

Bestemmingsplan Eemshaven Zuidoost
fase 1



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

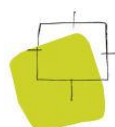
Bestemmingsplan Eemshaven Zuidoost
fase 1

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

30 januari 2014
Projectnummer 090.10.51.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Eemshaven, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	13
2.1	Rijk	13
2.2	Provincie	18
2.3	Waterschap	21
2.4	Gemeente	23
2.5	Havenvisie 2030 Groningen Seaports	25
2.6	Conclusies	26
3	Planbeschrijving	27
3.1	Inleiding	27
3.2	Landschappelijke inpassing	28
3.3	Ontwerp plangebied	33
3.4	Verkavelingsopzet en bouwhoogte	44
3.5	Beeldkwaliteit gehele plangebied	45
3.6	Landschapsinpassingsplan fase 1	46
3.7	Beeldkwaliteitsplan Fase 1	49
3.8	Duurzaamheid op plan- en objectniveau	50
3.9	Indicatie bouwprogramma	53
3.10	Juridische vormgeving	53
4	Toets aan wet- en regelgeving	57
4.1	Inleiding	57
4.2	Wet geluidhinder	57
4.3	Milieuzonering	58
4.4	Luchtkwaliteit	60
4.5	Externe veiligheid	61
4.5.1	Inrichtingen	61
4.5.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	62
4.5.3	Windmolens	64
4.5.4	Buisleidingen	64
4.5.5	Verantwoording groepsrisico	65
4.6	Bodem en water	65
4.7	Ecologie	67
4.7.1	Beschermde gebieden	67
4.7.2	Beschermde soorten	67
4.7.3	Uitvoerbaarheid	68
4.8	Archeologie	68
4.9	Licht	69
4.10	Beoordeling bestemmingsplan Eemsmond Zuidoost op plan- m.e.r.-plicht	70

4.10.1	Algemeen	70
5	Economische uitvoerbaarheid	71
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7.1	Inleiding	73
7.2	Inspraak en overleg ex artikel 10 Bro	73
7.3	Tervisielegging Afdeling 3.4 Awb	74

Inleiding



AANLEIDING

In 2010 heeft Groningen Seaports onderzocht hoe de Eemshaven de komende jaren kan uitbreiden. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in het Visiedocument Eemshaven-Zuid, waarin wordt gepleit voor een uitbreiding van de Eemshaven in zuidoostelijke richting (zie paragraaf 2.3). De uitbreiding is gewenst, omdat bestaande terreinen grotendeels zijn uitgegeven of in reserve worden gehouden voor havengebonden bedrijvigheid, dan wel functies die een directe aansluiting op een van de kades vereisen. Het gebied dat in onderzoek is, betreft een gebied dat aansluit aan de oostkant van het te ontwikkelen glastuinbouwgebied (zie hiervoor hoofdstuk 2). Deze zogenaamde 'droge' uitbreiding (binnendijks) beslaat een oppervlak van in totaal 183 ha en is bedoeld voor datacenters en logistieke bedrijvigheid.

Het onderzoek is ter kennisname gesteld aan Gedeputeerde Staten en de gemeenteraad van Eemshaven. Beide overheden hebben in afwachting van verdere onderzoeken, besloten planologisch medewerking te verlenen aan een klein deel van de nieuwe uitbreiding vanwege belangstelling van bedrijven die dataopslag faciliteren. Er is een partiële herziening van de provinciale Omgevingsverordening doorlopen waarbij circa 45 ha van de 'droge' uitbreiding als 'zoekgebied bedrijventerrein Eemshaven' is aangewezen, specifiek in te richten voor datacenters. Voor deze eerste fase is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het overige deel van de 183 ha valt dus buiten het bestemmingsplangebied. Voor de ontwikkeling van fase 2 zal zo spoedig mogelijk een afzonderlijke ruimtelijke procedure worden gevoerd. In dat kader zal ook een MER en mogelijk een passende beoordeling (op basis van de Natuurbeschermingswet 1998) worden opgesteld. Het gehele plangebied (inclusief fase 1) zal bij de verbreding van de bestemmingen en nadere onderzoeken worden betrokken en zo nodig integraal worden herzien.

De navolgende afbeelding geeft de ligging weer van het bestemmingsplangebied, de totale zuidoostelijke uitbreiding (hierna plangebied te noemen), het toekomstig kassengebied aan de westkant en het bestaande Eemshaventerrein.

Zoals hiervoor aangegeven, wordt bedoeld met plangebied de totale uitbreiding van 183 ha en met bestemmingsplangebied de eerste fase van 45 ha bestemd voor uitsluitend datacenters, ofwel bedrijven gericht op de computerservice en informatietechnologie.



Afbeelding 1.1: Ligging bestemmingsplangebied (in rood) ten opzichte van huidige Eemshaven, toekomstig kassengebied en totale zuidoostelijke uitbreiding

LOCATIEKEUZE

Het is de bedoeling om in het bestemmingsplangebied ruimte te bieden aan de bouw van enkele datacenters. Daarbij spelen de volgende vestigingsplaatsfactoren een rol:

- Datacenters zijn grootverbruikers van energie. Aangezien in het Energy Park Eemshaven (de realisering van energiecentrales met bijbehorende energie-infrastructuur noordelijk van het plangebied in de Eemshaven) diverse energieaanbieders aanwezig zijn, is een voldoende leveringszekerheid.
- De trans-Atlantische kabel voor internetverkeer komt binnen via de Eemshaven.
- De komst van de datacenters betekent een uitbreiding van het bedrijfssegment 'kennisintensieve en innovatieve technologie'. Verwacht wordt dat een en ander een stimulans vormt voor de vestiging van aan de energiesector en/of dataopslag gelieerde bedrijvigheid en werkgelegenheid (hoogopgeleiden).
- De datacenters binnen het bestemmingsplangebied kunnen restwarmte produceren en CO₂-uitwisselen met het toekomstig kassengebied. De mogelijkheden zijn in nader onderzoek bij onder andere de gemeente en Groningen Seaports.

DUURZAAMHEID

De zuidoostelijke uitbreiding van de Eemshaven vindt plaats binnen het karakteristieke Groninger dijken- en polderlandschap. Duurzaamheid is voor dit

landschapstype een belangrijk thema. Duurzaamheid wordt in dit bestemmingsplan op twee niveaus uitgewerkt:

- op planniveau met aandacht voor landschapsbouw, ecologie en water;
- op object- of gebouwniveau.

Voor het eerste punt wordt verwezen naar hoofdstuk 3, waarin het ruimtelijk ontwerp voor het plangebied is toegelicht. In paragraaf 3.6 wordt ingegaan op duurzaamheid op object- en gebouwniveau.

Op de overzichtskaart voorin deze toelichting is de globale ligging en begrenzing van het bestemmingsplangebied aangegeven. Het bestemmingsplangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het Oostpolderbermkanaal, aan de oostzijde door het bestaande hoogspanningstracé, aan de zuidzijde door open agrarisch gebied en aan de westzijde door de N33.

LIGGING EN BEGRENZING
BESTEMMINGSPLANGEBIED

Het bestemmingsplangebied is op dit moment opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 28 juni 2010) en is hierin bestemd als Agrarisch - Dijkenlandschap. Deze bestemming biedt uiteraard geen mogelijkheden voor realisatie van de beoogde uitbreiding. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingsplan voor het bestemmingsplangebied moet worden opgesteld.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLANREGIME

Het college heeft inmiddels van Gedeputeerde Staten toestemming gekregen om de grens van het buitengebied, zoals vastgesteld in de provinciale Omgevingsverordening, te wijzigen.

FLANKERENDE PROCEDU-
RES

De begrenzing van de bij wijziging in het POP opgenomen 45 ha is, om de eerste fase van de datacenters mogelijk te maken, iets verlegd. Tevens is meer dan 20 ha uitgeefbaar opgenomen. Alle onderzoeken zijn daarop aangepast.

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid van Rijk, provincie en gemeente weergegeven. In hoofdstuk 3, de planbeschrijving, is vervolgens ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 is gewijd aan diverse onderzoeksaspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

LEESWIJZER

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van de volgende bijlagen:

BIJLAGEN

- Het Advies Natuurwaarden Eemshaven Zuidoost fase 1 (090.10.51.00.00), waarin de plannen zijn getoetst aan de natuurwet- en regelgeving. Hierin is een Voortoets opgenomen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en zijn de plannen beoordeeld aan de hand van de regelgeving omtrent EHS-gebieden (SVIR) en de Flora- en faunawet.
- Akoestisch onderzoek behorend bij het Advies Natuurwaarden (4299 Akoestisch Onderzoek fase 1 - eindrapport).
- Lichtonderzoek behorend bij het Advies Natuurwaarden (Prognose lichtemissie nieuwe datacenter) 11 014J).
- Risicoberekening aardgas leiding.

- Het advies van de Regionale brandweer.
- Het archeologisch advies van Libau.
- Twee verkennende bodemonderzoeken (Verkennend (water)bodemonderzoek Oostpolderweg en Vooronderzoek Oostpolderweg Eemshaven - Ecoreest).
- Verkennend bodem-, water- en asbestonderzoek Ecoreest
- Het Visiedocument Eemshaven-Zuid (in 2010 ter kennisname gesteld aan de raad van Eemsmond).
- Notitie ontsluiting Eemshaven Zuidoost.
- Reactie van Waterschap Noorderzijlvest op het voorontwerpbestemmingsplan.
- Rekenblad wegverkeerslawaaï.
- Masterplan december 2012.
- Beeldkwaliteitsplan.

Beleid 2

2.1

Rijk

In het Derde Structuurschema elektriciteitsvoorzieningen (SEV III, 10 augustus 2009) wordt ruimte gereserveerd voor grootschalige productie en transport van elektriciteit. Het kabinet voorziet dat investeringen in het hoogspanningsnet en in grootschalige elektriciteitsproductie op termijn noodzakelijk zullen zijn. Daarom wil het kabinet voor voldoende ruimte zorgen voor een adequate infrastructuur in de vorm van vestigingsplaatsen voor grootschalige elektriciteitsproductie en van hoogspanningsverbindingen. De Eemshaven wordt in het SEV III genoemd als vestigingsplaats voor grootschalige elektriciteitsproductie. De energie die in de Eemshaven wordt opgewekt, dient voor het grootste deel te worden getransporteerd via het landelijke hoogspanningsnetwerk. Op dit moment zijn er ten oosten van het bestemmingsplangebied twee hoogspanningsverbindingen; de verbinding Eemshaven-Meeden en de verbinding Eemshaven-Vierverlaten. Beide verbindingen maken gebruik van een eigen mastenconstructie. De oostelijke grens van het bestemmingsplangebied wordt bepaald door de verbinding Eemshaven-Vierverlaten.

SEV III

Op dit moment wordt een forse uitbreiding van de capaciteit van hoogspanningsleidingen voorbereid. Dit is nodig om de toekomstige in de Eemshaven opgewekte energie te kunnen transporteren, alsmede de stroom van de windparken op zee. Naast een reeds gerealiseerd transformatorstation in de Eemshaven, station Oudeschip (EOS), wordt een nieuwe 380 kV-verbinding van het nieuwe transformatorstation EOS via Ens naar Diemen aangelegd. Daarvoor zijn in het project Noord-West 380 kV diverse opties in studie. Een van de opties is het splitsen van de lijnen in nabijheid van de Eemshaven waardoor één lijn door Zuidoost gaat en één lijn door het glastuinbouwgebied (het zogenaamde Derde circuit). Tevens is een nieuwe verbinding tussen de trafostations Eemshaven en Eemshaven Oudeschip (EOS) noodzakelijk om de grootschalige energieproductie in de Eemshaven te kunnen aansluiten op het hoogspanningsnet. De capaciteitsverhoging van het leidingnetwerk heeft geen gevolgen voor de planvorming van onderhavig plan. Voor zover de hoogspanningsleiding binnen het plangebied ligt (meest noordelijke deel), is een vrijwaringszone voor de toekomstige hoogspanningsleiding opgenomen in overleg met leidingbeheerder Tennet. Te zijner tijd zal de aanleg van de lijn planologisch geregeld worden met een Rijkscoördinatieregeling.

Het beleid ter waarborging van vestigingsplaatsen voor het gebruik van kernenergie, zoals neergelegd in de regeringsbeslissing voor vestigingsplaatsen van kerncentrales, blijft in het SEV III van kracht voor de Eemshaven.

Hierbij tekenen zowel de provincie als de gemeente overigens wel aan dat er op provinciaal en gemeentelijk niveau geen politiek draagvlak is voor de vestiging van een kerncentrale in de Eemshaven.

SER-LADDER

In het SER-advies 'Commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid' (december 1999) is de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Inmiddels is voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur deze SER-ladder een verplicht werkmodel. De essentie is dat in principe geen nieuwe bedrijventerreinen worden ontwikkeld. Afwijking mag alleen als de SER-ladder is doorlopen. De SER-ladder bestaat uit drie treden die in het onderstaande kader zijn weergegeven.

SER-ladder

1. Gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gemaakt.
2. Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Voorafgaand aan de keuze voor het (bestemmings)plangebied als potentiële vestigingsplaats voor de datacenters is de SER-ladder doorlopen. Er is gekeken naar het regionaal schaalniveau van de Eemdelta. Daarbij zijn de volgende afwegingen gemaakt:

- 1a. Het huidige Eemshaventerrein is grotendeels uitgegeven, dan wel door middel van strategische aankoopopties gereserveerd voor zeehavengebonden bedrijvigheid, dan wel functies die directe toegang tot de zee-kade vereisen. In de westlob van de Eemshaven is nog 120 ha beschikbaar. Deze gronden zijn bedoeld voor 'kade- en zeehavengebonden bedrijvigheid' en vormen zodoende een strategische voorraad. Vanwege de zeer strategische ligging van de Eemshaven ten opzichte van de windvelden op zee, wordt verwacht dat deze gronden zullen worden afgenomen door bedrijven die zijn gericht op de bouw van windmolens op zee.
- 1b. Alternatieven in de Eemdelta zijn niet voorhanden. De komst van de twee energiecentrales heeft geleid tot (mondiale) belangstelling van facilitators van datacenters. Voor deze bedrijvigheid zijn een goede energie-infrastructuur en zo kort mogelijke energielijnen gewenst. Dit vanwege het excessieve energiegebruik en leveringszekerheid door (meerdere) aanbieders. Plaatsing elders (bijvoorbeeld in Delfzijl) ligt dan ook niet voor de hand. Voor de bedrijventerreinen wordt een thematisering nagestreefd van gelijksoortige bedrijven. Delfzijl is primair ingericht op metal en chemie. Daar komt nog bij dat de Eemshaven aan-

trekkingskracht heeft door de aanlanding van de trans-Atlantische kabel voor internetverkeer. Ten slotte is de uitwisseling van warmte interessant. Gezien het grote koelende vermogen, is het wellicht mogelijk dat restwarmte gebruikt kan worden in het naastgelegen kassengebied. Het is nog moeilijk in te schatten hoe groot de vraag naar datacenters wordt, maar gezien de belangstelling die enkele internationale bedrijven al hebben getoond, mag een behoorlijke uitgifte op vrij korte termijn worden verwacht.

2. De tweede stap op de SER-ladder is onderzoeken of de vraag naar grond voor datacenters in de Eemshaven kan worden opgelost. De resterende 120 ha is primair bedoeld voor havengebonden bedrijvigheid. Verwacht dat met name de bouw van offshore windparken en grootschalige opslag de nodige ruimte in de Eemshaven gaan vragen. Een tweede argument is dat datacenters geen kade nodig hebben. Daar komt nog bij dat de havengebonden bedrijvigheid en de elektriciteitsinstallaties mogelijk verstorend kunnen werken voor de datacenters. Er diende derhalve een alternatieve plek buiten het huidige Eemshaventerrein te worden gevonden.
3. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er binnen de Eemsdeltaregio in het algemeen en het huidige Eemshaventerrein in het bijzonder, geen ruimte aanwezig is voor de ontwikkeling van de met dit bestemmingsplan beoogde bedrijvigheid (ook wel kielzogbedrijven genoemd). Aangezien vestiging in de directe nabijheid van de Eemshaven van groot belang is, is uiteindelijk gekozen voor een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein in zuidoostelijke richting (zie daarvoor ook paragraaf 2.3 het Visiedocument Eemshaven-Zuid). Dit wordt verantwoord geacht omdat in het plangebied niet of nauwelijks sprake is van belangrijke waarden op het gebied van landschap, natuur of cultuurhistorie (zie onder andere hoofdstuk 3 en 4). Uitzondering hierop vormen de randen van het gebied (met name de zuidelijke slaperdijkenrand). Het stedenbouwkundig ontwerp zet in op landschapsversterking en zoekt nadrukkelijk aansluiting bij de structuur van het bestaande Eemshaventerrein en het toekomstige kassengebied (zie afbeelding hoofdstuk 1). In hoofdstuk 3 is onder woorden gebracht op welke wijze met bestaande en nieuw te creëren waarden in het plangebied rekening is gehouden.

De PKB Waddenzee (2007), vervat in deel 4 van de Derde nota Waddenzee, bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de Waddenzee. De PKB is gebiedsgericht van karakter en integreert het ruimtelijk relevante rijksbeleid voor de Waddenzee. De PKB hanteert 2030 als planhorizon. Het in de PKB opgenomen beleid geldt voor een periode van 10 jaar.

Het ontwikkelingsperspectief voor de Waddenzee is gericht op een duurzame ontwikkeling van het gebied, zowel op ecologisch als op sociaaleconomisch en toeristisch-recreatief terrein. Dat wil zeggen op een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de mogelijkheden in gevaar te brengen voor de behoeftevoorziening van toekomstige generaties. Voor de economische activiteiten betekent dit, dat zij mogelijk zijn mits ze passen

PKB WADDENZEE

binnen de hoofddoelstelling voor de Waddenzee. In het ontwikkelingsperspectief is hierover opgenomen dat de bereikbaarheid van de havens in en grenzend aan de Waddenzee is gewaarborgd en de economische bedrijvigheid in en rond het Waddengebied een duurzaam karakter heeft en de bevolking werk en inkomen biedt.

Het kabinet vindt het van groot belang dat Nederland zich ontwikkelt tot een innovatieve motor voor de transitie naar een duurzame energiehuishouding. Verduurzaming van de energiehuishouding vermindert de afhankelijkheid van fossiele energie uit politiek kwetsbare gebieden en biedt goede mogelijkheden voor de Nederlandse economie. Het streven is om in 2020 10% van het aandeel in energieverbruik duurzaam te laten zijn. In en rond het waddengebied doen zich mogelijkheden voor om de potentie van dit gebied als duurzame energieregio uit te bouwen. Door de geografische ligging en bijzondere geologische eigenschappen, is Noord-Nederland geschikt voor verschillende vormen van duurzame energie. Verduurzaming van de economische activiteiten ('people, planet, profit') is nodig voor het creëren van werkgelegenheid en inkomen in combinatie met een verbetering van de natuurkwaliteit van de wadden. Ter stimulering hiervan zal het kabinet actief investeren in duurzame economische ontwikkeling in de betrokken regio's. Hierbij is het van groot belang dat investeringen in projecten in dit gebied gezamenlijk met andere partijen in de regio tot stand komen.

Het kabinet is van mening dat het unieke open landschap van de Waddenzee beschermd dient te worden. Aangegeven wordt dat het waddengebied nog één van de weinige gebieden is die zich kenmerken door een enorme grootschaligheid en door een openheid van formaat. Om deze waarde te behouden wordt bebouwing aan de rand van de Waddenzee niet, of uitsluitend aangepast aan het open landschap van de Waddenzee en omgeving toegestaan. Op basis van deze externe werking mag nieuwe bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee alleen plaatsvinden op basis van de randvoorwaarden van het nationaal ruimtelijk beleid, dient deze qua hoogte aan te sluiten bij de aangrenzende bestaande bebouwing en dient, daar waar het gaat om bebouwing in het buitengebied, deze te passen bij de aard van het landschap. In navolging van het rijks- en provinciaal beleid is een Masterplan Eemshaven-Zuidoost opgesteld dat richting moet geven aan verdere ontwikkeling van Eemshaven-Zuidoost als bedrijventerrein, zoals b.v. de zonerings- en bouwhoogtes (zie ook onder provinciaal beleid). De voor dit aspect relevante uitgangspunten uit het Masterplan die van toepassing zijn op de voorgestane ontwikkeling in fase 1 zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) en het bestemmingsplan. Voor de hoogtebepaling van bebouwing in de nabijheid van de Waddenzee wordt een uitzondering gemaakt voor havengerelateerde en stedelijke bebouwing in de Eemshaven en, onder voorwaarde van zorgvuldige inpassing, voor tijdelijke installaties ten behoeve van exploratie, onderhoud en winning van gas. Ook voor de uitzonderingen geldt dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk ingepast dient te worden in de bestaande skyline. Met deze voorwaarde wordt aangegeven dat de grootschalige openheid van het landschap en de horizon van de Waddenzee belangrijke kwaliteiten zijn, waarmee overheden in hun afwegin-

gen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, rekening dienen te houden.

SVIR/BARRO

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR de 'kapstok' voor uitwerkingen van beleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisies (voorheen pkb's) Project Mainport Rotterdam, Structuurschema Elektriciteitsvoorziening III en 3e Nota Waddenzee alsook het Nationaal Waterplan blijven bestaan. Deze structuurvisies zijn gedetailleerder dan de SVIR, of bestrijken een breder beleidsterrein dan alleen het ruimtelijke domein, en blijven als uitwerking van de SVIR bestaan. De SVIR heeft als horizon 2040, maar geeft vooral het kader voor de acties en beslissingen die op de korte termijn worden genomen.

In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening (SEV III) wordt geïncorporeerd in het SVIR en blijft dus van kracht. De drie locaties die in dat schema waren vastgelegd als mogelijke vestigingsplekken voor nieuwe kerncentrales (Borssele, de Tweede Maasvlakte en de Eemshaven) en nieuwe energiecentrales blijven dus hetzelfde, evenals de door het Rijk uitgestippelde tracés voor hoogspanningslijnen.

Het SVIR benoemt de regio Groningen-Eemshaven-Delfzijl als stedelijke regio met topsectoren. Het gebied wordt in het Noorden gezien als regio met een excellent vestigingsklimaat, onder andere vanwege de goede infrastructurele voorzieningen en energiepotentie.

In het SVIR is verder aangegeven dat voor het goederenvervoer over water de Eemshaven van nationale betekenis is. De capaciteit van het hoofdvaarwegennet wordt vergroot, zodat het groeiende (inter)nationale transport van de mainports en greenports over het water zonder kwaliteitsverlies afgewikkeld kan worden.

De kaderstellende uitspraken uit het SVIR zijn inmiddels geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

2.2

Provincie

OMGEVINGSPLAN

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (17 juni 2009) bevat het richtinggevend ruimtelijk beleid voor de provincie Groningen. Hoofddoelstelling van dit plan is “duurzame ontwikkeling - voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën.”

De provincie heeft drie centrale uitgangspunten geformuleerd om bij te dragen aan duurzame ontwikkeling:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- eigen karakter handhaven en versterken;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Voor het bedrijventerrein Oosterhorn in Delfzijl is naar aanleiding van het MER een lijst met duurzaamheidsprincipes opgesteld. Hierbij is uitgegaan van de triple P-benadering: People, Profit, Planet (PPP). Duurzaam ontwikkelen houdt in dat er een evenwichtige ontwikkeling op deze drie vlakken moet plaatsvinden. Voor het plangebied zal een soortgelijke benadering worden gevolgd, al wordt daarbij niet expliciet van een PPP-benadering gesproken. In het volgende hoofdstuk (paragraaf 3.6) wordt ingegaan op de duurzaamheidsprincipes voor het plangebied.

Enkele opgaven genoemd in het provinciaal beleid voor de Eemsdelta die van belang zijn voor de Eemshaven:

- ontwikkeling als duurzame, grensoverschrijdende havenregio; energietransitie en innovatie (onder andere energiebesparing industrie);
- realiseren van windenergie;
- ontwikkeling van een tracé voor een buizenzone voor het ondergronds transport van energie en grondstoffen;
- op orde brengen van de energie-infrastructuur (onder andere elektriciteitsnet, gasleidingen, CO₂-leidingen);
- verkennen van oplossingen om de vereiste veiligheid van de kustverdediging te garanderen
- ontwikkelen van de glastuinbouw.

Het omgevingsplan geeft aan dat de Eemshaven als industrieel havengebied een belangrijke stempel op de Eemsdelta drukt (zie kader). Door de verwachte groei in de energie- en chemiesector zal de infrastructuur moeten worden uitgebreid en zullen de economische activiteiten toenemen. De druk op natuur en landschap zal daardoor worden vergroot. De provincie wil samen met gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en natuurorganisaties de economische ontwikkelingen zo inpassen dat de karakteristieke en kwetsba-

re waarden van natuur en landschap behouden blijven. Onder andere het project 'E+E in balans' voorziet daarin. Deelnemers aan het project (overheid, natuur- en milieuorganisaties en bedrijfsleven) werken gezamenlijk aan een regionaal-economisch perspectief dat zich binnen de bijzondere waarden van natuur en landschap kan ontwikkelen. Daarbij blijkt dat economie en landschaps- en natuurwaarden niet elkaars vijand behoeven te zijn. Nieuwe initiatieven leveren daarom een bijdrage aan herstel en behoud van natuurwaarden en ecologische waarden in het plangebied of elders in de regio.

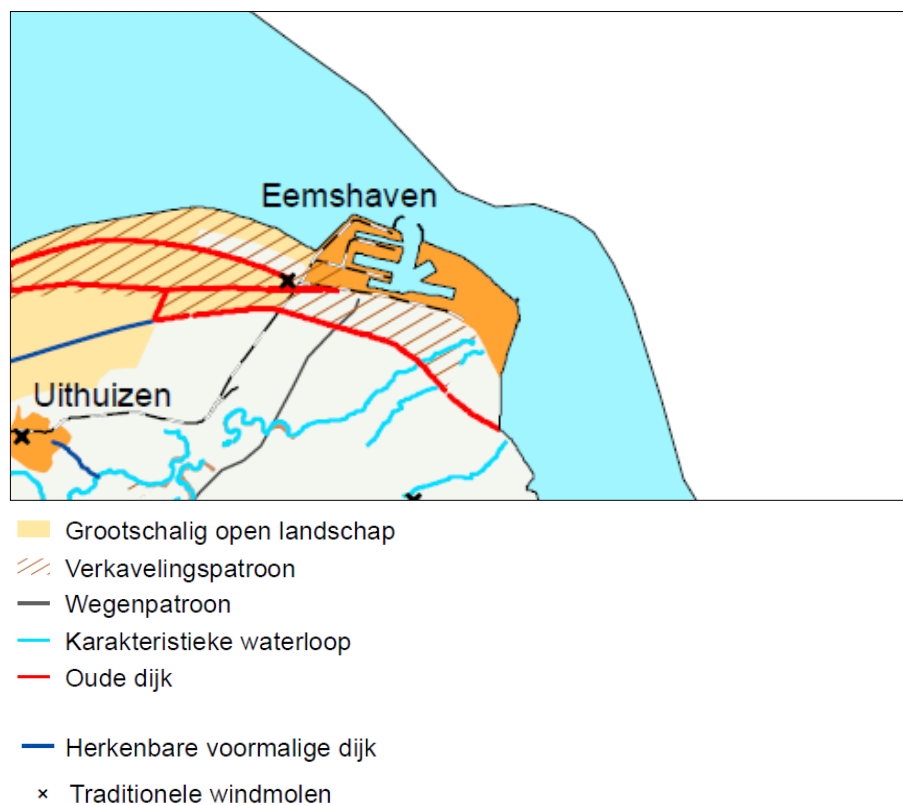
Het omgevingsplan geeft aan dat de Eemshaven in eerste instantie een functie heeft voor bedrijven die in zekere mate zijn gebonden aan een zeehaven, zoals scheepsbouw, zeetransport, op- en overslag en industriële activiteiten en energieactiviteiten met omvangrijk bulktransport. Daarnaast zijn er ook goede vestigingsmogelijkheden voor ruimtevragende en/of zware industriële activiteiten die niet direct afhankelijk zijn van zeetransport. De Eemshaven is naast overslaghaven vooral in ontwikkeling als energiehaven, zo geeft het omgevingsplan aan. Een groot deel van de oostlob (Energy Park) is inmiddels uitgegeven aan energiebedrijven.

Ten slotte gaat het omgevingsplan in op de functie van de Eemshaven als logistiek knooppunt op het gebied van energie. Voor de ontsluiting van de 'energiehaven' wordt het hoogspanningstracé uitgebreid en wordt een ondergrondse buizenzone aangelegd tussen Eemshaven en Delfzijl.

De provincie constateert in het omgevingsplan dat het aanbod van bedrijventerreinen voldoende lijkt om tot en met 2020 aan de vraag te kunnen voldoen. Mogelijk zal in de Eemshaven vanaf 2015 wel extra ruimte nodig zijn voor initiatieven op energiegebied. Voor de realisatie van een nieuw bedrijventerrein past de provincie conform het rijksbeleid de SER-ladder toe. Verder wordt in de omgevingsverordening nog speciale aandacht gevraagd voor een onderbouwing van de noodzaak tot uitbreiding. Voor de toepassing van de SER-ladder en de uitbreidingsnoodzaak wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

De provincie streeft naar een goed ingericht en verzorgd landschap, met duurzaam behoud van de kernkarakteristieken van de verschillende landschapstypen. Daarvoor zijn nodig:

- behoud en versterking van karakter, diversiteit en belevingswaarde van het landschap;
- behoud en versterking van de cultuurhistorische, ecologische, archeologische en aardkundige waarden van het landschap;
- toevoegen van kwaliteit aan het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Afbeelding 2.1: Uitsnede kaart Kernkarakteristieken (bron Provinciaal omgevingsplan, afbeelding 3-1)

Bij nieuwe ingrepen in het landschap moet het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt genomen worden. Bij grootschalige ontwikkelingen van provinciaal belang, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur, bedrijventerreinen, windturbineparken en woningbouw, moet vanaf het begin van de planvorming rekening worden gehouden met landschappelijke karakteristieken.

Bij grootschalige ingrepen in Rijks- en provinciale wegen, aanleg van nieuwe wegen en grootschalige projecten binnen een zone van circa één km langs deze wegen, doet de provincie een studie naar de effecten hiervan op het landschap. De voor dit aspect relevante uitgangspunten uit het Masterplan die van toepassing zijn op de voorgestane ontwikkeling in fase 1 zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) en het bestemmingsplan. Daarin is een wensbeeld van de weg en de zone daarlangs opgesteld, zowel vanuit het perspectief van de weg als vanuit het omliggende gebied. De provincie wil de mogelijkheden onderzoeken om de continuïteit van onderliggende landschappelijke structuurlijnen te versterken en de visuele barrièrewerking van deze wegen te verminderen. Over de N33 en de Eemshavenweg merkt de provincie op: “(Dit zijn) autonome lijnen die dwars door het landschap snijden. De directe invloedssferen van deze wegen zijn in belangrijke mate bepalend voor de beleving van de route en het omliggende landschap. De zones langs de wegen staan steeds meer onder druk en worden ook door het Rijk benoemd als gebieden waar de verrommeling op de loer ligt.”

De overzichtskaart van het omgevingsplan maakt duidelijk dat het plangebied behoort tot het zoekgebied voor een windturbinepark. De plaatsingsmogelijkheden worden nader onderzocht. Dit is passend in het beleid van de provincie wat betreft bundelen van functies en meervoudig ruimtegebruik. Verder is aangegeven dat de gebruiksfunctie 'landbouw' geldt en dat in het (bestemmings)plangebied een 'karakteristieke waterloop' is gelegen. Dit is een restant van de Kleine Tjariet die omwille van de bebouwing in fase 1 gaat worden omgelegd. Op de overige kaarten zijn geen belemmeringen of waarden voor het plangebied aangegeven.

De realisatie van een nieuw bedrijventerrein is op grond van het provinciaal beleid alleen toegestaan (onder voorwaarden) in zogenaamde zoekgebieden, die zijn aangewezen in bijlage 5a van de omgevingsverordening. Het gebied waarin het bestemmingsplangebied is gelegen, was bij de vaststelling van de omgevingsverordening niet aangewezen als zoekgebied. Hiervoor is in juni 2010 een procedure gestart. Deze procedure is inmiddels afgerond. Op 2 februari 2011 hebben Provinciale Staten het zoekgebied van eerst 45 ha aangewezen. Daarmee is de mogelijkheid gecreëerd dat de gemeente, mits kan worden voldaan aan de randvoorwaarden opgenomen in artikel 4.9 van de omgevingsverordening (waaronder het doorlopen van de SER-ladder), een bestemmingsplanprocedure kan volgen.

AANWIJZING ZOEKGEBOED

Op basis van het voorliggende plan heeft de provincie drie ontheffingen afgegeven die voor de vaststelling ter inzage hebben gelegen:

1. Zoekgebied voor bedrijventerrein (artikel 4.9) voor de gronden met een bedrijfsbestemming die buiten het in 2010 aangewezen zoekgebied vallen.
2. Wijziging van de begrenzing van het buitengebied (artikel 4.20) conform de laatste begrenzing van het voorliggende plan.
3. Wijziging van de karakteristieke waterloop, de Kleine Tjariet (artikel 4.43) waarvoor een compensatieplan is ingediend.

2.3

W a t e r s c h a p

Waterbeleid

Algemene regelgeving met betrekking tot de waterkwaliteit

De normen voor de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater zoals deze zijn vastgelegd in Nederlandse regelgeving, zijn afgeleid van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000). De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015.

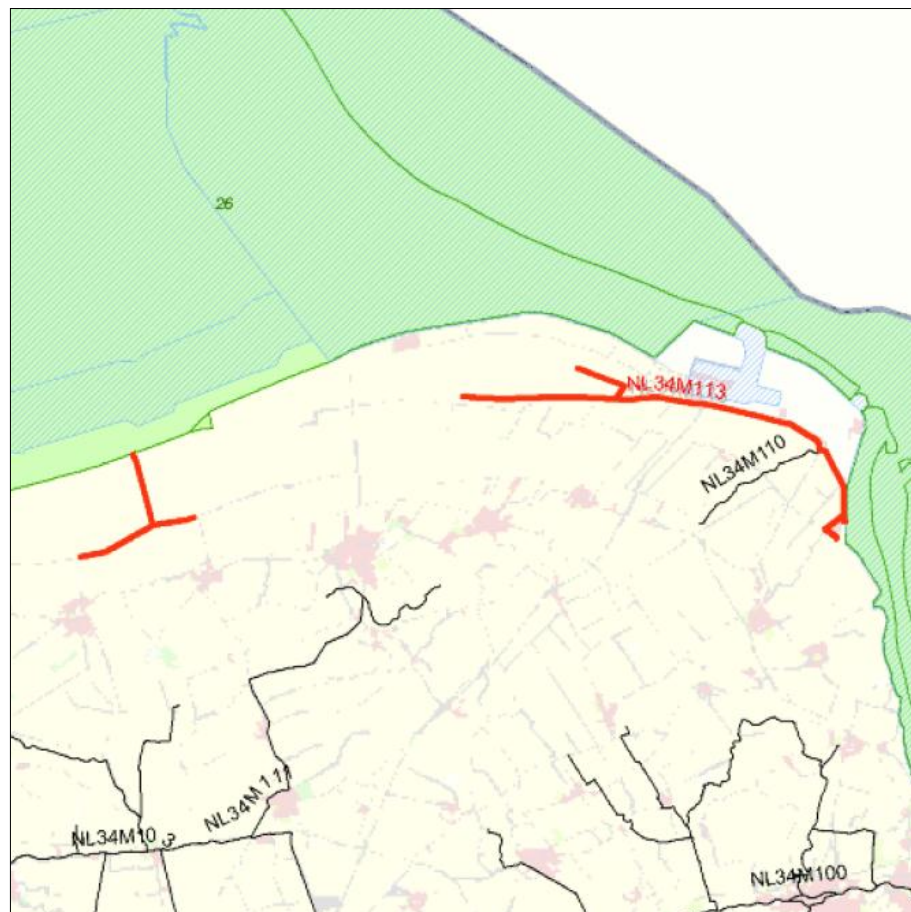
De KRW is geïmplementeerd in Nederland via de Waterwet. Hierin is geregeld dat lozingen op oppervlaktewateren vergunningplichtig zijn met de mogelijk-

heid tot het stellen van algemene regels. Het Besluit glastuinbouw is een voorbeeld van regulering van vergunningplichtige activiteiten via algemene regels.

De Waterwet kent daarnaast verschillende planvormen.

- Regionaal waterplan (provincie)

Hierin wordt voor elk waterlichaam aangegeven of de daarvoor geldende KRW-doelstellingen in 2015 zullen worden gehaald, en of (en zo ja, waarom) er gebruik wordt gemaakt van een van de uitzonderingsmogelijkheden die de KRW biedt, zoals fasering of doelverlaging. Voor de ruimtelijke aspecten is dit tevens een structuurvisie in de zin van artikel 2.2 Wro.



Op de afbeelding zijn de waterlichamen in en rond het plangebied zichtbaar (bron Bijlage bij Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 Status, toestand, kwaliteitsdoelen en maatregelen voor oppervlakte- en grondwaterlichamen in de provincie Groningen).

<p>Tot 2015 wordt uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afkoppelen verhard oppervlak - uitvoeren actief vegetatie- /waterkwaliteitsbeheer - verbreden/natuurvriendelijke oevers; langzaam stromend/stilstaand water - verwijderen stuw - vispasseerbaar maken kunstwerk 	<p>Na 2015 wordt uitgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uitvoeren actief vegetatie- /waterkwaliteitsbeheer - verbreden/natuurvriendelijke oevers; langzaam stromend/stilstaand water
---	--

- **Beheerplan 2010-2015 (waterschap)**
Het beleid van het Waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het be-
heerplan 2010-2015. Het waterschap benadrukt in zijn functiezonering
de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste
grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en waterafvoer
(waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de
inpassing van water in het landschap. Per waterlichaam is een overzicht
opgenomen van de waterlichaamspecifieke maatregelen die de water-
beheerders in de komende planperiode gaan nemen om de KRW-
doelstellingen te gaan halen, zoals het aanleggen van natuurvriendelijke
oevers of vistrappen. Voor de ruimtelijke aspecten is dit tevens een
structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

- **Nationaal waterplan (Rijk):**
Daarnaast geldt op grond van het Nationaal waterplan voor alle waterli-
chamen een groot aantal generieke maatregelen, zoals het bestaande
reductiebeleid voor milieubelasting vanuit diffuse bronnen. In de water-
plannen van de waterbeheerders wordt hiernaar verwezen. Voor lozin-
gen van stoffen zijn vooral dit soort generieke maatregelen van belang.

- **Besluit Kwaliteitseisen en Monitoring Water (BKMW 2009) en de onder-
liggende Ministeriële regeling monitoring kaderrichtlijn water (MR Moni-
toring).**

Op dit moment wordt voor de Eemshaven en omliggende polders een Water-
structuurplan opgesteld.

Alle watergangen worden beschermd door middel van de Keur van het water-
schap. Voor het vergraven en aanpassen van watergangen is een watervergun-
ning noodzakelijk.

2.4

G e m e e n t e

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 28 juni 2012) is het be-
stemmingsplangebied bestemd als Agrarisch - Dijkenlandschap (zie navolgende

BESTEMMINGSPLAN BUI-
TENGEBOED

afbeelding). Daarnaast gelden de volgende aanduidingen en dubbelbestemming:

- aanduiding 'geluidzone - industrie'
Deze zone heeft betrekking op het industrielawaai van het bestaande Eemshaventerrein. Het gaat om de 50 dB-contour. Mochten er geluidgevoelige bestemmingen binnen de contour worden gerealiseerd, dan mag de belasting op het gebouw niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
Deze aanduiding is overgenomen in dit bestemmingsplan om de ligging van de zone te markeren, met uitzondering van de bestemming Bedrijventerrein - Industrie dat onderdeel uitmaakt van de zone. De zone heeft geen invloed op de overige bestemmingen, omdat geen geluidgevoelige bebouwing binnen het bestemmingsplangebied is toegestaan (bijvoorbeeld bedrijfswoningen).
- Verder zijn de bestemmingen Leiding - Gas en Leiding - Hoogspanningsverbinding overgenomen.
- De dubbelbestemming Leiding - Buisleiding is niet in onderhavig bestemmingsplan overgenomen, omdat de leiding deels zal worden verplaatst. Het vastleggen van een hoofdwaterleiding met een dubbelbestemming is ook verder niet noodzakelijk, omdat de ligging van het nieuwe tracé ook via de Wet informatie ondergrondse netten (Wion) wordt gereguleerd.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Overigens blijkt dat de hoogspanningstracés (gestippelde aanduiding) die zijn aangegeven in het vigerende bestemmingsplan onjuist zijn. De zuidoostelijke aftakking, die begint halverwege het plangebied van Zuidoost, bestaat in werkelijkheid niet. Op basis van de werkelijke situatie zijn digitale metingen verricht in het terrein. Deze inmetingen zijn op alle navolgende kaarten gebruikt.



Afbeelding 2.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In 2009/2010 is, zoals in de inleiding aangegeven, een verkenning gemaakt van de toekomstige uitbreidingsbehoefte van de Eemshaven. Omdat de beperkte beschikbaarheid van gronden de ontwikkeling van de haven zou kunnen beperken, is het Visiedocument Eemshaven Zuidoost (Groningen Seaports, 10 maart 2010) opgesteld. In deze langetermijnvisie zijn de ontwikkelingsperspectieven van de Eemshaven geanalyseerd. Het visiedocument bevat onder meer een vraag- en aanbodanalyse, een locatieonderzoek en een beleidsmatige afweging. Geconcludeerd wordt dat een 'droge' uitbreiding op middellange termijn noodzakelijk is en dat een uitbreiding in zuidoostelijke richting het meest gewenst is. Daarmee kan optimaal worden geprofiteerd van de synergie met bedrijvigheid op het bestaande Eemshaventerrein (onder andere energievoorziening door Energy Park), wordt ingespeeld op de behoefte aan 'droog' bedrijventerrein en ontstaan kansen voor nieuwe landschappelijke, duurzame en economische ontwikkelingen. Het visiedocument is ter kennisname voorgelegd aan de raad van de gemeente Eemsmond en Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Het visiedocument is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Op dit moment is de planvorming in voorbereiding voor de realisering van een buizenzone. Het is de bedoeling om de ondergrondse infrastructuur voor de aan- en afvoer van energie en/of grondstoffen zoveel mogelijk te bundelen in één zone. De buizenzone komt westelijk van en evenwijdig aan de N33 te liggen.

BUIZENZONE

2.5

Havenvisie 2030 Groningen Seaports

In de Havenvisie 2030 wordt achtereenvolgens ingegaan op de ontwikkelingen en trends in de nu op de haventerreinen van Eemshaven en Delfzijl aanwezige sectoren. Tevens is ingegaan op de concurrentiepositie van de havens. Van daaruit is een visie ontwikkeld voor de komende jaren en is geconcretiseerd hoe aan deze visie uitvoering wordt gegeven.

Een van de kansrijke sectoren betreft de datacenters. Op dit moment is een datacenter in de Eemshaven aanwezig, is de aanlanding van de trans-Atlantische datakabel een feit en is er een verbinding met Groningen Internet Exchange. De komende jaren wordt wereldwijd een groei verwacht in automatisering, opslag en transport van data. De (omgeving van) de Eemshaven is in beeld bij nieuwvestigers. Dit onder andere vanwege de leveringszekerheid van energie, de nabijheid van de centrales en mogelijkheden voor luchtkoeling (energiebesparing). De Eemshaven heeft daarmee de potentie van een Dataport. GSP wil dan ook actief aantrekken en faciliteren. In het plangebied Zuidoost wordt de nieuwvestiging fysiek mogelijk gemaakt.

2.6

Conclusies

Het voorgaande overziend, kan worden gesteld dat onderhavig bestemmingsplan:

- aansluit bij het streven van het Rijk om de Eemshaven te benutten als vestigingsplek voor grootschalige productie en transport van elektriciteit en daarvan afgeleide energie-intensieve bedrijvigheid waaronder datacenters;
- voldoet aan de principes van zuinig ruimtegebruik volgens de SER-ladder;
- past binnen het provinciale bundelingsprincipe, aangezien er ruimtelijk en functioneel direct wordt aangesloten bij het bestaande industrieterrein;
- rekening houdt met de kernkarakteristieken zoals die door de provincie Groningen zijn aangemerkt;
- rekening houdt met de randvoorwaarden van het waterbeleid;
- aansluit bij het Visiedocument Eemshaven-Zuid waarin voor een uitbreiding van de Eemshaven in zuidoostelijke richting wordt gepleit;
- past in de Havenvisie 2030 van Groningen Seaports.

Planbeschrijving

3

3.1

Inleiding

Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven, heeft de provincie voor een gebied van 45 ha een herzieningsprocedure voor het POP gevoerd. Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is de begrenzing iets gewijzigd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op deze 45 ha, omdat een initiatiefnemer concrete belangstelling heeft. De inpassing van de eerste fase met datacenters kan alleen op basis van een stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het gehele gebied van Zuidoost, dat 183 ha groot is. Daarom is, in samenwerking met het bouwheerschap van de provincie Groningen, een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen gemaakt, dat door gemeente, provincie en GSP in het bestuurlijk overleg van 19 december 2011 is vastgesteld. Dit Masterplan schetst een ruimtelijk ontwikkelingsmodel. De voor dit aspect relevante uitgangspunten uit het Masterplan die van toepassing zijn op de voorgestane ontwikkeling in fase 1 zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) en het bestemmingsplan. Het Masterplan op hoofdlijnen vormt het kader waarbinnen alle fasen van het plangebied worden uitgewerkt.

Hiermee liggen de belangrijkste fysiek ruimtelijke ingrediënten voor de ontwikkeling van Eemshaven Zuidoost vast (structuur, samenhang, oriëntatie, zichtlijnen, hoekverdraaiing, hoofdontsluiting) en is als voorloper op nadere detailuitwerkingen een eerste ruimtelijke verkenning verricht (concept randzone N33 en Middendijk, secundaire ontsluiting, proefverkaveling/uitgeefbaarheid, geleiding/variëteit rooilijn, differentiatie bouwhoogte/gebouwgrootte, concept kavelinrichting en indelingsvarianten fase 1). Daarvoor wordt verwezen naar bijgaand Landschapsinpassingsplan.

De thematische onderleggers van het Masterplan zijn vooral modelmatig. Een uitwerking op het detailniveau van een definitief stedenbouwkundig ontwerp geldt daarom als logische vervolgstap. Doel hiervan is dat de meest recente innovaties in de ontwikkeling van datacenters dan nog hun beslag kunnen krijgen. Hierdoor kan vooraf borging plaatsvinden zowel in functionele als ruimtelijke zin. Dit kan betekenen dat de uitgeefbare kavels groter moeten, of juist kleiner, en daarmee in samenhang bijvoorbeeld ook de secundaire ontsluiting moet veranderen. In dit bestemmingsplan is naast het benoemen van uitgangspunten voor de verdere doorvertaling van de ontwikkeling, tevens een uitwerking opgenomen in de vorm van een landschapsinpassingsplan en beeldkwaliteitsplan.

3.2

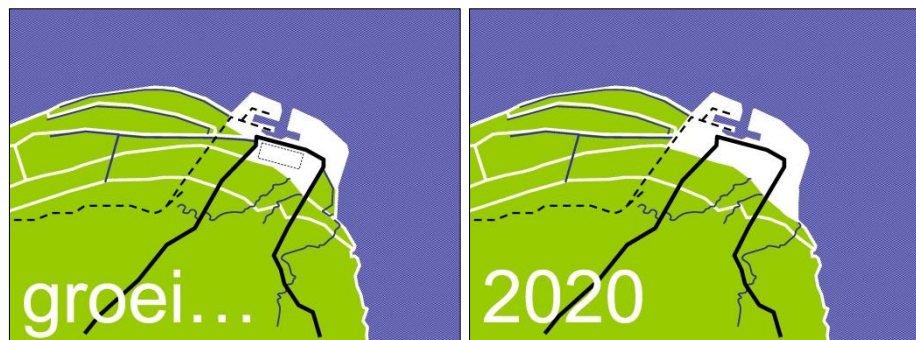
Landschappelijke inpassing

RUIMTELIJK KADER

In en rond de Eemshaven is komende jaren veel dynamiek te verwachten (afbeelding 3.1). Zo is er een glastuinbouwgebied gepland zuidelijk van de Eemshaven en westelijk daarvan wordt het in de toekomst mogelijk om grotere (met de agrarische sector samenhangende) bedrijvigheid uit de kernen van Eemsmond te herplaatsten aan de N46 (wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan buitengebied vastgesteld in 2010). Voor de nu voorliggende vraag voor een 'droge' uitbreiding van de Eemshaven voor de eerste datacenters, wordt ruimte gezocht in zuidoostelijke richting (afbeelding 3.2).

LANDSCHAP

De ruimtelijke dynamiek van de Eemshaven vindt plaats nabij authentiek polderlandschap (zuidelijk van de Middendijk) en in een nu open landbouwgebied (noordelijk van de Middendijk). De ontwikkeling van fase 1 is niet los te zien van het totale gebied van Zuidoost dat globaal wordt begrensd door de nieuwe zeedijk en oude Middendijk en de N33. Op basis van de randvoorwaarden van het nationaal ruimtelijk beleid, dient bebouwing in het buitengebied te passen bij de aard van het landschap. Vanuit provinciaal beleid dient bij grootschalige projecten binnen een zone van circa één km langs provinciale wegen vanaf het begin van de planvorming rekening te worden gehouden met landschappelijke karakteristieken, mede om verrommeling langs deze wegen te voorkomen. Ook dienen nieuwe ingrepen in het landschap nieuwe kwaliteiten toe te voegen. De voor dit aspect relevante uitgangspunten uit het Masterplan die van toepassing zijn op de voorgestane ontwikkeling in fase 1 zijn vertaald in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) en het bestemmingsplan. Op basis van het Masterplan is vervolgens een detaillering gemaakt voor eerst de 45 ha (zie ook de overzichtskaart voorin de toelichting van het bestemmingsplan). Waar het aan de orde is, zal in dit hoofdstuk af en toe worden ingezoomd op de eerste fase van 45 ha.



Afbeelding 3.1: Bekende groei

Afbeelding 3.2: Toekomstige groei

WAARDEN

In diverse beleidsstukken (waaronder het omgevingsplan) is het karakteristieke polder- en dijkenlandschap beschreven. Belangrijke kenmerken zijn de open polders, de oude (slaper)dijken, zichtbare verkaveling, oude kronkelende ma-

ren en karakteristieke bebouwing met bijbehorende erven. Dit typerende Noord-Groninger landschap eindigt bij de oude slaperdijken die ter plaatse van het plangebied nog een grote gaafheid hebben. Noordelijk van de meest noordelijke slaperdijk (boven Oudeschip, zie overzichtskaart voorin deze toelichting en afbeelding 3.2 verandert het landschap in open (modern) landbouwgebied met een meer rationele, grootschalige verkaveling en verspreid staande boerderijen. Tevens zijn er twee meanders van oude geulsystemen, de Groote en Kleine Tjariet in (de omgeving van) het plangebied aanwezig (zie afbeelding 2.1).

De ontwikkeling van de Eemshaven vindt tot nu toe plaats in de haven zelf. Hoewel de glastuinbouw gedeeltelijk op zichzelf staat, was op het moment van denken over glastuinbouw ook duidelijk dat de Eemshaven in de toekomst wellicht buiten zijn grenzen zou treden. Dat roept ook direct de vraag op waar de zuidelijke grens van het bedrijventerrein Eemshaven in de toekomst ligt. Op foto 1 is het toekomstige kassengebied weergegeven. Foto 2 voegt daar het nieuwe terrein Zuidoost aan toe (183 ha). Op het kaartje valt de noordelijk van de Dijkweg gelegen Middendijk als een natuurlijke grenslijn op. Die is eerst aangehouden als ‘natuurlijke’ nieuwe grens voor de Eemshaven.

BEGRENZING



Foto 1. Zuidelijk van de Middendijk

Foto 2. Noordelijk van de Middendijk (toekomstig glastuinbouw)

Staan op de overgang (zie fotobeelden) valt het verschil op tussen het noordelijk en zuidelijk deel van het aan de Middendijk gelegen landschap. Het zuidelijke landschap wordt gekenmerkt door erven, boerderijen en bewoninglinten, hier en daar verdikt tot een dorp, kleine bosplukjes, fijnmazige verkaveling en enkele bochtige maren. Het noordelijke landschap is open, strak verkaveld, op een enkele boerderij na leeg en de maren zijn gecultiveerd tot grotendeels rechte, brede afwateringsgangen.

De Middendijk markeert de overgang van het oude marenlandschap en de jongere landaanwinningen. In het ontwerp dient deze overgang zichtbaar en beleefbaar te worden gehouden. Zowel voor als na de dijk dient voldoende ruimte te zijn om de overgang te beleven.

Voor de hoofdbenadering in het ontwerp is aangehouden dat de slaperdijken voldoende ruimte krijgen om zichtbaar te blijven in het landschap. Daarvoor is

HOOFDBENADERING

een zone voor het gehele dijksysteem nodig die in ieder geval de dijk en de daarvoor gelegen randsloot zichtbaar en beleefbaar houdt. In het ontwerp is voor bebouwing een afstand aangehouden van 50 m vanaf de randsloot. De bouwhoogte in de zuidelijke randzone mag niet meer dan 8 m tot 10 m bedragen. De bouwhoogte neemt geleidelijk toe in noordelijke richting.

De realiteit is dat de verkavelingsstructuur binnen het plangebied grotendeels verdwijnt door bebouwing en infrastructuur. Daarom zijn robuuste grenzen en overgangen belangrijk om te markeren en deze voldoende maat en schaal te geven om in de toekomst herkenbaar en beleefbaar te blijven.

BEDRIJVENTERREIN
ZUIDOOST

Afbeelding 3.3 geeft de ligging van het toekomstige bedrijventerrein Zuidoost aan. Het terrein ligt tussen de N33 en de Waddenzee in. Het wordt nu (afbeelding 3.4) gekenmerkt door een agrarisch landschap met twee boerderijen met bijbehorende erfbeplanting. In de zuidoosthoek bevinden zich een pompgemaal dat het overtollige water uit de omliggende polders in de Waddenzee afvoert en een gasbehandelingsstation dat omgeven is door opgaande beplanting.



Afbeelding 3.3: Zuidoost



Afbeelding 3.4: Landschapskennmerken

Wat vooral opvalt in Zuidoost zijn de twee hoogspanningsleidingen. Deze lopen ongeveer met de opstreckende verkaveling van de naastgelegen polder mee, in het plangebied zelf wijkt de verkaveling enigszins af. Wat niet zichtbaar is, is de ondergrondse infrastructuur. Door het gebied lopen langs de randen gasleidingen. Tevens is een uitbreiding van stroominfrastructuur voorzien. De huidige hoogspanningsleiding zal opgewaardeerd worden naar 380 kV en er zal in het gebied een verbinding gemaakt worden tussen de beide transformatorstations in de Eemshaven. Aan de oostelijke grens moet te zijner tijd rekening worden gehouden met een ophoging en verbreding van de zeedijk. Noordoostelijk van het bestemmingsplangebied is een aantal windmolens aanwezig. Dat betekent dat met het ontwerp van het gebied met deze belemmeringen rekening dient te worden gehouden.

Aangezien het bestemmingsplangebied binnen een zoekgebied voor een windturbinepark valt in het Provinciaal Omgevingsplan, worden plaatsingsmogelijkheden voor nieuwe windturbines nader onderzocht. Dit is passend in het beleid van de provincie wat betreft bundelen van functies en meervoudig ruimtegebruik. Omdat de besluitvorming daarover nog niet bekend is, kan hiermee nog

geen rekening worden gehouden. Op afbeelding 3.5 zijn de belemmeringen gevisualiseerd.



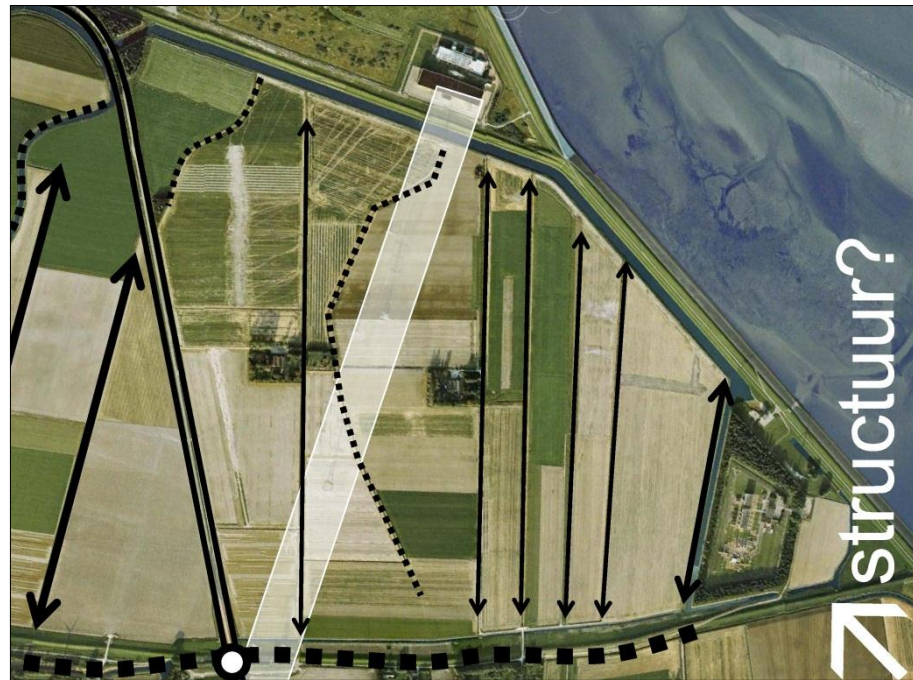
Afbeelding 3.5: Belemmeringenkaart (maart 2012)

Het betreffen windmolens noordelijk van het bestemmingsplangebied waarvoor een veiligheidszone in acht moet worden gehouden en een beperking geldt voor de bouwhoogte, een hoofdtransportleiding voor gas eveneens noordelijk van het bestemmingsplangebied, een hoofdwaterleiding aan de oostzijde in het bestemmingsplangebied alsmede de hoogspanningsleidingen. Er komt noordoostelijk in het bestemmingsplangebied een nieuwe hoogspanningsleiding als verbinding tussen station Oudeschip en het westelijke gelegen station EOS. Naast deze hinder veroorzakende voorzieningen liggen er ook twee hindergevoelige objecten nabij het bestemmingsplangebied. Het gaat om twee bedrijfswoningen die bij de boerderijen aan de zuid(oost)kant liggen. Zie hiervoor verder paragraaf 4.3.

Voor het ontwerp is het van belang om structuurlijnen te zoeken. De oorspronkelijke structuur is op afbeelding 3.6 weergegeven. Opvallend is dat de opstrek afwijkt van het kassengebied en enigszins waaiert. In (de omgeving van) het plangebied zijn twee oude maren aanwezig. Eén daarvan, de Kleine Tjariet, wordt in het omgevingsplan een landschappelijke waarde ('karakteristieke waterloop') toegedicht. Omdat de ruimte zeer beperkt is door bestaande en nog komende belemmeringen en de zichtbaarheid van de maar erg beperkt is, is uiteindelijk besloten de bedding van de Kleine Tjariet aan te passen.

HOOFDSTRUCTUUR

Opmerkelijk genoeg is de verkaveling in het naastgelegen kassengebied (die zichtbaar blijft) vrijwel evenwijdig aan de dominante hoogspanningsleidingen. De hoogspanningsleidingen staan weer haaks op de noordelijke grens van het kassengebied. Omdat onder de hoogspanningsleiding beperkt bebouwing mogelijk is, is het voor de hand liggend met name de hoofdinfrastructuur of groen- en waterfuncties zoveel mogelijk onder de leidingstrook te leggen.

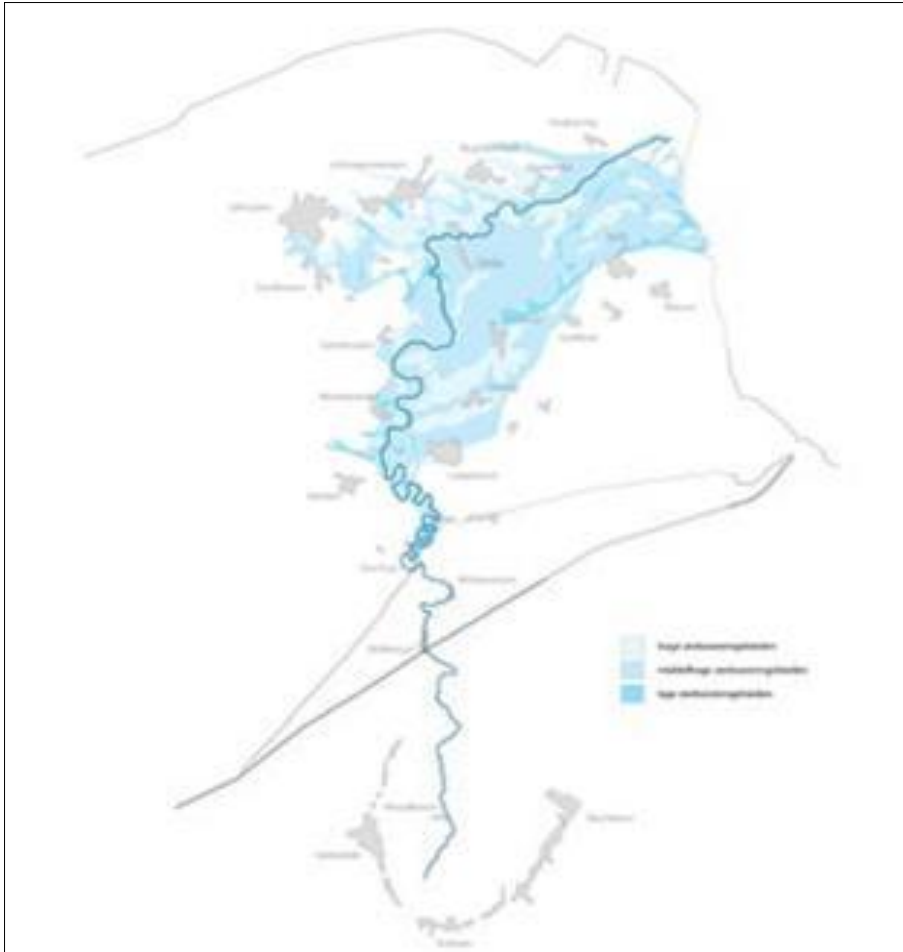


Afbeelding 3.6: Structuurlijnen

FIVELBOEZEM

Zuidelijk van de Eemshaven ligt het stroomgebied van de Fivel. De Fivelboezem (afbeelding 3.7) is cultuurhistorisch van groot belang. In diverse onderzoeken is aangegeven dat de Fivel ooit eindigde bij de Middendijk. De Grote Tjariet wordt wel gezien als de natuurlijke voortzetting van de Fivel, reden om in het ontwerp van het kassengebied de Grote Tjariet ruimte te geven in de vorm van een nieuw stroomgebied. De Grote Tjariet buigt vervolgens af naar de Waddenzee doordat ze overgaat in het Oostpolderbermkanaal aan de noordzijde van het nieuwe bedrijventerrein Zuidoost. In paragraaf 3.3 zal dit verder worden uitgewerkt.

In het ontwerp moet noordelijk en zuidelijk van de Middendijk ruimte zijn voor het zichtbaar houden van het karakteristieke dijkenstelsel. Daarbij gaat het er niet zozeer om nieuwe inrichtingselementen toe te voegen. Zoals eerder aangegeven, markeert de Middendijk de overgang tussen het marenlandschap (zuidelijk van de Middendijk) en het latere kwelderlandschap. Kritische punten zijn met name de doorgaande wegen (N33) in het gebied op het punt waar ze de Middendijk kruisen.



Afbeelding 3.7: Fivel, onderdeel van het LOP, Bosch en Slabbers 2005

3.3

Ontwerp plangebied

Het hoofdontwerp voor Zuidoost is in afbeelding 3.8 weergegeven. Er is gekozen voor een verkaveling en bebouwingsbeeld die onder een hoek op de N33 zijn georiënteerd. De verkaveling en bebouwing lopen daardoor parallel aan de dominant zichtbare hoogspanningsleiding en evenwijdig aan de verkaveling in het naastgelegen en veel grootschaliger polderlandschap direct ten westen van de N33. Deze keuze wordt ingegeven door de volgende uitgangspunten:

- De datacenters hebben een grotendeels industriële en functionele, veelal gesloten vormgeving. Er wordt gestreefd naar uniformiteit in materiaal en kleur, maar deze zal niet een dusdanige impact hebben dat de bebouwing in architectuurkwaliteit de randzone gaat dragen. Een verkaveling met hoekverdraaiing ten opzichte van de N33 kan de beleving van gewone bebouwing evenwel bijzonder maken. Hierdoor is met weinig middelen (financieel en programmatisch) toch een hoogwaardige wand langs de N33 te maken. Ook de ordening, vormgeving, materiaalkeuze en kleurstelling van technische voorzieningen zoals separate

- bouvvolumes, kan hieraan bijdragen, waarbij bebouwing en landschapsinrichting (de ecologische randzone) een sterk met elkaar verweven patroon volgen. Door de hoekse plaatsing van de bebouwing kan op een aantal plekken doorkijken worden gecreëerd op de lange lijnen door het plangebied. Deze zichtlijnen verbinden Zuidoost aan de Eemshaven zelf.
- Er is ruimte voor sterke randen die landschappelijk goed aanhechten aan de omgeving. Door de hoekverdraaiing aan de bermzone van de N33 blijft veel groen over dat als het ware vanuit de polder westelijk van de N33, het plangebied wordt binnengetrokken. De hoekverdraaiing naar de N33 maakt dat alle overige randen goed uitgeefbaar zijn. Voor de zuidelijke rand zullen bedrijven geen opslag of parkeervoorzieningen mogen plaatsen tussen de gevel en de Middendijkzone om zo mogelijk 'slordige' achterkanten van bedrijven te voorkomen.
 - De hoekverdraaiing benadrukt de autonome ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van de N33. Hierdoor ontstaat, samen met de bebouwingsafstand tussen de N33 en het bedrijventerrein, vanaf de N33 het beeld van een 'bedrijventerrein in het landschap' in plaats van een 'bedrijventerrein direct langs de weg'.

Het is gewenst de hoofdontsluiting van Zuidoost niet op de Middendijk te leggen (de huidige zuidelijke ontsluiting). Hoewel hier wel de afslagen naar de buurtschappen zuidelijk van de Middendijk liggen, kan een zware ontsluitingsstructuur tot gevolg hebben dat het landschap van het bedrijventerrein direct aan het oude marenlandschap wordt gekoppeld. In de visie van de gemeente zou deze overgang landelijk moeten blijven en over de gehele lengte van het plangebied wordt een strook van zo'n 30 m tot 50 m landschap gereserveerd, waardoor de Middendijk geheel in zijn huidige karakteristiek en context beleefbaar blijft. Ook wordt hiermee de verkeersoverlast voor de buurtschappen zuidelijk van de dijk beperkt.



Afbeelding 3.8: Stedenbouwkundige hoofdstructuur

De hoofdverkaveling is, afgezien van de hoekverdraaiing, in de basis simpel. Het groene karakter van het bedrijventerrein wordt versterkt door lange zichtlijnen vanuit het interieur van het bedrijventerrein naar de groene randen. De zichtlijnen liggen op de langste afstanden in noord-zuid- en oost-westrichting. De oost-westlijn kan zich verbinden met het gasbehandelstation in het oostelijke deel van het plangebied en daarmee deze opnemen in de structuur van het plangebied. De zichtlijnen worden door infrastructuur bepaald, maar krijgen mede kwaliteit door groen/water. Deze hoofdassen worden onderling verbonden om een efficiënte ontsluiting en verkaveling te verkrijgen. Dat is ook noodzakelijk om, gezien de forse reserveringen die voor boven- en ondergrondse infrastructuur moeten worden gemaakt, nog tot een rendabele uitgifte te komen. De forse reserveringen langs de randen en onder de hoogspanningsleidingen zijn evenwel een potentiële kwaliteit op zich.

HOOFDVERKAVELING

De hoofdontsluiting van Eemshaven Zuidoost wordt gerealiseerd door een aantakking op de N33 ongeveer halverwege de Middendijk en de bocht bij de Eemshaven. Vanaf deze aantakking wordt loodrecht op het hoogspanningstracé een hoofdverkeersas gelegd. Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfsbebouwing takken haaks op deze primaire hoofdinfrastructuur relatief brede wegen aan en/of kan een secundaire rondweg in een acht-vorm aantakken op de hoofdas. Dit maakt een efficiënte ontsluiting van alle kavels mogelijk. Bij de nadere uitwerking kan de aansluiting op de N33 noordelijker of zuidelijker worden gelegd en kan de acht-vorm meer of minder worden gerekt om (afhankelijk van het programma en het type bedrijven) de kavellengte en -breedte nader te preciseren. De gasleiding dwingt tot een forse oostelijke groenzone

ONTSLUITING

die overgaat in het opgaand groen rond het gasbehandelstation. De zuidelijke grenslijn ligt op de randsloot van de Middendijk en deze opzet maakt dat de slaperdijk goed zichtbaar kan blijven.

OVERLEG
RIJKSWATERSTAAT

De hiervoor genoemde wensen van de gemeente en GSP over de hoofdontsluiting zijn besproken met Rijkswaterstaat. Het standpunt van Rijkswaterstaat na dat overleg is dat, puur vanuit verkeerskundige noodzaak geredeneerd, een directe ontsluiting op de N33 niet nodig is. Rijkswaterstaat wil echter op basis van een integrale afweging wel meewerken aan een directe ontsluiting. De volgende argumenten spelen daarbij een rol:

- De Landschappelijke inpassing: deze is verwoord in de toelichting op basis waarvan gemeente en provincie komen tot een afwijzing van een ontsluiting ter hoogte van Oudeschip.
- De ecologische kansen: Met de inrichting van de randzones van het toekomstige bedrijventerrein is ook gekeken naar de ecologische kansen die de randzones hebben. In de toelichting is dat in beeld gebracht. De Middendijk en de randzone langs de N33 zijn daarbij van potentieel belang. Opnieuw een reden om de Middendijk in zijn huidige karakteristiek zo veel mogelijk te handhaven. De noordzijde van het plangebied is eveneens kwetsbaar. Het Oosterpolderbermkanaal kenmerkt zich als jachtgebied voor diverse vleermuissoorten en een zo ononderbroken mogelijke randzone heeft de voorkeur. Geconcludeerd zou kunnen worden dat van alle randzones de N33 de minst kwetsbare is. Hier staat tegenover dat hoe meer aaneengesloten de toekomstige groenzone langs de N33 kan blijven, hoe meer ecologisch/landschappelijk effect deze zal hebben. De aanleg van de hoofdontsluiting kan worden gecombineerd met de inrichting met 'nieuwe natuur'.
- Kruising van infrastructuur: Zuidoost is een plangebied van 183 ha groot, maar een relatief beperkt deel kan worden uitgegeven. Het gebied is zwaar doorsneden met boven- en ondergrondse infrastructuur. Met name de noordzijde is gebruikt voor diverse forse leidingenstraten, een gas- en een waterleiding. Verder wordt een korte verbinding van de 380 kV leiding tussen de beide bestaande transformatorstations voorbereid. Daarmee is het leggen van de hoofdontsluiting in de vorm van een oversteek over het Oosterpolderbermkanaal, technisch zeker niet een eerste keuze.
- Grootte van het zoekgebied: Op dit moment is in het Provinciaal Omgevingsplan een beperkt zoekgebied opgenomen voor alleen fase 1 van 45 ha groot. Uiteindelijk zal heel fase 2 183 ha bestrijken. Door een aansluiting vanaf de noordzijde, ofwel via een ander bedrijventerrein te realiseren, wordt het gevoel gewekt op een deelterrein te zitten. Omdat Zuidoost ook is bestemd voor een specifieke doelgroep (datacenters), is een zelfstandige presentatie en profilering van het terrein (wat ook wordt vormgegeven door de ontsluiting en zichtassen door Zuidoost) gewenst.
- Exploitatie: Het behoeft geen betoog dat de exploitatie van het plangebied Zuidoost bij voorbaat onder druk staat. Een groot deel van het plangebied dient te worden verworven zonder dat het kan worden uitgegeven. De infrastructuur dient wel efficiënt te worden aangelegd. Mede door de

onder- en bovengrondse infrastructuur aan de noordzijde bij het Oosterpolderbermkanaal, is een brug (ook door de lengte van de overspanning) een kostbare oplossing.

- Verkeerstechnische argumenten: Zoals uit de notitie “Ontsluiting Eemshaven Zuidoost” blijkt en in het overleg is aangegeven, is los van de bovenstaande argumenten evident gemaakt dat de aansluiting ‘halverwege’ ook uit oogpunt van verkeersveiligheid, doorstroming en interne logistiek de beste oplossing is.

Rijkswaterstaat heeft wat betreft het type aansluiting de voorkeur voor een rotonde. De rotonde wordt gerealiseerd door de as van de N33 naar het oosten te leggen. De rotonde wordt in een volgende planvormingsfase aangelegd.

Voor de ontwikkeling van het plangebied zal voorlopig gebruik worden gemaakt van de bestaande parallelweg langs de N33. Komend vanaf noordelijke richting (Eemshaven) is hierdoor een uitstekende ontsluiting mogelijk. In latere instantie zal na aanleg van de nieuwe aansluiting op de N33 middels een rotonde ongeveer halverwege de Middendijk en de bocht bij de Eemshaven, deze ontsluiting worden ‘gedegradieerd’ tot secundair (calamiteitenontsluiting). Wellicht dat in de toekomst de ventweg zuidelijk van de aansluiting wordt geruimd om te voorkomen dat sluijverkeer overlast gaat geven voor lokaal verkeer van de dorpen zuidelijk van de Middendijk.

De aan te leggen hoofdinfrastuctuur (hoofdas) gaat langs de bestaande boerenerven. Het uitgangspunt is de oorspronkelijke bebouwing inclusief erfstructuur voornamelijk te handhaven. Een en ander is echter afhankelijk van de financieel-economische haalbaarheid. In een later planstadium kan dit aspect in samenhang met de nadere uitwerking van het bedrijventerrein worden meegenomen. De huidige geprojecteerde dwarse zichtlijnen lopen goed door van zuidwest naar noordoost en verbinden daarmee wel het plangebied met de Eemshaven; met de Waddenzeedijk ligt dat anders. Daarmee is de relatie tussen het bedrijventerrein en de Waddenzeedijk een punt van aandacht. Samen met de afschermdende beplanting van het gasbehandelstation zal, in navolging van rijksbeleid en provinciaal beleid (zie paragraaf 2.1 en 2.2) sprake zijn van forse afstanden tussen de rand van het bedrijventerrein en de Waddenzeedijk.

Conform veiligheidsnormen dient het terrein door meerdere wegen te worden ontsloten. Behalve de hiervoor genoemde secundaire ontsluiting, kan bij calamiteiten gebruik worden gemaakt van de Dijkweg, de huidige ontsluiting van het gasbehandelstation en de bestaande route vanaf de buurtschap Polen. De calamiteitenwegen maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en deze procedure en zullen in een volgende fase verder worden uitgewerkt.

CALAMITEITENWEGEN

Het parkeren dient zodanig vorm te zijn gegeven dat deze ruimtelijk onderdeel uitmaakt van de landschappelijke inpassing langs de N33. Het parkeren zal zich niet bevinden binnen de geplande zichtassen.

PARKEREN

In afbeelding 3.9 is een schets opgenomen die een beeld geeft van de noordelijke randzone. Het idee is om het oostelijke deel van het voor glastuinbouw bestemd gebied, waarin de Grote Tjariet het belangrijkste element vormt, gedeeltelijk te herinrichten. De hoofdwatgang blijft gehandhaafd, maar er worden wel enkele zijtakken gegraven. Daardoor wordt de hoofdwatafvoer niet belemmerd, maar ontstaat toch het beeld van een slenkenlandschap. Bij hogere waterstanden als gevolg van piekafvoeren, kunnen de zijarmen vollopen waardoor het waterbergend vermogen wordt vergroot. Waterberging is nodig als compensatie voor het kassengebied en mogelijk ook voor de Eemshaven. Langs het water van de Grote Tjariet zou vanaf de Middendijk bij Oudeschip een wandelroute kunnen komen die onder de brug van de N33 wordt gelegd en vandaar langs de noordelijke zijde van het geheel loopt (die niet kan worden gebruikt voor bebouwing door de belemmeringen van boven- en ondergrondse infrastructuur) en een oversteek maakt van het Oostpolderbermkanaal naar de huidige zeedijk.

Het Oostpolderbermkanaal zal ter hoogte van de zeedijk in overleg met het waterschap worden verbreed ten behoeve van natuurvriendelijke oevers. De waterberging van het plangebied zelf zal gedeeltelijk in de randzone van de N33 worden opgelost en gedeeltelijk onder de hoogspanningsleiding.

Voor de zuidwestelijke randzone wordt een zone vrijgehouden voor de Middendijk met bijbehorende randsloot. De Middendijk zelf zou gebruikt kunnen worden voor een recreatief pad. De zone tussen dijk en bedrijventerrein leent zich voor de inrichting als natuurzone met mogelijk vernatting en nieuwe poeltjes (zie ecologische kansen Fase 1).

Op dit moment zijn de aanpassingen van het hoogspanningstracé in studie. Op afbeelding 3.9 is aangegeven dat de zone onder de hoogspanningsmasten (naast infrastructuur) kan worden gebruikt voor water en groen.

Het duurzame karakter van het bedrijventerrein is wat het planniveau betreft, vormgegeven door de forse oppervlaktes van groen en water in de randen en het hoogspanningstracé. In het natuurwaardenonderzoek is aangegeven dat de inrichting van natuurvriendelijke oevers en het behoud van de bosschage kansen biedt voor natuurwaarden als amfibieën, vissen en vogels. In de omgeving van het plangebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen worden gecreëerd. Deze verblijfplaatsen kunnen op termijn een alternatief vormen voor de verblijfplaats van vleermuizen in de boerderijen De Morgenster en Landlust.

De ecologische kansen binnen het plangebied hebben met name betrekking op de te ontwikkelen groenstructuren. Langs de rijksweg N33-EGD-weg wordt waterberging gerealiseerd door een brede watgang aan te leggen. Daarnaast wordt een watgang gegraven aan de zuidkant van het plangebied en wordt de Kleine Tjariet verlegd. Het bosje aan de westzijde van het plangebied blijft behouden.

Uit het Advies Natuurwaarden blijkt dat de huidige ecologische waarde van het gebied beperkt is. Dit wordt met name veroorzaakt door het intensieve (agrari-

sche) beheer van het gebied. Het gebied dient onder andere als leefgebied van een aantal volgens de Flora- en faunawet licht beschermde amfibie- en zoogdiersoorten. Daarnaast vormt het geschikt broed- en foerageergebied voor vogels en vormen met name de watergangen geschikt foerageergebied voor vleermuizen. In en nabij de boerderijen De Morgenster en Landlust zijn vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen. Deze individuen gebruiken de omgeving als foerageergebied en zijn daarom ook binnen het bestemmingsplangebied te verwachten.

Bij de ontwikkeling van de groenvoorziening kan de aandacht worden gericht op het behouden en uitbreiden van de huidige natuurwaarden. (Moeras)broedvogels, vissen, amfibieën, vleermuizen en overige zoogdieren zijn gebaat bij een ecologische inrichting van de watergangen met een variatie van steile en natuurlijke (plas-dras)taluds. Meerwaarde wordt behaald bij een (gefaserd) ecologisch beheer, waarbij arealen overjarig riet aanwezig zijn. Deze gebieden zijn geschikt broedgebied voor rietgors en rietzanger. Door de grote insectenproductie van deze natte gebieden en de luwte van de wind rondom het bosje, is het gebied tevens geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Ook kunnen deze zones beschutting en voedsel bieden aan tal van trekvogelsoorten. De moerassige delen vormen opgroeiplaatsen voor de hier voorkomende vissen als snoek en kolblei. Gekozen kan worden om een aparte (visvrije) poel te ontwikkelen als voortplantingslocatie van amfibieën. De steilere taluds vormen op termijn geschikt leefgebied voor waterspitsmuis.

De aansluiting met ecologische elementen in de omgeving is bepalend voor de ecologische waarde van het te ontwikkelen gebied. Kansen liggen hierbij in de aansluiting met onder andere de omliggende watergangen. Belangrijke knelpunten zijn de omliggende wegen en hun bruggen. Door de aanleg van een doorgang onder de brug van de N33 voor (kleine) grondgebonden soorten, wordt het plangebied voor een aantal soorten ecologisch verbonden met het noordelijker gelegen gebied.

Nader overleg met de provincie, NMO's en Stichting Het Groninger Landschap moet uitwijzen welke kansen geconcretiseerd kunnen worden.

MOGELIJKE GEVOLGEN
FASE 1

Al bij het bouwrijp maken van het gebied in de eerste fase wordt werk met werk gemaakt en wordt een aanvang gemaakt met de aanleg van de waterpartijen en groene randzones. Dit mede om waterberging van begin af aan operationeel te hebben.



Afbeelding 3.10: bestaande watergangen

De totale waterbergingsopgave die voor Zuidoost moet worden aangehouden, is onderwerp van nadere bespreking met het waterschap geweest. Waterberging dient ter compensatie van het verdwijnen van bestaande sloten en watergangen (afbeelding 3.10) en tijdelijk opvangen van water afkomstig van verharde oppervlakten. Op dit moment is een waterstructuurplan in voorbereiding voor de Eemshaven. De bedoeling is dat een samenhangend watersysteemplan wordt gemaakt waardoor niet voor elk initiatief afzonderlijk afspraken moeten worden gemaakt. Zuidoost maakt geen onderdeel uit van het waterstructuurplan. Daarom is Zuidoost autonoom beschouwd. Dat betekent dat de watercompensatie binnen het plangebied moet worden opgelost.

WATER

De oppervlakte aan bestaande watergangen bedraagt op dit moment 5,5 ha. Uitgaande van een oppervlakte van het te beschouwen plangebied van 183 ha, zal 121 ha ingericht worden als bedrijventerrein. Uitgaande van de NBW-normering, heeft het waterschap berekend dat 17 ha waterberging vereist is. Volgens de laatste berekeningen van GSP is op dit moment is 17 ha 'harde' wateroppervlakte te creëren in het plangebied. Dit water bestaat uit een brede waterbergingszone onder de bestaande 380 kV-leiding, de watergangen langs de hoofdinfrastructuur en het water in de getande randzone aan de N33. Ten slotte gaat Groningen Seaports de wegen zo aanleggen dat water via drainage kan worden opgevangen.

Of het ontwerp daarmee waterrobuust genoeg is, is beoordeeld door het waterschap in het kader van de watertoets. De resultaten daarvan zijn opgenomen in paragraaf 4.6.



Afbeelding 3.11: opties voor nieuw water (het Oostpolderbermkanaal is geen onderdeel van de waterberging van Zuidoost)

UITGEEFBAARHEID

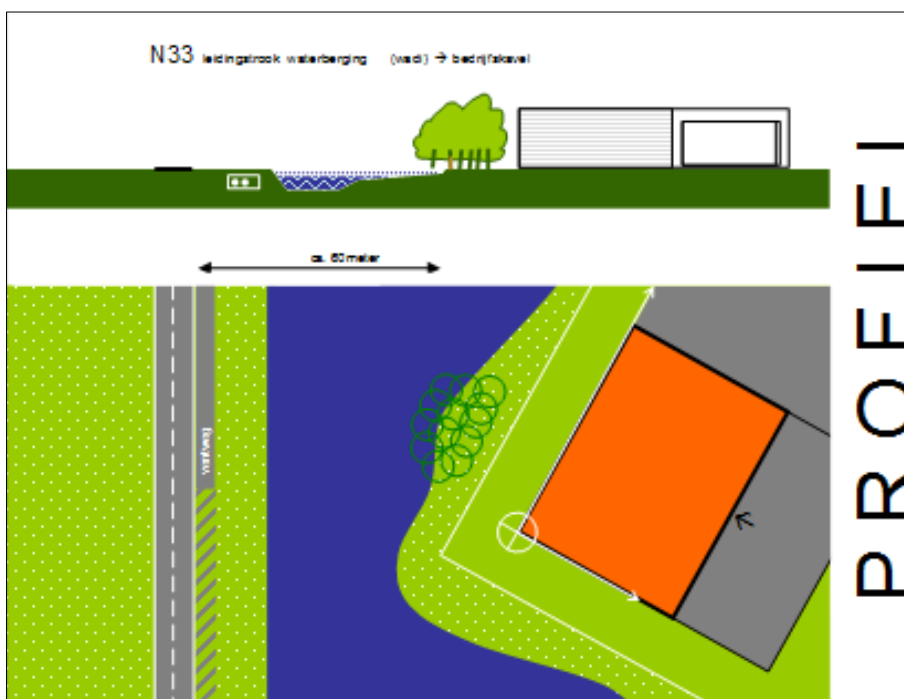
Vanwege ondergrondse en bovengrondse infrastructuur zijn grote delen van het plangebied niet uitgifbaar, dan wel belemmerd door veiligheidszones. De beeldkwaliteitszone langs de N33 is breed van opzet om voldoende landschappelijke kwaliteit te creëren. Mede doordat een duidelijk begin- en eindstuk in groen wordt gecreëerd (waaronder de noordwestelijke tip), is hiermee een fors ruimtebeslag gemoeid. Ten slotte vraagt het vormgeven van sterke zichtlijnen in de dwarsrichting van het bedrijventerrein om ruimte. Op dit moment is op basis van de exploitatiekaart van GSP (november 2012) 121 ha uitgifbaar terrein beschikbaar. Dat is nog onder voorbehoud, omdat de wegenstructuur, waterberging en (ondergrondse) kabel- en leidingenstroken thans alleen op hoofdlijnen zijn gemodelleerd. Het uitgangspunt is deze onderdelen tijdens opeenvolgende planstadia nader te verfijnen.

PROFIEL RANDZONE N33

De inrichting van de randzone van de N33 is in het omgevingsplan als een provinciaal belang aangemerkt. Vandaar dat dit element in het ontwerp onderzoek met het bouwheerschap een belangrijk onderwerp geweest (afbeelding 3.12). De intensieve interactie tussen bebouwing en landschap maakt dat de randzone in hoge mate de belevingskwaliteit van het bedrijventerrein bepaalt. Het algemene principe van de randzone is in afbeelding 3.12 weergegeven. De waterpartijen langs de N33 gelegen tussen de 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 de watergang is 30 m, waar incidenteel wegens ruimtegebrek als gevolg van aanwezige of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur van mag worden afgeweken. De Kleine Tjariet aan de oostzijde van de N33 zal worden verlegd en vormgegeven als een natuurlijke meanderende waterloop die aansluit op bij het toekomstige slenken-

landschap van de Grote Tjariet aan de overkant van de N33. De breedte van de watergang is minimaal 30 m waar incidenteel wegens ruimtegebrek van mag worden afgeweken. Van de breedte mag, zoals hiervoor gesteld, worden afgeweken waar boven- en ondergrondse infrastructuur daarom vragen.

Afgezien van waterberging, biedt de randzone kansen voor natuurontwikkeling. Vanwege de hoekverdraaiing van de verkaveling van Eemshaven Zuidoost ten opzichte van de N33 ligt de bebouwing op ruime afstand van de N33. De hoek van de bebouwing ligt op minimaal 80 m afstand uit de rand van de N33, uitgezonderd het meest zuidwestelijke hoekpunt van de locatie in de vervolg fase, waar een minimale afstand van 70 m is toegestaan. De verkaveling loopt daarna terug en de bebouwing volgt dit patroon. Daarbij geldt het doorzetten van de groene landschappelijke inrichting van de randzone tot aan de gevels van de bedrijfsbebouwing als belangrijke randvoorwaarde.



Afbeelding 3.12: profiel van de randzone N33

De tweede belangrijke randzone is die van de zuidelijk gelegen slaperdijk, de Middendijk, een cultuurhistorisch waardevol element. De opbouw van de zone is de slaperdijk met zuidelijk daarvan een buurtontsluitingsweg. De dijk zelf kent enkele kleinere doorgangen voor de bereikbaarheid van de landbouwgronden. De noordzijde wordt gekenmerkt door open terrein, overgaand in de sloot met riet. Het geheel oogt authentiek. In het ontwerponderzoek is er voor gekozen deze randzone niet breder te maken. Door de hoekverdraaiing in de verkaveling van Eemshaven Zuidoost is ook hier sprake van een terugspringende bebouwing waardoor, behalve een efficiëntere indeelbaarheid van de kavels ook de beleving van ‘ruimte’ het meest effectief werkt. De uiterste hoek van de bebouwing ligt minimaal 20 m uit de randsloot, de rooilijn staat daarbij haaks op hoogspanningstracé op minimaal 15 m afstand vanaf de kavelgrens en

RANDZONE MIDDENDIJK

loopt niet parallel met de randsloot. Daardoor ontstaat ook voldoende ruimte voor onderhoud en beheer van de randsloot. Evenals bij randzone N33 is ook langs de Middendijk het doorzetten van de groene inrichting van de randzone tot aan de gevels het uitgangspunt. Toevoegingen van nieuwe landschapselementen (zoals meanderingen of bosschages) tussen de randsloot en de bebouwing tasten de oorspronkelijkheid van het bestaande beeld aan en zijn daarom hier ongewenst. In de zone van de Middendijk bevinden zich poelen die kunnen worden uitgediept en hersteld. Daardoor ontstaan ook ecologische kansen. Ook zouden recreatieve routes en zichtlijnen de polder zuidelijk van de Middendijk mogelijk met het plangebied kunnen verbinden. Deze onderwerpen kunnen tijdens de uitwerking van de planvorming in een (definitief) stedenbouwkundig ontwerp eventueel nader worden geconcretiseerd.

3.4

Verkavelingsopzet en bouwhoogte

In afbeelding 3.14 is ook de verkavelingsopzet weergegeven. Dit is een proefverkaveling, op basis van op een robuuste, maar flexibele structuur. Aanpasbaar omdat thans nog niet duidelijk is welke doelgroep komt en welk programma dient te worden gerealiseerd. Het verkavelingsprincipe is in feite afgeleid van de strokenzoning. Haaks op de hoofdas liggen parallelle wegen, geflankeerd door lineaire bouwvolumes (variatie in lengte en diepte). De wegen hebben een flexibele maatvoering, afgestemd op het functioneel gebruik (ontsluiting, parkeren, distributie, buitenopslag, facilities, utilities, gebouwen-tree, et cetera), hier geldt veel ontwikkelvrijheid. Voor gebouwgevels die niet aan een weg zijn gesitueerd gelden stringenter eisen; deze gevels zijn overwegend gesloten, eenduidig en sober. Het idee is dat de verkavelingsmaat en de bouwhoogte kunnen toenemen naarmate in noordoostelijke richting wordt bewogen. De bouwhoogten in de zones direct langs de N33 en de Middendijk mogen maximaal 26 m worden met uitzondering van de noordwestelijke tip bij de te verleggen Kleine Tjariet. De bouwhoogte is daar beperkt tot 15 m. Het uiteindelijke doel is een gevarieerd beeld voor Zuidoost met interessante zichtlijnen vanaf de N33, terwijl Zuidoost op de grotere schaal als intermediair fungeert tussen het lege agrarische landschap en de massaliteit van de energiecentrales. Daarom is bij de Middendijk een geleidelijke overgang naar de relatief lage dijkzone zo belangrijk, terwijl langs de N33 de hoekse verkaveling en bebouwing vooral doorzichten moeten waarborgen.



Afbeelding 3.14: Verkaveling en bebouwing

3.5

Beeldkwaliteit gehele plangebied

De datacenters zijn op dit moment nog in ontwikkeling. Dit maakt dat borging vooraf van gewenste kwaliteiten in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) is vastgelegd. Een aantal hoofdlijnen is van belang:

- De bebouwing dient de parallelle verkaveling ten opzichte van het hoogspanningstracé te accentueren en mag dus niet evenwijdig aan de N33 worden opgelijnd.
- De bebouwing moet ten minste 80 m terugliggend van de N33 worden geplaatst, uitgezonderd het meest zuidwestelijke hoekpunt van de locatie waar een minimale afstand van 70 m is toegestaan.
- Voor de interne ontsluiting van kavels worden wegen bij voorkeur aan de binnenzijde van de bebouwing gelegd.
- Er wordt maximaal 60% van de bestemming bebouwd.
- Hekwerken in het zicht van de N33 (zie 3.13) dienen te worden ingepast, hetzelfde geldt voor lichtmasten en overige terreininrichtingselementen.
- Behalve langs de wegen en langs de hoofdas dienen buitengevels zo egaal mogelijk te worden afgewerkt ('sober en doelmatig').
- Opslag, laden en lossen en parkeren wordt waar mogelijk geprojecteerd in (private of gemeenschappelijke) wegen, zodanig dat het zicht hierop zoveel mogelijk wordt geblokkeerd. Parkeren is ook op andere plekken mogelijk indien dit landschappelijk goed wordt ingepast. Het parkeren

zal logisch onderdeel moeten uitmaken van de landschappelijke inpassing langs de N33.

- Ten opzichte van de bermzones van de openbare ruimte (langs de N33, slaperdijken en watergangen) dient de inrichting van private groenzones (uitgeefbare grond) optisch door te lopen tot aan de gevels van de bebouwing. Daarmee wordt voorkomen dat eigen aanplant of siertuintjes het beeld verzwakken.
- Losse apparatuur wordt bij voorkeur aan 'achterkanten' van hoofdbebouwing gesitueerd en zodanig geordend en gesitueerd dat dit ter ondersteuning en versterking werkt voor het beeld vanaf de N33, beoogde verkavelingsstructuur, de beleving van de hoofdgebouwen en de buitenruimte. Voor zover technisch mogelijk, dient deze te worden geïntegreerd met de hoofdbouwmassa en/of onder dak te worden geplaatst. Voorts dienen deze qua ordening, vormgeving en uitstraling ondergeschikt te worden gemaakt aan, dan wel ondersteunend te zijn voor de architectuur van de hoofdbebouwing. In het bouwvlak met maximale hoogte van 15 m kunnen separate bouwvolumes plaatselijk maximaal 23 m hoog worden.

De hiervoor opgesomde hoofdlijnen zijn uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan voor fase 1 (zie paragraaf 3.7 en bijlage). Voor fase 2 zal dat Beeldkwaliteitsplan de basis vormen voor het gehele plangebied van 183 ha.

3.6

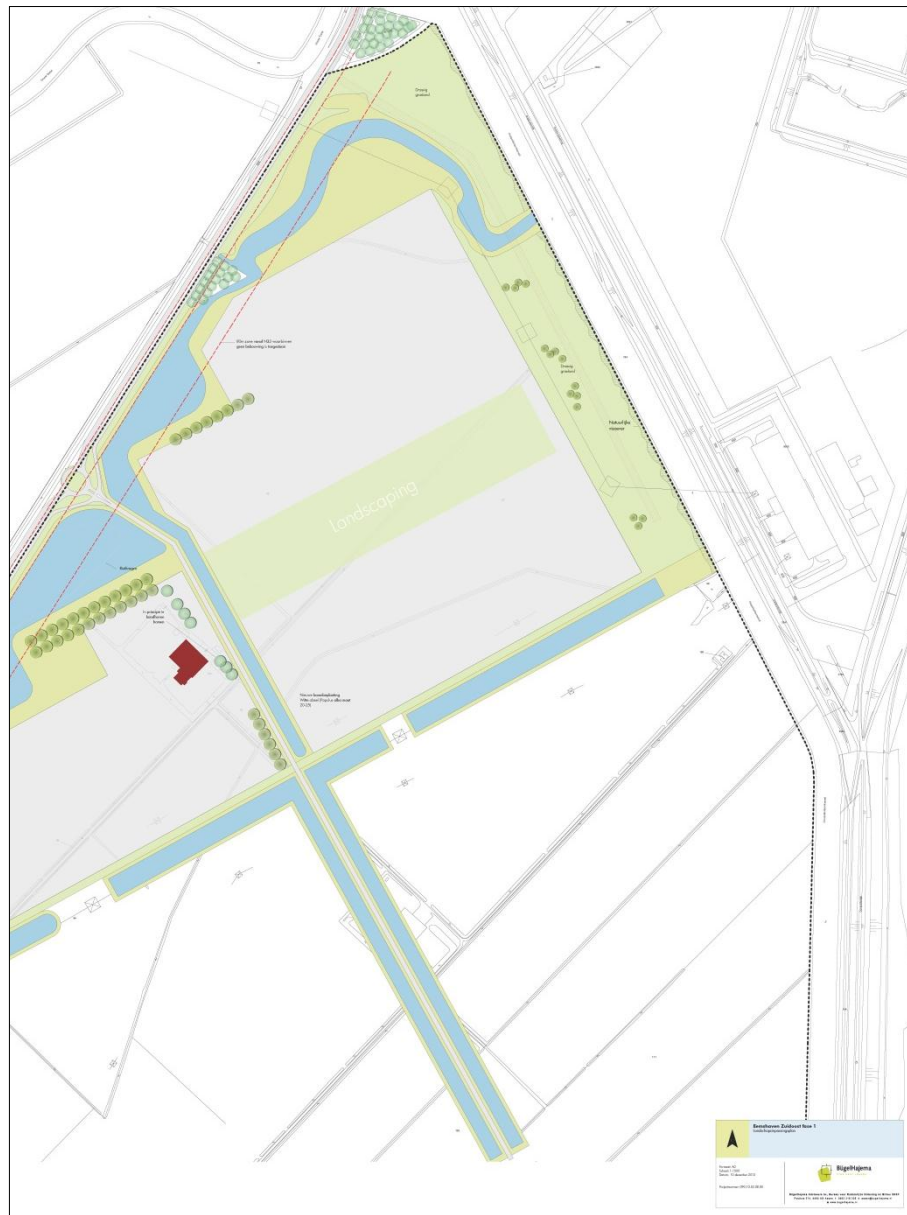
Landschapsinpassingsplan fase 1

In het Masterplan is een aantal randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van water en groen die de basis vormen van het Landschapsinpassingsplan:

- Een alzijdige inpassing van de nieuwe ontwikkeling.
- Het creëren van minimaal twee loodrecht op elkaar staande, onbebouwde en zichtassen met een overwegend groen en waterrijk karakter. (De open zone onder de hoogspanningsmasten wordt hierna nader beschreven) Deze assen dienen als dooradering, structurering en geleding van de grote bouwvolumes en als ondersteuning en versterking van de waterpartijen en groenzones langs de N33.
- Een zone in noord-zuidrichting van minimaal 25 m breed parallel aan het hoogspanningstracé.
- Een zone in oostwestrichting van minimaal 40 m breed, grotendeels samenvallend met de beoogde ontsluiting van en naar de N33. Deze zichtlijn loopt voor een klein deel door de bestemming Bedrijventerrein - Industrie. Voorkomen moet worden dat deze zichtlijn ter plaatse van het bedrijventerrein wordt verstoord door bebouwing (goed ingepaste terreinafscheidingen zijn wel toegestaan).
- 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 de watergang is 30 m, waar incidenteel wegens ruimtegebrek als gevolg van aanwezige of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur van mag worden afgeweken. Naar het plangebied toe, 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 breedte van de watergang is minimaal 30 m, waar incidenteel wegens ruimtegebrek als gevolg van aanwezige of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur van mag worden afgeweken.
- Onder het hoogspanning tracé worden watergangen aangelegd met een voldoende brede flankerende groene zone. Deze zone blijft onbebouwd.



Afbeelding 3.15: Landschapsinpassingsplan Zuid-oost fase 1

Afbeelding 3.15 (en bijgaande kaart bij de verbeelding) geeft het Landschapsinpassingsplan voor fase 1 weer. Fase 1 is omringd door ruime watergangen die hoofdzakelijk een waterbergende functie hebben. De oevers zullen zoveel natuurvriendelijk worden aangelegd om zo de ecologische waarden in het plangebied te versterken. Op het bedrijventerrein zelf kunnen de watergangen een rationele uitstraling krijgen zodat er efficiënt kan worden verkaveld. In de randzone langs de N33 zullen de watergangen verbreed worden en het ritme van de schuinse verkaveling op het terrein volgen. Het ritme wordt onderbroken door de hoofdontsluiting van het plangebied. Deze takt middels een rotonde aan op de N33, ongeveer halverwege de Middendijk en de bocht bij de Eemshaven. De bedoeling is de hoofdontsluiting zoveel mogelijk in het water te leggen zodat de ritmiek van het water/verkaveling zo sterk mogelijk is. De aansluiting van de bedrijfskavels in fase 1 zou dan ter hoogte van de knik gere-

aliseerd kunnen worden. De Kleine Tjariet wordt verlegd waarbij getracht is het oorspronkelijke karakter als waddenslenk weer terug te brengen. Daartoe wordt een meanderende vorm voorgesteld. Om de omgelegde Kleine Tjariet beleefbaar en zichtbaar te maken is een breedte van de watergang van 30 m vereist, waar incidenteel wegens ruimtegebrek of voorkomende of toekomstige boven- en ondergrondse infrastructuur van mag worden afgeweken. De Kleine Tjariet blijft voldoende ver van de aanwezige gasleiding slingert om de mastvoeten van de toekomstige 380 kV-leiding. Het slenkprofiel kan nog versterkt worden door plaatselijke oppervlakkige ontgravingen. De noordelijke randzone langs het Oosterpolderbermkanaal wordt aangepast tot natuur- en visvriendelijke oever. De bestaande bosschages langs de N33 worden gehandhaafd. Nader te bepalen bomenrijen dienen de zichtzones te versterken die evenwijdig aan de hoogspanningsleiding lopen.

3.7

Beeldkwaliteitsplan Fase 1

In overleg met de initiatiefnemer en het bouwheerschap is op basis van de bovengenoemde hoofdlijnen en randvoorwaarden een Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor fase 1. Korthedshalve wordt verwezen naar de bijlage.

Omdat het Beeldkwaliteitsplan op onderdelen afwijkt van het Masterplan, worden de afwijkingen afzonderlijk toegelicht:

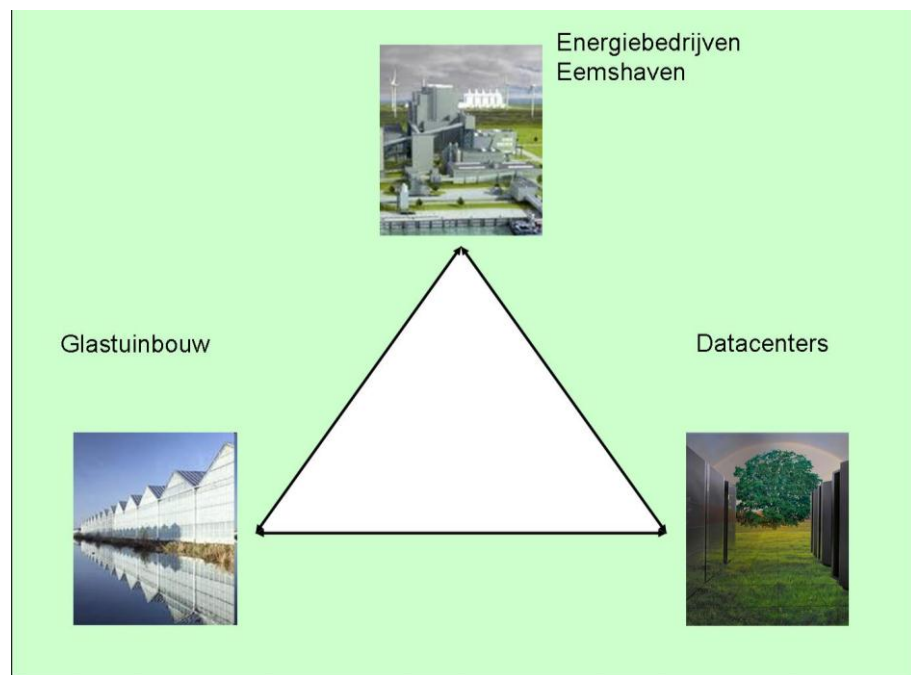
- De precieze ontsluiting van het plangebied vanaf de N33 kan worden verschoven om in fase 1 tot een optimale uitgifte en inrichting te komen.
- De wijze waarop de west-oost as wordt vormgegeven met weg, water en groen kan zich wijzigen in die zin dat er ook één weg kan worden aangelegd.
- In de hoofdas is een knik bedacht om te komen tot een verkeersveilige aansluiting op de N33 met een overzichtelijke opstelplek voor vrachtverkeer.
- De bebouwing moet ten minste 80 m terugliggend van de N33 worden geplaatst, uitgezonderd het meest zuidwestelijke hoekpunt van de locatie waar een minimale afstand van 70 m is toegestaan.
- De wijze van ontsluiting van de kavels voor fase 1 mag afwijkend worden uitgewerkt, mits passend in denklijnen van het landschapsinpassingsplan.

3.8

Duurzaamheid op plan- en objectniveau

ALGEMEEN

Er is nog geen concreet inrichtingsvoorstel en bouwplan voor het plangebied beschikbaar. Dat betekent dat er op dit moment alleen in hoofdlijnen eisen kunnen worden geformuleerd ten aanzien van duurzaamheid op plan- en objectniveau. Daarbij is de wisselwerking in de ‘duurzaamheidsdriehoek’ vorm en inhoud worden gegeven.



Afbeelding 3.15: Duurzaamheidsdriehoek

ALGEMENE DUURZAAMHEID

Drie algemene zaken zijn hier nog van belang. Waar het bestemmingsplan maar ten dele duurzaamheid kan verankeren, heeft Groningen Seaports als partij die de gronduitgifte regelt, aangegeven dat zij nadere eisen gaat stellen aan de duurzaamheid van bebouwing en inrichting in de overeenkomsten die met afnemers van grond worden opgesteld. Als kader daarvoor heeft GSP inmiddels de Havenvisie 2030 vastgesteld. Verder is een protocol opgesteld met de natuurorganisatie over de flora- en faunainrichting van haar terreinen. In de tweede plaats heeft in december 2010 een oriënterend gesprek plaatsgevonden met de natuur- en milieuorganisaties om de wensen te inventariseren ten aanzien van de bebouwing van de datacenters.

In de derde plaats is het zo dat datacenters in algemene zin kunnen meehelpen met het terugdringen van het verkeer. Gegevens zijn op iedere plek online opvraagbaar. Dit faciliteert het thuiswerken en voorkomt daarmee files en 'cloud computing'. Het verbetert de efficiëntie op veel maatschappelijke gebieden, hetgeen een netto besparing van energielasten oplevert. Voor uitbrei-

ding van de gewenste dataopslag- en verwerkingscapaciteit is de Eemshaven de uitgelezen plek.

‘Duurzame ontwikkeling’ is door de Stuurgroep Boegbeeld Duurzame Bedrijventerreinen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie verwoord als: “samenwerking tussen bedrijven onderling en met overheden op bedrijventerreinen, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-)economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik.”

Er is een begin gemaakt om eisen te formuleren voor de duurzame ontwikkeling van het Eemshavengebied. Diverse gesprekken (waaronder met de NMO's) hebben ideeën opgeleverd. Maar hier is nog een slag te slaan. Geconstateerd is dat bedrijven op individueel niveau wel oog hebben voor duurzaamheid (bijvoorbeeld bij het materiaalgebruik en waar het gaat om de compensatie van natuur), maar dat er nog weinig wordt gedaan aan ‘bedrijfsoverstijgende’ duurzaamheid. De gemeente heeft op dit moment een gebiedsvisie voor de Eemshaven in voorbereiding en wil deze als basis gebruiken voor een duurzame inrichting van de Eemshaven op lange termijn.

ALGEMEEN BELEID

Hierna volgt een algemene opsomming van de duurzaamheidsaspecten die binnen het Eemshavengebied een belangrijke rol spelen.

DUURZAAMHEID BEDRIJVENTERRREINEN GSP

Bodem

Er wordt met een gesloten grondbalans gewerkt binnen het beheersgebied van Groningen Seaports. Alle grond wordt hergebruikt c.q. komt vanuit het beheersgebied van Groningen Seaports. De kwaliteit voldoet minimaal aan de wettelijke eisen.

Landschap, groen en beeldkwaliteit

Er is een landschapsvisie opgesteld die rekening houdt met de landschappelijke structuur in de omgeving en met een forse groene inpassing. Zo worden alle kabel- en leidingenstroken groen ‘ingekleed’ en ecologisch beheerd. Voor al het nieuwe groen in het Eemshaventerrein wordt gestreefd naar een maximale toename van de biodiversiteit (‘natuur inclusief’ ontwerpen).

Uitvoering werken

Voor alle werken wordt in de bestekken door Groningen Seaports 100% duurzaam inkopen aanbesteed (eisen PIANO).

Luchtkwaliteit

Groningen Seaports streeft naar een zeer lage uitstoot van stoffen in deze uitbreiding. Zware industrie wordt hier niet toegelaten. Verminderen van de uitstoot door verkeer wordt gestimuleerd door de aanleg van plug-ins voor elektrische auto's.

CO₂

Groningen Seaports wil dat de zuidoosthoek in 2030 een CO₂-neutraal bedrijventerrein is. Hiervoor is een intensieve samenwerking nodig met overheden en bedrijven. Groningen Seaports kan dit niet alleen bereiken. Ook ligt hier een verantwoordelijkheid bij de bedrijven. Maatregelen die Groningen Seaports zal nemen voor vermindering van de CO₂-uitstoot zijn:

- aanleg energiezuinige en vogelvriendelijke verlichting;
- aanleg van plug-ins voor elektrische auto's.

Geluid

Inrichtingen met een hoger geluidsniveau worden dichterbij de N33 geplaatst. Van bedrijven die gebruikmaken van een eigen energievoorziening door middel van generatoren en pompen wordt geëist dat die in pandig en goed geïsoleerd worden opgesteld om het geluidsniveau zo laag mogelijk te houden.

Sociale duurzaamheid

Groningen Seaports ontwikkelt samen met TCN en NOM een website dataports.eu om scholen en jongeren te stimuleren een ICT-opleiding te volgen.

Veiligheid

Op dit terrein worden geen kwetsbare objecten toestaan. Gelet op de aard van dit terrein wordt specifieke aandacht besteed aan rampenbestrijding en anti-terrorisemaatregelen.

Water

Groningen Seaports zal voor water de aanleg van een waterberging realiseren. Deze waterberging doet indien mogelijk eveneens dienst als bluswatervoorziening. De waterberging wordt deels op natuurvriendelijke wijze aangelegd.

Voor huishoudelijk afvalwater wordt een persriool aangelegd.

Groningen Seaports is van mening dat voor proceswater geen drinkwater zou moeten worden gebruikt. Echter, hierop heeft Groningen Seaports uiteindelijk geen invloed. Dit is een verantwoordelijkheid van het bedrijf. Ook voor bedrijfsafvalwater zijn de bedrijven zelf verantwoordelijk.

Duurzaamheid en datacenters

Datacenters zijn bedrijven met een grote behoefte aan energie. Het situeren van nieuwe datacenters nabij de Eemshaven heeft de volgende voordelen:

- geringe transportverliezen door situering nabij energiecentrales;
- kansen voor warmtekrachtkoppeling met glastuinbouw;
- situering nabij de aanwezige trans-Atlantische datakabel;
- versterken van het ontwikkelen van het Eemshavengebied;
- clustering van datacenters vormt een versterking van de internetbranche in de regio Eemshaven;
- restwarmte kan worden gebruikt, bijvoorbeeld voor glastuinbouw.

Uitwerking van duurzaamheidsprincipes op perceelniveau vindt plaats in het kader van concrete aanvragen en ontwerpen voor de bedrijfspercelen. In de voorgaande paragraaf is reeds ingegaan op het beoogde iteratieve proces in het kader van de beeldkwaliteit. In dat kader worden de duurzaamheidsprincipes meegenomen.

3.9

Indicatie bouwprogramma

De onderhandeling met mogelijke initiatiefnemers voor het oprichten van datacenters is nog gaande. Hoewel er in Nederland meer datacenters zijn gebouwd, is de technische ontwikkeling voortdurend in beweging en kan het bouwprogramma voor het bestemmingsplangebied alleen bij benadering worden gegeven. Duidelijk is dat het te ontwikkelen programma zal worden gefaseerd in enkele bouwfases.

Het datacentrum wordt ontworpen als een campus met diverse gebouwen voor data behandeling, ondersteunende voorzieningen en terrein infrastructuur (paden, wegen en parkeervoorzieningen). Er zal een hoofdgebouw komen voor het personeel en management. Het terrein zal worden begrensd met een hekwerk. Er is terreinverlichting aanwezig. Deze zal moeten voldoen aan eisen zoals gesteld in het natuurwaardenonderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

De maximaal toegestane bouwhoogten zijn gerelateerd aan de huidige skyline van de Eemshaven, waar hoge en volumineuze bebouwing in hoge dichtheden geen uitzondering is.

Dit deel van de Eemshaven zal één van de entrees van de Eemshaven en van het Werelderfgoed Waddenzee gaan vormen. Dit gegeven maakt een goede zonering van bouwhoogten noodzakelijk.

De bouwhoogten in het bestemmingsplangebied is beperkt tot 26 m. Bouwhoogten in het gebied direct grenzend langs de omgeleide Kleine Tjariet is maximaal 15 m, met een lokale uitzonderingsmogelijkheid voor de separate bouwvolumes die maximaal 23 m mogen worden. Hiervoor geldt voorts het gestelde onder paragraaf 3.5 (Losse apparatuur).

Voor de onderbouw van de bouwhoogten wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

3.10

Juridische vormgeving

Aan het bestemmingsplangebied zijn vier basisbestemmingen toegekend: Bedrijventerrein - Industrie en Groen, Verkeer en Water. Binnen de bestemming Bedrijventerrein - Industrie zijn datacenters toegestaan.

Binnen de bestemming Bedrijventerrein - Industrie geldt een aantal bouwregels die in samenhang met de verbeelding de hoofdopzet voor de stedenbouwkundige inrichting aangeven. Deze regels zijn een juridische vertaling van de belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan dat in overleg met de provincie Groningen tot stand is gekomen. Zij hebben betrekking op de maximale bouwhoogten en de plek waar bebouwing mag worden gebouwd (binnen het aangegeven bouwvlak) waarmee ook minimale afstanden tot de nabijgelegen hoofdweg N33 zijn geborgd, alsmede de realisatie en handhaving van minimaal een zichtlijn dwars op het Oostpolderbermkanaal naar de hoofdontsluiting tussen de bebouwing. Binnen deze zone dient een gebied (oost-west) met een breedte van 25 m gevrijwaard te worden van gebouwen en bouwwerken. Deze zone is tevens bedoeld voor de ontsluiting van de bedrijfsbebouwing en zorgt met name voor doorzicht vanaf de omliggende dijken/wegen. Een tweede, eveneens onbebouwde, zichtzone zal grotendeels samen vallen met de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en minimale breedte van 40 m krijgen. Buiten het bouwvlak zijn terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2,50 m toegestaan. De terreinafscheidingen dienen goed ingepast te worden en de doorzicht niet te belemmeren, met name daar waar deze de zichtlijnen raken of kruisen. Daarnaast is het toegestaan om buiten het bouwvlak een portiersloge met een te realiseren met een maximale oppervlak van 40 m² en maximaal 4 m hoog. De zone onder de hoogspanningsmasten blijft uit oogpunt van veiligheid eveneens zo veel mogelijk onbebouwd. Tot slot is er bepaald dat binnen het bestemmingsplangebied niet meer dan 60% van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd.

De bestemming Groen ligt rondom het bedrijventerrein en behelst ook waterpartijen, waaronder de (nieuwe loop van de) Kleine Tjariet. De belangrijke waterpartijen waarvan de ligging redelijk bekend is, zijn met een bestemming Water vastgelegd op de verbeelding. Binnen het deel van deze bestemmingen waar geen Kleine Tjariet zal worden aangelegd, kunnen ook ontsluitingsfuncties (wegen/bruggen e.d.) voor het bedrijventerrein worden gerealiseerd.

De ontsluiting van het bedrijventerrein, die later mogelijk wordt doorgetrokken naar andere bedrijventerreinen, is met een aparte bestemming Verkeer vastgelegd.

De bestaande hoogspanningsverbinding is in dit bestemmingsplan beschermd middels een dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding. De dubbelbestemming waarborgt dat er uitsluitend na overleg met de leidingbeheerder bepaalde activiteiten in de zone kunnen worden ontplooid. Tevens is een dubbelbestemming voor de bestaande gasleiding opgenomen.

Voor de beschrijving van deze bestemmingen en dubbelbestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 2.3.

Er wordt van uitgegaan dat er binnen 5 jaar een inpassingsplan voor een nieuw hoogspanningstracé (380 kV) wordt vastgesteld dat ook door het bestemmings-

plangebied zal lopen. Met het oog daarop is de aanduiding 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding' op de verbeelding opgenomen.

Zoals ook in paragraaf 2.4 is aangegeven, zal de hoofdwaterleiding die door het plangebied ligt, worden verlegd. Bescherming van deze leiding via een dubbelbestemming (zoals in het bestemmingsplan Buitengebied was gebeurd) is niet noodzakelijk. De ligging van de leiding is bekend en zal bij graaf- of bouwwerkzaamheden moeten worden opgevraagd via het Wion-proces.

Het hele bestemmingsplangebied is (met uitzondering van de bestemming bedrijventerrein - Industrie die onderdeel uitmaakt van de geluidszone van de Eemshaven, zie paragraaf 4.3), zoals in paragraaf 2.4 al aangegeven, aangeduid met de aanduiding 'geluidzone - industrie'. Deze aanduiding betreft de geluidszone van het industrieterrein Eemshaven.

Het gebruik van de ondergrond wordt steeds vaker bij bestemmingsplannen aan de orde gesteld. Ter verduidelijking van wat wel en niet is toegestaan in de ondergrond is daarom een extra gebruiksregel opgenomen in artikel 10. Hierbij is aangegeven dat ondergrondse infrastructuur en andere voorzieningen, zoals leidingen van bedrijven, maar bijvoorbeeld ook installaties voor Warmte-Koude opslag, in alle bestemmingen rechtens zijn toegestaan (indien deze maar niet zichtbaar zijn). Hierop geldt alleen de uitzondering dat deze niet expliciet in de bestemmingen (bijvoorbeeld de dubbelbestemming Leiding - Gas) worden uitgesloten of als het ondergrondse installaties zijn die veiligheidsrisico's met zich meebrengen (zoals buisleidingen genoemd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen).

Toets aan wet- en regelgeving

4

4.1

Inleiding

Om de eerste 45 ha van fase 1 te kunnen bestemmen als bedrijventerrein, heeft aan nadere toetsing plaatsing plaatsgevonden aan wet- en regelgeving. Dat betekent dat in eerste instantie rekening wordt gehouden met de ligging van twee boerderijen in het plangebied van Zuidoost.

4.2

Wet geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, met uitzondering van woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Wanneer geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone wordt opgericht, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Aangezien binnen het bestemmingsplangebied geen geluidsgevoelige bebouwing (zoals scholen en dergelijke) wordt opgericht, kan geluidsonderzoek achterwege blijven.

Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid tot het realiseren van wegen. Dit betreffen gezoneerde wegen. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen, 200 m. Indien zich geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone bevindt, dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De te realiseren wegen krijgt een snelheidslimiet van 50 km/uur. Op grond hiervan dient derhalve akoestisch onderzoek te worden verricht voor de bestaande boerderij met woning even ten zuiden van de zuidelijke weg.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde vaststellen tot 63 dB.

NORMEN

VERKEERSINTENSITEITEN
EN BEREKENINGEN

Van de ontsluitingsweg zijn uiteraard geen verkeersintensiteiten beschikbaar. In paragraaf 4.4 is een berekening opgenomen van de verwachte verkeersintensiteit op deze weg. De verwachting is dat deze verkeersintensiteit in 2023 ongeveer 400 mvt/etmaal zal bedragen. Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de 48 dB-geluidscontour berekend. De berekeningen zijn geschied onder vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afscherming tussen de te realiseren woningen en de ontsluitingsweg. Daarnaast heeft op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een correctie van 5 dB plaatsgevonden. De 48 dB-geluidscontour ligt op ongeveer 8 m uit de as van de ontsluitingsweg. Het rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

CONCLUSIE

De bestaande boerderij ligt op aanzienlijk grotere afstand uit de weg van de ontsluitingsweg. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de uitvoering van dit plan.

4.3

Milieu zoning

BEDRIJVEN

Hoewel de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering aangeeft dat ICT-bedrijven vallen onder milieucategorie 1 of 2 - wat neerkomt op een afstand van 10 m tot 30 m tussen de bedrijfspanden en het meest nabijgelegen hindergevoelige object - geeft het Besluit omgevingsrecht aan dat bedrijven met een thermisch vermogen van meer dan 75 MW vallen onder de categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Dit zijn inrichtingen, die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Het plangebied ligt binnen de bestaande geluidszone van het gezoneerde industrieterrein 'Eemshaven' en het aardgas-compressorstation 'Spijk'. De zone is een gebied, dat aan de binnenzijde is begrensd door het industrieterrein en aan de buitenzijde door de zonegrens. De bestemming Bedrijventerrein - Industrie zal dus geen deel blijven uitmaken van de zone, maar bij het gezoneerde industrieterrein van de Eemshaven worden getrokken met dit bestemmingsplan.

Voor het bestemmingsplangebied is de bedrijfswoning van boerderij 'De Morgenster' van belang.

Voor deze woning zullen indien mogelijk geluidsbeperkende voorzieningen bij het (gedempte) heien worden getroffen, dan wel stille technieken worden toegepast. Bij het verlenen van een ontheffing voor het heien bij een geluidsbelasting hoger dan 60 dB(A) is het aantal dagen dat deze hogere belastingen optreden aan een maximum gebonden. Noodaggregaten, ventilatieopeningen en/of pompen moeten op een afstand van 225 m van deze woning of anders in de van de woning afgekeerde gevel worden geplaatst om in de dagperiode aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Mochten de specificaties van het datacenter afwijken van de in het geluidonderzoek veronderstelde waarden, dan veranderen uiteraard ook de afstanden weer.

Rond het bestaande industrieterrein 'Eemshaven' en het aardgascompressorstation 'Spijk' is op grond van Hoofdstuk V ('zones rond industrieterreinen') van de Wet geluidhinder een zone vastgesteld. Deze is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 15 juni 1993. De wettelijke zonering betekent dat de gezamenlijke geluidsbelasting, veroorzaakt door de industrie op het terrein:

- buiten de zone niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen;
- op woningen (en andere geluidsgevoelige objecten) binnen de zone niet meer mag bedragen dan de voor die objecten geldende grenswaarden. Voor 'De Morgenster' geldt een grenswaarde van 60 dB(A).

In het akoestisch onderzoeksrapport 'Bestemmingsplan Eemshaven Zuidoost - fase 1 akoestisch onderzoek' van 4 november 2013 is onder andere aandacht geschonken aan het effect van de toevoeging van het plangebied op het gezoneerde industrieterrein.

Uit het onderzoek blijkt dat de gezamenlijke geluidsbelasting in de representatieve bedrijfssituatie past binnen de bestaande zone. Aanpassing daarvan is derhalve niet aan de orde.

Wel blijkt uit onderstaande tabel dat toevoeging van het plangebied aan het industrieterrein 'Eemshaven' tot gevolg heeft dat in de representatieve worst-case bedrijfssituatie de grenswaarde van 60 dB(A) op de gevel van de Morgenster met 1 dB wordt overschreden (zie onderstaande tabel).

Geluidsbelasting (etmaalwaarde L_{A,r},L_T) van Eemshaven ZO fase 1 bij bedrijfssituatie 1 (representatieve bedrijfssituatie) samen met het bestaande industrieterrein getoetst aan bestaande grenswaarden Wet geluidhinder

Beoordelingspunt	Ligging beoordelingspunt bij woningen / op zonegrens	Berekend L _{A,r} ,L _T in dB(A)			
		Bestaande ind. terr.*)	Eemshaven ZO fase 1	Totaal *)	Grenswaarde
W002	Oostpolder 1 of EGDweg 1: "De Morgenster"	58	58	61	60

*) incl. toekomstbronnen bestaande industrieterrein

Omdat in het akoestisch onderzoek relatief weinig bekend is over de exacte locatie van de geluidsbronnen is uitgegaan van een worst-case situatie. Bij het opstellen van het uitvoeringsplan zal rekening worden gehouden met de geluidsbelasting op de gevel van 'De Morgenster' op een zodanige wijze dat de grenswaarde van 60 dB(A) niet wordt overschreden.

Ten oosten van het bestemmingsplangebied liggen een 220 kV- en een 380 kV-hoogspanningsleiding. De grens van het bestemmingsplangebied valt samen met de veiligheidszone die in acht moet worden genomen. Er is in het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied een vrijwaringszone hoogspanningsleiding opgenomen voor de nieuwe 380 kV-hoogspanningsleiding. Het tracé is nog in onderzoek, omdat het technisch onderzoek naar de haalbaarheid en maakbaarheid nog gaande is bij Tennet. Te zijner tijd zal middels een Rijksinpassingsplan de komst van de 380 kV leiding worden geregeld.

HOOGSPANNINGS-
LEIDINGEN

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de Algemene Maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLANGEBIED

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van datacenters met een kantoor. Op basis van de beschikbaar gestelde gegevens is de volgende ritgeneratie van het plan berekend.

Ritgeneratie datacenters met kantoor

Functie	Aantal personen	Ritten/werknemer	Ritgeneratie
Kantoor	150	2	300
Bezoek	15	2	30
Beveiliging	6	2	12
Onderhoud	8	2	16
Leveranciers	3	2	6
Schoonmaak	2	2	4
Post	1	2	2
Onderaannemers	2	2	4
Overig			26
Totaal			400

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening

en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 12-05-2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,45
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,10
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig;		

nibm-tool 12-05-2010

Uit de berekening blijkt dat de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet wordt overschreden. De realisatie van de datacenters moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.5

Externe veiligheid

4.5.1

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of een bestemmingsplan maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (grens- en richtwaarde) en het groepsrisico (oriënterende waarde).

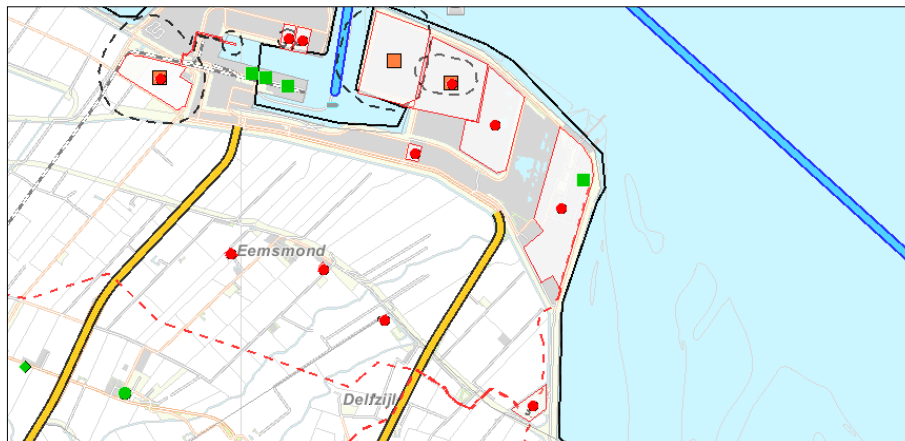
INLEIDING

In de directe nabijheid van het bestemmingsplangebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Bevi vallen (bron: Risicokaart Groningen). De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is het compressorstation van de Gasunie aan de Vierhuizerweg 1 (>1 km), waarmee geen planologische belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van voorliggend bestemmingsplangebied.

ONDERZOEK

Daarnaast ligt op circa 800 m ten noorden van het bestemmingsplangebied, op het terrein van Electrabel, een gasstation. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en legt, vanwege de aard en omvang van de aanwezige gevaarlijke stoffen, geen risico op de omgeving.

Aan de zuidwestkant is een agrarisch bedrijf met een propaanopslag gelegen (> 1 km). De voor dit bedrijf geldende risicozone ligt op ruime afstand van het bestemmingsplangebied, waardoor dit gebied niet binnen de invloedssfeer van deze inrichting valt.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart Groningen)

CONCLUSIE Vanwege de ruime afstand van het bestemmingsplangebied tot de risicovolle inrichtingen, is er geen extern veiligheidsrisico aanwezig.

4.5.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

ONDERZOEK Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water.

Vigerend is thans nog de circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijk Stoffen. Echter, het Rijk is momenteel bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond dit onderwerp; het Besluit transportroutes externe veiligheid met bijbehorende Basisnetten. Deze nieuwe wetgeving treedt naar verwachting in 2013 in werking en vervangt daarmee de huidige circulaire. In deze wetgeving wordt uitgegaan van een PR-max (gebied waarbinnen de oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet is toegestaan); het plasbrandaandachtsgebied (zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen zoveel mogelijk dient te worden tegengegaan) en het groepsrisico-aandachtsgebied (zone van 200 m waarbinnen het groepsrisico dient te worden beschouwd).

In dit kader dient ook rekening te worden gehouden met het Provinciaal Basisnet Groningen (Gedeputeerde Staten, 20 april 2010).

Deze regelgeving is van toepassing op alle provinciale wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De wegen die ook in het Basisnet zijn geregeld (rijks-, spoor- en waterwegen) behouden de regeling, zoals opgenomen in de landelijke Basisnetten. Anders dan bij het landelijke Basisnet wordt bij de provinciale wegen niet gesproken over een plasbrandaandachtsgebied, maar over een zone van 30 m waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen niet is toegestaan.

De bepalingen uit dit document zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Wegen

ONDERZOEK

Het bestemmingsplangebied grenst aan de N33, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het provinciaal Basisnet van de provincie Groningen is gesteld dat deze weg een veiligheidszone heeft van 15 m (PR-max). Daarnaast heeft de weg een zone van 30 m, waarbinnen geen nieuwe objecten ten behoeve van minder-zelfredzame personen mogen worden opgericht.

Voor het overige geldt dat nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg dienen te worden getoetst aan het groepsrisico en dat een verantwoording dient plaats te vinden.

De datacenters komen zowel buiten de veiligheidszone als buiten de 30 m-zone te liggen. Wat betreft deze laatste wordt nog opgemerkt dat de ontwikkeling niet voorziet in een toename van minder-zelfredzame personen.

Wel ligt het toekomstige datacenter in het invloedsgebied van de weg, de 200 m-zone. Om deze reden dient het groepsrisico te worden beschouwd (zie conclusie).

Voor het overige zijn in de omgeving van het bestemmingsplangebied wegen waarover nauwelijks tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarmee wordt het onderhavig bestemmingsplangebied niet belemmerd door deze weginfrastructuur.

Spoor

In de nabijheid van het bestemmingsplangebied ligt geen spoorweg. Het dichtstbijzijnde spoortracé loopt tot op de westlob van de Eemshaven (>3 km).

Water

Op circa 2 km ten noorden van het bestemmingsplangebied liggen de havenbekkens van de Eemshaven waar transporten met gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden. Vanwege de grote afstand tot het bestemmingsplangebied valt deze locatie buiten de invloedsfeer.

Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de N33, is het groepsrisico beschouwd. De nieuwe ontwikkelingen brengen een geringe toename van de personendichtheid met zich mee. Vanwege het feit dat slechts een klein deel van het bestemmingsplangebied binnen de 200 m-zone ligt, wordt geen significante toename van het groepsrisico verwacht. Daarnaast is de personendichtheid in de omgeving gering, vanwege het ontbreken (van hoge concentraties aan) bebouwing. Een overschrijding van de oriënterende waarde wordt niet verwacht. In zie paragraaf 4.4.5 wordt nader ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

CONCLUSIE

Daarmee zijn geen belemmeringen aanwezig omtrent vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.5.3

Windmolens

Noordoostelijk van het bestemmingsplangebied staan enkele windmolens. De molenbiotopen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied.

4.5.4

Buisleidingen

INLEIDING Op 1 januari 2011 zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

ONDERZOEK In de omgeving van het bestemmingsplangebied liggen een aantal aardgas-transportleidingen van de Gasunie (bron: Risicokaart Groningen). In de navolgende tabel zijn de karakteristieken van deze leidingen weergegeven.

Leidingnummer	Afstand bestemmingsplangebied	Druk	Diameter	Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied groepsrisico
A-542-01-KR-001	325 m	70,6 bar	18 inch	n.v.t.	245 m
A-610-KR-002	900m	70,6 bar	42 inch	n.v.t.	500 m
A-543-KR-002	900 m	70,6 bar	48 inch	n.v.t.	535 m
A-544-KR-023	900 m	70,6 bar	42 inch	n.v.t.	500 m

Aan de noordzijde van het bestemmingsplangebied is een nieuw leidingtracé aangelegd (A-659). Het betreft een aardgastransportleiding met een ontwerp-druk van 80 bar en een diameter van 24 inch. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel een belemmeringenstrook van 5 m waarbinnen geen bebouwing mag worden opgericht. Voor deze leiding geldt een invloedsgebied van 330 m, waarbinnen een deel van het bestemmingsplangebied ligt. Voor deze nieuwe leiding is in 2011 een risicoberekening verricht waarin het bestemmingsplangebied is meegenomen als 'toekomstige ontwikkeling'. Uit de risicoberekening (bijlage Risicoberekening aardgastransportleiding) komt naar voren dat het groepsrisico van de leiding, ter plaatse van het bestemmingsplangebied, onder de oriënterende waarde ligt. Daarnaast voorziet het planvoornemen slechts in een geringe toename van de personendichtheid. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het planvoornemen aanwezig. In paragraaf 4.4.5 wordt nader ingegaan op de verantwoording van het groepsrisico.

CONCLUSIE Het bestemmingsplangebied valt deels binnen het invloedsgebied van de nieuwe aardgastransportleiding. Voortkomend uit de risicoberekening, treden ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmeringen op voor het planvoornemen. Wel is de belemmeringenstrook, waarbinnen beperkingen gelden voor de oprichting van bebouwing, opgenomen in de verbeelding en voorzien van een passende regeling.

Het bestemmingsplangebied valt buiten de invloedssfeer van de overige aardgastransportleidingen, waardoor geen belemmeringen optreden ten aanzien van het planvoornemen.

4.5.5

Verantwoording groepsrisico

Het bestemmingsplangebied ligt binnen het groepsrisicoaandachtsgebied van de N33 en de aardgastransportleiding A-659.

Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico wordt opgemerkt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie geen overschrijding van de oriënterende waarde wordt verwacht. Daarbij wordt opgemerkt dat het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie nauwelijks zal toenemen.

Daarnaast dienen in het kader van verantwoording van het groepsrisico de aspecten zelfredzaamheid (onder andere mogelijkheden die de personen in het bestemmingsplangebied hebben om te vluchten c.q. te schuilen bij een ramp) en bestrijdbaarheid (onder andere toegankelijkheid van het gebied voor hulpverleningsdiensten en de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen) te worden behandeld.

Het voorliggende bestemmingsplan is ter beoordeling naar de Brandweer Regio Groningen gezonden. Zij adviseren om rekening te houden met adequate toegangs- en vluchtwegen, alsmede primaire bluswatervoorzieningen. Bij de uitvoering van het planvoornemen zal hier aandacht aan worden geschonken.

Gelet op het bovenstaande wordt het aanwezige risico acceptabel bevonden en bestaan er geen bezwaren tegen de uitvoering van het planvoornemen.

4.6

Bodem en water

Op dit moment wordt er binnen het bestemmingsplangebied onderzoek gedaan naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem en het grondwater. Gelet op het agrarisch gebruik in heden en verleden mag worden verwacht dat er geen belemmeringen zijn voor de met dit bestemmingsplan beoogde nieuwe functies.

BODEM

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

WATER

Op 10 januari 2011 is de digitale watertoets doorlopen. De reactie van het waterschap is navolgend verwerkt.

Inrichting plangebied

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Spijksterpompen. De belangrijkste waterlopen in de afwatering van Spijksterpompen zijn het Ooster-

polderbermkanaal, dat langs het plangebied loopt, en overige waterlopen buiten het plangebied, namelijk de Groote Tjariet, de Kleine Tjariet en de Spijksterriet. Via deze watergangen wordt het overtollige water naar het gemeentelijk Spijksterpompstation gevoerd. De waterstand in het gebied wordt aangehouden op N.A.P. -0,69 m. Het terrein heeft op basis van het POP geen bijzondere functie in het grondwaterbeheer (geen grondwaterbeschermingsgebied). De algemene doelstellingen, normen en beleidsrealiseringstermijn uit het POP zijn dan ook van toepassing in de Eemshaven.

OVERLEG

In het kader van de waterparagraaf is op 5 juli 2012, 6 en 11 december 2012 naar aanleiding van wijzigingen in de planopzet, overleg gevoerd met het Waterschap Noorderzijlvest.

In het eerste overleg is aangegeven dat Eemshaven Zuidoost als bebouwd gebied op zichzelf wordt beoordeeld. Dat betekent dat de samenhang met omliggende plangebieden en mogelijke compensatie in dit verband buiten beschouwing blijven.

Naar aanleiding van het laatste overleg heeft het waterschap aangegeven dat voor de berekening van het bergend vermogen een gebiedsoppervlakte van 183 ha en een maximaal verhard oppervlak van 121 ha is aangehouden. Daarbij is geconcludeerd dat 17 ha oppervlaktewater voldoende is om te voldoen aan de eis tot compensatie van het waterschap. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan door GSP is op dit moment 17 ha 'harde' waterberging opgenomen. Daarmee zijn geen extra wadi's benodigd en behoeft geen extra waterberging te worden aangelegd in de noordwestelijke tip van het bestemmingsplangebied. Wel is het zo dat de omgelegde Kleine Tjariet zo kan worden ingericht dat zij ook een bergende functie krijgt. Dat is een punt van nader overleg. Voor de randzone van de N33 is voor het oppervlaktewater een gemiddelde breedte aangehouden van 40 m. Voor de infrastructuur in het plangebied begeleidende watergangen, is een gemiddelde breedte van 20 m aangehouden. De maatgevende afvoer van het (te ontwerpen) watersysteem bedraagt 1,33 l/s/ha. Conform de richtlijnen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is de maximaal toelaatbare peilstijging van 0,4 m eens in de 10 jaar en 1 m eens in de 100 jaar toegestaan (inclusief klimaatverandering). De taludhelling van de te ontwerpen watergangen is 1:3. Daarmee voldoet het waterbergend vermogen aan de uitgangspunten en eisen van het waterschap.

Bij de uitwerking in het kader van de vergunningverlening zal, in de lijn van het overleg van 5 juli 2012, 6 en 11 december 2012, een precieze uitwerking van bovengenoemde hoofdlijnen worden gemaakt. Het waterschap geeft voor de inrichting van watergangen die geschikt worden gemaakt voor natuurontwikkeling aan dat, vanaf een waterdiepte van 0,7 m, het onderwatertalud een helling van 1:3 zou moeten hebben. Mochten de watergangen aan de N33 en de noord-zuidas van het plangebied in open verbinding staan met het Oosterpolderbermkanaal, dan zouden die zo veel mogelijk natuurvriendelijk ingericht kunnen worden.

Voor het graven van watergangen en waterpartijen is een watervergunning op grond van de Keur nodig. In de vergunningaanvraag dienen de exacte locaties en dimensies van de watergangen te worden aangegeven. Tevens zal getoetst worden op de benodigde 17 ha bergend vermogen.

Wat betreft de waterkwaliteit geldt dat de kans op verontreiniging van oppervlaktewater tot een minimum moet worden beperkt; bij het gebruik van de juiste bouwmaterialen kan uitloging van bijvoorbeeld lood en zink naar oppervlaktewater worden voorkomen. Alleen schoon water mag rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd.

Bij de uitwerking van of wijzigingen in het bestemmingsplan zal tijdig contact worden opgenomen met het Waterschap Noorderzijlvest.

4.7

Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient een afweging te worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, de SVIR (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet. In het Advies Natuurwaarden (d.d. 3 april 2013) zijn de plannen beoordeeld in het kader van deze natuurwet- en regelgeving. Hierna volgt een samenvatting van deze ecologische beoordeling.

4.7.1

Beschermde gebieden

De plannen veroorzaken zowel in de realisatie- als gebruiksfase geen (significant) negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en staatsnatuurmonumenten, alsmede wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur. Om deze reden veroorzaken de plannen geen conflict met de Natuurbeschermingswet 1998 en regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur. Voor deze conclusie is binnen Natura 2000-gebied uitgegaan van een maximale geluidstoename tijdens de realisatiefase van L_{Amax} 57 dB(A) en een cumulerende L_{Amax} van <45 dB(A) ter hoogte van de hoogwaterrustplaats van vogels langs de Waddenzeedijk.

4.7.2

Beschermde soorten

Onder invloed van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op middelzwaar en streng beschermde soorten, en wordt voldaan aan de volgende vijf voorwaarden:

1. Verstoring van de verblijfplaats van ruige dwergvleermuis in een boom nabij De Morgenster wordt voorkomen. Dit kan op twee manieren worden bewerkstelligd, namelijk (1) door de (hei)werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de soort hier niet aanwezig is, namelijk van half augustus tot begin maart, of (2) door werkzaamheden uit te voeren

binnen de periode dat de vleermuis aanwezig is, rekening houdend met een maximale geluidsbelasting van 40 dB (2,8-11,2 kHz) ter hoogte van de verblijfplaats.

2. Conform het bestemmingsplan is de maximale geluidsterkte ter hoogte van de voorgevel van De Morgenster 65 dB(A), met een binnenwaarde op de locatie van daar aanwezige verblijfplaats van ruige dwergvleermuis en gewone dwergvleermuis van maximaal 40 dB (2,8-11,2 kHz).
3. De beoogde herinrichting veroorzaakt geen toename van lichtuitstraling van meer dan 0,4 lux op het Oosterpolderbermkanaal waarmee verstoring van vliegroutes van vleermuizen wordt voorkomen.
4. Ten aanzien van de jaarrond beschermde nestplaats van ransuil nabij boerderij Landlust wordt tijdens de broedperiode (begin maart-half augustus) verstoring voorkomen door de werkzaamheden uit te voeren die een geluidsbelasting van <45 dB(A) ter plaatse van de nestplaats veroorzaken.
5. Verstoring van overige broedende vogels wordt voorkomen.

Omdat aan deze vijf voorwaarden wordt voldaan, veroorzaakt de ontwikkeling geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van middelzwaar en streng beschermde soorten. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de 'zorgplicht' van toepassing.

4.7.3

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten van de plannen op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen, dan wel vergunningen.

4.8

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Libau is gevraagd om bureauonderzoek te doen zodat kan worden bepaald of veldonderzoek voor het bestemmingsplangebied noodzakelijk is. Op de beleidskaart archeologie van de gemeente Eemsmond is het bestemmingsplangebied aangeduid als gebied met een lage verwachtingswaarde (groen gebied, zie afbeelding 4.2) voor archeologische resten. Deze kaart geeft ook aan dat in het bestemmingsplangebied geen historisch waardevolle boerderijplaatsen aanwezig zijn. Een en ander betekent dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Beide conclusies zijn te verwachten in een gebied dat pas in de negentiende eeuw is ingepolderd op het dynamische milieu van de Waddenzee. De

provinciaal archeoloog heeft op 16 augustus 2010 aangegeven met deze conclusie te kunnen instemmen (Archeologisch Advies Libau).



Afbeelding 4.2: Uitsnede beleidskaart archeologie

4.9

Licht

In het kader van het onderzoek conform de Natuurbeschermingswet 1998 is onderzocht of de te verwachten lichthinder van de toekomstige datacenters tot significante effecten voor het Natura 2000-gebied van de Dollard voor kritische soorten leiden. Met verwijzing naar de bijgaande onderzoeken kan worden geconcludeerd dat dat niet het geval is.

De afstanden tot het Natura 2000-gebied en de bebouwing van Oudeschip, Koningsoord, Nooitgedacht en Polen zijn voldoende groot.

4.10

Beoordeling bestemmingsplan Eemshaven Zuid-oost op plan-m.e.r.-plicht

4.10.1

Algemeen

Een bestemmingsplan is plan-m.e.r.-plichtig indien het bestemmingsplan het kader vormt dan wel kaders stelt voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten opgenomen in de C- en/of D-lijst van het Besluit m.e.r., dan wel indien een Passende Beoordeling voor het plan dient te worden gemaakt.

Het onderhavige bestemmingsplan omvat een bestemmingsplangebied dat qua omvang beneden de in het Besluit m.e.r in categorie D11.3 genoemde drempelwaarde van 75 ha blijft, namelijk 45 ha.

De aard van de gewenste bedrijvigheid verschilt wezenlijk van de bestaande bedrijvigheid op de Eemshaven zodat de realisatie van dit bedrijventerrein als een op zichzelf staande activiteit kan worden beschouwd. Er is mitsdien geen sprake van uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Ten behoeve van dit plan is in het Provinciaal Omgevingsplan uitgegaan van een zoekgebied van 45 ha. Met de provincie is daarom afgesproken dat zodra zich in de toekomst een directe vraag naar meer bedrijventerrein zich aandient, het zoekgebied in het POP wordt aangepast en dat in dat kader een m.e.r.-procedure wordt gevolgd. Ten behoeve van dit plan is daarom door middel van de zogenaamde vergewisplicht uit het Besluit m.e.r. (ofwel de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) nagegaan of er met plan zodanige effecten optreden dat een MER moet worden opgesteld.

Het bedrijventerrein is aangewezen voor computerservice en informatietechnologie. Datacenters vallen, afhankelijk van het benodigde elektromotorische vermogen, onder het Activiteitenbesluit, dan wel worden aangemerkt als een milieuvergunningplichtige activiteit, maar het zijn geen inrichtingen die (in het kader van de omgevingsvergunning voor milieu) m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn.

Middels een voortoets (Advies Natuurwaarden Zuid-oost fase1) is vastgesteld dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Waddenzee. Voor het overige wordt verwezen naar de bijlage Akoestisch onderzoek behorend bij het Advies Natuurwaarden (4299 Akoestisch Onderzoek fase 1 - eindrapport).

Op grond hiervan is het bestemmingsplan niet plan-m.e.r.-plichtig.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



De kosten voor de uitvoering en inrichting van dit bestemmingsplan komen geheel voor rekening van Groningen Seaports. Dit geldt ook voor eventuele planschadekosten. Hiervoor zal een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en Groningen Seaports worden getekend.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



7.1

Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de tervisielegging van het bestemmingsplan weergegeven. Het plan heeft daardoor een aantal aanpassingen ondergaan.

7.2

Inspraak en overleg ex artikel 10 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de inspraak voor eenieder ter inzage gelegd van 21 mei 2012 tot 1 juli 2012 en voor overleg aan betrokken instanties ter beoordeling toegezonden. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen behoudens van het Waterschap Noorderzijlvest.

Reactie Waterschap Noorderzijlvest

Met verwijzing naar de bijlage waarin de inspraakreactie is opgenomen, heeft het waterschap de volgende aanmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan:

- Op basis van de toetsing van de waterparagraaf, rekening houdende met regenduurlijnen en verhardingspercentages, komt het waterschap tot de conclusie dat de voorgestelde waterberging van 15,5 ha niet voldoende is om te voldoen aan de NBW-normering. Het waterschap komt uit op 16,6 ha.
- Het waterschap komt met een aantal eisen t.a.v. de maatvoering van het watersysteem, de maximaal toelaatbare peilstijging en taludhellingen.
- Het waterschap wil extra waterberging in de noordwestelijke tip hard op de verbeelding zien.
- Voor het Oosterpolderbermkanaal dient in de toelichting een aanvulling te worden opgenomen t.a.v. de waterdiepte en de hellingen.
- Nieuwe watergangen in het plangebied zouden natuurvriendelijk kunnen worden ingericht.
- Er mist een verwoording van het algemene waterbeleid van het waterschap.

Wijzigingen plan naar aanleiding van de reactie:

- alle bovengenoemde punten en aanvullende eisen zijn verwerkt in het bestemmingsplan, met dien verstande dat de waterberging na overleg met Groningen Seaports en herberekening bepaald is op 17 ha. Deze 17 ha kan gerealiseerd worden zonder gebruik te maken van de noord-westelijke tip.

7.3

Tervisielegging Afdeling 3.4 Awb

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september 2012 tot en met 26 oktober 2012 ter visie gelegen. Vanwege planwijzigingen is besloten het bestemmingsplan opnieuw als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Alle ontvangen zienswijzen (waaronder die van het Waterschap Noorderzijlvest) zijn integraal overgenomen en verwerkt in het voorliggende plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 5 juli 2013 tot en met 15 augustus 2013 opnieuw ter visie gelegen. Er is een zienswijze ingediend door de provincie Groningen, maar deze is na overleg en wijzigingen als gevolg van dit overleg, ingetrokken.

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn nadien doorgevoerd in het vastgestelde plan. Die hadden voornamelijk betrekking op twee hoofdpunten zoals ook verwoord in de ingetrokken zienswijze van de provincie:

- Omdat de datacenters bij de tervisielegging nog onderwerp waren van een technische ontwikkeling en uitwerking, is op dat moment slechts op hoofdlijnen de beeldkwaliteit en daarmee samenhangende maatvoeringen onder woorden gebracht. De ontwikkeling is echter nu zo ver dat een beeldkwaliteitsplan kon worden gemaakt. Het plan is als bijlage toegevoegd. Alle passages in de toelichting en de regels en diverse wijzigingen op de verbeelding, die betrekking hebben op de beeldkwaliteit zijn als gevolg daarvan integraal aangepast.
- Het tweede punt is dat omlegging van de Kleine Tjariet vraagt dat een compensatieplan wordt gemaakt in de vorm van een Landschapsinpassingsplan. In het Masterplan van 2012 (dat eveneens als bijlage aan de toelichting is toegevoegd) zijn in algemene zin al aanzetten gegeven voor de landschappelijke inpassing van de met het bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling. Het Landschapsinpassingsplan borduurt daar op voort. Zij gaat niet alleen in op de gedachte omlegging van de Kleine Tjariet, zij gaat ook integraal in op de inpassing van bebouwing, zichtlijnen, water en groen. Ook hier zijn alle passages in de toelichting en de regels en diverse wijzigingen op de verbeelding, die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing, als gevolg daarvan integraal aangepast.

Daarnaast zijn drie ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. In de eerste plaats heeft deze betrekking op dat, conform het Besluit omgevingsrecht, datacenters vallen onder artikel 41 van de Wet geluidhinder. Als gevolg daarvan is de bestemming Bedrijventerrein in Bedrijventerrein-Industrie gewijzigd en maakt de bestemming onderdeel uit van het gezoneerde industrieterrein van de Eemshaven. In de tweede plaats is de nieuw aangelegde gasleiding die nog niet op de risicokaart staat maar al wel gerealiseerd is aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hoewel in de planvorming steeds meegenomen, is de tip van de gasleiding ten onrechte niet op de verbeelding en in de regels terecht gekomen. Dat is in overleg met de Gasunie alsnog gebeurd. De derde ondergeschikte wijziging is dat op voorhand de bouw van vleermuistorens in het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Alle aanpassingen hebben geen (rechts)gevolgen of ruimtelijke gevolgen voor omwonenden of bedrijven, ten opzichte van de versie van het bestemmingsplan die ter visie heeft gelegen.