

Eemshaven Zuidoost

Beeldkwaliteitsplan



Inleiding

De Eemshaven ligt aan de Waddenzee in het noorden van Nederland in de gemeente Eemsmond in de provincie Groningen.

In 1968, is de regio door de Nederlandse overheid aangewezen als kerngebied voor economische ontwikkeling. Als onderdeel van deze strategie werd de zeehaven Eemshaven ontwikkeld en zijn sindsdien verschillende elektriciteitscentrales langs de kust in bedrijf genomen. In 2010 is door Groningen Seaports (GSP) en de gemeente Eemsmond onderzoek gedaan naar de verdere mogelijkheden voor uitbreiding en variatie van de bedrijvigheid in de regio. Hierin zijn ook de zogenaamde 'droge' uitbreidingsgebieden (binnen de dijken) ten zuidoosten van de bestaande haven, bekend als Eemshaven Zuidoost, meegenomen.

Het huidige agrarische gebied zal worden herbestemd voor industrieel gebruik met een nadruk op datacentra, een snel groeiende hi-tech ontwikkelingssector. Dit document is geschreven om richting te geven aan deze ontwikkeling met betrekking tot ruimtelijke vormgeving (stedenbouw), architectuur en landschapsinrichting voor de eerste fase. Het is niet bedoeld om een vormtaal voor te schrijven maar als leidraad voor ontwerprichting en beeldkwaliteit. De afbeeldingen in dit document zijn illustratief. Zij moeten niet gezien worden als 'letterlijke' weergave van de gewenste toekomstige ontwikkelingen maar als mogelijke uitwerkingen van dit beeldkwaliteitsplan en de daarin beschreven beeldkwaliteit.







Context

Het omliggende gebied wordt gekenmerkt door grote open ruimten met hoofdzakelijk landbouwgrond voor aardappels, met daar doorheen een netwerk van watergangen en oude slenken. Door de beperkte aanwezigheid van bebouwing en het vlakke land zijn er lange zichtlijnen naar en van de locatie. Het landschap wordt bepaald door een aantal boerenerven en de grootschalige industriële bebouwing langs de kust aan de noordzijde, waaronder twee gasgestookte elektriciteitscentrales, een kolencentrale, een omvormstation, een windmolenpark en een netwerk van hoogspanningsmasten.

Aan de noordoost-zijde van de locatie ligt het transformatorstation 'Robbenplaat'. Vanaf hier steken twee hoogspanningstracés parallel het kanaal over in zuid-westelijke richting en delen het ontwikkelgebied in twee delen, noord en zuid. Een nieuw aan te leggen hoogspanningstracé, onderdeel van het nationale hoogspanningsnetwerk, is in voorbereiding. ter vervanging van de bestaande hoogspanningsleidingen. Tevens is aan de noordwest zijde van het plangebied een nieuwe leiding voorzien..

De N33, die Eemshaven in het noorden verbindt met Appingedam en Delfzijl in het zuiden, vormt de noordwestelijke grens van het van de locatie. Door de aanleg van een nieuwe rotonde wordt het nieuwe industriegebied ontsloten voor autoverkeer. De Eemshaven is bereikbaar per spoor. Het dichtstbijzijnde vliegveld is ten zuiden van de stad Groningen. De heersende windrichting is uit noordwestelijke richting, over de Waddenzee.



Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het stedenbouwkundige kader heeft betrekking op het totale gebied van Eemshaven Zuidoost (210 hectare). Het beschrijft een orthogonaal grid met bebouwing en zichtlijnen parallel aan de bestaande hoogspanningstracés. De ontwikkeling blijft los staan van de rondom gelegen dijken. Er wordt afstand gehouden tot de dijken. De noord-zuid lopende zichtzone heeft een minimale breedte van 25m en moet een zacht en groen karakter krijgen met helder uitgelijnde bebouwing en groene zones.

Er is tevens een onbebouwde zichtzone haaks op het hoogspanningstracé, over de hoofdonthutingsroute. Deze zone heeft een minimum breedte van 40m, bestaand uit een 18m breed kanaal met groene bufferzones van 11m breed aan beide zijden.

Voor de hoofdverkeerstoegang tot het plangebied wordt een nieuwe rotonde in de N33 gelegd. Deze verbindt de noordwest kant van het plangebied met het bestaande gasbehandelingsstation van de Gasunie in het zuidoosten. De verkeerstructuur blijft onderwerp van nadere studie in de vervolgfase. De wens is namelijk om de locatie te ontwikkelen als één campus.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een aantal kanalen en waterpartijen, voornamelijk langs de rand bij de N33, de hoofdonthutingsweg van het plangebied, en parallel aan de hoogspanningstracés. De waterpartijen langs de N33 zijn een visuele buffer tussen de weg en het plangebied. De bebouwing moet tenminste 80m terugliggend van de N33 worden geplaatst, uitgezonderd het meest zuidwestelijke hoekpunt van de locatie in fase 2 waar een minimale afstand van 70m is toegestaan.

Mits goed ingepast (situering en vormgeving passend bij de groenzone langs de N33) kan het parkeren aan de buitenzijde van het perceel worden gelegd waarbij de zichtzones over het perceel en vanaf de N33 moeten worden vrijgehouden.





Het noordelijke deel

Het deel ten noorden van het bestaande hoogspanningstracé zal worden ontwikkeld voor industrieel gebruik overeenkomstig bovengenoemde 'stedenbouwkundige randvoorwaarden'. Dit deel wordt door de 40 meter brede zichtzone opgedeeld in een oostelijk en een westelijk deel.

Een gedeelte van het plangebied ligt onder de bestaande 220kV hoogspanningsleiding waardoor er beperkingen gelden voor de bouw totdat het voorgenomen amoveren van de leiding is afgerond. Daarna zal het dan voormalige tracé één van de hoofdzichtassen vormen voor een volgende fase. Maximaal 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd. Dat betekent dat uitgaande van een bestemmingsvlak van circa 30ha zo'n 18ha bebouwd kan worden binnen een bouwvlak met een totale grootte van circa 24ha.

In aanvulling op de 40m brede zichtzone haaks op het hoogspanningstracé beschrijft het stedenbouwkundige plan één 25m brede zichtzone over de locatie, parallel aan het hoogspanningstracé. De exacte positie is flexibel maar moet doorgaand zijn over de volledige lengte van de locatie. Buiten deze zones geldt een maximale bouwhoogte van 15m voor de eerste zone vanaf de N33, het deel van het perceel grenzend aan de Kleine Tjariet, en 26m voor het overige deel van het perceel.

Het noordelijke deel wordt ontsloten door middel van een directe aansluiting op de nieuwe rotonde in de N33. Binnen de locatie zal een netwerk van dienstwegen moeten worden voorzien voor de bereikbaarheid van gebouwen en installaties voor personeel en leveranciers en onderhoudswerkzaamheden.

In aanvulling op de industriële hoofdbebouwing zullen bijgebouwen en bouwwerken voor ondersteunende functies noodzakelijk zijn. Dit kunnen zijn: transformatorgebouwen, technische installaties, opslag- en kantoorgebouwen. Deze gebouwen moeten overeenkomstig de stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden als beschreven in dit beeldkwaliteitsplan worden ontworpen.

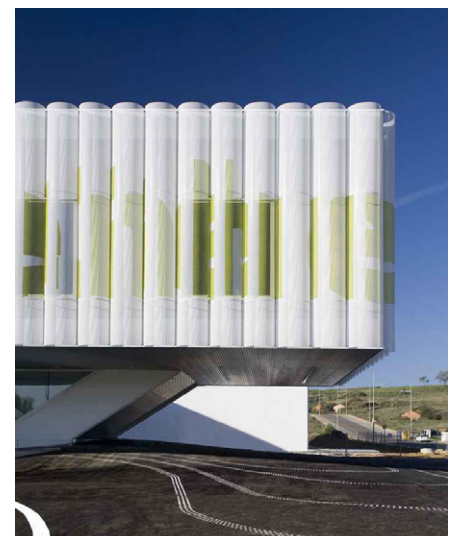
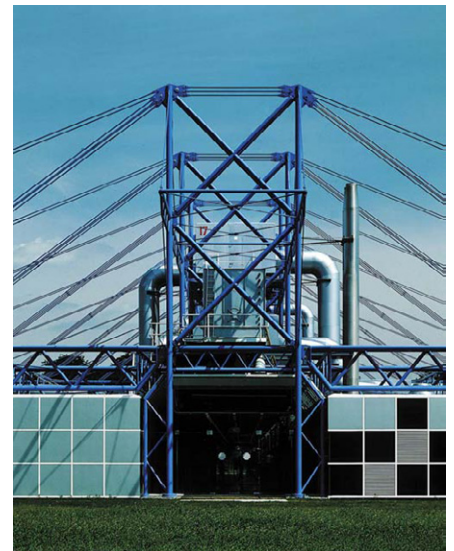
Beveiliging is een belangrijk aspect in de ontwikkeling van datacentra. De als onderdeel van het totale plan aan te leggen waterpartijen kunnen worden benut als 'natuurlijke' beveiligingslinie. Aanvullend kunnen op overige plaatsen hekwerken worden toegepast. Deze hekwerken worden zorgvuldig ingepast, zijn maximaal 2.50 hoog en belemmeren het doorzicht niet, met name daar waar de hekwerken de zichtzones raken en/of kruisen.

Architectonische randvoorwaarden

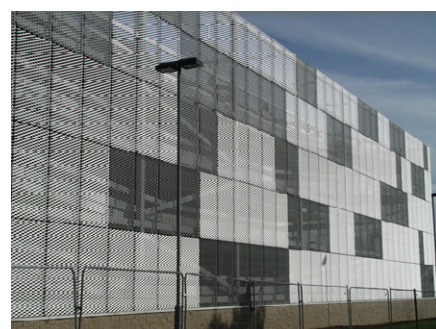
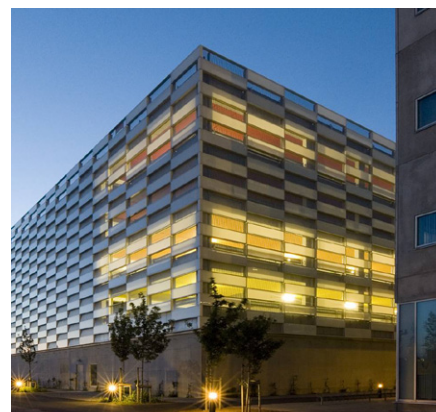
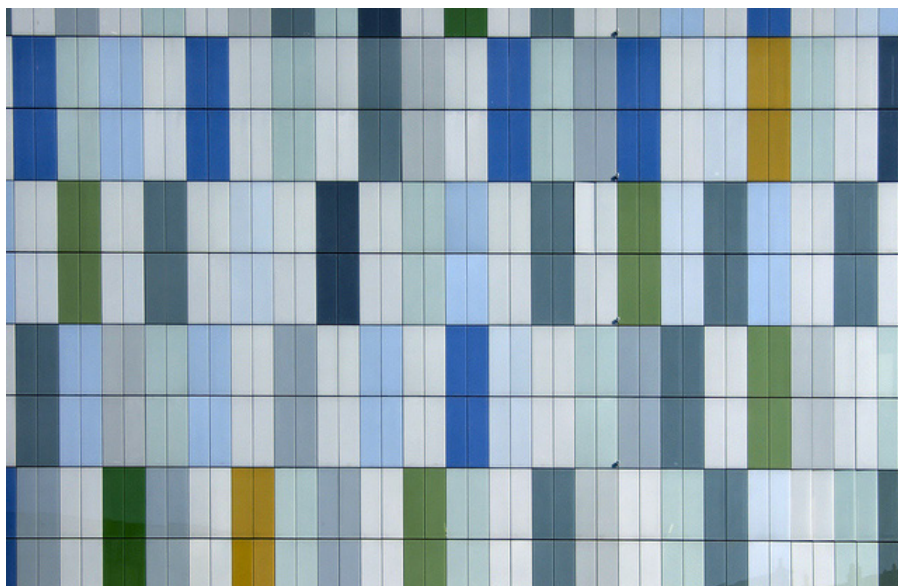
Beoogd wordt een eigentijdse architectuurstijl. De functie en het industriële karakter van de bebouwing moeten worden benadrukt. Dit kan o.a. door het gebruiken van kleur- en/of materiaalaccenten op delen van de bebouwing. In het ontwerp worden installaties zoveel mogelijk geïntegreerd in de bouwmassa, dan wel gebruikt om bijzondere accenten aan de bouwmassa mee te geven. Dit is temeer gewenst om hier en daar de lange bouwlijnen te onderbreken en het geeft een functionele verklaring van onderdelen van de bouwmassa. De architectuur en de terreininrichting (beschreven in het landschapsplan) worden zodanig ontworpen dat een goede wisselwerking ontstaat.

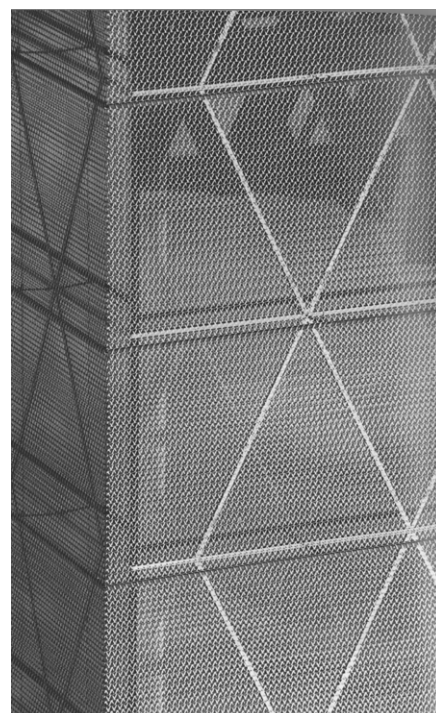
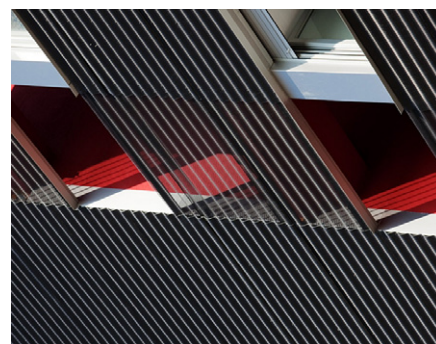
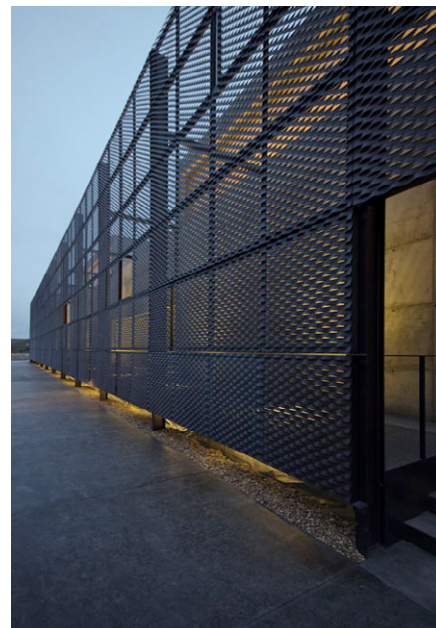
Grote volumes en gevelvlakken moeten worden onderbroken door geleding in de vorm aan te brengen of variaties in materiaal en/of kleur toe te passen. Daken moeten vlak of licht hellend zijn. Gebieden voor buitenopslag, opstelplaatsen voor installaties of hulpconstructies dienen te worden geprojecteerd in (private of gemeenschappelijke) wegen, zodanig dat het zicht hierop zo veel mogelijk wordt geblokkeerd, en te worden vorm gegeven als volume (i.p.v. losse volumes verspreid over het terrein). Deze bebouwing dient samenhang vertonen met de architectuur van de hoofdbebouwing zodanig dat er geen verrommeling in het beeld optreedt. 'Buiteninstallaties' moeten zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg worden geplaatst of worden geïntegreerd in het ontwerp van de bebouwing en/of de terreininrichting. Het is van belang dat vanaf de N33 en de entree(s) een kwalitatief hoogwaardig beeld ontstaat.

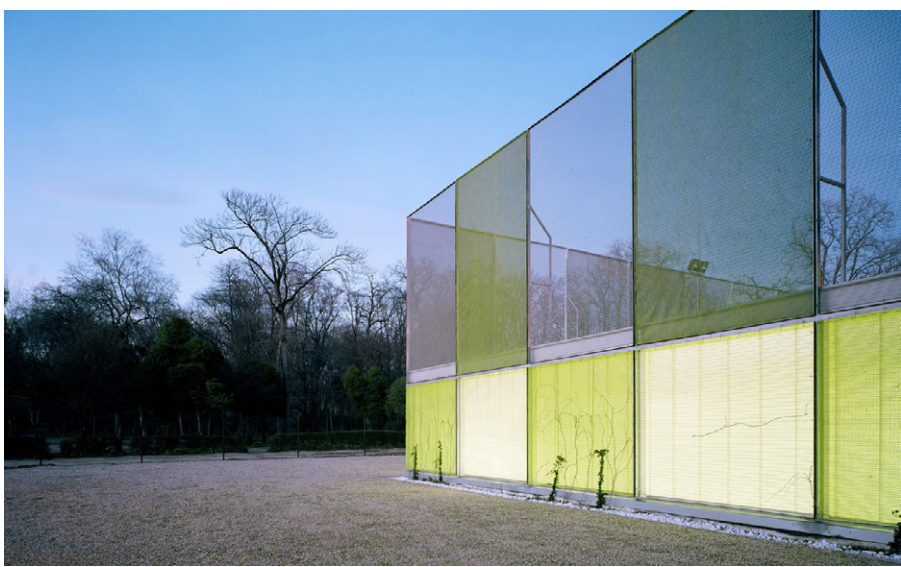
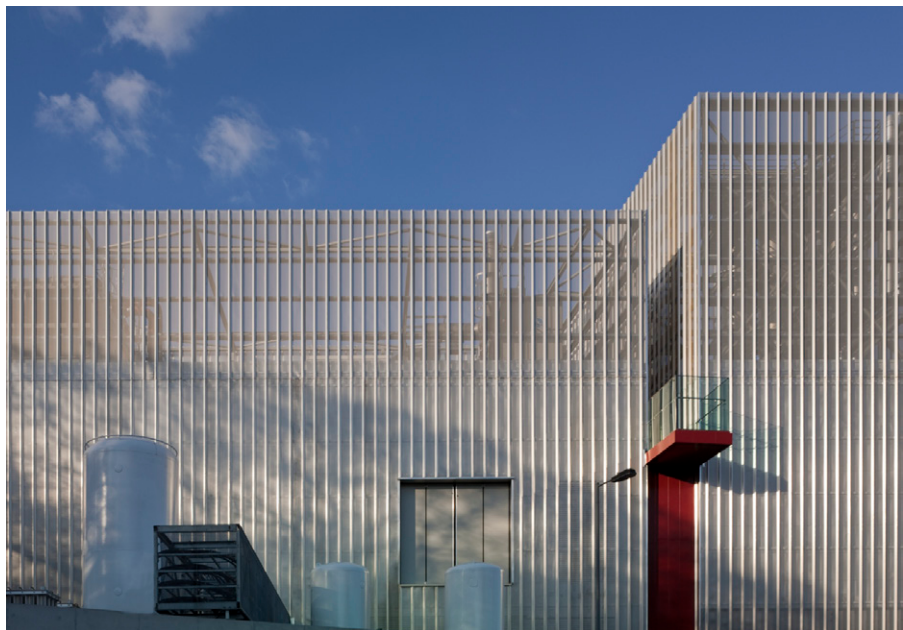
De gevels van opslag- en industriële bebouwing zal overwegend ondoorzichtig en gesloten zijn. Kantoren zullen meer transparant zijn ten gunste van de daglichttoetreding in de ruimten en het zicht naar buiten. Kantoor- en entreegebouwen onderscheiden zich door hun positionering en vormgeving.

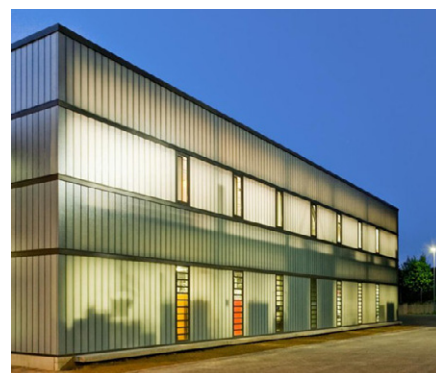


Het gebruik van robuuste, industriële materialen zoals staal of aluminium bekledingen wordt aangemoedigd. Het gebruik van felle kleuren in naar het buitengebied gerichte gevelvlakken moet worden vermeden. Het is wel mogelijk levendige kleuren toe te passen bij meer naar binnen gerichte gevels of voor het accentueren van technische of architectonische kenmerkende delen. Gebouwtoegangen moeten duidelijk leesbaar zijn in de gevel.











Landschappelijke randvoorwaarden

Het plangebied wordt alzijdig landschappelijk ingepast. Een gecoördineerde benadering van het landschapsontworp voor het hele plangebied wordt nagestreefd waarbij plotselinge wisselingen in karakter bij perceelgrenzen worden vermeden. Er moeten duidelijke geleiding zijn van bebouwing en groengebieden.

De waterpartijen langs de N33 vormen een buffer tussen de weg en het plangebied. De waterpartijen gelegen tussen de Kleine Tjariet en de dijk ten zuiden van het plangebied krijgen in contrast met de Kleine Tjariet een meer strak vormgegeven beloop in een zaagtandstructuur, in lijn met de hoofdrichting van Eemshaven zuidoost. De minimale maat van het water is 30 meter. Naar het plangebied worden glooiende oevers aangelegd.

De Kleine Tjariet aan de oostzijde van de N33 zal worden verlegd en vormgegeven als een natuurlijk meanderende waterloop die aansluit op het mogelijk toekomstige slenkenlandschap van de Grote Tjariet aan de overkant van de N33. De waterbreedte is minimaal 30 meter waar incidenteel wegens ruimtegebrek als gevolg van aanwezige of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur van mag worden afgeweken.

Voor de hoofdtoegang tot het plangebied vanaf de nieuw aan te leggen ontsluiting aan de N33, wordt een duidelijk 'adres' gecreëerd worden door de toegang vorm te geven als 'bruggen over de slotgracht'. Datacenters vereisen strikte beveiligingsvoorzieningen bij de toegangen door middel van hekwerken en poorten.

Beoogd wordt het plangebied vorm te geven als 'campus', dat willen zeggen groene, helder vormgegeven gebieden waarin de gebruikers circuleren tussen de bebouwing. In deze gebieden kunnen ook faciliteiten worden opgenomen voor bijvoorbeeld sport om bij medewerkers een gezonde levensstijl te stimuleren.

Het landschapsontworp moet dienen om een contrast aan en een inbedding van de bebouwing te geven. Een informele benadering van het landschap met o.a. zacht glooiende oevers heeft de voorkeur boven een rigide en formele vormgeving met bijvoorbeeld steile damwanden en beschoeiing.. Bij service gebieden en bij dienstwegen zullen grotere vlakken in asfalt noodzakelijk zijn maar dit moet in de zichtzones worden vermeden.



Bestaande bomen moeten zoveel mogelijk worden behouden en worden aangevuld met nieuwe aanplant rondom de locatie om de gebouwmassa te geleiden. Bomen kunnen ook worden ingezet als lokale windbrekers in het ontwerp. Alle aanplant moet duurzaam en onderhoudsarm te zijn en bij voorkeur inheems, geschikt voor het klimaat ter plaatse.

Vanwege de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de Natura 2000 gebieden van de Dollard en Waddenzee en een belangrijk jachtgebied voor vleermuizen op het Oostpolderbermkanaal dient buitenverlichting en lichtemissie vanuit de bebouwing op de omgeving te worden beperkt door middel van het gebruik van ingetogen, gerichte verlichting en aangepaste (regel-) technieken (zie Advies Natuurwaarden).



