

RIS.5763

Ontwikkelvisie Rundedal

Vastgesteld door de raad van de gemeente Emmen d.d...

Inhoud	Blz
Introductie	3
Overwegingen	6
Visie op het Rundedal	8
Bijlage 1. Haalbaarheidsberekening ontwikkelvisie Rundedal	 13
Bijlage 2. Overwegingen met een financieel-juridische context	 17
Bijlage 3. Vraaggesprekken ter oriëntatie op de marktpotentie	 21

1. Introductie

1.1. Achtergrond en probleemstelling

Medio 1999 werd de gemeente Emmen tijdens een werkbezoek van de toenmalige minister van LNV verzocht om de faciliteiten te realiseren voor een overloopgebied voor de tuinders uit het Westland. In de vijfde Nota Ruimte is de gemeente Emmen hiertoe benoemd als Landbouwontwikkelingsgebied (LOG).

Het verzoek van de minister en de status die het Emmense tuinbouwcluster kreeg in de Nota Ruimte, zijn voor de gemeente Emmen redenen geweest om het Rundedal, met een grootte van 180 ha. netto uitgeefbare grond, te ontwikkelen als een potentieel tuinbouwgebied ter versterking van het landelijke tuinbouwcluster.

Op basis van de verwachte actieve medewerking van het ministerie is door de gemeente Emmen een totaal investering gedaan in de ontwikkeling van het Rundedal van €32,7 miljoen. De gemeente Emmen heeft de voormalige agrarische gronden aangekocht en de bestemming tuinbouw toegekend.

De ontwikkeling van het nieuwe glastuinbouwgebied komt niet van de grond. De redenen liggen buiten de invloedssfeer van de gemeente en zijn vooral te vinden in de passieve houding van het Rijk t.a.v. ontwikkeling van nieuwe glastuinbouwgebieden. Dit in tegenstelling tot het vigerende Rijksbeleid in de Nota Ruimte. Het Rijk heeft een nieuwe koers ingezet die inhoudt dat men er voor kiest de ontwikkeling van de gehele sector, inclusief ontwikkellocaties als het Rundedal over te laten aan de marktontwikkelingen. De glastuinbouw in Nederland verkeert in economisch moeilijke omstandigheden. Het Rundedal kan hierin onvoldoende concurrerend zijn met de toplocaties.

Oriëntatie op nieuwe perspectieven

Gelet op het gewijzigde Rijksoverheidsbeleid en het ongunstige economische perspectief voor het Rundedal als glastuinbouwgebied, oriënteert de gemeente zich na zeven jaar op nieuwe/andere kansrijke perspectieven voor het Rundedal.

Bij deze verkenning zijn een aantal bestaande situaties en overwegingen in het geding die in de analyse van de ontwikkelscenario's zijn meegenomen.

De problematiek vraagt om toekomstgerichte oplossingen. Een nieuwe functietoekenning creëert nieuwe mogelijkheden. Daarmee lijkt (maatschappelijk) rendement in het verschiet te liggen naast de huidige hoge kapitaallasten. De verkenning heeft geresulteerd in voorliggende ontwikkelvisie Rundedal.

In 1.2. wordt beschreven hoe de verkenning is uitgevoerd. In 1.3. wordt het resultaat van de verkenning zijnde de ontwikkelvisie in essentie weergegeven.

1.2. Verkenning Rundedal

Scenario's ter verkenning

De stuurgroep Tuinbouw Emmen heeft de volgende scenario's voor het Rundedal op haalbaarheid onderzocht.

1. Ontwikkeling van het Rundedal als tuinbouwlocatie;
2. Functieverbreding van het Rundedal, o.a.;
ontwikkeling als Agropark
ontwikkeling conform principe Biobased Economy
ontwikkeling als ecopark
(n.a.v. motie LEF!, D66 en ChristenUnie d.d. 4-11-2010 en motie CDA zonnepanelen in Rundedal d.d.30-06-2011)
3. Functiewijziging van het Rundedal, o.a.;
ontwikkeling als bedrijventerrein (n.a.v. de Structuurvisie Werklocaties)
4. Herstel van de landbouwfunctie.

Methode verkenning en leeswijzer

1. Vraaggesprekken

Ter verkenning van het Rundedal hebben 12 vraaggesprekken plaatsgevonden met o.a. marktpartijen, provincie, EOP Bargercompascuum, initiatiefnemers van de CDA motie en initiatiefnemers van de gezamenlijke motie van LEF!, D66 en ChristenUnie. Doel van de gesprekken was het verkrijgen van een reëel beeld van de marktpotentie van de vier te onderzoeken scenario's. In de verkennende gesprekken zijn diverse scenario's de revue gepasseerd. Deze gesprekken vormen een belangrijke basis voor de visie op de ontwikkeling van het Rundedal zoals in deze verkenning wordt beschreven. Een mix van de besproken functies en scenario's komt terug in de uiteindelijke visie op het Rundedal en het voorstel dat wordt voorgelegd. De functie tuinbouw (scenario 1.) wordt in de ontwikkelvisie niet meer als haalbare optie gezien. In bijlage 3. wordt een lijst gegeven van geïnterviewden en de bijbehorende gespreksverslagen.

2. Overwegingen

Bij de verkenning van de scenario's zijn verschillende overwegingen en situaties geanalyseerd die bij een functieaanpassing van het Rundedal een rol spelen. Deze overwegingen worden weergegeven in hoofdstuk 2. In bijlage 2. zijn de overwegingen verwoord met een financieel-juridische context. De overwegingen hebben betrekking op de afwikkeling van de pachtsituaties en de bijdrage van de WMD aan de gietwaterstructuur.

3. Haalbaarheidsberekening ontwikkelvisie Rundedal

Ter onderbouwing van de voorgestelde ontwikkelvisie op het Rundedal is een financiële haalbaarheidsberekening gemaakt. Deze doorrekening van de ontwikkelvisie is opgenomen in bijlage 1.

1.3. Essentie visie Rundedal

De verkenning voor het Rundedal is op basis van de vraaggesprekken en de overwegingen uitgekristaliseerd in een visie op de ontwikkeling, waarbij het Rundedal opgedeeld wordt in 3 deelgebieden met een eigen scenario. Nadat een financiële onderbouwing heeft plaatsgevonden (bijlage 1.) wordt deze ontwikkelvisie als voorstel voorgelegd.

De deelscenario's worden met een kaartbeeld besproken in hoofdstuk 3.

Onderstaand in een notendop de drie deelscenario's voor het Rundedal.

Locatie 1. “herstel van de landbouwfunctie”

38 en 27 ha. voor grondgebonden melkveebedrijf (agrarisch)
en woningen in het lint

Locatie 2. “functieverbreding”

46 ha. voor agropark met energie (agrarisch/energie)
en een wonen-werkenzone in het lint

Locatie 3. “functiewijziging”

37 ha. voor grootschalige bedrijvigheid (grootschalige bedrijven)
en een wonen-werkenzone in het lint

2. Overwegingen

Bij de verkenning van nieuwe perspectieven voor het Rundedal moeten verschillende overwegingen en situaties in de analyse betrokken worden. Onderstaand de overwegingen die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van de ontwikkelvisie voor het Rundedal.

Marktvraag leidend

Aangezien de niet stuurbare externe invloeden van de marktwerking (en overheid) een belangrijke rol hebben gespeeld bij het achterblijven van de ontwikkeling van het Rundedal als tuinbouwlocatie is marktvraag een leidend principe voor de verkenning.

Onzeker economisch perspectief

Vanuit de vraaggesprekken over de marktpotentie van het Rundedal is geen eensluidend advies naar voren gekomen. Het onzekere economisch perspectief speelt hierbij een rol. Het is niet mogelijk aan te geven welke scenario's het meest kansrijk zijn voor marktontwikkeling en de meeste opbrengsten genereren voor de gemeente. De rentelasten bedragen op jaarbasis €700.000. Het goedmaken van deze lasten is een eerste vertrekpunt.

Scenario 1. niet meer actueel

Het Rundedal ontwikkelen als tuinbouwlocatie is geen reële optie. In de afgelopen jaren is één kavel verkocht en is er verder geen concrete belangstelling geweest voor het Rundedal als glastuinbouwlocatie. De tuinbouwvisie die volgens planning eind 2012 door de Stichting Tuinbouw Emmen aan het college zal worden aangeboden, zal naar verwachting beleidsmatige bevestiging geven van deze ontwikkeling.

Bestemming glastuinbouw voorlopig niet wijzigen

Omdat niet helder aan te geven is welke functies kunnen worden gevestigd, wordt voorgesteld om voorlopig de bestemming Glastuinbouw op het Rundedal te houden. De planprocedure neemt veel tijd met zich mee. Terwijl niet duidelijk is welke bestemming toegesneden is over een aantal jaren. Het behoud van de bestemming is bovendien voordelig voor de STIDUG-gelden.

STIDUG

Voor de ontwikkeling van het Rundedal als duurzaam glastuinbouwgebied is door het ministerie van LNV (nu EL&I) in 2001 een subsidie van 8,7 miljoen euro beschikt (STIDUG). De impliciete beleidswijziging van de rijksoverheid (*geen inzet op overheveling van tuinbouwbedrijven van het Westland naar de LOG gebieden als het Rundedal, maar ontwikkeling van vestigingslocaties over laten aan de marktwerking*), is een belangrijke oorzaak geweest van de problemen rond de ontwikkeling van het Rundedal. Duidelijk is dat factoren die van invloed zijn geweest op het uitblijven van de belangstelling voor het Rundedal, buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen.

Burgemeester Bijl en wethouder Houwing hebben op 20 juni een gesprek gehad met staatssecretaris Bleker over de economische noodzaak tot functieaanpassing van het Rundedal en behoud van de STIDUG subsidie.

Uit dit overleg bleek dat er een coulante houding bestaat t.a.v. de positie van de gemeente Emmen. Er lijkt geen bezwaar te bestaan tegen de functiewijziging van het Rundedal voor het aflopen van de termijn van 15 jaar. Het definitieve besluit van het ministerie is nog niet ontvangen.

Technische infrastructuur

De nutsvoorzieningen en afvoer hemelwater en de gietwatervoorziening inclusief blusvoorziening, moeten in kaart worden gebracht. Bij marktinitiatieven moet informatie over deze voorzieningen paraat zijn.

Toegevoegde waarde EBR

De curator van het Energiebedrijf Rundedal heeft de gemeente Emmen formeel gevraagd naar eventuele belangstelling voor het EBR. Afhankelijk van de resultaten van de verkenning zou het EBR een toegevoegde waarde kunnen hebben voor de invulling van het Rundedalterrein. De gemeente heeft op dit moment geen belangstelling voor het EBR. Ook vanuit de markt zijn er geen gegadigden. Gasunie-GTS is het GOS aan het ontmantelen en heeft de ontmanteling van het GTS leidingwerk in voorbereiding. Deze huidige ontmanteling komt voor rekening van Gasunie-GTS. Ontmanteling in een later stadium brengt een kostenpost voor de gemeente met zich mee. Met de huidige ontmanteling zijn geen nuts(gas)voorzieningen meer aanwezig voor het Rundedal.

Rundedal zoeklocatie voor windenergie

De gemeente Emmen stimuleert de realisatie van een duurzame energievoorziening. Besloten is om de inpassing van 60 MW windenergie mogelijk te maken. De uitgangspunten daarvoor zijn vastgelegd in de “Beleidsregel Windmolenopstelling gemeente Emmen”. De omgeving van Barger-Compascuum en het Rundedal zijn zoeklocaties. Er bestaan geen planologische belemmeringen om windenergie mogelijk te maken in het Rundedal. De functie windenergie past binnen scenario 2. Functieverbreiding. Bestuurlijke besluitvorming over de realisatie van windenergie vindt in afstemming met de ontwikkelvisie Rundedal plaats maar wel in een eigen besluitvormingstraject.

3. Visie op het Rundedal

3.1. Inleiding

Vanuit de oriëntatie op de marktpotentie van het Rundedal en de genoemde overwegingen die een rol spelen, wordt voorgesteld om het Rundedal op te delen in drie locaties van circa 40 tot 65 ha. met verschillende functies. De functies sluiten aan bij de te verkennen scenario's zoals genoemd onder 1.2.

Het Rundedal is tevens een zoeklocatie voor het realiseren van de doelstelling windenergie. Geconcludeerd wordt dat er geen planologische belemmeringen bestaan om deze functie te realiseren in het Rundedal. Bestuurlijke besluitvorming over dit onderwerp vindt in afstemming met de verkenning van het Rundedal plaats maar wel in een eigen besluitvormingstraject.

In 3.2. wordt een beschrijving gegeven van de voorgestelde functie voor locatie 1. Deze functie komt overeen met het te onderzoeken scenario 4; "herstel van de landbouwfunctie". Voorgesteld wordt om hier woningbouw in het lint aan toe te voegen.

In 3.3. wordt de voorgestelde functie voor locatie 2. verwoord dat overeenkomt met het te onderzoeken scenario 2; "functieverbreding" waaronder een agropark met energie. Voorgesteld wordt hier een wonen-werkenzone aan toe te voegen.

In 3.4. wordt een beschrijving gegeven van de voorgestelde functie voor locatie 3 overeenkomstig scenario 3; "functiewijziging" waaronder grootschalige bedrijvigheid. Voorgesteld wordt om hier een wonen-werkenzone aan toe te voegen..

In 3.5. wordt met een kaartbeeld de visie op het Rundedal verduidelijkt.

In 3.6. worden aandachtspunten bij de uitvoering van de ontwikkelvisie Rundedal benoemd.

3.2. Locatie 1. “herstel van de landbouwfunctie” 38 en 27 ha. voor grondgebonden melkveebedrijf (agraris) en woningen in het lint

Voorgesteld wordt om de noordelijke zone tot aan het dorp Barger Compasuum aan te merken als agrarisch gebied. Dit houdt in dat locatie 1. aangewezen wordt voor grondgebonden melkveehouderijen en akkerbouw. (gearceerd is toegevoegd ter verduidelijking) Het betreft twee deellocaties van circa 38 ha (ten noorden van het perceel van Vegter) en 27 ha (ten zuiden van het perceel van Vegter). Deze invulling sluit het beste aan bij het dorp en zal naar verwachting geen bezwaren opleveren. Vlotte realisatie bij marktinitiatief is dus mogelijk. De aangrenzende zone van Vegter kan bij marktvraag dezelfde functie krijgen.

De overgang naar het dorp wordt versterkt met een zone voor woningbouw kavels. De verkaveling wordt niet op voorhand ingevuld. Flexibiliteit is van belang. Gezien de locatie is een invulling van een drietal grotere woningbouw kavels t.b.v. landelijk wonen in het lint aan het Oosterdiep een planologisch passende mogelijkheid. De kavels zijn ter indicatie 65 meter diep en 30 tot 40 meter breed. Met deze diepte is direct een milieuzone van 50 meter meegenomen. De verwachting is dat er marktvraag is naar grotere woningbouw kavels in het lint. Deze verkaveling is in trek bij de bewoners van lintdorpen. De kavels zijn niet concurrerend met bouw mogelijkheden binnen de bebouwde kom. De doelgroepen verschillen. Er is eerder sprake van het bieden van een aanvullend woonmilieu. Het totale oppervlakte uit te geven grond is 7800 m². De kavelprijs is mede afhankelijk van de kavelgrootte.

3.3. Locatie 2. “functieverbreding” 46 ha. voor agropark met energie (agraris/energie) en een zone wonen-werken in het lint

Voorgesteld wordt om de middenlocatie aan te merken als agropark waarin ruimte wordt geboden aan agro-gelieerde bedrijven die planologisch niet inpasbaar zijn in het buitengebied. Hiermee wil de gemeente ruimte bieden aan vernieuwende vormen van niet-grondgebonden melkveebedrijven die de mogelijkheden krijgen om innovatieve concepten in intensieve melkveehouderij te ontwikkelen voor circa 1000 koeien met een bouwvlak van 8 tot 10 ha. Deze locatie is niet bestemd voor klassieke vormen van intensieve veehouderij (varkens en pluimvee).

Hiernaast is andere agro-gerelateerde bedrijvigheid mogelijk en energieteelt zoals mais. Ook de plaatsing van zonnecollectoren behoort tot de mogelijkheden. De invulling van deze locatie is binnen de gestelde functionele contouren nader uit te werken. De marktvraag is het leidend. In het lint aan het Oosterdiep wordt inclusief locatie 3. in totaal 7,4 ha. mogelijk gemaakt voor een zone wonen-werken, met bedrijf aan huis.

**3.4. Locatie 3. “functiewijziging”
37 ha. voor grootschalige bedrijvigheid(grootschalige
bedrijven) en een wonen-werkenzone in het lint**

Rondom het verkochte perceel van 10 ha, is circa 37 ha. bouwrijp aan de a37.

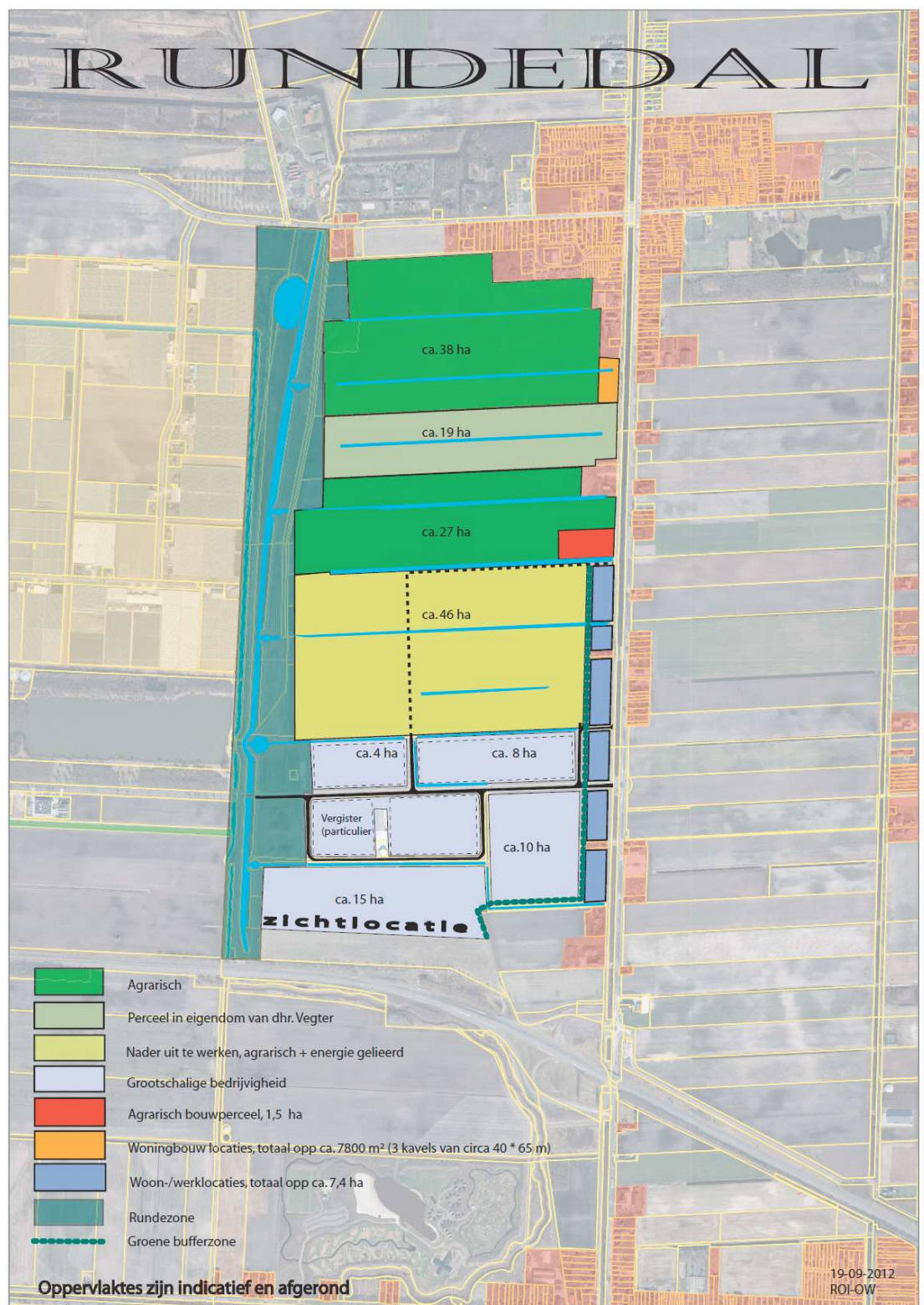
Voorgesteld wordt om deze locaties aan te merken voor grootschalige bedrijven die niet inpasbaar zijn op de reguliere bedrijventerreinen in de gemeente Emmen.

Deze invulling aan de a37 is in veel vraaggesprekken als meest geëigend en kansrijk naar voren gekomen. De bedrijven kunnen aanvullend zijn op de andere agro-gerelateerde functies in het Rundedal, maar het is geen directe voorwaarde. De marktvraag is leidend.

In het lint aan het Oosterdiep wordt inclusief locatie 2. in totaal 7,4 ha. mogelijk gemaakt voor een zone wonen-werken, met bedrijf aan huis. Deze zone fungeert als bufferzone naar het achterliggende bedrijventerrein. Voor de verkaveling is de marktvraag leidend. Een vastliggende verkaveling wordt niet op voorhand voorgesteld.

Het zuidelijk deel van het plangebied is een prachtige zichtlocatie langs de A37 en vormt de entree van de gemeente Emmen vanuit het oosten. Een kwalitatief en hoogwaardige invulling van deze locatie is een voorwaarde voor vestiging van bedrijven. Samen met de nieuwe bedrijven worden deze voorwaarden uitgewerkt om maatwerk te kunnen leveren en het gebied een kwalitatieve uitstraling te geven vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling ‘zicht is plicht’.

3.5. Visiekaart Rundedal



3.6. Aandachtspunten bij de uitvoering

Organische groei deelgebieden

De drie locaties zijn met bijgaand kaartbeeld begrensd voor wat betreft de toekenning van globale functies. Voorgesteld wordt om bij de uitwerking in de praktijk uit te gaan van organische groei van de deelgebieden. Dat wil zeggen dat de marktvraag leidend is binnen de randvoorwaarden van de gemeente. Gelet op de onzekere economische vooruitzichten wordt bij de organische groei van deelgebieden ook voorgesteld om versnipperd grondgebruik tegen te gaan door bij de uitgifte zo veel mogelijk aaneengesloten uitgifte te bewerkstelligen (clustering). Hiernaast is uitgangspunt om bij een concreet marktinitiatief juridisch correcte maar wel vlotte en toegesneden overheidsupport te leveren.

Planologisch-juridische regeling

In 2005 is het bestemmingsplan "Tuinbouwcentrum Klazienaveen, het Rundedal" vastgesteld met als doel een duurzaam glastuinbouwgebied te ontwikkelen. Met de nieuw koers voor het Rundedal wordt een flexibel concept neergelegd op het gebied van agrobusiness en grootschalige bedrijvigheid aanvullend op de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente. Gelet op deze flexibiliteit, maar ook op de onzekere economische vooruitzichten, wordt voorgesteld om de vigerende bestemming Glastuinbouw te handhaven. Om beter in te kunnen spelen op de marktvraag zal per initiatief een op maat gemaakte planologische procedure worden doorlopen middels een projectomgevingsvergunning.

Branding en positionering

Voorgesteld wordt om bijzondere aandacht te laten besteden aan de marketing van het Rundedal nieuwe stijl. Het Rundedal kan met voorgestelde invulling zo mogelijk een eigentijds cradle to cradle profiel krijgen indien de gemeente hierop regisseert. Bij de verwezenlijking in de praktijk, heeft de markt wel het laatste woord. Professionele inzet op de positionering en marketing hoort een directe vervolgactie te zijn op de vaststelling van de ontwikkelvisie in de raad. Mensuren (accounthouderschap) moeten hiervoor vrijgemaakt worden. In het werkplan Economie worden hiervoor uren opgenomen. Om het onderscheid tussen locatie 3 en andere bedrijventerreinen in de gemeente duidelijk te maken en passend in de markt te zetten, wordt voorgesteld te kiezen voor een onderscheidende naam waaruit direct spreekt dat het uitsluitend een terrein is voor grote bedrijven.

Monitoring ontwikkelvisie

Voorgesteld wordt om de ontwikkelvisie voor het Rundedal te laten monitoren door het college, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de termijnen van de raad. Dit zou betekenen dat in 2016 de visie wordt herijkt aan het sociaal-economisch perspectief dat zich dan aandient.