMunity Center geheel of gedeeltelijk geëxploiteerd gaat worden door een onderwijsinstelling, die zodoende veel ervaring kan opdoen met duurzaam onderne-



Accomoderen van kennisuitwisseling

men in de horeca.

Samenwerking met onderwijs

Deze samenwerking met onderwijs zal verder gaan dan het ECOMunity Center alleen. Op de kerngebieden van het park, bijvoorbeeld op het gebied van bio based materials, duurzaam groenbeheer, stadslandbouw en duurzame energie wordt samenwerking gezocht met universitaire, HBO- en MBO-instellingen uit de regio die op het park een plek kunnen vinden voor onderwijs, onderzoek training en stages. Hiervoor kunnen de ruimten van ECOMunity Center worden gebruikt, of zal een Innovatiecentrum worden gerealiseerd. De gevestigde bedrijven zal gevraagd worden om te participeren in lesprogramma's en onderwijsinnovatie.

Samenwerking met andere maatschappelijke instellingen

De band tussen het park en de maatschappij zal ook tot uitdrukking komen door bijvoorbeeld de samenwerking met zorginstellingen voor mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking.

Deze instellingen kunnen een rol gaan spelen bij het duurzaam beheer en onderhoud van het park en de tuinen op het park, maar bijvoorbeeld ook in de exploitatie van het ECOMunity Center, en bij het vervaardigen van producten die hier worden gebruikt. Tevens wordt beroep gedaan op de bedrijven die zich vestigen op het park om te participeren in programma's van deze instellingen.

RUIMTELIJKE VISIE

Een locatie met potenties

Het concept van ECOMunitypark vraagt om een locatie met potenties om de hooggestelde duurzaamheidsdoelstellingen daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Na een lange zoektocht, in en buiten de regio, is de keuze gevallen op de locatie Venekoten omdat daar aan een groot aantal basisvoorwaarden wordt voldaan.

Met name de ligging op de overgang van stad en land, de agrarische setting, de nabijheid van de N381, de ecologische potenties en de kwaliteiten van een slow-regio maken de locatie geschikt.

Hier immers zal het werklandschap van werkelijk toegevoegde waarde zijn doordat het:

- een kwalitatief hoogwaardige overgang vormt tussen een bedrijventerrein (Venekoten-Zuid) en het landelijk gebied;
- een maximale bijdrage levert aan verhoging van biodiversiteit;
- een goede bereikbaarheid verzekerd is;

terwijl er werken, leren, recreëren en verblijven, in een ontspannen sfeer kan plaatsvinden.

Om een optimaal effect te sorteren is het dan ook van belang dat het werklandschap zorgvuldig sociaal-maatschappelijk, landschappelijk en ecologisch wordt ingebed in haar omgeving. Zodanig dat de onderscheidende kwaliteiten worden behouden en zelfs versterkt.

De ruimtelijke visie richt zich dan ook op de kansen en mogelijkheden die het werklandschap en de gevarieerde omgeving elkaar bieden en om positieve wisselwerkingen aan te gaan. Verkenningen van de kenmerken en kwaliteiten van het landschap en van hierop inspelende potenties van het werklandschap leiden dan ook tot keuzes voor een succesvolle inbedding.

Verkenningen

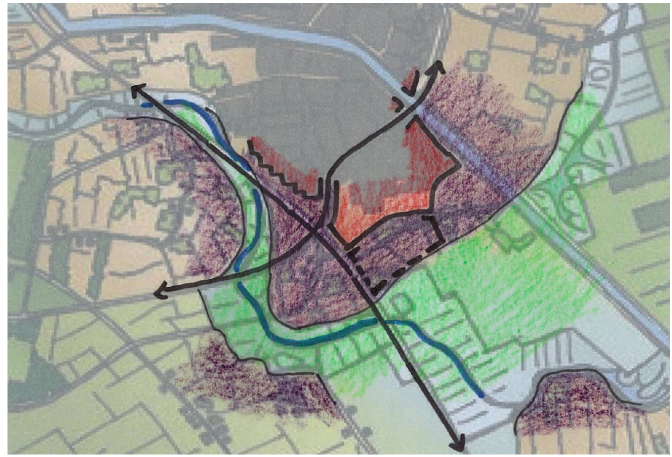
landschap

De locatie is gelegen op de overgang van de esgronden rondom Oosterwolde en het beekdal van het Kleindiep. Deze zone wordt gekenmerkt door het voorkomen van solitaire bosjes, houtwallen en verspreide (voormalige) boerderijen met erfbeplantingen. Het plangebied wordt dan ook aan de noord- en oostzijde begrensd door hoog opgaand bos. Een stevige houtwal deelt het plangebied in tweeën. Op de grens met het zuidelijk gelegen beekdal bevindt zich het restant van een houtwal met een kavelpad in gebruik.

De provinciale wegen N381 en N351 vormen bovenlokale doorsnijdingen van het ruimtelijk gevarieerde landschap.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich zowel de overgang van de esgronden naar het beekdal, de N381, Venekoten-Zuid als ECOMunitypark. Deze combinatie draagt zorg voor een complex beeld zodat afstemming van de inrichting van belang is.

Het gevarieerde landschap en het voorkomen van buurtschappen, boerenerven en houtwallen in de directe omgeving biedt hiertoe goede aanknopingspunten



Essentie van het landschapsbeeld

geomorfologie en water

Doordat het hoogteverschil tussen de noordgrens en de zuidgrens van het plangebied enkele decimeters bedraagt is sprake van een licht hellende flank van de esgronden richting het beekdal.

Omdat de ondergrond uit keileem bestaat die eveneens naar het zuiden helt behoort het plangebied tot het stroomgebied van het Kleindiep en vormt, samen met kwelwater, haar bron. Waar het Kleindiep de N381 kruist is het waterpeil circa 80 cm lager dan dat van de waterpartijen op Venekoten-Zuid.

natuurwaarden

De cultuurgronden zijn vrijwel alle in gebruik als intensief bewerkt weilde- en maïsland met een drooglegging ten behoeve van agrarische doeleinden. Bosjes op overhoeken en boswallen bieden door de diversiteit aan boom- en struiksoorten een gevarieerd beeld en biotoop.



Venekoten in oostelijke richting met juist achter het maïsperceel de central houtwal. Op de voorgrond de lichte depressie ter plaatse van de Pingo-ruïne.

ontsluiting

De kruising van de N381 en de N351 vormt de belangrijkste entree voor Oosterwolde-centrum, Venekoten-Zuid en ECOMunitypark. De uitstraling van deze entree wordt in hoge mate bepaald door de meubelboulevard en binnenkort door de nog te realiseren architectuur.

Gebouwen die verrijzen op de kavels van Venekoten-Zuid die georiënteerd worden op de N381 en de gebouwen van ECOMunitypark gaan hierin een allesbepalende rol spelen.

Hoewel het park geen ultieme zichtlocatie hoeft te worden is enige attentiewaarde, vanaf de N381 zowel vanuit het zuiden als het noorden, wenselijk en mogelijk. Daarbij is het van belang of de N381 een

verdiepte dan wel een verhoogde aansluiting krijgt op de N351. Onvermijdelijke verdichting van het plangebied heeft invloed op de landschapsbeleving, met name vanaf de N381.

Keuzes

Teneinde de beoogde hoogwaardige landschappelijke inbedding van het park te borgen zijn, vanuit de analyse en op grond van enkele schetsronden uit het Masterplan, een vijftal uitgangspunten vastgesteld. Zij bieden tevens de aanknopingspunten voor de structurelementen die het landschappelijk casco van ECOMunitypark gaan vormen.

1. Landschappelijke overgangen

Hoewel de bebouwde kom opruikt naar het open beekdal biedt ECOMunitypark de kans om een geleidelijke overgang te realiseren. Door de aanwezige beplantingen als decor aan te wenden en hierop nieuwe, stevige en gebiedseigen beplantingen aan te sluiten kan dit worden gerealiseerd.

Realisatie van ECOMunitypark biedt kansen om de zandopduiking (kop) te verdichten en daarmee de overgang en de ruimtelijke contrastwerking met het beekdal te versterken.

Door zorgvuldige positionering van landschapselementen kan het zicht vanaf de N381 via zichtlijnen worden gefocust.

2. Benutten gradiënt

Hierop aansluitend kan, door inspelen op de geomorfologie (bodembouw, hoogteverloop) en de waterhuishouding (grondwatertrappen, peilverschillen) en (te creëren) hoogte-verschillen het potentieel van de waardevolle gradiëntsituatie verder benut en manifest gemaakt worden. Zowel in de waterhuishouding (overleg met It Wetterskip), differentiatie in beeldkwaliteit als in toename van biodiversiteit.

3. Onderscheidende dorpsentree

De entreesituatie van Oosterwolde-Zuid (N381) wordt drastisch gewijzigd, hetgeen kansen biedt om de zone tussen de aansluiting N381 en ECOMunitypark een meer herkenbare, bij het dorp passende, uitstra-

ling te geven. Zowel de gemeentelijke doelstelling als die van ECOMunitypark is om op ecologische basis om te gaan met de (openbare) ruimte wat de biodiversiteit ten goede komt. Bij het opstellen van een integrale visie hiertoe dienen tevens de potentiële ontwikkelingen op Venekoten-Zuid te worden betrokken. De totaalbeleving van deze zone wordt in hoge mate bepaald door de aard en architectuur van bedrijfspanden aldaar.

4. Verkeersontsluiting

De hoofdentree van ECOMunitypark sluit aan bij de zone van de dorpsentree en is vooral bestemd voor langzaam verkeer, personenauto's en touringcars. Omdat bovendien het vrachtverkeer via Venekoten-Zuid wordt geleid wordt de landbouwweg Venekoten niet extra belast. De langzaamverkeersroute die langs de westzijde van Oosterwolde ligt en het Kleindiep een aantal malen kruist, kan zorgdragen voor een uitstekende en aantrekkelijke verbinding voor langzaam verkeer.

5. Water

Het hoogteverloop, de eis om hemelwater tijdelijk te bergen alsmede de wens om natte ecologische infrastructuur te scheppen levert kansen op om het park ook hydrologisch nadrukkelijk te integreren in het haar omringende landschap.

In samenspraak met It Wetterskip wordt onderzocht op welke wijze ECOMunitypark een bijdrage kan leveren als verbeteraar van de waterkwaliteit. Ondermeer om het Kleindiep ook in droge perioden te voeden en vismigratie daadwerkelijk mogelijk te maken.

6. Relatie tot de N381

Als uitgangspunt voor de bebouwing langs de N381 wordt een minimale afstand van 60 meter aangehouden. Daarnaast wordt er een maximale hoogte van 10 meter voor de kantoren aangehouden wanneer deze loodrecht op de N381 gepositioneerd zijn. In alle andere gevallen, wanneer de lange zijde van het kantoor parallel aan de N381 loopt, zal de hoogte maximaal 8 meter bedragen.



6 uitgangspunten

DUURZAAMHEIDSASPECTEN

Een uniek duurzaam werklandschap

ECOmunitypark vormt een uniek duurzaam werklandschap. Een omgeving waarin bedrijven samenwerken, synergie creëren en meerwaarde scheppen voor mens, milieu en bedrijf. ECOMunitypark hanteert 'integraal duurzaam' als uitgangspunt. Het toepassen van de principes van de bio based society maken hier onderdeel van uit. Dit wordt ten eerste vertaald in het zoveel mogelijk toepassen van bio based materials in de aanleg en realisatie van het park. Daarnaast in het aantrekken van bedrijven en onderzoeksinstituten die op dit terrein een koploperspositie innemen of willen innemen. ECOMunitypark wil voor Noord Nederland en mogelijk voor Nederland en erbuiten een aanjager van bio based society worden.

Het doel met betrekking tot duurzaamheid is een integraal duurzame gebiedsontwikkeling, met 'Excellent' (vier van de vijf sterren) als inzet voor het keurmerk BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling*. Een quick-scan toonde aan dat dit voor ECOMunitypark haalbaar is. Om dit te bereiken wordt van alle partijen van ontwerp tot en met realisatie aandacht voor energie duurzaamheid gevraagd, hetgeen veel verder gaat dan uitsluitend duurzaam bouwen. Een duurzaamheidsadviseur bewaakt dit proces.

BREEAM - integraal duurzame gebiedsontwikkeling



Het ambitieniveau is hoog. Het streven is om als eerste gebied in Nederland het keurmerk BREEAM-NL-Gebieds-ontwikkeling* voor het certificeren van duurzame gebieds-ontwikkeling te mogen ontvangen. BREEAM-NL-Gebiedsontwikkeling geeft een totale duurzaamheidsscore van een gebied door een integrale weging ten aanzien van de onderdelen Synergie, Bronnen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Welzijn/Welvaart, Gebiedsklimaat en Gebiedsmanagement.

Management en Synergie zijn voorwaardelijke aspecten om tot toegevoegde waarde voor duurzaamheid te komen.



BREEAM-NL is ontwikkeld door de Dutch Green Building Council (DGBC).

Synergie

Sterk in de opzet van ECOMunitypark is de community-gedachte. Alleen bedrijven die kunnen en willen bijdragen aan een leefbaar, rendabel en toekomstbestendig werklandschap zijn welkom. Goede samenwerking is een kernbegrip. Bedrijven zorgen zelf voor aanleg en onderhoud van het gebied, ecologisch verantwoord en duurzaam als insteek. Zo draagt het consumeren van gewassen in ECOMunityCenter, die lokaal zijn geteeld in het werklandschap, bij aan duurzaamheid: goede kwaliteit voedsel, opbrengst door verkoop, beperking kosten voor groenonderhoud en een fraaie natuurlijke inrichting die dynamisch is qua uitstraling.

Bruikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zijn sleutelbegrippen. In het weekend en buiten bedrijfstijd is het terrein beschikbaar voor recreatieve doeleinden.

Energie en materialen

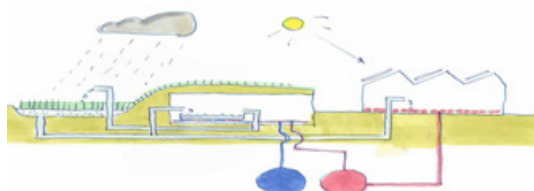
ECOmunitypark zet innovatieve methoden en technieken in om de hoge duurzaamheidsambities daadwerkelijk te realiseren. Basisprincipes die centraal staan in de gehele opzet van ECOMunitypark zijn Trias Energetica en Trias Ecologica:

1. Vraagreductie van energie-, watergebruik en afval;
2. Optimale inzet van duurzame energie en water (gebruik duurzame bronnen);
3. Verantwoord omgaan met de fossiele brandstoffen en water waarbij de resterende vraag efficiënt en schoon wordt ingevuld.

ECOmunitypark streeft naar CO2 neutraliteit.

Inzet van passieve en actieve zonne-energie, benutting van biomassa, warmte-koudeopslag en windenergie zijn opties voor inzet duurzame energie.

Hergebruik en toepassing van gerecyclede materialen wordt gestimuleerd bij de bouw en aanleg van gebouwen en terrein. Afval wordt grondstof voor nieuwe producten. In ECOMunitypark wordt dit principe van Cradle-to-Cradle waar mogelijk en wenselijk toegepast.



Sluiten (water)kringlopen

Vele maatregelen op ECOMunityPark vormen de basis voor het behoud van een gezonde bodem, een kostenefficiënte waterhuishouding, beperkte kosten voor onderhoud en passen binnen het duurzaam ondernemerschap. Helofytenfilters dragen bij aan verbetering van de waterkwaliteit in het gebied. Hemelwaterafvoer wordt niet afgevoerd naar het riool en de aanleg van vegetatiedaken wordt gestimuleerd.



Winterbeeld van centrale houtwal

De hoge duurzaamheidseisen die aan de gebouwen worden gesteld bewerkstelligen een laag energiegebruik en daarmee lage energiekosten, een verantwoord materiaalgebruik (stimuleren hergebruik materiaal) en een gezond binnenklimaat. Inzet van duurzame energiebronnen leidt tot minder afhankelijkheid van energieleveranciers. Te realiseren gebouwen moeten een goede integrale duurzaamheidsscore hebben (streefwaarde BREEAM Excellent). Op het terrein wordt energie-efficiënte LED verlichting toegepast. Elektrische oplaadpunten verleiden tot het gebruik van elektrische vervoersmiddelen zodat het beperken van uitstoot van schadelijke stoffen wordt gerealiseerd. Het energiegebruik in het park wordt gemonitord, om een laag energiegebruik te bewerkstelligen.



Dak met p.v.- zonnepanelen

Ruimtelijke ontwikkeling en ecologie

De ontwikkeling van het werklandschap vervangt de landbouwfunctie. Multifunctionaliteit in het gebied draagt bij aan toekomstbestendigheid. Centraal parkeren beperkt het ruimtebeslag. Er loopt een aantrekkelijke fietsroute van en naar het park door het groen en over het water om gebruik van de fiets te stimuleren.



Waar mogelijk besparen op materialen en milieubelasting

Verkeersveilig in het plan is het scheiden van langzaam verkeer, auto-verkeer en toegang voor vrachtverkeer. Aandachtspunt is verbetering van het OV.

De ecologische inrichting van het park versterkt de biodiversiteit, mede dankzij biologisch verantwoorde teelt van uiteenlopende bloemen, planten en gewassen, maar ook watergangen met natuurvriendelijke oevers en vistrappen.

Het inrichtingsplan speelt volledig in op de eigenheid van het gebied en haar specifieke kwaliteiten. Stevige groen-structuren versterken het bestaande landschapsbeeld en bedden het park in, in haar omgeving. Gekozen wordt voor inheemse plant- en boomsoorten. De pingoruïne als landschaps- en natuurhistorisch element aan de noordwestzijde van het terrein wordt zodanig geconserveerd dat deze te allen tijde voor archeologische doeleinden bereikbaar blijft. Het inrichtingsplan biedt wel mogelijkheden voor toekomstig herstel. Ondergrondse infrastructuur wordt flexibel aangelegd, om fasering van de ontwikkeling mogelijk te maken en kosten van toekomstig onderhoud te beperken.

Elektrische oplaadpunten verleiden tot het gebruik van elektrische vervoersmiddelen zodat beperken van uitstoot van schadelijke stoffen wordt gerealiseerd. Een goede langzaam verkeersroute door het park maakt het goed toegankelijk tijdens en na bedrijfstijd.

Er is aandacht voor verkeersveiligheid: het vrachtwagen-verkeer is gescheiden van overig verkeer en autoroutes zijn gescheiden van de langzaam verkeersroutes. Dit zorgt voor een hoge verkeersveiligheid. Aandachtspunt is verbetering van het OV.



Faciliteren elektrisch aangedreven vervoersmiddelen

Welzijn en welvaart

De ontwikkeling draagt bij aan versteviging van de bedrijvigheid in de regio door zijn unieke karakter, maar ook door co-creatie en verbetering van de leefbaarheid.

Uitgangspunt is goed samenwerken door de bedrijven op het terrein. Optimaal elkaars expertise benutten in de ontwikkelings- en gebruiksfase en bij het ondernemen. Na realisatie biedt het terrein ruime potenties voor nieuwe trajecten, om in te kunnen spelen op toekomstige sociale en economische ontwikkelingen.

Er is aandacht voor sociale veiligheid in het gebied door goede verlichting en beveiliging. De wijze van beveiliging wordt nog nader uitgewerkt.

STRUCTUURELEMENTEN

8 cruciale elementen voor een succesvolle inbedding

Op grond van de ruimtelijke visie, de gestelde duurzaamheidsdoelen en mede gebaseerd op schetsexercities voor het Masterplan ECOMunitypark blijkt een achttal structuur-elementen cruciaal te zijn voor de succesvolle inbedding van ECOMunitypark in haar omgeving. Door deze als basis voor toekomstige bestemmingsplannen/ omgevingsvergunningen vast te stellen wordt de hoogwaardige kwaliteit voor de korte en lange termijn geborgd.

Door de essentie op hoofdlijnen (casco) vast te leggen blijft voldoende ruimte bestaan om programmatische- en vormgevingsvraagstukken op lagere schaalniveaus te kleuren naar de tijdsgeest.



Deels wintergroene gebiedseigen houtwal

1. Landschappelijke differentiatie

Het noordelijk deel kent een dichtere verkaveling, met grotere, hogere, relatief gesloten gebouwen in compositie met bestaande bosopstanden en stevige nieuwe houtwallen, daarmee aansluitend bij de sfeer van de bebouwde esgronden.

Het zuidelijk deel vormt de overgang naar het beekdal met stevige beplantingen en open weidezones, helofytenfilter en dergelijke: De gebouwen hebben meer een kantoorfunctie, zijn lager, transparanter en staan als “losse” paviljoens in het landschap (zie ook 7.).

De verbindende overgangszone tussen beide onderdelen wordt gevormd door de groene gradiëntzone (zie 6).

2. Stevige groenstructuur

Bestaande opstanden worden vrijwel geheel gehandhaafd en vormen een basis voor het groene casco.

Toevoeging van enkele stevig gebiedskaracteristieke boswallen en erfbeplantingen biedt een krachtig ruimtelijk kader, decor voor de gebouwen, levert de beoogde landschappelijke inbedding en de gewenste diversiteit biotopen.

Door ook de stoffering van het maaiveld van de noordelijke en zuidelijke zone te variëren wordt de landschappelijke differentiatie voel- en zichtbaar. Tevens wordt op deze wijze de beoogde biodiversiteit optimaal geaccommodeerd.

3. Zichtlijnen

Door zorgvuldige compositie van groenelementen ontstaan kamers waarbinnen overige functies een plek vinden, in combinatie waarmee zichtlijnen worden gecreëerd. Via zorgvuldig gecomponeerde ‘ven-

sters’ komt, hoewel niet direct aan de N381 gelegen, ECOMunitycenter in beeld. Belangrijke doorzichten blijven intact en vanuit het park is visueel contact met bossages en het open beekdal geborgd.

4. Ontsluiting

De inrichting van de hoofdentree sluit aan bij die van de gemeentelijke zone richting Venekoterweg. Het vrijliggende fietspad wordt voortgezet in het park. Vrachtverkeer wordt via Venekoten-Zuid geleid.

Ten behoeve van calamiteitenverkeer sluit de rijloper voor personenauto's aan op die voor het vrachtverkeer

5. Waterstructuur

Het park gaat actief onderdeel uitmaken van haar waterhuis-houdkundige omgeving door het hemelwater zichtbaar te bufferen, te zuiveren en (her) te gebruiken. Het hoogte-verschil, in combinatie met de keileemondergrond, maakt de realisatie van doorgaande ecologische infrastructuur voor flora en fauna mogelijk.

6. Gradiëntzone/ ECOMunity Center

Door deze waterstructuur op te nemen in een zone die de overgang van de hogere naar de lagere gronden vormt ontstaat een gebied met veel dynamiek van vallend water, wisselende waterstanden en een groot verloop in biotopen.

Omdat hier alle educatieve, recreatieve en overige buitenactiviteiten zijn gepland ontstaat maximale interactie tussen mens en omgeving. ECOMunity Center vormt het kloppend hart in deze veelzijdige ontmoetingsplek van mens en natuur.



Instelbaar stuwteje tevens vistrap

7. Belangen buurtgenoten

Hoewel realisatie van ECOMunitypark de landschappelijke en ecologische waarden versterkt, kunnen voor de directe omgeving minder gewenste effecten optreden. Om die reden wordt vrachtverkeer niet via Venekoten maar via Venekoten-Zuid geleid en wordt de daartoe gereserveerde oostelijke entree voor vrachtverkeer verlegd naar een meer westelijke locatie. De kruising met Venekoten wordt daarbij verkeersveilig uitgevoerd. Voorkomen wordt dat niet-bestemmingsverkeer Venekoten extra gaat gebruiken.

Fasering

ECOMunitypark wordt gefaseerd aangelegd. De eerste fase beslaat de westelijke gronden en wordt begin 2013 gerealiseerd.

De begrenzing tussen fase 1 en de volgende bestaat uit de aanwezige centrale houtwal zodat aan de oostzijde van een goede tijdelijke afhechting sprake is.

ECOMunity Center en ECOstyle maken onderdeel uit van fase 1. De inrichting en inpassing van de eerste fase is zodanig dat ook bij een onverhoopt niet doorgaan van de volgende fasen sprake is van een goede ontsluiting voor het autoverkeer, langzaam verkeer en het vrachtverkeer.

Fase 1 kan als afrondbaar geheel zelfstandig functioneren. De volgende fasen zijn afhankelijk van de vraag naar de kwaliteiten die ECOMunitypark biedt. Het, na de eerste fase, resterende terrein kan in de lijn van deze visie flexibel worden ingevuld zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het terrein zelf en van de omgeving.

Bij de volgende fasen kan gebruik worden gemaakt van de ontsluiting van de eerste fase. De verwachting is dat de volgende fasen in de jaren 2016-2020 worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de verschillende fasen, afrondbare delen zijn.



Zorgvuldige combinaties van materialen



Sterke relaties tussen binnen en buiten.

STRUCTUURPLAN

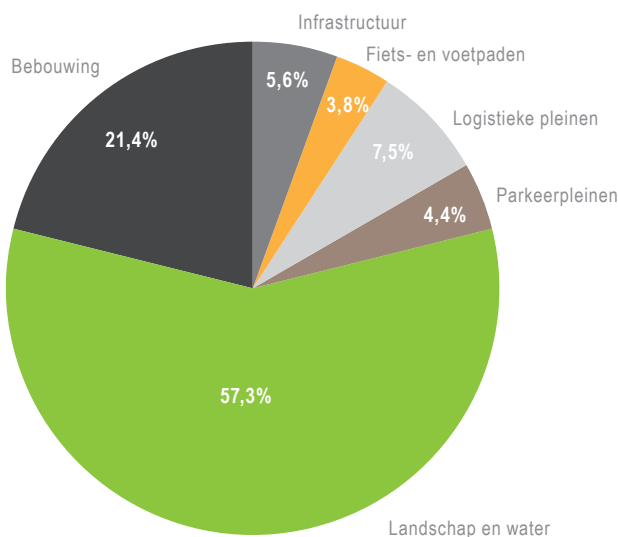
Plankaart met ontwikkelingsgebieden & Factsheet ECOMunity park

Factsheet ECOMunity park

• ECOMunity park totaal:	17ha.	
• Max ontwikkeling:	53.465m ² BVO	
• Max Footprint:	36.420m ² BVO	
• Max FSI:	0,21	
• Infrastructuur:	9.440m ²	(5,6%)
• Fiets- en voetpaden:	6.500m ²	(3,8%)
• Logistieke pleinen:	12.700m ²	(7,5%)
• Parkeerpleinen:	7.520m ²	(4,4%)
• Landschap & Water	97.420m ²	(57,3%)

Ter info:

De cijfers per kavel moeten worden gezien als maxima. De optelsom van de cijfers voor de max. footprint per kavel zal voor het totaal, nooit meer dan 36.420m² BVO bedragen.



ECOMunity park verhoudingen

Kavel A

- Kavelgrootte: 18.475m²
- Max. ontwikkeling: 12.940m² BVO
- Max footprint: 10.570m²
- Max FSI: 0,57
- Max hoogte: 12m.
- Min. Afstand bebouwing: 12m.
- Typologie: Erf
- Verkaveling met eenduidig stramien

Kavel B

- Kavelgrootte: 19.800m²
- Max. ontwikkeling: 13.225m² BVO
- Max footprint: 10.600m²
- Max FSI: 0,54
- Max hoogte: 12m.
- Min. Afstand bebouwing: 12m.
- Typologie: Erf
- Verkaveling met eenduidig stramien

Kavel C

- Kavelgrootte: 11.900m²
- Max. ontwikkeling: 9.900m² BVO
- Max footprint: 7.950m²
- Max FSI: 0,67
- Max hoogte: 12m.
- Min. Afstand bebouwing: 12m.
- Typologie: Erf
- Verkaveling met eenduidig stramien

Kavel D

- Kavelgrootte: 9.300m²
- Max. ontwikkeling: 9.000m² BVO
- Max footprint: 3.000m²
- Max FSI: 0,32
- Max hoogte kantoren: 8-10m.
- Max hoogte bedrijven: 8m.
- Min. Afstand bebouwing: 15m.
- Typologie: Campus
- Verkaveling met eenduidig stramien

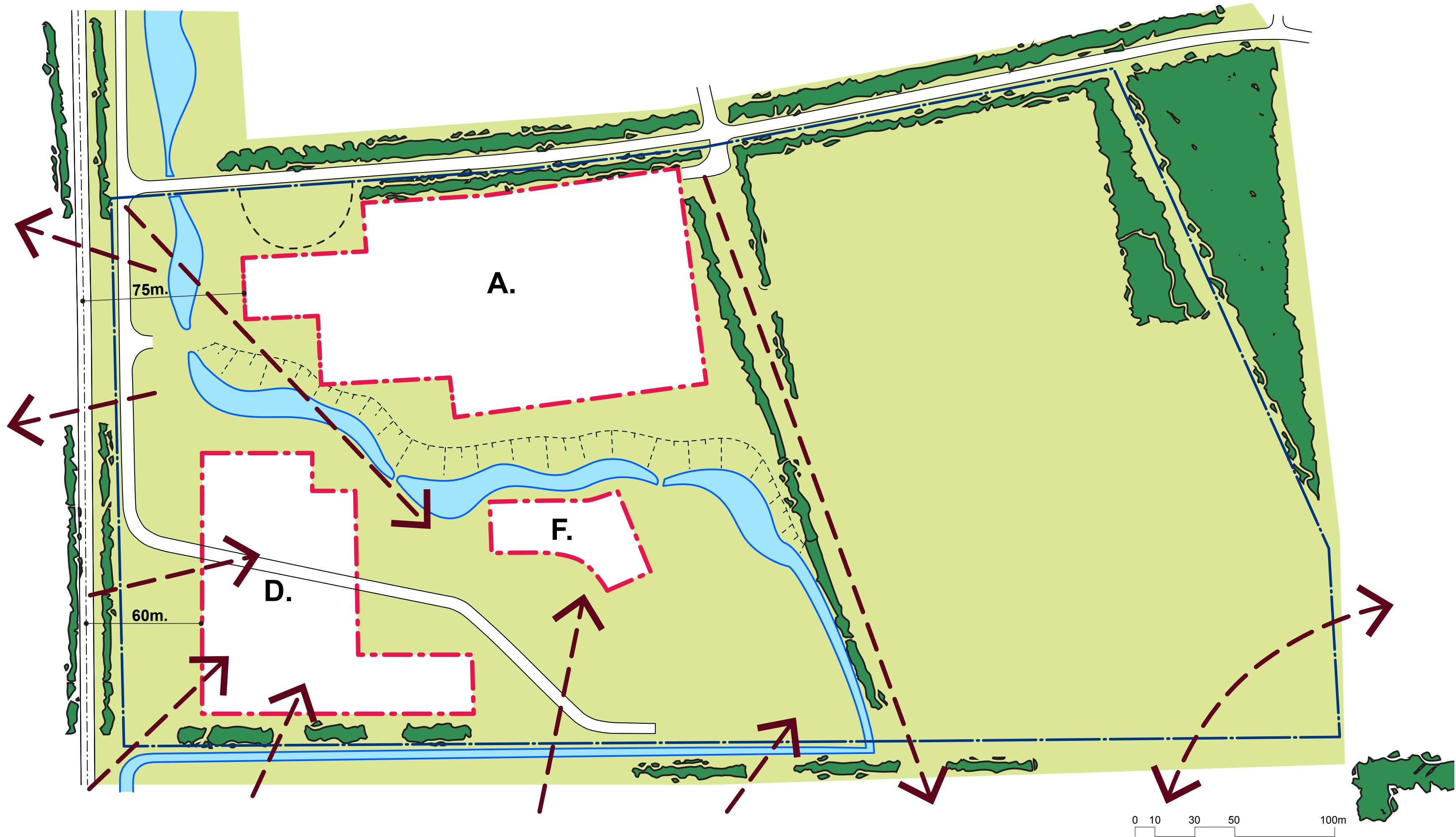
Kavel E

- Kavelgrootte: 4.725m²
- Max. ontwikkeling: 5.400m² BVO
- Max footprint: 1.800m²
- Max FSI: 0,38
- Max hoogte kantoren: 8-10m.
- Max hoogte bedrijven: 8m.
- Min. Afstand bebouwing: 15m.
- Typologie: Campus
- Verkaveling met eenduidig stramien

Kavel F

- Kavelgrootte: 2.500m² BVO
- Max. ontwikkeling: 3.000m² BVO
- Max footprint: 2.500m² BVO
- Max FSI: 1
- Max hoogte: 8-10m.
- Typologie: Vrijstaande landmark
- Verkaveling met eenduidig stramien





UITVOERINGSPROGRAMMA

Wijze van uitvoering structuurvisie

Een structuurvisie gaat vergezeld van een uitvoeringsplan. Het is immers belangrijk om te weten op welke wijze de structuurvisie wordt uitgevoerd. Ten aanzien van werklandschap ECOMunitypark worden hiertoe onderstaande aspecten onderscheiden.

Planologie

Op basis van deze structuurvisie wordt op korte termijn een inrichtingsplan opgesteld voor de eerste fase. Voor de aanleg van deze fase wordt zo spoedig mogelijk een bestemmingsplan opgesteld en/of een omgevingsvergunning met afwijking verleend. De basis voor deze instrumenten is gelegen in deze structuurvisie. De planning is erop gericht om begin 2013 de realisatie van de eerste fase te starten. Voor de volgende fasen wordt eenzelfde werkwijze voorgestaan. Er wordt dus niet voor het gehele terrein een bestemmingsplan gemaakt. De inzet van de planologische instrumenten vindt plaats op het moment dat er zicht is op een daadwerkelijke invulling en realisatie. Door deze werkwijze kan er optimaal worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen en kan er steeds op een zorgvuldige wijze worden gewerkt.



Gebouwen in een gemeenschappelijke ruimte

Beeldkwaliteit

Gemeente Ooststellingwerf en de initiatiefnemer hechten aan een hoge kwaliteit van de inrichting van het terrein en een hoge beeldkwaliteit van de gebouwen. Partijen hebben afgesproken deze kwaliteiten te borgen door voor ECOMunitypark een ervaren Masterplan-architect aan te stellen. Deze geeft richting aan de ruimtelijke invulling en aan de architectuur van het plan. De beeldkwaliteit zoals omschreven in deze Structuurvisie, en nader uitgewerkt in het Masterplan, is hierbij leidend.

Duurzaamheid

Belangrijkste kenmerk van ECOMunitypark vormt de integrale duurzaamheid. Gemeente Ooststellingwerf en initiatiefnemer vinden het belangrijk dat dit aspect op een goede wijze wordt uitgevoerd. Niet alleen bij de ontwikkeling en de realisatie, maar ook tijdens het beheer. Afgesproken is dat op parkniveau wordt gestreefd naar een BREEAM Excellent niveau. BREEAM Very Good is het basisniveau. Ditzelfde geldt voor de individuele gebouwen. Daarnaast worden zoveel mogelijk bio based materials toegepast in aanleg en realisatie van het park.

Westelijke toegang

ECOMunitypark wordt aan de westzijde ontsloten voor het autoverkeer en het langzaam verkeer. Langs deze weg kunnen aan de oostzijde

nog gronden door de gemeente worden uitgegeven. De hier eventueel te realiseren gebouwen bepalen voor een belangrijk deel de kwaliteit van de toegang tot het ECOMunitypark. Om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van deze gebouwen in overeenstemming is met de kwaliteit van het ECOMunitypark zijn gemeente en initiatiefnemer overeengekomen dat de gemeente de kavels langs de entree route van ECOMunitypark vooralsnog niet uitgeeft. Bezien zal worden of en op welke wijze er extra randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de beeldkwaliteit van de entreezone. In gezamenlijk overleg met de Masterplan-architect zal de gemeente komen tot de voor haar en het park gewenste beeldkwaliteit. Deze zal worden meegegeven bij de latere uitgifte.

Ontsluiting vrachtverkeer

De ontsluiting van het vrachtverkeer gaat via bedrijventerrein Venekoten-Zuid. De gronden waarop de ontsluiting is voorzien zijn momenteel bestemd voor bedrijven en kunnen nog door de gemeente worden uitgegeven. De gemeente Ooststellingwerf en initiatiefnemer hebben afgesproken dat de gemeente zal zorgdragen voor een nieuwe entree voor het vrachtverkeer via het bestaande bedrijventerrein Venekoten-Zuid. De ontsluiting voor het vrachtverkeer kruist de weg Venekoten. Dit moet op verkeersveilige wijze gebeuren.

De gemeente en ECOMunitypark zullen door middel van het vrij houden van de kruising van zichtbelemmerend groen zorgdragen voor een verkeersveilige kruising voor langzaam verkeer.

Realisatie- en beheerovereenkomst

Met het oog op een goede uitvoering van deze visie en het realiseren en het beheren van het duurzaam werklandschap ECOMunitypark maakten initiatiefnemer en de gemeente de afspraak dat ECOMunitypark verantwoordelijk is voor de aanleg van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur voor energie, riolering, wegen, fietspaden en groen binnen de grenzen van het park. De gemeente en nutsbedrijven worden verantwoordelijk voor het duurzaam beheer en onderhoud van de ondergrondse infra en de wegen op het park, inclusief de verlichting ervan.

ECOMunitypark wordt verantwoordelijk voor het duurzaam beheer en onderhoud van het groen, de fiets- en wandelpaden en de parkeerplaatsen op het park.

Proces



Mensruimten

De structuurvisie is tot stand gekomen via een zorgvuldig proces. Op diverse momenten is namens de gemeente Ooststellingwerf of de initiatiefnemer gesproken met betrokken partijen en personen, zoals de provincie Fryslân, It Wetterskip en omwonenden. In het kader van de inspraak heeft de Structuurvisie van 21 augustus tot en met 7 september ter inzage gelegen. Daarnaast was er een dagelijks inloopspreekuur. Op 27 augustus is er door de gemeente voor belangstellenden een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond is positief op de Structuurvisie gereageerd en is de visie op onderdelen toegelicht. Er zijn geen formele inspraakreacties ingediend.

Bijdragen aan de tot standkoming van deze structuurvisie werden geleverd door:

Initiatiefnemer:
ECOstyle / Appelscha

Overheid:
Gemeente Ooststellingwerf

Adviseurs:
Powerhouse Company / Rotterdam
Interra / Joure

Overige adviseurs:
Skonk / Amsterdam
DGMR/ Drachten
Verhoeve Groen / Jirnsom
AgentschapNL / Utrecht
4thecity / Arnhem

Duurzame oplossingen: (be)denken en doen





ECOMUNITY PARK

Structuurvisie

2012 - 2022