

BügelHajema

Plek voor ideeën

Memo

Opdrachtgever: Groningen Seaports

projectnummer: 090.10.53.00.03

Aan: Projectgroep provincie/gemeente/GSP
Van: BügelHajema Adviseurs
Onderwerp: Landschappelijk raamwerk Zuidoost
Datum: 20-02-2015, revisie op 21-07-2016

In november 2014 heeft een overleg plaatsgevonden met provincie, gemeente en GSP waarin een evaluatie heeft plaats gevonden van het landschappelijk ontwerp van het plangebied Zuidoost. De ontwikkelingen rond de datacenters en de inpassing van het windpark vroegen om het updaten van het stedenbouwkundig- en landschapsinpassingsplan. Afgesproken is een "Landschappelijk raamwerk" te maken in overleg en afstemming met het bouwheerschap en dat als richtinggevend kader vast te stellen op het bestuurlijk overleg van 20 februari 2015. Het landschappelijk raamwerk zal vervolgens vertaald worden naar de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Om de veranderingen ten opzichte van de start van het ontwerp navolgbaar te maken, volgt achtereenvolgens een overzicht van de uitgangspunten en wordt aangegeven welke wijzigingen, nuances of detailleringen worden doorgevoerd.

Masterplan (BO 19 december 2011)

De hoofduitgangspunten van het Masterplan zoals vastgesteld in een bestuurlijk overleg van 19 december 2011 zijn leidend (zie daarvoor figuur 1):

- Gekozen wordt voor verkavelingsopzet evenwijdig aan het bestaande hoogspanningstracé.
- De bouwmassa's in de verkavelingstructuur zullen geleed worden door meerdere onbebouwde structuurlijnen, zowel in lijn met de richting van de hoogspanningsverbinding als dwars daarop.
- De bouwhoogte is ruwweg van laag bij de rand naar hoog in het binnendeel richting de noord(oost)elijke randen (Eemshaven) toe.
- Het plangebied zal ongeveer halverwege de N33 tussen Middendijk en de bestaande rotonde Kwelderweg, eenmalig vanaf de N33 middels een rotonde worden ontsloten.
- De bebouwing zal op voldoende afstand van de N33 liggen, zodat er ruimte is om een randzone te creëren met water en groen.
- In het noordwestelijke deel van de randzone (de Tip) moet ruimte worden gemaakt voor de als waddenpriel te herstellen Kleine Tjariet.
- Het geheel van Middendijk, randsloot en talud moet voldoende ruimte krijgen om als eigenstandige, oude structuur herkenbaar te zijn. Als waarde in zichzelf en als overgang van twee landschapstypen.



- De noordelijke randzone (oeverzone Oostpolderbermkanaal) wordt (in overleg met het waterschap) ingericht als natuurvriendelijke oeverzone met (bloemrijke) graslanden.



Figuur 1: Stedenbouwkundig Plan (Masterplan 2011)

Bestemmingsplan Eemshaven Zuidoost fase 1 (vastgesteld 30 januari 2014)

De provincie heeft in 2011 ingestemd met het bij voorrang ontwikkelen van een eerste fase van Zuidoost. Bij de detaillering van het ontwerp voor fase 1 van Zuidoost zijn in overleg met het bouwheerschap, GSP en de initiatiefnemer de volgende concrete maten en afstanden (soms in afwijking van het Masterplan) vastgelegd in de toelichting en regels van het bestemmingsplan. De meest opvallende afwijkingen is dat de bouwmassa's van de nieuwste generatie datacenters veel groter uitvielen dan in 2011 voorzien kon worden. Omdat de detaillering vooral invloed had op de randzones, is voor fase 1 een Landschappelijk inpassingsplan gemaakt (figuur 2). Dat plan kende de volgende uitgangspunten:

- De structuurlijnen hebben voor zover vallend in fase 1 een minimale breedte van 40 m.
- In fase 1 zijn twee noord-zuid structuurlijnen opgenomen.
- De oost-west structuurlijn heeft een geknikt verloop om de hoofdontsluiting te kunnen realiseren leggen en tegelijkertijd de boerderij in fase 2 te ontzien.
- De bebouwing van de datacenters staat op minimaal 80 m. afstand uit de rand van de N33, uitgezonderd de meest zuidwestelijke punt van de locatie vallend in fase 2 waar vanwege de krappe ruimte tot de hoogspanningsleiding, 70 m. is toegestaan.



- De minimale maat van de watergangen is 30 m. waar incidenteel wegens ruimtegebrek als gevolg van aanwezige of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur (waaronder de gasleiding en mogelijk hoogspanningsleiding) mag worden afgeweken.
- De minimale maat van de herstelde om te leggen Kleine Tjariet is eveneens 30 m. waar om dezelfde reden van mag worden afgeweken.
- De bouwhoogte is in fase 1 maximaal 15 m. in de zone direct grenzend aan de N33 en 26 m. in de daaraan grenzende zone.
- Voor de Middendijk (niet zichtbaar in figuur 2 en in figuur 3 als dijkzone weergegeven) wordt een zone aangehouden met een breedte (gemeten vanaf de rand van de Oostpolderweg-Polendijkpad), van 30 tot 50 m.
- De bebouwing in Zuidoost komt op minimaal 20 m uit de nu nog zichtbare randsloot die op enige afstand van de Middendijk te liggen.



Figuur 2: Landschappelijk inpassingsplan 2014

Het landschappelijk inpassingsplan is vertaald in het bestemmingsplan voor fase 1 en in 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Eemshard. Daarmee zijn tevens alle voor het ontwerp relevante algemene uitgangspunten formeel vastgesteld voor de ontwikkeling van Zuidoost.



Landschappelijk Raamwerk (bestuurlijk overleg 20-02-2015)

Zoals aangegeven is in november 2014 voorgesteld het Stedenbouwkundig plan en het Landschappelijk inpassingsplan ineen te schuiven tot één integraal product. Dat is het Landschappelijk raamwerk genoemd. Het raamwerk legt de hoofdlijnen opnieuw nauwkeurig vast maar laat voldoende flexibiliteit om afhankelijk van de veranderende wensen van de initiatiefnemers mee te kunnen bewegen.

De hoofdopzet van het raamwerk is opnieuw ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Masterplan. Het bedrijventerrein kent ondanks de ingewikkelde verkaveling door allerlei infrastructuur (gas- en hoogspanningsleiding) ruime overgangen naar de randen, die met water en groen worden ingevuld. Het bedrijventerrein wordt door twee bepalende structuurlijnen doorsneden. Deze structuurlijnen staan haaks op elkaar. De eerste structuurlijn ligt in het verlengde van de rotonde, de tweede structuurlijn valt samen met de 380kv hoogspanningsleiding. Naast deze beide structuurlijnen wordt twee secundaire structuurlijnen gemaakt, evenwijdig aan de structuurlijn van de hoogspanningsleiding. De eerste structuurlijn valt in fase 1 en ligt vast. De exacte situering van de tweede structuurlijn is afhankelijk van de initiatieven (gronduitgifte) en de locatie van eventueel te realiseren windturbines. De structuurlijnen bestaan in hoofdzaak uit water, rietoevers en graslanden, maar bieden ook mogelijkheden voor ondergeschikte wegenstructuur.

De belangrijkste drie wijzigingen in de hoofdopzet betreffen de interne ontsluiting van het plangebied, de opzet van de rand van het plangebied grenzend aan de zeedijk en de plaatsing van de windturbines.

Het eerste is het gevolg van de eerder aangegeven grote bouwmassa's van de datacenters en de wens van initiatiefnemers om aaneengesloten plots te willen realiseren. Dat heeft gevolgen voor de hoofdontsluiting. Deze loopt in tegenstelling tot het Masterplan, aan de zuidzijde van het plangebied, ten noorden van de dijkzone van de Middendijk. Deze afwijking is in overleg met de provincie tot stand gekomen en honoreert de wens van de initiatiefnemers om hun plot niet te doorsnijden met een openbare wegenstructuur. De verlegging van de interne ontsluitingsstructuur leidt tot een omkeerbeweging naar het zuidelijk deel van het terrein maar heeft vooral voordelen:

- De hoofdontsluiting loopt niet over mogelijk uit te geven gronden, waardoor de ontsluiting met zekerheid kan worden aangelegd en nooit een 'plot' hoeft te doorkruisen.
- De ligging van de hoofdontsluiting aan de randzone biedt goede ontwerpvoorwaarden voor een passende overgang naar de dijkzone. Op deze manier staan de bedrijven met de voor-kanten (fraaiër, lager) naar de dijkzone, hetgeen op positieve wijze zal bijdragen aan de beleving van het bedrijvenpark vanaf de dijkzone
- De groenstructuurlijnen zijn goed zichtbaar en beleefbaar en bieden bovendien de mogelijkheid om aanvullende (calamiteiten)infrastructuur aan te leggen en te koppelen aan de hoofdontsluiting.



- De bebouwing kan aan de achterzijde worden uitgelijnd in een strakke rooilijn langs de structuurlijn en aan de voorzijde is meer ruimte voor een gestaffelde bebouwingsstructuur met kleinere en lagere bebouwing, wat een goede overgang vormt richting de Middendijk.

Het aanzicht van het bedrijventerrein wordt daarnaast bepaald door de windturbines. Hoewel het plangebied als zoekgebied voor windparken is aangewezen, was de bebouwingsdichtheid in fase 1 geen aanleiding om de plaatsing van windturbines nader te onderzoeken. De locatie van de windturbines wordt gestuurd door risico- en effectcontouren. De ligging van de windturbines staat daarmee vast, afhankelijk van het aantal te bouwen turbines. Mocht het mogelijk zijn, dan verdient het de voorkeur de locatie van de windturbines samen te laten vallen met de structuurlijnen, die daarmee een extra ruimtelijke dimensie krijgen.

De derde wijziging van het ontwerp betreft de zone van de zeedijk. De dijk zal op korte termijn versterkt en verbreed worden. De randzone van het Zuidoost langs het Oostpolderbermkanaal zal daarmee breder worden, echter zonder dat dit de uitgeefbaarheid beïnvloedt. De inrichting maakt onderdeel uit van het Inpassingsplan Dijkverbetering Eemshaven-Delfzijl.

Samenvattend kent het Landschappelijk Raamwerk daarmee de volgende uitgangspunten:

- De randzones langs de N33, Middendijk, gascompressorstation Spijk en Oostpolderbermkanaal houden ongewijzigd een invulling met groen en water met dien verstande dat de geplande “kortsluiting” van de 380 kV noordelijk in het plangebied tussen beide transformatorstations, vervalt en dat de oeverzone langs het Oostpolderbermkanaal beïnvloed wordt door de dijkversterking van de Waddenzeedijk.
- Naast de twee al vastgelegde structuurlijnen wordt nog één noord-zuid structuurlijn gemaakt in dezelfde richting als de structuurlijn samenvallend met de hoogspanningsleiding. De ligging daarvan is afhankelijk van waar de toekomstige bebouwing dit toelaat en waar deze zou kunnen samenvallen met de locaties van windturbines.
- De structuurlijnen worden gevormd door water(berging) en groen en waar mogelijk (maar ongeschikt) door infrastructuur.
- Ten opzichte van fase 1 is de oost-west structuurlijn zodanig verschoven dat deze weer in het verlengde van elkaar ligt en een doorgaande oorspronkelijke structuurlijn vormt.
- De hoofdinfrastructuur vanaf de rotonde gaat niet rechtdoor via de oost-west structuurlijn het plangebied in. Het verkeer in het plangebied wordt via de op te waarden ventweg richting de Middendijk geleid en vanuit een zuidelijke hoofdas naar de verschillende plandelen geleid.
- Ten behoeve van het bouwverkeer wordt een tijdelijke ontsluitingsweg over de herstelde Kleine Tjariet gelegd.
- Vanaf de randsloot van de Middendijk dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van minimaal 20 m.



- De bouwmassa's zijn zoals gesteld forser en hoger dan in het Masterplan is verondersteld. De bouwhoogte zal in de eerste zone vanaf de Middendijk maximaal 15 m. bedragen. Het overige deel van het plangebied mag maximaal 26 m. en 35 m. hoog worden.
- Voor ondergeschikte bouwdelen op de bebouwing ten behoeve van technische installaties mag tot maximaal 5 m. extra gebouwd worden.
- Het bebouwingspercentage ten opzichte van het bestemmingsvlak bedraagt 60% in de zones langs de N33 en Middendijk en 70% in de overige zones.
- De overgang van de bouwhoogte van 15 m. naar 35 m. verandert in oostwaartse richting en komt dichterbij de Middendijk te liggen. Bij het bouwkundig ontwerp van een initiatiefnemer zal in overleg met het bouwheerschap bepaald worden hoe met deze overgang wordt omgegaan.
- De oriëntatie van de bebouwing zal door de zuidelijke hoofdontsluiting keren, in die zin dat lagere (kantoor)bebouwing zal vallen in de 15 m. zone aan de hoofdontsluiting en de achterkanten van hoge bebouwing zal zoveel mogelijk uitgelijnd worden langs de oost-west structuurlijn (indicatieve rooilijn). De bebouwing staat altijd parallel aan de structuurlijnen.
- De hoofdrichting van de bebouwing valt samen met de richting van de structuurlijnen.
- De windturbines staan vanwege de vele belemmeringen op een vaste locatie. Er zijn 3 lijnopstellingen. De (van oost naar west gezien) eerste lijnopstelling wordt gevormd door de turbines op de zeedijk, de tweede op de zuidoost-noordwest structuurlijn in het plangebied aangevuld met een solitaire turbine in de zuidoosthoek van het plangebied en de derde de turbines langs de N33. De turbinetypes mogen van elkaar verschillen onder de voorwaarde dat per lijnopstelling gestreefd wordt naar identieke turbinetypes (wat betreft ashoogte, bladlengte en kleurstelling) en dat waar mogelijk aansluiting wordt gezocht met naastgelegen windparken.

De bovenstaande uitgangspunten zijn opnieuw vertaald naar de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Waar strijdigheid optreedt met het bestemmingsplan voor fase 1, zal het nu voorliggende bestemmingsplan voor geheel Zuidoost, leidend worden.



Ideeën voor een plek

EEMSHAVEN ZUIDOOST LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

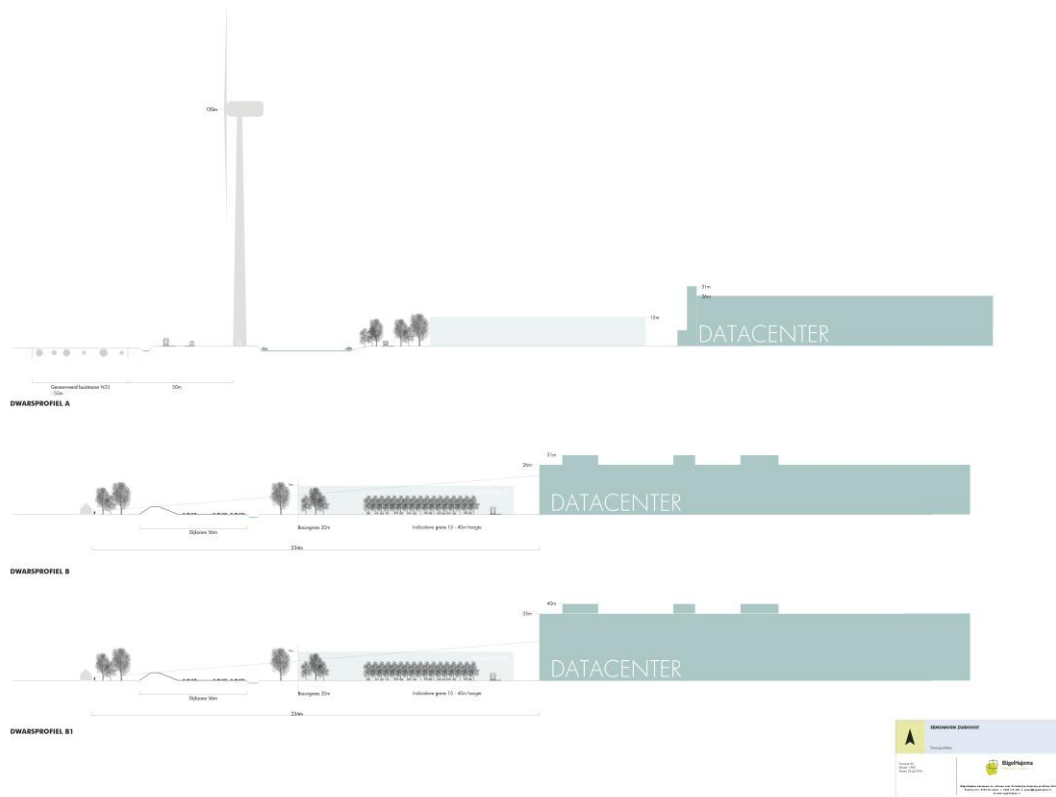
22 juli 2016



Figuur 3: Landschappelijk Raamwerk revisie juli 2016



Ideeën voor een plek



Figuur 4: Dwarsdoorsnedes A: N33 en B Middendijk (optie 26 m en 35 m bouwhoogte)