

Project-MER Oostpolder

Deelrapport Landschap en Cultuurhistorie



Sweco Nederland B.V.
Onderwerp
Projectnummer

Klant
Versie

Datum
Auteur
Document referentie

Handelsregister 30129769
sweco.name
51008551

Provincie Groningen

16-11-2023
Martin Haan
NL23-648800269-64493

Gecontroleerd door

Mena Kamstra



Vrijgegeven door

Rik Jansen



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Doelstelling deelrapport Landschap en cultuurhistorie	5
1.2	Afbakening	5
1.3	Leeswijzer	5
2.	Wetgeving en beleid	7
2.1	Wet- en regelgeving	7
2.2	Beleid	7
3.	Beoordelingskader en aanpak.....	10
3.1	Beoordelingskader	10
3.2	Toetsingskader.....	11
3.3	Aanpak en uitgangspunten	12
3.3.1	Aanpak.....	12
3.3.2	Wijze van beoordelen	12
3.3.3	Studiegebied en plangebied	13
4.	Onderzoeksresultaten	14
4.1	Referentiesituatie	14
4.1.1	Huidige situatie	14
4.1.2	Autonome ontwikkelingen.....	21
4.2	Effecten	21
4.2.1	Landschap	23
4.2.2	Conclusie Landschap	27
4.2.3	Cultuurhistorie.....	27
4.2.4	Conclusie Cultuurhistorie.....	29
4.3	Samenvatting effectbeoordeling en conclusies.....	29
5.	Mitigatie en compensatie.....	30
5.1	Mitigerende maatregelen	30
5.2	Compenserende maatregelen.....	30
6.	Leemten in kennis en evaluatie.....	31
6.1	Leemten in kennis en informatie	31
6.2	Aanzet tot monitoring en evaluatie.....	31
7.	Uitvoerbaarheid provinciaal inpassingsplan.....	32
7.1	Inleiding	32
7.2	Toetsing aan regelgeving.....	33
7.3	Toetsing aan beleid	34
7.4	Conclusie.....	36

Bijlage 1: Stedenbouwkundige kaders, PosadMaxwan, 18 oktober 2023

Bijlage 2: Visualisaties, Sweco, 13 november 2023

1. Inleiding

Het MER voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder bestaat uit 3 onderdelen:

- Publieksvriendelijke samenvatting.
- Hoofdrapport.
- Deelrapport per milieuthema.

Voor u ligt het deelrapport van het thema landschap en cultuurhistorie. Het realiseren van de Oostpolder kan effecten hebben op het thema landschap en cultuurhistorie. Deze effecten worden in dit deelrapport uitgewerkt. Bij het opstellen van dit deelrapport is gebruik gemaakt van het deelrapport landschap behorend bij het Plan-MER Oostpolder (3 mei 2023).

1.1 Doelstelling deelrapport Landschap en cultuurhistorie

Het doel van voorliggende effectstudie is:

1. Het in beeld brengen van de milieueffecten van het voornemen en de mitigerende en compenserende maatregelen hiervoor, wat betreft het thema landschap en cultuurhistorie.
2. Toetsing van het voornemen aan de vigerende wet- en regelgeving en/of beleid en richtlijnen voor het thema landschap en cultuurhistorie.

1.2 Afbakening

Dit deelrapport richt zich op het thema landschap en cultuurhistorie, waarbij ook de cultuurhistorische waarden in de bodem zijn meegenomen. Het deelrapport is niet gericht op het thema ruimtelijke kwaliteit. Alleen waar vanuit beleid over ruimtelijke kwaliteit de link wordt gelegd met landschap en cultuurhistorie wordt hier aandacht aan besteed. Ruimtelijke kwaliteit zelf wordt in het provinciaal inpassingsplan verder behandeld.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de wettelijke kaders en beleidskaders die van toepassing zijn voor het thema landschap en cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 gaat in op het beoordelingskader, de aanpak en de overige uitgangspunten van het onderzoek.

Hoofdstuk 4 geeft de onderzoeksresultaten weer. Hierin zijn de huidige situatie en referentiesituatie beschreven, en zijn de effecten van het plan voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder beoordeeld en is getoetst of de inrichtingsvarianten uitvoerbaar zijn binnen de vigerende wet- en regelgeving en beleidskaders.

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht en onderbouwing van de relevante mitigerende (verzachtende) en compenserende maatregelen. Deze maatregelen zijn gebaseerd op de onderzoeksresultaten in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op leemten in kennis en monitoring.

Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het provinciaal inpassingsplan.

2. Wetgeving en beleid

2.1 Wet- en regelgeving

Er is regelgeving van toepassing voor de thema's landschap en cultuurhistorie. De relevante regelgeving wordt in onderstaande tabel weergegeven. De toetsing aan deze regelgeving is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit deelrapport.

Tabel 2-1

Wet-/regelgeving	Omschrijving	Relevantie
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	In Bro staan regels die borgen dat plannen rekening houden met cultuurhistorische waarden.	In planvorming rekening houden met cultuurhistorische waarden boven en onder de grond.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	Het Barro stelt randvoorwaarden aan plannen in verband met mogelijke aantasting van waarden in het Waddengebied.	In planvorming rekening houden met de aspecten rust, weidsheid, open horizon, natuurlijkheid met inbegrip van duisternis.
Provinciale Verordening provincie Groningen (geconsolideerde versie 2022)	In de provinciale verordening zijn regels gesteld voor de bescherming van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Genoemd worden: - Aandachtsgebieden stilte en duisternis - Grootschalig open landschap - Oude dijken - Karakteristieke waterlopen - Landschap met herkenbare en opstreckende verkaveling - Stiltegebieden	- Het plangebied is niet aangemerkt als aandachtsgebied stilte en duisternis, grootschalig open landschap, landschap met herkenbare en opstreckende verkaveling of stiltegebied - De Middendijk is een in de POV genoemde oude dijk - De Grote Tjariet is een in de POV genoemde karakteristieke waterloop
Omgevingswet / Bkl en Omgevingsbesluit	De regels ter bescherming van het Waddengebied uit het Barro zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	De toetsing op de waarden van het Waddengebied wordt uitgevoerd op grond van het Barro.

2.2 Beleid

In nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid kunnen kaders worden gesteld voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. In de onderstaande tabellen zijn deze kaders voor elk beleidsniveau beschreven. De toetsing aan dit beleid is opgenomen in hoofdstuk 7 van dit deelrapport.

Tabel 2.2 Beleidskader nationaal niveau

Beleidsdocument	Omschrijving	Relevantie
NOVI	In de NOVI worden drie afwegingsprincipes benoemd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast geeft de NOVI aan wat de nationale belangen zijn en welke ruimtelijke keuzes daar mee samenhangen. Groningen is aangewezen als NOVI/NOVEX-gebied waar een stapeling van opgaven ligt: - versterkingsopgave - groei en krimp - energietransitie en verduurzaming - toekomstbestendige landbouw - behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteit.	In de planvorming vanuit het oogpunt van landschap rekening houden met de volgende afwegingsprincipes: - meervoudig grondgebruik voor enkelvoudig gebruik; - bouwen vanuit de eigen identiteit en landschapskenmerken; - voorkomen van afwenteling op andere gebieden en andere generaties; - en invulling geeft aan (een van) de opgaven van NOVI-gebied Groningen.

Tabel 2.3 Beleidskader provinciaal niveau

Beleidsdocument	Omschrijving	Relevantie
Provinciale Omgevingsvisie (geconsolideerde versie 2022)	In de provinciale Omgevingsvisie is voor dit gebied aangegeven dat de belangrijkste opgaven zijn de industriële ontwikkelingen op een goede manier te verbinden met investeringen in de leefbaarheid, natuur en landschap en het Werelderfgoed Waddenzee te verbinden met de achterliggende regio. Het plangebied is op kaart 4 (de landschapskaart) aangeduid als gebied met "herkenbare verkaveling"	In de planvorming vanuit het oogpunt van landschap rekening houden met de gestelde opgaven en met de herkenbare verkaveling.
Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl	De structuurvisie omschrijft de verbinding tussen 15 projecten in de regio Eems Dollard en geeft gebiedsgericht milieubeleid. Behoud van ruimtelijke kwaliteit is een van de belangen.	Vaststelling van het plan vanuit het oogpunt van landschap is mogelijk als voldaan wordt aan het behoud van ruimtelijke kwaliteit.
Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) Oostpolder	In het RKK zijn ruimtelijke kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de Oostpolder: 1. Behoud van en meerwaarde voor de woonfunctie 2. Geluidsarme en extern veilige ontwikkeling op het bedrijventerrein 3. Voorkomen verkeersoverlast door optimale ontsluiting 4. Behouden en ontwikkelen van gebiedskwaliteiten en gebiedswaarden 5. Kansen benutten voor landschap, groen en biodiversiteit binnen het plangebied	In de planvorming rekening houden met de kaders van het RKK.

Beleidsdocument	Omschrijving	Relevantie
	6. Duurzame watersysteemontwikkeling op het bedrijventerrein. 7. Een top-bedrijventerrein dat inzet op een duurzame economie en een optimale plek biedt aan de beoogde doelgroepen	
Structuurvisie Oostpolder 2023	De Structuurvisie Oostpolder bevat richtinggevend ruimtelijk beleid voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder. In de Structuurvisie is o.a. beleid opgenomen voor de zuidelijke bufferzone en de groenblauwe zone langs watergangen in het plangebied (waaronder de Grote Tjariet).	Het planvoornemen (en het PIP) vormt een nadere concretisering van het beleid uit de Structuurvisie Oostpolder.

Tabel 2.4 Beleidskader gemeentelijk niveau

Beleidsdocument	Omschrijving	Relevantie
Omgevingsvisie 'Roemte voor Het Hogeland'	De Omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld voor Het Hogeland en 4 ambities voor de fysieke leefomgeving, die gebiedsgericht zijn uitgewerkt: 1. Pronkjewail Hogeland 2. Levend(ig) Hogeland 3. Ondernemend Hogeland 4. Groenbewust Hogeland	In de planvorming rekening houden met de ambities van de gemeente Het Hogeland. Ambitie 1 heeft betrekking op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de gemeente.

3. Beoordelingskader en aanpak

3.1 Beoordelingskader

In de NRD is voor het thema landschap het volgende toetsingskader opgenomen.

Thema	Criterium	Beoordelingswijze
Landschap	Verstoring van de duisternis	Kwalitatief: beschrijving van effecten van lichtverstoring voor mensen nabij Oostpolder en op grotere (regionale) afstand
	Landschappelijke kwaliteit	Kwalitatief: beoordeling op basis van eisen ruimtelijk kwaliteitskader en landschapsvisie

Voor het criterium 'verstoring van de duisternis' wordt een apart deelrapport opgesteld. In het voorliggende deelrapport wordt uitsluitend ingegaan op het criterium 'landschappelijke kwaliteit'.

De commissie m.e.r. heeft op 27 juli 2023 advies uitgebracht over het project-MER. Het advies van de commissie m.e.r. over landschap en cultureel erfgoed is in onderstaand kader weergegeven.

Landschap en cultureel erfgoed

Beschrijf de landschappelijk waardevolle elementen in het plangebied, zoals de Tjariet, de dijken in het noorden en zuiden en rijksmonumenten gelegen op ca 400 meter vanaf de westelijke grens van het plangebied.

Beschrijf de landschapsvisie die ten grondslag ligt aan de landschappelijke inpassing van het voornemen. Geef aan de hand van 3D-visualisaties inzicht hoe het bedrijventerrein zal worden beleefd, zowel overdag als 's nachts (in verband met lichtuitstraling). Kies voor de visualisaties locaties waar de veranderingen goed te zien zijn en mensen verblijven om te wonen of te recreëren (bijvoorbeeld in en nabij het dorp Oudeschip). Neem in de visualisaties ook bestaande elementen zoals windturbines mee.

Geef aan welke maatregelen genomen kunnen worden om de landschappelijke kwaliteit te vergroten en cultuurhistorische waarden te behouden of te versterken. Ga ook in op de omvang en kwaliteit van de inrichting van de bufferzone tussen woningen en industriële activiteiten.

Mede op basis van het advies van de commissie m.e.r. is ervoor gekozen een breder beoordelingskader te hanteren dan in de NRD was opgenomen. In dit project-MER wordt aangesloten bij het (bredere) toetsingskader voor landschap en cultuurhistorie uit het Plan-MER.

In onderstaande tabel worden de criteria en beoordelingswijzen weergegeven. De volgende paragrafen geven per aspect een korte toelichting op de criteria en beoordelingswijze¹.

Tabel 3.1 Beoordelingswijze voor het thema landschap

Aspect	Criterium	Beoordelingswijze
Landschap	Landschappelijke structuren en elementen	Kwalitatief: invloed op landschappelijk waardevolle structuren en elementen
	Ruimtelijk-visuele kenmerken	Kwalitatief: invloed op openheid en duisternis
	Aardkundige waarden	Kwalitatief: invloed op aardkundige waarden in plangebied
Cultuurhistorie	Historisch-geografische patronen	Kwalitatief: herkenbaarheid en gaafheid patronen
	Historisch-bouwkundige elementen	Kwalitatief: instandhouding bouwkundige elementen

3.2 Toetsingskader

De effecten van het planvoornemen worden inzichtelijk gemaakt door deze te vergelijken met de referentiesituatie. Om de effecten van het project per criterium te kunnen vergelijken, worden deze op basis van een +/- score beoordeeld. Hiervoor wordt de beoordelingsschaal uit tabel 3.2 gehanteerd.

Tabel 3.2 Beoordelingsschaal effectenbeoordeling ten opzichte van referentiesituatie

Score	Betekenis
--	Sterk negatief effect
-	Negatief effect
0/-	Beperkt negatief effect
0	Verwaarloosbaar of neutraal effect
0/+	Beperkt positief effect
+	Positief effect
++	Sterk positief effect

¹ In de beoordeling zijn de toetsingsaspecten van het Barro die zich richten op bescherming van het Waddenzeegebied integraal meegenomen, te weten: rust, weidsheid, open horizon en natuurlijkheid met inbegrip van de duisternis. In dit deelrapport landschap en cultuurhistorie wordt ingegaan op de ruimtelijk-visuele effecten van weidsheid, een open horizon en duisternis. Rust is meegenomen in het deelrapport geluid waarin de geluidseffecten op de mens beschreven zijn en in het deelrapport natuur worden de effecten op natuur behandeld (natuurlijkheid).

3.3 Aanpak en uitgangspunten

Deze paragraaf gaat in op de aanpak, het bijbehorende studiegebied en plangebied en de overige uitgangspunten voor het thema landschap en cultuurhistorie.

3.3.1 Aanpak

De onderzoeks aanpak voor de effectanalyse wordt onderstaand in stappen beschreven:

- De huidige situatie wordt in beeld gebracht.
- Referentiesituatie inclusief autonome ontwikkelingen.
- Effecten van het planvoornemen
- Benoemen mitigerende en compenserende maatregelen.

3.3.2 Wijze van beoordelen

Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op de wijze waarop de effecten op landschap en cultuurhistorie worden beoordeeld.

Effect op landschappelijk waardevolle elementen en structuren

Landschappelijk waardevolle elementen zijn die elementen en structuren die elk landschapstype kenmerken. Bij de effectbepaling wordt beoordeeld in hoeverre de herkenbaarheid van deze landschappelijke waarden wordt beïnvloed door het planvoornemen. Bij de beoordeling van het planvoornemen wordt bekeken in hoeverre de ontwikkeling van het bedrijventerrein een ingreep doet op de aanwezige landschappelijke structuren zoals de verkavelingsstructuur. Daarbij speelt de afleesbaarheid van het landschap een belangrijke rol. Naarmate landschappelijk waardevolle elementen en structuren minder zichtbaar worden, wordt dit effect negatiever beoordeeld.

Effect op ruimtelijk-visuele beleving

Er wordt gekeken naar elementen die het beeld van een landschap bepalen, zoals dijken, maar ook naar (Barro-)begrippen als openheid/weidsheid, open horizon en duisternis. De beleefbaarheid van deze landschappelijke kenmerken staat centraal bij de effectbepaling. De voorgenomen activiteit zorgt voor een sterke verdichting van de huidige openheid van de Oostpolder. Naarmate de beleving van de openheid/weidsheid meer wordt aangetast, wordt dit effect negatiever beoordeeld. Duisternis heeft betrekking op de hoeveelheid (kunstmatig) licht die 's nachts zichtbaar is. Bij dit criterium wordt aangehouden dat naarmate het planvoornemen meer inbreuk doet op de aanwezige duisternis, dit effect negatiever wordt beoordeeld.

Effect op aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn elementen in het landschap die door natuurlijke processen zijn ontstaan en daarmee een deel van de landschappelijke karakteristiek bepalen. Bij de effectbepaling wordt gekeken in hoeverre de gaafheid van deze aardkundige waarden wordt beïnvloed door het planvoornemen. Bij dit criterium wordt gekeken in hoeverre het planvoornemen de aanwezige aardkundige waarden aantast, waaronder ook de zichtbaarheid ervan, zoals natuurlijk reliëf. Hoe sterker de aantasting, des te negatiever de beoordeling.

Effect op historisch-geografische patronen

Deze patronen geven het beeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van een landschap. Bij de effectbepaling wordt beoordeeld in hoeverre de herkenbaarheid en gaafheid van deze patronen wordt beïnvloed door het planvoornemen.

Bij de beoordeling wordt bekeken in hoeverre de ontwikkeling van het bedrijventerrein een ingreep doet op de aanwezige historisch-geografische patronen. Naarmate dat meer het geval is, wordt dit effect negatiever beoordeeld.

Effect op historisch bouwkundige elementen

Hierbij gaat het om gebouwd erfgoed in de breedste zin, variërend van brug tot boerderij en van monument tot karakteristiek pand (zonder beschermde status). Bij het bepalen van de effecten wordt gekeken of het planvoornemen invloed heeft op de instandhouding van deze bouwkundige elementen. Bij de beoordeling van het planvoornemen wordt bekeken in hoeverre historisch bouwkundige elementen worden geraakt door de komst van een bedrijventerrein. Naarmate dat meer het geval is, wordt dit effect negatiever beoordeeld.

3.3.3 Studiegebied en plangebied

Het studiegebied is het gebied waarbinnen de milieugevolgen moeten worden onderzocht. De omvang van het studiegebied verschilt per milieuaspect en is afhankelijk van de verwachte reikwijdte van de effecten. Het studiegebied voor het thema landschap en cultuurhistorie is als volgt afgebakend.

Het studiegebied is mede door de Barro-toets ruim genomen. Deze strekt zich uit tot een straal van enkele kilometers rondom het plangebied als het gaat om openheid, weidsheid en duisternis. Als het gaat om landschapsstructuren, cultuurhistorie en gebouwde omgeving, dan gaat het om het plangebied zelf en de direct omliggende omgeving.

4. Onderzoeksresultaten

4.1 Referentiesituatie

De referentiesituatie is de huidige situatie in het plan- en studiegebied met autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn die plannen in het plangebied die met grote zekerheid plaatsvinden, ook al gaat de geplande activiteit niet door. Het gaat daarbij om ontwikkelingen waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden. De beschrijving van de referentiesituatie dient als basis voor de uitwerking van de voorgenomen activiteit en als referentiekader voor de beschrijving van de effecten van de voorgenomen activiteit.

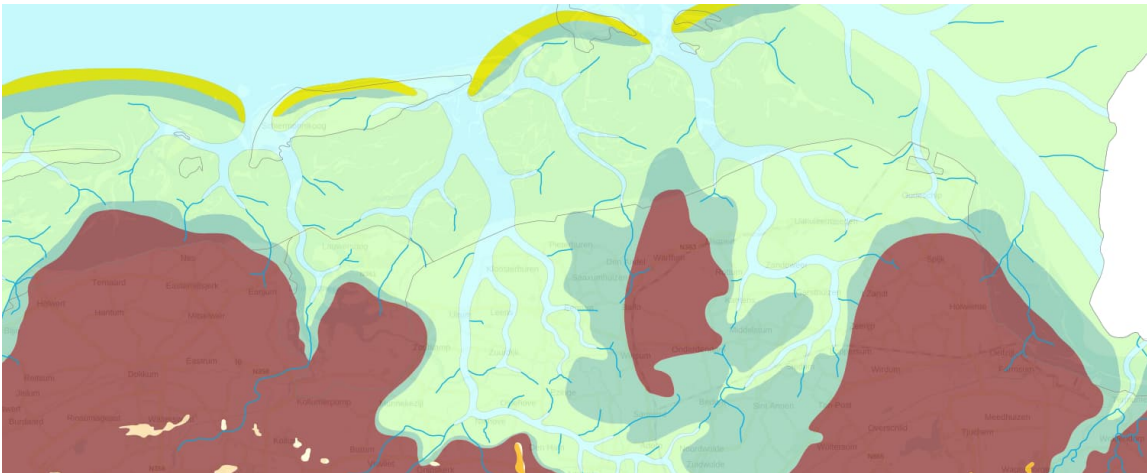
4.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordelijkste deel van Groningen, aan de Waddenzeekust. Het landschap is hier weids en open. Kenmerkend zijn de oude waterlopen en de besloten wierdedorpen op de kwelderwallen en het stelsel van (slaper)dijken met opstreckende verkaveling en boerderijenreeksen die representatief zijn voor de stapsgewijze inpoldering van de Waddenzee.

Natuurlijke ondergrond

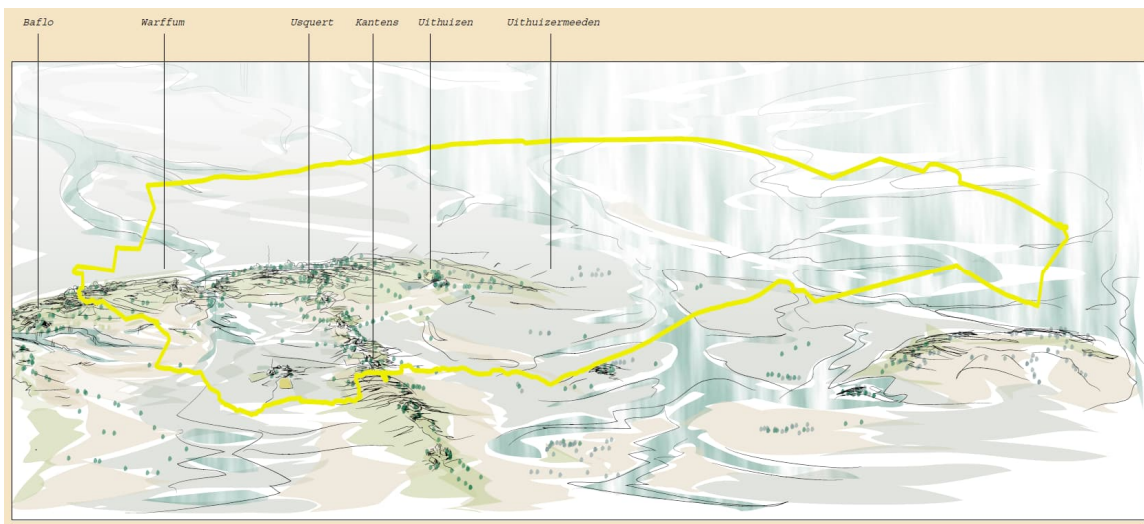
De Waddenkust heeft een dynamische ontstaansgeschiedenis. Het oude kweldergebied is ontstaan door het vrije spel van de zee. De invloed van de getijdenwerking, de oostelijke stroming van de zee en de overheersende windrichting vanuit het westen is ook vandaag de dag te zien in het dynamische waddengebied met opslibbing van buitendijks gelegen kwelders en het 'wandelen' van bijvoorbeeld Rottumeroog en Rottumerplaat.

Aan het einde van de laatste ijstijd (9.000 - 8.000 voor Christus) smelten ijskappen en loopt de Noordzee vol. Op enige afstand van de hoge en droge zandgronden ontstaat iets ten noorden van de tegenwoordige Waddeneilanden een lange duinenrij. Achter deze duinen ontstaan uitgestrekte veenmoerassen. Door de stijgende zeespiegel komen er doorbraken in de kustbarrière en ontstaat de Waddenzee. De hoogste delen van de oorspronkelijke vlakte blijven nog lange tijd bewoonbaar. Op het zogeheten 'hoog van Winsum', een pleistocene zandrug, zijn bijvoorbeeld vondsten aangetroffen uit ongeveer 2.000 voor Christus.



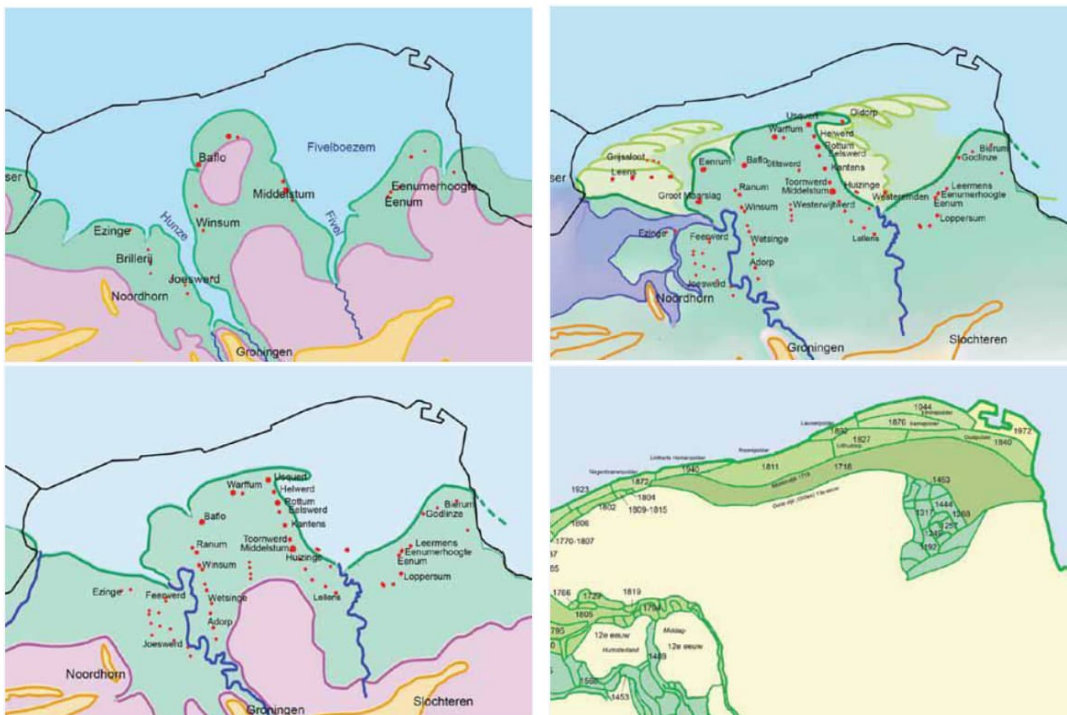
Afbeelding 4.1 Noord-Groningen rond 1500 v. Chr. Een gebied van Wad en kwelders, met centraal 'het hoog van Winsum' (bron: paleografische kaart Nederland, Rijksdienst Cultureel Erfgoed)

In de Waddenzee wordt in de loop der tijd klei afgezet, waardoor strandwallen ontstaan. Het hart van het Hogeland wordt gevormd door een centraal kweldereiland dat wordt omzoomd door een kwelderboog, het zogeheten 'schiereiland van Warffum'. De kwelderwal watert af richting de Fivelboezem met een systeem van west-oost verlopende prielen. De ligging van de prielen verandert door de eeuwen heen. Een deel is in het huidige stelsel van maren, tochten en diepen herkenbaar gebleven. De Tjariet die deels in het plangebied ligt is hier nog een restant van. Ten noordoosten van de centraal gelegen kwelderwal groeien aan de Wadzijde onder invloed van wind en zeestroming jongere kwelderwallen aan, een systeem van opeenvolgende haakwallen of hefswallen (hef betekent zee). In de loop van eeuwen ontstaat op deze haakwallen een reeks van opeenvolgende pioniersnederzettingen: van Oldörp tot dochternederzetting Uithuizen en later Uithuizemeeden en Roodeschool.



Afbeelding 4.2 Impressie Groninger kustlandschap rond het begin van de jaartelling (bron: nota kernkwaliteiten cultuurhistorisch erfgoed, gemeente Het Hogeland)

De Fivelbedding wordt door de aangroeiende haakwallen steeds verder naar het oosten verlegd. In de luwte van de haakwallen groeien in de Fivelboezem de kwelders aan. De Fivelmonding wordt tussen 1000 en 1453 grotendeels ingepolderd, waarbij de oorspronkelijke wadprieilen transformeren tot maren. De inpoldering wordt systematisch ter hand genomen door de kloosterorden die zich in het gebied vestigen; zij hebben de benodigde kennis ten aanzien van de dijkenaanleg en de afvoer van overtollig water. Ook langs de noordkust gaat het proces van kweldervorming door. Ten noorden van het tracé van de Oldiek op de kwelderwal vindt landaanwinning plaats. Tot in de twintigste eeuw worden de hoog opgeslibde kwelders systematisch ingepolderd, met de Emmapolder uit 1944 als laatste in deze reeks. Tot slot wordt in 1972 de zeedijk verlegd ten behoeve van de aanleg van de Eemshaven.



Afbeelding 4.3 Ontwikkeling landschap noordelijke kust Groningen (bron: nota kernkwaliteiten cultuurhistorisch erfgoed, gemeente Het Hogeland)

Landschappelijke en cultuurhistorische opzet

Omgeving

Het plangebied maakt landschappelijk gezien deel uit van de Waddenkust. Het landschap van de Waddenkust is een jong, weids en open landschap. Het landschap wordt getypeerd door systematisch ingepolderde kwelders en een stelsel aan west-oost lopende parallelle dijken. Lange, nagenoeg rechte dijken liggen parallel aan de kustlijn en scheiden de verschillende 'schillen' van landaanwinning. Strook voor strook is de zee tot land gemaakt, waarbij aanvankelijk lage kades zijn gevormd tot nieuwe zeedijken: van de Oldiek naar de Middendijk, de Uithuizerpolderdijk, de Eemspolderdijk tot de huidige Zeedijk die de Emmapolder begrenst. De Eemshaven is het 'nieuwste stuk land' in de inpoldering van het gebied.

Elk van de polders heeft een kenmerkende landschappelijke opzet door een verkavelingsrichting haaks op de dijk. Boerenerven liggen aan lange rechte wegen in de polder, zoals ten zuiden van Oudeschip, of in een lange reeks aan de voet van de dijk, wat bij de Emmaweg en Dwarsweg goed is te zien. Langs de dijk zijn bebouwingsreeksen op sommige plekken uitgegroeid tot een kleine gemeenschap, zoals de buurtschappen Nooitgedacht en Polen (ten zuiden van het plangebied) en het dorp Oudeschip. De Waddenkust is een agrarisch productielandschap. Alles in dit gebied heeft een grote maatvoering. Dat geldt zowel voor de polders, als voor de boerenbedrijven. In het relatief jonge landschap van de Waddenkust zijn landschappelijke relictten simpelweg opgenomen, zoals de Kleine en de Groote Tjariet als restant van de oude natuurlijke waterloop van de Fivel. Het landschap kent verschillende waardevolle kleine landschapselementen zoals, dobben, eendekooien, boerenerven en dijkcoupures. Direct in de nabijheid van de Oostpolder staan poldermolen De Goliath en bijbehorende woning. Een zichtbaar contrast tussen de maat en schaal van de oorspronkelijke bebouwing en daarnaast de grote maat en schaal van de aangelegde Eemshaven en de vele windturbines.

De komst van de Eemshaven heeft het landschappelijk beeld sterk veranderd. Aan de horizon is de havengebonden bedrijvigheid goed te zien: zowel vanaf land als vanaf de Waddenzee. De openheid van het landschap leent zich bovendien voor windenergie. De vele windmolens zijn overal in het zicht en beeldbepalend. Door de hoeveelheid en schijnbaar onregelmatige ordening ontstaat op enige afstand een diverse, ongeordende brij van molens in het beeld. Het landschapsbeeld heeft een meer industrieel en technisch karakter gekregen. De hoogspanningsleidingen en spoorlijn versterken dat beeld.



Afbeelding 4.4 Overzicht cultuurhistorische waarden (bron: Landschapsvisie Oostpolder, provincie Groningen)

Gelegen op circa 400 meter van de westelijke grens van het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten; de molen 'Goliath' en de uitwateringssluis. 'Goliath' is een poldermolen of wind-vijzelmolen van het type achtkante bovenkruier. De molen is van cultuurhistorisch belang omdat het een belangrijk en nog compleet overblijfsel van de geschiedenis van de inpoldering van Noord-Groningen is. De molen is tevens van groot belang als een bijzonder en beeldbepalend element in het weidse Groninger polderlandschap. Goliath wordt vergezeld van een uitwateringssluis uit 1876. De sluis is een in de zeewering de Eemspolderdijk geplaatste, gemetselde uitwateringssluis met vloed- en ebdeur. Ook de uitwateringssluis is van cultuurhistorisch belang.



Afbeelding 4.5: Molen Goliath vanaf noordwestpunt plangebied (kruising spoorlijn met dijk) (bron: Google Maps)

Plangebied

In 1718-1719 is de Oostpolder samen met de Uithuizerpolder ingedijkt door de aanleg van de Middendijk. De Oostpolder is nu een agrarisch gebied met daarin een windpark van 20 windturbines. In het gebied liggen twee bebouwde erven met omringende beplanting. Er is een hoogspanningsleiding van 380kV in de planning die ter hoogte van de Groote Tjariet komt te liggen. Het gebied kenmerkt zich door een gerende, opstreckende verkaveling (een verkaveling waarvan de lijnen onder een kleine, waaierende hoek staan ten opzichte van elkaar) en een grote weidsheid. In het gebied stonden tot voor kort nog twee boerderijen (Dijkweg 2 en Dijkweg 14). Dijkweg 14 is inmiddels gesloopt (deze sloop staat los van de gebiedsontwikkeling Oostpolder). De boerderij Dijkweg 2, nabij de Grote Tjariet, is als karakteristiek aangemerkt. De Groote Tjariet is een belangrijke waterafvoerende watergang als een van de zichtbare restanten van de oude Fivel. Naast de Groote Tjariet liggen nog twee restanten van oude waterlopen in het gebied, waaronder het Buntriet. De Oostpolder is de polder die het oude dijkdorp Oudeschip scheidt van de Eemshaven. De Oostpolder wordt aan de noord- en aan de zuidzijde begrensd door dijken. Aan de Oostzijde wordt het begrensd door het plangebied van Google, aan de westzijde door het spoor Eemshaven-Roodeschool.



Afbeelding 4.6: Boerderij Dijkweg 2 nabij de Grote Tjariet (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Beleving van het landschap

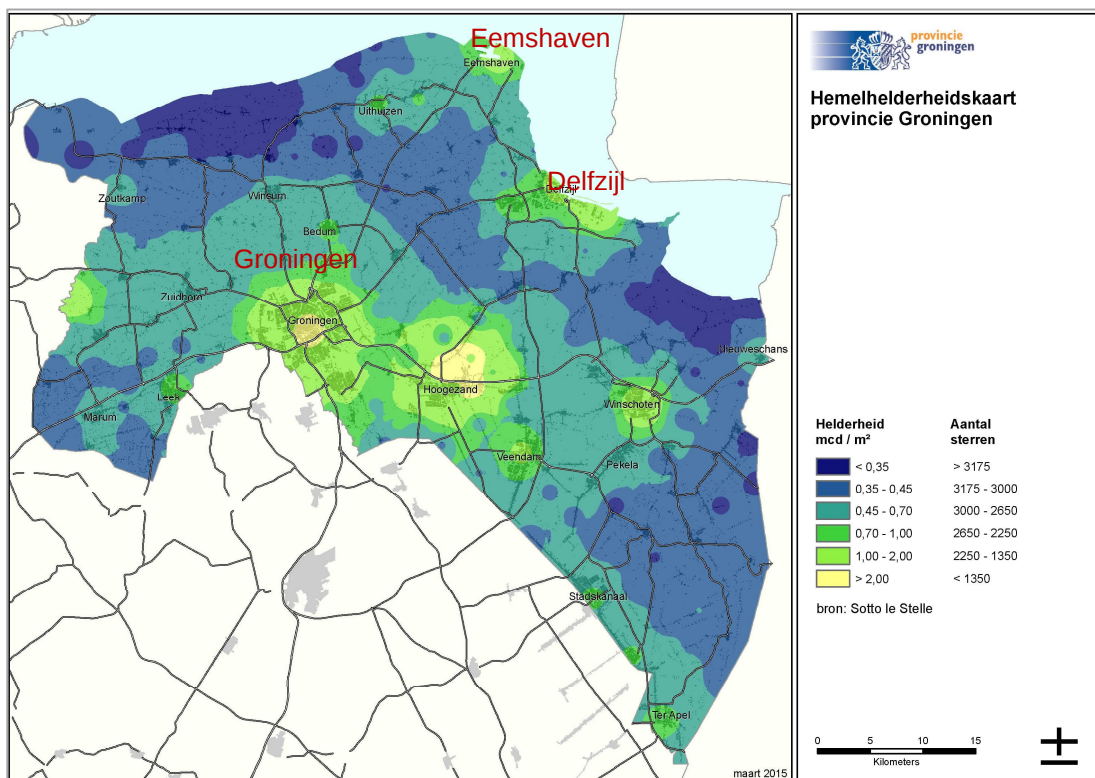
De belangrijkste toegangswegen tot de Oostpolder zijn de Eemshavenweg (N46) en de EGD-weg (N33). Bewegen in deze richting is als een tijdreis waarbij de belangrijkste schillen van landaanwinning worden ervaren. De dijken en de afstand tussen de dijken zijn de belangrijkste landschapsstructuren die deze 'stappen door de tijd' zichtbaar maken. Al van grote afstand is de bedrijvigheid van de Eemshaven zichtbaar. Samen met de vele windmolens domineert de haven de horizon, zowel overdag als 's nachts wanneer het vele licht de Eemshaven in het donker laat oplichten.

Het 'als eerste ingepolderde land' wordt begrensd door de Middendijk. Pal ten zuiden van de Middendijk liggen het dorp Oudeschip en de buurtschappen Koningsoord, Nooitgedacht en Polen. Oudeschip en de buurtschappen worden gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing aan de voet van de dijk. De woningen zijn meestal kleinschalig (één laag plus kap) en gericht op het polderlandschap aan de zuidzijde. Hier liggen ook diverse boerenerven, allemaal gekoppeld aan rechte ontginningswegen. De kleinschalige landschapsstructuren en -elementen als wegbeplanting, sloten met rietranden, dobben en oude waterlopen aan de zuidelijke dijkrand geven een aantrekkelijk landschapsbeeld. Door de hoogte van de dijk is het achterliggende landschap vanaf de straat niet zichtbaar. Met het passeren van de Middendijk verandert het landschap in een weids gebied. Hier wordt het beeld gedomineerd door openheid, windmolens en de Eemshaven. De grote maat van zowel de verkaveling, de windturbines als de bebouwing van de Eemshaven vormt een groot contrast met de kleinschalige buurtschappenzone langs de Middendijk. Het landschap ten zuiden van de buurtschappenzone is overigens ook een grootschalig open gebied, met weidse uitzichten naar het zuiden toe.

De Binnenbermsloot en de Polderdijk begrenzen de Oostpolder aan de noordzijde. Daarna volgen enerzijds de Eemshaven en anderzijds de Emmapolder. Bij de zeedijk ontmoeten het 'nieuwe land' en het Wad elkaar. Hier komen het gemaakte land en het natuurlijke systeem samen. In het Waddengebied is het kustgebied nog in 'oervorm' te herkennen met de dynamiek die voortkomt uit het vrije spel van de zee en de wind. Op de dijk is er niets dan weidsheid en vrij zicht in alle windstreken, enigszins met uitzondering van het zicht richting de Eemshaven.

Duisternis

Duisternis is een belangrijke waarde en kwaliteit van de Waddenzee. Doordat het gebied, uitgezonderd de Eemshaven, relatief dun bebouwd is, is de omgeving relatief duister. In het donker is de Eemshaven goed te zien. Onderstaande hemelhelderheidskaart geeft een indruk van de duisternis in het plangebied en in de omgeving.



Afbeelding 4.7 Hemelhelderheid bij bewolking (bron: provincie Groningen, maart 2015)

Samengevat zijn de volgende kenmerken aangetroffen in de Oostpolder en omgeving:

Landschap	
Landschappelijke structuren	- Reeks van dijken die de inpoldering van het land zichtbaar maakt - Oude waterlopen als restant van maren en pieren zoals de Groote Tjariet - Sloten die verkavelingsrichting benadrukken - Afleesbaar samenspel van inpoldering, kwelders en dynamisch wad
Ruimtelijk-visuele kenmerken	- Weidsheid en openheid - Dijken - Grote maat - Relatieve duisternis
Aardkundige waarden	- Systeem van kwelderwallen
Cultuurhistorie	
Historisch-geografische patronen	- Stelsel van dijken met dijkcoupures en bijbehorende verbindingen - Opstreckende verkaveling in de polders - Reeks van dijkdorpen aan de voet van de Middendijk
Historisch bouwkundige elementen	- Eén karakteristieke boerderij (Dijkweg 2) - Molen De Goliath (net buiten plangebied)

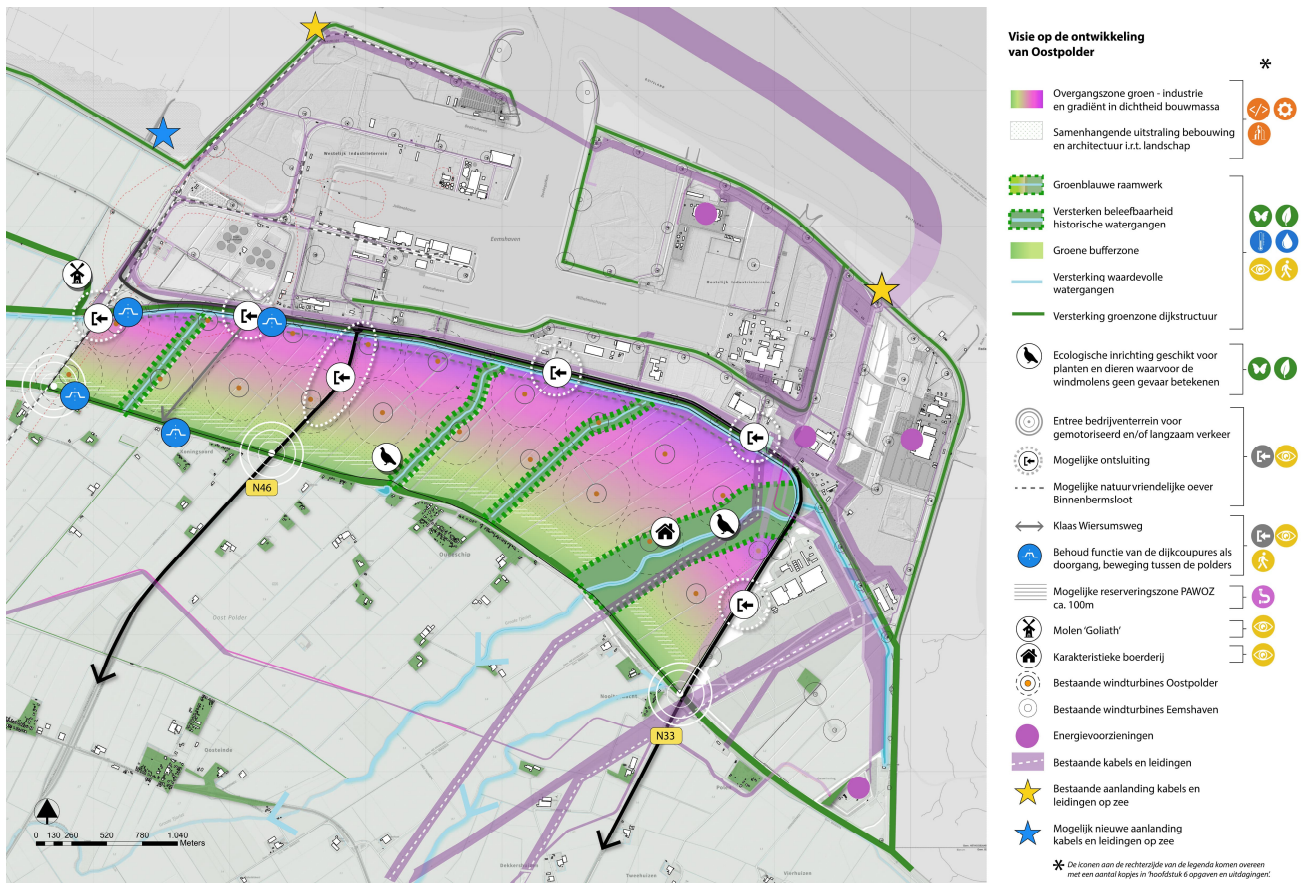
Tabel 4.1 Kenmerken landschap en cultuurhistorie

4.1.2 Autonome ontwikkelingen

De referentiesituatie is het huidige landschap en de daaraan gekoppelde verwachte autonome ontwikkeling. In de MER Oostpolder worden alleen ontwikkelingen die bestemd en vergund zijn tot de autonome ontwikkeling gerekend. In het studiegebied betreft dit enkele bedrijfsontwikkelingen binnen de bedrijventerreinen Eemshaven en Eemshaven Zuidoost en de realisatie van de 380kV- hoogspanningsleiding aan de oostzijde van het plangebied (binnen de grenzen van het plangebied). De referentiesituatie komt daarom overeen met de huidige situatie, inclusief 380 kV-leiding.

4.2 Effecten

In deze paragraaf worden de effecten van het planvoornemen geanalyseerd en beoordeeld. Het planvoornemen is beschreven in het hoofdrapport van het Project-MER. Een belangrijk richtinggevend document voor het planvoornemen is de Landschapsvisie. Uit de Landschapsvisie blijkt dat de Oostpolder in ruimtelijk opzicht het best inpasbaar is door het gebied te zien als landinwaartse uitbreiding van de Eemshaven. In de Landschapsvisie is onderstaande visiekaart opgenomen.



Afbeelding 4.8: Landschappelijke visiekaart Oostpolder

In het planvoornemen zijn de volgende hoofdpunten uit de landschapsvisie verwerkt:

- Intensiveren bedrijvigheid aan de noordkant, dicht bij de Eemshaven.
- Aan de zuidzijde afstand houden tot de woonbebouwing ten zuiden van de Oostpolder.
- De hoofdwatgangen in het gebied benutten om de landschapsstructuur zichtbaar te houden.
- De Groote Tjariet inbedden in een groenblauwe zone, en nieuwe wegen de Groote Tjariet niet laten kruisen.
- Streven naar behoud van de opstallen van de boerderij nabij de Groote Tjariet.

In het kader van dit project-MER heeft PosadMaxwan een studie verricht naar passende bouwhoogten en passende bebouwingspercentages. Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen, wordt een oplopende bouwhoogte en een oplopend bebouwingspercentage gehanteerd. Langs o.a. de Dijkweg/bufferzone en vanaf de N33, N46 en het spoor is de ontwikkeling het best zichtbaar. Hier is de bouwhoogte en bebouwingspercentage beperkter dan op de rest van het terrein. In bijlage 1 is de zonering weergegeven. Deze zonering maakt ook onderdeel uit van het planvoornemen.

In de navolgende paragrafen worden de effecten van het planvoornemen op landschap en cultuurhistorie beschreven. Dit gebeurt aan de hand van het beoordelingskader uit par. 3.2

4.2.1 Landschap

4.2.1.1 Criterium 'Landschappelijke structuren en elementen'

De Oostpolder ligt tussen de (oude) dijken. Het landschappelijke hoofdpatroon in de Oostpolder is het typerende dijkenlandschap. De oost-west georiënteerde dijken zijn herkenbare landschapsstructuren. Daarnaast zijn het belangrijke (cultuur)historische structuren. De ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein respecteert de bestaande dijken. Deze dijken blijven als doorgaande structuren herkenbaar.

In de Oostpolder loopt de Groote Tjariet. Deze waterloop is landschappelijk en aardkundig van waarde. Het Buntriet en een naastliggende, naamloze watergang zijn kenmerkende waterlopen. Gelet op de omvang van de polder is er ruimte om de Groote Tjariet in te passen op het bedrijventerrein. De bestaande noordzuid liggende watergangen worden opgenomen in nieuw te realiseren groenblauwe zones. Deze groenblauwe zones zorgen ervoor dat de landschappelijke structuur leesbaar blijft. De breedte van deze zone varieert. De groenblauwe zone langs de Groote Tjariet zal een ruimere maat krijgen dan de zones langs de andere drie watergangen.

Kenmerkend voor het gebied is de afleesbaarheid van de landschappelijke historie als gebied waar is ingepolderd, waar kwelders zijn ontstaan en waar het Wad met haar eigen dynamiek nog de oorspronkelijke natuurlijke situatie toont. Het ontwikkelen van de Oostpolder tot bedrijventerrein doet afbreuk aan deze afleesbaarheid. Ook het landbouwkundige gebruik van het gebied (juist de reden om tot inpoldering over te gaan) verdwijnt.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe landschappelijke structuur is de groene zuidelijke bufferzone tussen woningen en industriële activiteiten. Deze zone krijgt een groene inrichting met een sterke ecologische meerwaarde. De groene/natuurlijke bufferzone zorgt voor een visuele en beleefbare afstand tussen de woonfunctie ten zuiden van de Middendijk en de industriële gebouwen en installaties in de Oostpolder.

Conclusie landschappelijke structuren en elementen: De bestaande dijken en waterlopen, waaronder de Tjariet, blijven behouden. Hiermee blijven de fysieke restanten van de inpoldering van het land en verkavelingsrichting aanwezig. Echter, door de verdichting van het gebied ten behoeve van bedrijvigheid wordt er afbreuk gedaan aan de afleesbaarheid van de inpoldering. Het effect wordt beoordeeld als negatief (-).

4.2.1.2 Criterium 'Ruimtelijk-visuele kenmerken'

Het te realiseren bedrijventerrein moet ruimte bieden aan bebouwing die aansluit bij wat nu in de Eemshaven en op Eemshaven – zuidoost al gebruikelijk is: gebouwen met een grote omvang, zowel in hoogte als in oppervlak. Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen, wordt een oplopende bouwhoogte en een oplopend bebouwingspercentage gehanteerd (bron: studie PosadMaxwan, okt 2023). Langs de Dijkweg/bufferzone, N33 en N46 is de ontwikkeling het best zichtbaar. Hier worden beperkingen gesteld aan de bouwhoogte en bebouwingspercentage. In de buitenste zone (zone 1) is de bouwhoogte 15 meter en het bebouwingspercentage 30%, in de zone daarachter (zone 2) is dat 25 meter en 50%. In de rest van het bedrijvengebied (zone 3) geldt een bouwhoogte van 35 meter en een bebouwingspercentage van 80%. In de bestaande Eemshaven geldt vervolgens een maximale bouwhoogte van 50 meter.

In een nu vrijwel lege polder is de komst van het bedrijventerrein een forse inbreuk op de bestaande ruimtelijk-visuele kenmerken. Om de ruimtelijke impact indicatief in beeld te brengen zijn 3D visualisaties gemaakt vanaf verschillende standpunten rondom het plangebied. Deze visualisaties gaan uit van een maximale (worst case) invulling van de bouwhoogten en bebouwingspercentages uit de studie van PosadMaxwan. Om deze maximale invulling te bereiken zijn de gebouwen optimaal op de beschikbare ruimte geplaatst, zonder rekening te houden met nadere inrichtingseisen vanuit stedenbouw. Bij de daadwerkelijke invulling zal blijken welke bouwhoogte en bebouwingspercentage de bedrijven echt nodig hebben, en hoe zij rekening gaan houden met stedenbouwkundige eisen. Hieronder worden enkele visualisaties behandeld, de complete set visualisaties (incl. overzichtskaart van alle zichtpunten) is opgenomen in bijlage 2.



Afbeelding 4.9: Visualisatie (vogelvlucht) vanaf zuidwestpunt plangebied

De Oostpolder zal een visuele verdichting zijn van het huidige zicht op de Eemshaven. Gezien vanaf de hoofdwegen ten zuiden van de Oostpolder (N33 en N46) zal de uitbreiding in ruimtelijk-visueel opzicht een versterking zijn van de concentratie aan bebouwing, maar wel binnen het bestaande 'verdichte' beeld van het Eemshavengebied. Er is vanuit dat perspectief geen extra verdichting van de horizon.



Afbeelding 4.10: Visualisatie (ooghoogte) vanaf N46 iets ten noorden van N363

Voor de woningen aan en nabij de Dijkweg zorgt de Middendijk op de zuidrand van het plangebied voor visuele afscherming. Uit de visualisaties blijkt dat de bebouwing van de Oostpolder vanaf de verdieping van de bestaande woningen wel goed zichtbaar is.



Afbeelding 4.11: Visualisatie (verdieping) Dijkweg

Vanaf de Waddenzee ligt de bebouwing in de Oostpolder deels verscholen achter de bestaande bebouwing in Eemshaven en Eemshaven Zuidoost. Er is dus ook vanaf deze zijde sprake van een versterking van de concentratie aan bebouwing binnen het bestaande verdichte beeld.



Afbeelding 4.12: Visualisatie vanaf zee ten noordoosten van de Eemshaven (ter hoogte van de Eemscentrale). In lichtgroene de bebouwing van Oostpolder

Met de komst van een bedrijventerrein komt er ook extra lichtuitstraling. Uit het Deelrapport lichthinder blijkt dat de toename afhangt van het bedrijfstype en de gebruikte technieken, maar dat er zeker een toename van lichtuitstraling kan optreden. Op grotere afstand zal deze lichtuitstraling zich vermengen met de huidige lichtuitstraling van de Eemshaven.

Conclusie ruimtelijk-visuele kenmerken: de bestaande openheid zal verdwijnen. De toegestane bouwhoogten en de toegestane bebouwingspercentages maken het mogelijk dat het gebied wordt ingevuld tot een dichtbebouwd gebied. Vanaf het zuiden en vanaf zee leidt dit tot een verdichting van het bestaande beeld. De bebouwing zal ook zichtbaar zijn vanaf de omliggende woonbebouwing. Ook zijn er effecten op de duisternis. Gelet op voorgenoemde wordt het effect beoordeeld als sterk negatief (- -).

4.2.1.3 *Criterium 'Aardkundige waarden'*

In het gebied ligt in de ondergrond een oude kwelderwal. De ontwikkeling van het gebied tot bedrijventerrein heeft daar geen invloed op. Net naast het gebied ligt nog de oude kreekbedding van de Groote Tjariet. Deze watergang stroomt ook door het plangebied. Deze watergang wordt ingepast in de ontwikkeling van het gebied waardoor de samenhang tussen kreekbedding en watergang behouden blijft.

Conclusie aardkundige waarden: gelet op voorgenoemde wordt het effect beoordeeld als neutraal (0).

4.2.2 Conclusie Landschap

In de onderstaande tabel zijn de scores weergegeven.

Criterium	MER-referentie	Effect planvoornemen
Landschappelijke structuren en elementen	0	-
Ruimtelijk-visuele kenmerken	0	--
Aardkundige waarden	0	0

4.2.3 Cultuurhistorie

4.2.3.1 Criterium 'Historisch-geografische patronen'

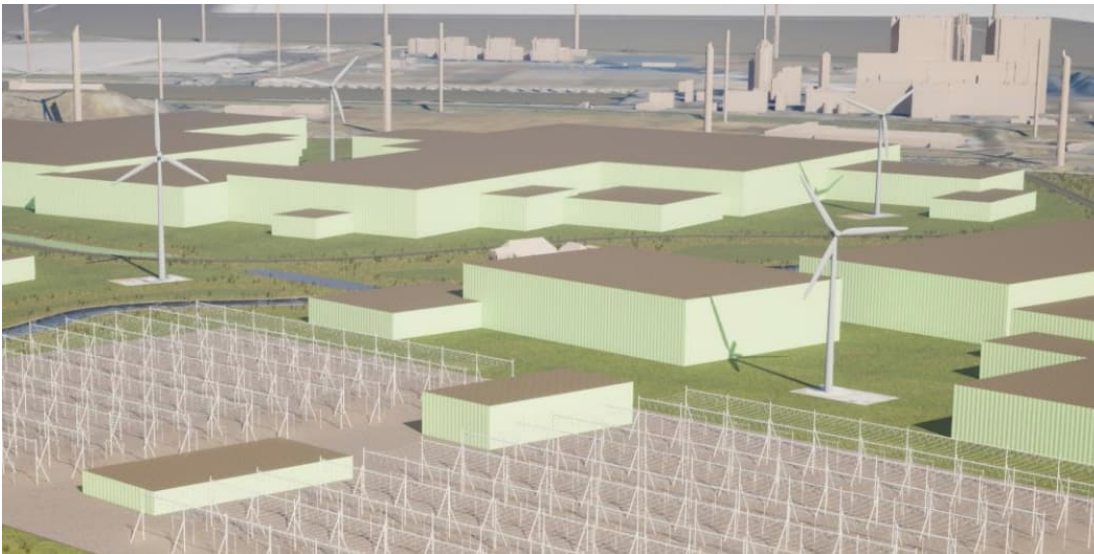
De ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein doet geen afbreuk aan de ligging van de reeks aan dorpen aan de Middendijk. De dijken zelf, die ten noorden en zuiden van het plangebied liggen, blijven gehandhaafd. Ook de 4 dijkcoupures in deze dijken (2 coupures voor spoorlijn, 2 coupures voor Klaas Wiersumweg), blijven bestaan. De afleesbare samenhang tussen dorpen, dijken, inpoldering en wad die er in de referentiesituatie nog is, zal wel sterk afnemen door de komst van infrastructuur, grote bedrijfsgebouwen en industriële installaties.

De huidige polder wordt gekenmerkt door een opstreckende, enigszins gerende verkaveling. Deze verkavelingsstructuur zal slechts beperkt gehandhaafd kunnen blijven bij de vestiging van bedrijven. Ter plaatse van de grote noordzuid liggende watergangen zal de landschapsrichting nog duidelijk zichtbaar en beleefbaar blijven. Tussen die watergangen in zullen echter ook vormen kunnen ontstaan die zich niet voegen naar de historische verkaveling, zoals de ontsluitingsweg en de bedrijfsgebouwen zelf. Dit komt mede door de beperkte milieugebruiksruimte (bijvoorbeeld geluid, veiligheid) waardoor bedrijven hun kavel mogelijk in een blokvorm of oostwestvorm willen ontwikkelen, in plaats van in een vorm die aansluit bij de landschapsstructuur.

Conclusie historisch-geografische patronen: gelet op voorgenoemde wordt het effect beoordeeld als negatief (-).

4.2.3.2 Criterium 'Historisch bouwkundige elementen'

In het plangebied ligt nog één boerderij aan de Dijkweg 2. Deze boerderij is geen monument, maar wordt wel als karakteristiek aangemerkt. In het planvoornemen blijft deze boerderij behouden. Bovendien komt langs de Grote Tjariet een ruime groenblauwe zone waar het erf en de boerderij Dijkweg 2 deel van zullen uitmaken. Door de realisatie van het bedrijventerrein zal het erf Dijkweg 2 wel worden overstemd door de nieuwe hogere en grotere bedrijfsbebouwing. Dit is ook te zien in de visualisaties.



Afbeelding 4.13: Visualisatie Dijkweg 2 (centraal in afbeelding) te midden van grootschalige bebouwing Oostpolder

Gelegen op circa 400 meter ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee rijksmonumenten; de molen 'Goliath' en de uitwateringssluis. Tussen deze monumenten en het plangebied bevindt zich nog een dijklichaam. In de referentiesituatie staan de monumenten in een typisch dijkenlandschap. De ontwikkeling van de Oostpolder leidt ertoe dat de molen meer en meer aan de rand van een groot bedrijfsgebied komt te staan.



Afbeelding 4.14: Visualisatie Molen Goliath (voorgond) met bebouwing Oostpolder

Conclusie historisch bouwkundige elementen: de karakteristieke boerderij aan de Dijkweg 2, en een deel van de omgeving van deze boerderij, blijft behouden. Wel zal de boerderij invloed ondervinden van de omliggende bedrijfsbebouwing. De poldermolen Goliath ligt op circa 400 meter afstand van het plangebied.

Er zijn beperkte effecten op de ruimtelijke omgeving van dit rijksmonument. Gelet op voorgaande wordt het effect beoordeeld als beperkt negatief (0/-).

4.2.4 Conclusie Cultuurhistorie

In de onderstaande tabel zijn de scores weergegeven.

Criterium	MER-referentie	Effect planvoornemen
Historisch-geografische patronen	0	-
Historisch bouwkundige elementen	0	0/-

4.3 Samenvatting effectbeoordeling en conclusies

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de effectbeoordelingen.

Criterium	MER referentie	Effect planvoornemen
Landschappelijke structuren en elementen	0	-
Ruimtelijk-visuele kenmerken	0	- -
Aardkundige waarden	0	0
Historisch-geografische patronen	0	-
Historisch bouwkundige elementen	0	0/-

5. Mitigatie en compensatie

5.1 Mitigerende maatregelen

In het planvoornemen zijn voor de thema's landschap en cultuurhistorie reeds twee belangrijke maatregelen opgenomen:

- De Middendijk, de Grote Tjariet en de andere grote waterstructuren blijven zichtbaar en beleefbaar door deze in te passen in groenblauwe zones. Ook blijft de karakteristieke boerderij bij de Grote Tjariet als cultuurhistorisch element behouden.
- Een getrapte opbouw van de bebouwing (hoogte en dichtheid) zorgt voor goede overgangen tussen enerzijds de bedrijfskavels en anderzijds de randen van het plangebied en de groenblauwe zones binnen het plangebied.

In aanvulling hierop wordt de volgende mitigerende maatregel voorgesteld:

- Met een beeldkwaliteitsplan kan worden gestuurd op de stedenbouwkundige inrichting van de bedrijfskavels en de vormgeving en beeldkwaliteit van de bouwwerken. Vanuit landschap en cultuurhistorie zijn vooral de overgangen naar de groenblauwe zones belangrijk. Daarnaast kan bij de stedenbouwkundige inrichting gekeken worden naar mogelijkheden om aan te sluiten bij de landschapsrichting.

5.2 Compenserende maatregelen

Compenserende maatregelen worden vanuit dit thema niet voorzien.

6. Leemten in kennis en evaluatie

6.1 Leemten in kennis en informatie

Er zijn voor dit thema geen leemten in kennis die tot een andere beoordeling zouden kunnen leiden.

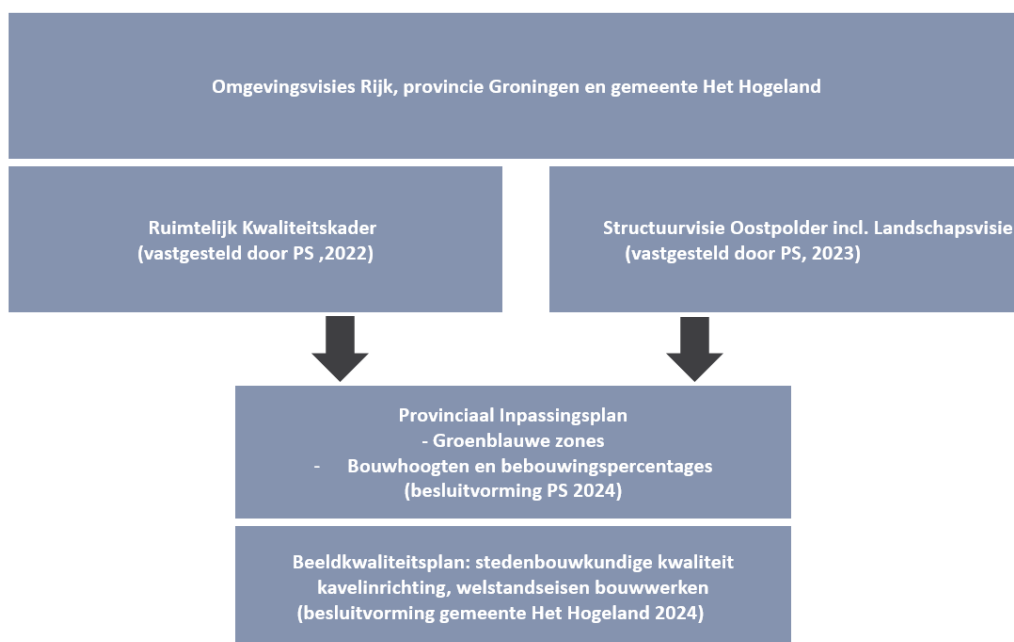
6.2 Aanzet tot monitoring en evaluatie

Niet van toepassing.

7. Uitvoerbaarheid provinciaal inpassingsplan

7.1 Inleiding

Voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder zijn ruimtelijke kwaliteit, landschap en cultuurhistorie leidende thema's. Deze thema's spelen een grote rol in het strategische omgevingsbeleid van zowel Rijk, provincie Groningen als gemeente Het Hogeland (dit beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisies). Ook in de beleidsontwikkeling voor de Oostpolder hebben ruimtelijke kwaliteit, landschap en cultuurhistorie een belangrijke positie. In het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK) uit 2022 en in de Structuurvisie Oostpolder (en de daarbij behorende Landschapsvisie) uit 2023 is nadrukkelijk aandacht besteed aan de genoemde drie thema's. Het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) borduurt hier op voort. In het PIP worden ruimtelijke zaken geborgd, zoals de groenblauwe zones, de bouwhoogte en het bebouwingspercentage. In een in 2024 op te stellen Beeldkwaliteitsplan worden de eisen voor de kavelinrichting en de openbare ruimte nader uitgewerkt. De samenhang van de bovengenoemde documenten is in onderstaande afbeelding gevisualiseerd.



Figuur 7.1. Samenhang beleidsdocumenten ruimtelijke kwaliteit, landschap en cultuurhistorie

In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het PIP Oostpolder. Daarbij wordt beoordeeld of het PIP voldoet aan de relevante regelgeving en het relevante beleid.

7.2 Toetsing aan regelgeving

Voor ruimtelijke kwaliteit is er geen bindende regelgeving vastgesteld. Er is wel regelgeving voor de thema's landschap en cultuurhistorie. Voor landschap en cultuurhistorie zijn eisen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit ruimtelijke ordening

Bro (Besluit ruimtelijke ordening) verplicht overheden om bij ruimtelijke ingrepen rekening te houden met cultuurhistorie. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij het opstellen van ruimtelijke plannen (zoals een PIP) rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het doel hiervan is om een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed te bevorderen en ervoor te zorgen dat historische elementen behouden blijven voor toekomstige generaties. Door deze verplichting wordt cultuurhistorie beter geborgd in de ruimtelijke ordening van Nederland.

De cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied, en de mogelijke effecten daarop, zijn in voorliggend Deelrapport Landschap en Cultuurhistorie beschreven. In het RKK en in de Landschapsvisie is beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden.

De cultuurhistorische waarden in de bodem zijn beschreven in de Notitie Archeologie (Bijlage 13 bij het Plan-MER Oostpolder). In het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten en zijn geen vondsten aangetroffen. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting.

Conclusie: In het PIP en de bijbehorende documenten wordt beschreven hoe rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Hiermee wordt voldaan aan de verplichtingen die voortvloeien uit het Bro.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat landelijke regels voor ruimtelijke ordening om de bijzondere waarden en kenmerken van het Nederlandse landschap te beschermen en te behouden. Het Barro bevat specifieke regels voor het Waddengebied, waar de gebiedsontwikkeling Oostpolder onderdeel van is. Het doel van deze regels is om de bijzondere waarden en kenmerken van het Waddengebied te beschermen en te behouden. Zo moeten bijvoorbeeld nieuwe activiteiten in het Waddengebied voldoen aan strikte regels om verstoring van de natuur te voorkomen. Daarnaast bevat het Barro regels voor bebouwing in het Waddengebied, met als doel om de openheid en het karakteristieke landschap van het Waddengebied te behouden. Verder bevat het Barro regels voor de bescherming van archeologische waarden in het Waddengebied. Door deze specifieke regels voor het Waddengebied wordt de unieke natuur en cultuur van dit gebied beschermd en behouden voor toekomstige generaties.

Conclusie: In het voorliggende deelrapport Landschap en Cultuurhistorie zijn de toetsingsaspecten van het Barro die zich richten op bescherming van het Waddengebied integraal meegenomen in de beoordeling van effecten van het plan Oostpolder.

Daarnaast zullen er in het PIP planregels worden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de verplichtingen vanuit het Barro.

Provinciale Omgevingsverordening

Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling is in de Provinciale Omgevingsvisie (POV) niet aangemerkt als aandachtsgebied stilte en duisternis, grootschalig open landschap, landschap met herkenbare en opstreckende verkaveling of stiltegebied. De Middendijk op de zuidrand van het plangebied is een in de POV genoemde oude dijk. De door het plangebied lopende Grote Tjariet is een in de POV genoemde karakteristieke waterloop. Zowel de Middendijk als de Grote Tjariet blijven fysiek onaangetast en worden ingebed in een ruime groenblauwe zone. Deze landschappelijke waardevolle structuren blijven dus zichtbaar en beleefbaar.

Conclusie: Er is in het plan rekening gehouden met in de POV beschermde landschappelijke structuren.

7.3 Toetsing aan beleid

In het omgevingsbeleid van Rijk, provincie en gemeente spelen landschap en cultuurhistorie een belangrijke rol. Landschap en cultuurhistorie worden vaak gezien als belangrijke onderdelen van het bredere begrip ruimtelijke kwaliteit. Hieronder worden de ontwikkeling van Oostpolder getoetst aan het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie.

Strategisch beleid: Omgevingsvisies van Rijk, provincie en gemeente

In het strategisch beleid van het Rijk, provincie Groningen en gemeente Het Hogeland wordt veel waarde gehecht aan de diversiteit van landschappen en hun kenmerkende structuren, die een belangrijke onderlegger zijn voor het ruimtelijk beleid. Het gaat daarbij om behoud en versterken van landschappelijke natuurlijke kwaliteiten en cultureel erfgoed.

In het planvoornemen is ruimte gereserveerd voor de ontwikkeling van natuur en landschap (o.a. middels de bufferzone). De cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied, en de mogelijke effecten daarop, zijn in voorliggend Deelrapport Landschap en Cultuurhistorie beschreven. In het RKK en in de Landschapsvisie, die ten behoeve van het planvoornemen zijn opgesteld, is beschreven hoe met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden.

Conclusie: het PIP voldoet aan het strategische omgevingsbeleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland.

Structuurvisie Eemsmond Delfzijl

In de Structuurvisie Eemsmond Delfzijl valt het plangebied van de Oostpolder onder het deelgebied "Wierdenland en Waddengebied", waarbij de ambitie is om industriële ontwikkelingen te combineren met investeringen in leefbaarheid, natuur en landschap. Er wordt gestreefd naar optimale ruimtelijke kwaliteit, inclusief een zorgvuldige inpassing van nieuw bij oud cultureel erfgoed.

Conclusie: het PIP voldoet aan het beleid uit de Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl.

Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder (RKK) is op 9 november 2022 door Provinciale Staten vastgesteld. In het RKK zijn ruimtelijke kaders vastgelegd voor de ontwikkeling van de Oostpolder:

1. Behoud van en meerwaarde voor de woonfunctie
2. Geluidsarme en extern veilige ontwikkeling op het bedrijventerrein
3. Voorkomen verkeersoverlast door optimale ontsluiting
4. Behouden en ontwikkelen van gebiedskwaliteiten en gebiedswaarden
5. Kansen benutten voor landschap, groen en biodiversiteit binnen het plangebied
6. Duurzame watersysteemontwikkeling op het bedrijventerrein
7. Een top-bedrijventerrein dat inzet op een duurzame economie en een optimale plek biedt aan de beoogde doelgroepen

Vanuit de thema's landschap en cultuurhistorie zijn de onderdelen 4 en 5 relevant (de andere 5 punten uit het RKK worden in de PIP-toelichting behandeld). Het planvoornemen voldoet aan de eisen die het RKK stelt als het gaat om het behouden en ontwikkelen van gebiedskwaliteiten en gebiedswaarden (4) en benutten van kansen voor het landschap (5). De dijkzone van de Middendijk blijft als eenheid in het landschap zichtbaar. Ook blijft de landschapsstructuur zichtbaar door de grote watergangen in het plangebied te handhaven en in te bedden in een groenblauwe structuur. De boerderij nabij de Groote Tjariet blijft als cultuurhistorisch element behouden.

Conclusie: het PIP voldoet aan het beleid uit het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

Structuurvisie Oostpolder incl. Landschapsvisie

In het kader van de Structuurvisie Oostpolder is een Landschapsvisie opgesteld. Uit de Landschapsvisie blijkt dat de Oostpolder in ruimtelijk opzicht het best inpasbaar is door het gebied te zien als landinwaartse uitbreiding van de Eemshaven. De oriëntatie, opzet en inrichting moet zich daartoe verhouden. De Oostpolder neemt daarbij een belangrijke plek in om een passende overgang te realiseren van de industrie van Eemshaven naar het landelijke gebied. In het PIP zijn de volgende hoofdpunten uit de landschapsvisie verwerkt:

- Intensiveren bedrijvigheid aan de noordkant, dicht bij de Eemshaven.
- Aan de zuidzijde afstand houden tot de woonbebouwing ten zuiden van de Oostpolder.
- De hoofdwatergangen in het gebied benutten om de landschapsstructuur zichtbaar te houden.
- De Groote Tjariet inbedden in een groenblauwe zone, en nieuwe wegen de Groote Tjariet niet laten kruisen.
- Streven naar behoud van de opstallen van de boerderij nabij de Groote Tjariet.

Conclusie: het PIP voldoet aan het beleid uit de Structuurvisie Oostpolder incl. de Landschapsvisie.

7.4 Conclusie

Gelet op het voorgaande voldoet het PIP Oostpolder aan de relevante regelgeving en het relevante omgevingsbeleid voor de thema's ruimtelijke kwaliteit, landschap en cultuurhistorie. Uit de MER-analyses blijkt dat het planvoornemen negatieve effecten heeft op landschap en cultuurhistorie. Deze effecten kan het bevoegd gezag meewegen bij de vaststelling van het PIP. Daarnaast is mitigatie mogelijk door het opstellen en toepassen van een Beeldkwaliteitsplan.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige kaders, PosadMaxwan, 18 oktober 2023

PIP-Oostpolder

Stedenbouwkundige kaders

18 oktober 2023



POSAD MAXWAN

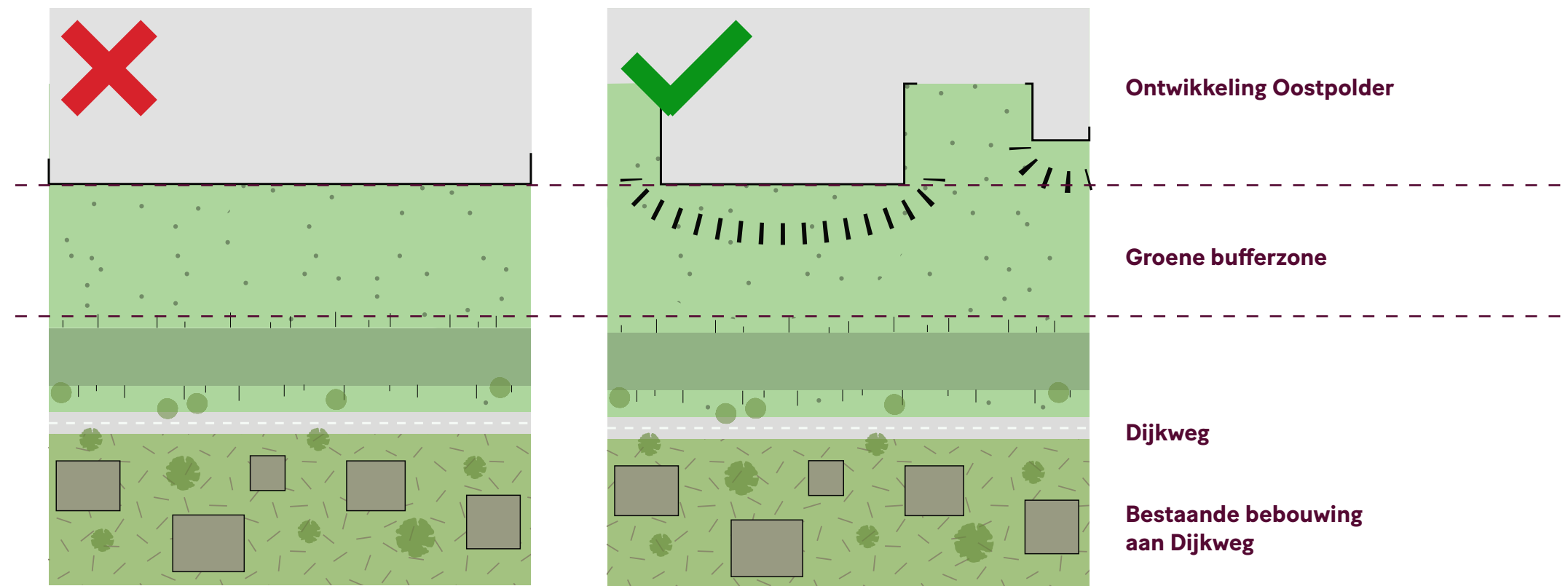
strategy x design

Ruimtelijke inpassing ontwikkeling Oostpolder

De Oostpolder wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein met een grootte van 600 hectare. Het terrein biedt ruimte aan grootschalige, innovatieve en duurzame bedrijvigheid, gerelateerd aan waterstof, productie van batterijen, datacenters en automotive industrie.

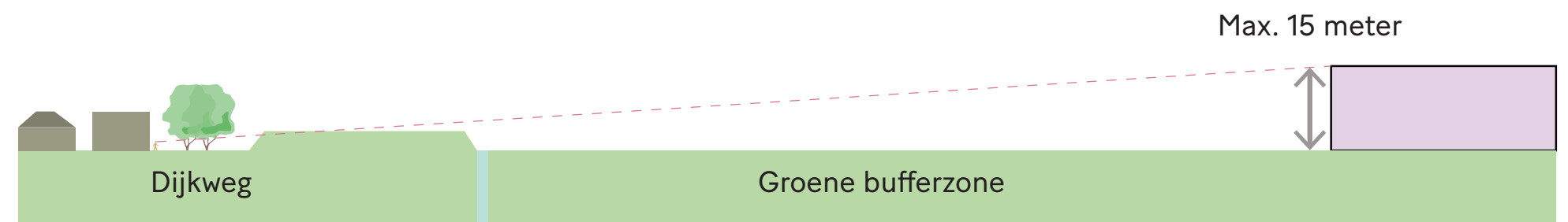
De ontwikkeling bevindt zich in een polder, gelegen tussen de kleinschalige bebouwing langs de Dijkweg aan zuidzijde van het gebied en de grootschaligheid van de Eemshaven aan noordzijde. In de polder zelf bevindt zich op dit moment een groot aantal windturbines met masthoogten tot circa 150 meter.

De stedenbouwkundige kaders dienen om zowel voldoende ontwikkelruimte te realiseren voor de beoogde functies als om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing te realiseren, rekening houdend met de omliggende bebouwing en landschappen.



Uitgangspunt: geen harde, continue wand langs de groene bufferzone

Aan de noordzijde van de Dijkweg wordt een groene bufferzone gerealiseerd. Deze zone dient als ecologische zone en beschermt de visuele en beleefbare afstand tussen de bestaande woningen en het bedrijventerrein. Vanwege deze overgang in schaalniveaus en ten behoeve van de ecologische kwaliteit is het niet wenselijk als het bedrijventerrein zich als één continue wand ontwikkelt langs de bufferzone. Variatie in de positionering van de rooilijnen is daarom uitgangspunt. Om deze reden geldt aan de bufferzone een maximaal bebouwingspercentage dat geleidelijk (in 2 stappen) oploopt en geldt een maximale continue gevellengte (zie verdere uitwerking op bladzijde 4). De uitstekende gebouwdelen dienen van hoge architectonische kwaliteit te zijn. De bebouwing dient de rechtlijnige polderstructuur te volgen; dit kan (afhankelijk van de locatie) onder een hoekverdraaiing ten opzichte van de dijk komen te liggen.



Uitgangspunt: bebouwing minimaal zichtbaar vanuit bestaande bebouwing langs Dijkweg

De dijk langs Dijkweg beschermt voor een groot deel het zich op de nieuwe ontwikkeling. Een maximale bouwhoogte wordt gehanteerd om te voorkomen dat de nieuwbouw zichtbaar is vanuit de bestaande woningen. Door in de eerste bebouwingsstrook ten noorden van de bufferzone niet hoger te bouwen dan 15 meter, is de nieuwbouw (grotendeels) niet zichtbaar vanaf de begane grond van de bestaande woningen.

Randvoorwaarden bebouwing

De stedenbouwkundige kaders dienen ruimte te laten voor het beoogde ontwikkelprogramma. Op basis van een referentiestudie (zie hiernaast) van elders gerealiseerde projecten, zijn de volgende kaders bepaald:

- Het beoogd programma is te ontwikkelen binnen een maximale bouwhoogte van 35 meter.
- Een deel van de functies blijft lager dan 15 meter. Dit geldt bijvoorbeeld voor bepaalde datacentra en ondersteunende functies (zoals kantoren, loodsen en entreegebouwen). Deze lagere bouwdelen kunnen worden ingezet om een overgangszone te realiseren tussen de omliggende bebouwing en het bedrijventerrein.
- Een deel van de functies biedt mogelijkheden voor een getrapte opbouw in bouwhoogte. Om deze reden is gekozen voor een geleidelijke hoogteopbouw met een 'tussenhogte' van 25 meter.

Datacenters



- Hoogte: max. 15 m
- Oppervlak: 10 ha
- Bebouwingspercentage: onbekend
- Inpasbaar volgens landschapsplan: waarschijnlijk



- Hoogte: 18 t/m 27 m
- Oppervlak: 14 ha
- Bebouwingspercentage: onbekend
- Inpasbaar volgens landschapsplan: waarschijnlijk

Waterstoffabriek



- Hoogte: onbekend
- Oppervlak: 4 ha
- Bebouwingspercentage: onbekend
- Inpasbaar volgens landschapsplan: waarschijnlijk

Batterijfabrieken



- Hoogte: max. 25 m
- Oppervlak: 150 ha
- Bebouwingspercentage: onbekend
- Inpasbaar volgens landschapsplan: ja



- Hoogte: max. 25 m
- Oppervlak: 30 ha
- Bebouwingspercentage: onbekend
- Inpasbaar volgens landschapsplan: ja

Machinefabriek



- In het bedrijfsprofiel voor de Oostpolder gaan we uit van een kavelgrootte van 11 hectare.

Zonnepanelenfabriek



- Oppervlak: 4,5 ha
- In het bedrijfsprofiel voor de Oostpolder gaan we uit van een kavelgrootte van 11 hectare.

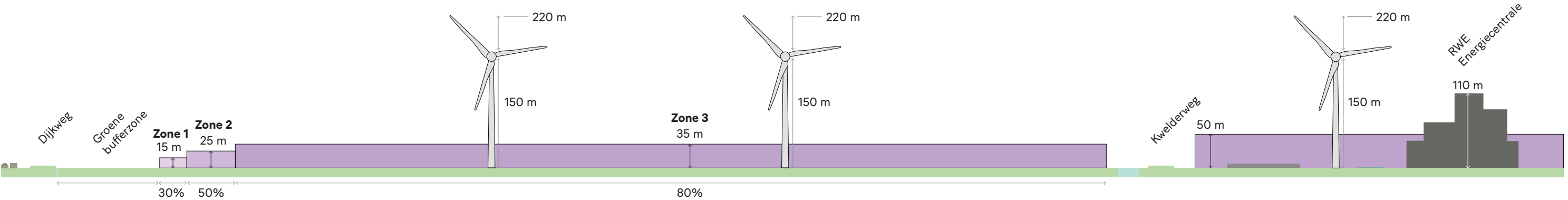
Kaders bouwhoogte en bouwpercentage

- Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen, wordt per kavel een oplopende bouwhoogte en -percentage gehanteerd. Langs de Dijkweg/bufferzone, N33 en N46 is de ontwikkeling het best zichtbaar: hier geldt daarom de laagste hoogte en percentage.
- De diepte van zone 1 en 2 is afhankelijk van de exacte locatie, maar ligt altijd tussen de 75 en 100 meter.
- In zone 1 en 2 mogen geen opslag en loading docks (in het zicht) worden gesitueerd; parkeervoorzieningen, groen en water zijn hier wel mogelijk.
- Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat deze maximaal 10% mogen afwijken van de maximale bebouwingshoogte.

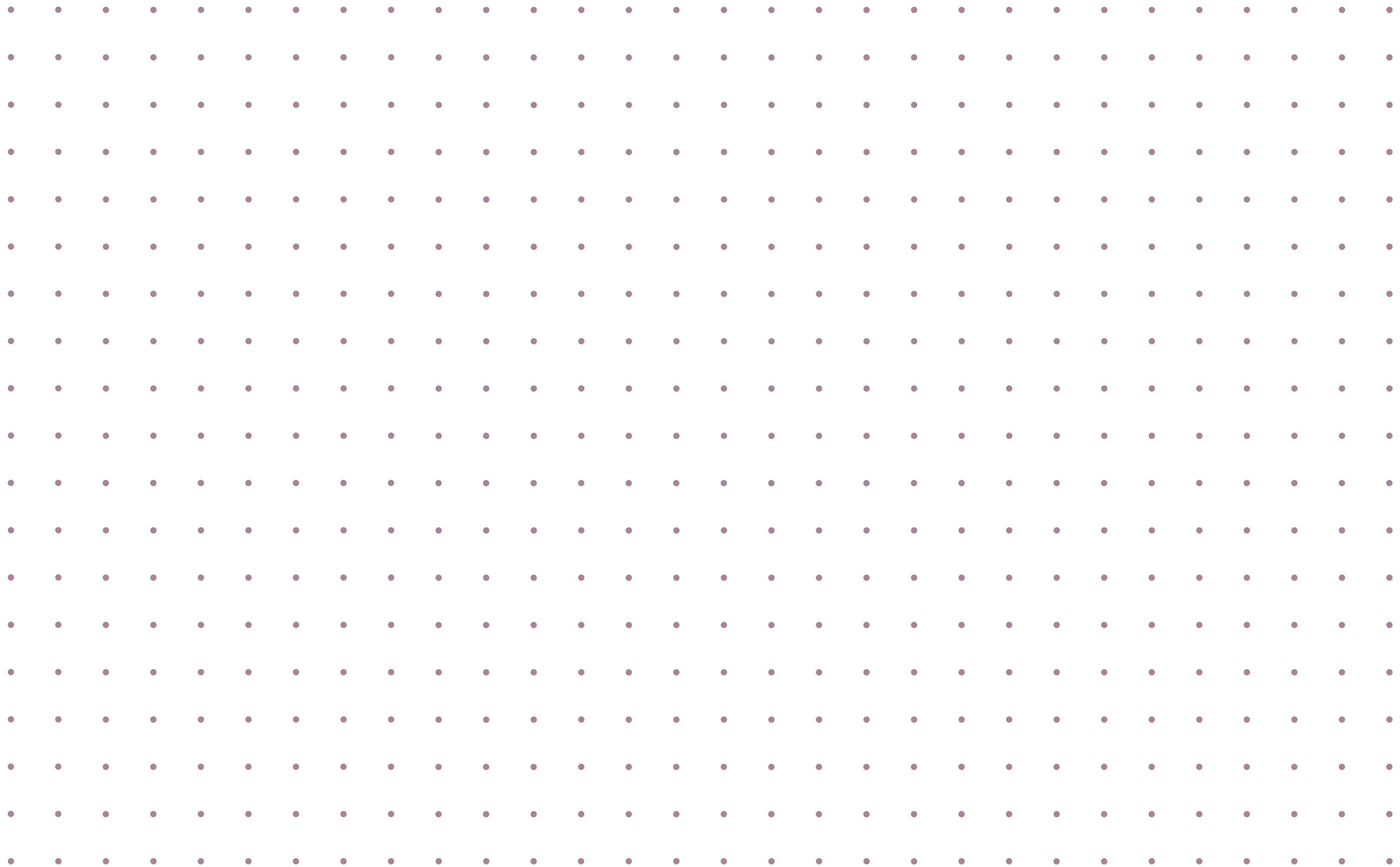


Maximale bouwhoogte en -percentage in plattegrond (indicatief weergegeven)

Zone 1 Maximale hoogte: 15 meter Maximaal bouwpercentage: 30% Maximale continue gevellengte: 50 meter	Zone 2 Maximale hoogte: 25 meter Maximaal bouwpercentage: 50% Maximale continue gevellengte: 80 meter	Zone 3 Maximale hoogte: 35 meter Maximaal bouwpercentage: 80%
---	---	--



Maximale bouwhoogte en -percentage in doorsnede (locatie doorsnede aangegeven op plattegrond)



POSAD MAXWAN

strategy x design

Bijlage 2 Visualisaties, Sweco, 14 november 2023

Visualisaties Oostpolder



Sweco Nederland B.V.	30129769
Onderwerp	Visualisatie Oostpolder
Projectnummer	51008551
Klant	Provincie Groningen
Auteur	Peter van Almere/ Lars Jansen
Datum	2023-11-14
Versie	Definitief

Inhoudsopgave

1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Resultaat van de opdracht	4
1.3	Opbouw referentie beelden	5
1.4	Overzicht visualisatie	6
1.4.1	Locatie 1	7
1.4.2	Locatie 2	11
1.4.3	Locatie 3	13
1.4.4	Locatie 4	14
1.4.5	Locatie 5	15
1.4.6	Locatie 6	17
1.4.7	Locatie 7	18
1.4.8	Locatie 8	19
1.4.9	Locatie 9	21
1.4.10	Locatie 10	22
1.4.11	Locatie 11.....	24
1.4.12	Locatie 12.....	27
1.4.13	Locatie 13.....	30
1.4.14	Viewpoint vanuit zee	31

1.1 Aanleiding

In het advies van de commissie voor de milieueffectrapportage: Aanpassingsplan bedrijventerrein Oostpolder, heeft de commissie behoefte om aan de hand van 3D visualisatie inzicht hoe het bedrijventerrein zal worden beleefd. Dit ten behoeve van de Project-MER Oostpolder.

1.2 Resultaat van de opdracht

Sweco heeft op basis van het huidige 3D model, wat opgesteld is voor het Technisch Schetsontwerp, een aantal 3D visualisaties opgesteld. Hiervoor is een 3D model aangevuld met mogelijke toekomstige bebouwing. Deze bebouwing is gebaseerd op het door PosadMaxwan opgestelde stedenbouwkundige kader (18 oktober 2023). Deze stedenbouwkundige kaders dienen ruimte te laten voor het beoogde ontwikkelprogramma. Op basis van een referentiestudie van elders gerealiseerde projecten, zijn door PosadMaxwan de volgende kaders bepaald:

- Het beoogd programma is te ontwikkelen binnen een maximale bouwhoogte van 35 meter.
- Een deel van de functies blijft lager dan 15 meter. Dit geldt bijvoorbeeld voor ondersteunende functies (zoals kantoren, loodsen en entreegebouwen). Deze lagere bouwdelen kunnen worden ingezet om een overgangszone te realiseren tussen de omliggende bebouwing en het bedrijventerrein.
- Een deel van de functies biedt mogelijkheden voor een getrapte opbouw in bouwhoogte. Om deze reden is gekozen voor een geleidelijke hoogteopbouw met een 'tussenhoogte' van 25 meter.

De in dit rapport vermelde maximale bouwhoogtes en volumes zijn vertaald naar 3D bouwblokken in het RD-coördinatiestelsel. En zijn in de 3D omgeving geïntegreerd. Er zijn op dit moment geen ontwerpen beschikbaar van de groenblauwe zone en het toekomstige 380 KV TenneT station. De omgeving van het toekomstige TenneT perceel is in de 3D omgeving gemodelleerd al zijnde een open structuur gelijkend op een 380KV station. De groenblauwe zone is voorzien van lage begroeiing en verdiepingen in het maaiveld waarin bij hevige regenval overmatig hemelwater kan worden geborgen. Vanuit het 3D model zijn een aantal viewpoints gegeneerd. Deze viewpoints zijn in de bijgaande overzichtstekening aangegeven.

Nota bene: in de visualisaties zijn de bouwhoogten en bebouwingspercentages uit de Posad-studie maximaal benut. Dit is dus een worst case situatie. Om deze maximale invulling te bereiken zijn de gebouwen optimaal op de beschikbare ruimte geplaatst, zonder rekening te houden met nadere inrichtingseisen vanuit stedenbouw. Bij de daadwerkelijke invulling zal blijken welke bouwhoogte en bebouwingspercentage de bedrijven echt nodig hebben, en hoe zij rekening gaan houden met stedenbouwkundige eisen.

1.3 Opbouw referentie beelden

In beeldrapportage zijn voor de landlocaties beelden opgenomen vanaf drie hoogtes: te weten vogelvluchthoogte (ca 100 m), eerste verdieping hoogte (circa 4,5 meter) en ooghoogte op maaiveld (ca 1,8 m). De vogelvluchthoogte views zijn genomen op locaties met een cultuurhistorische waarde (molen Goliath en boerderij Dijkweg 2). De views vanuit de eerste verdieping hoogte zijn genomen vanuit Koningsoord, Oudeschip en Nooitgedacht. De ooghoogte views zijn relevante punten vanuit de buurtschappen waaronder ook de buurtschap Heuvelderij, en daarnaast vanaf de toegangswegen N46 en N33.

Er zijn een drietal views vanuit zee opgenomen. Deze zijn op een hoogte van circa 20 meter gezet.

1.4 Overzicht visualisaties



1.4.1 Bovenaanzicht



1.4.2 Locatie 1

Ooghoogte



Verdieping



Vogelvlucht



1.4.3 Locatie 2

Ooghoogte



Verdieping



1.4.4 Locatie 3

Vogelvlucht



1.4.5 Locatie 4

Vogelvlucht



1.4.6 Locatie 5

Ooghoogte



Verdieping



1.4.7 Locatie 6

Ooghoogte



1.4.8 Locatie 7

Vogelvlucht



1.4.9 Locatie 8

Ooghoogte



Verdieping



1.4.10 Locatie 9

Ooghoogte



1.4.11 Locatie 10

Ooghoogte



Verdieping



1.4.12 Locatie 11

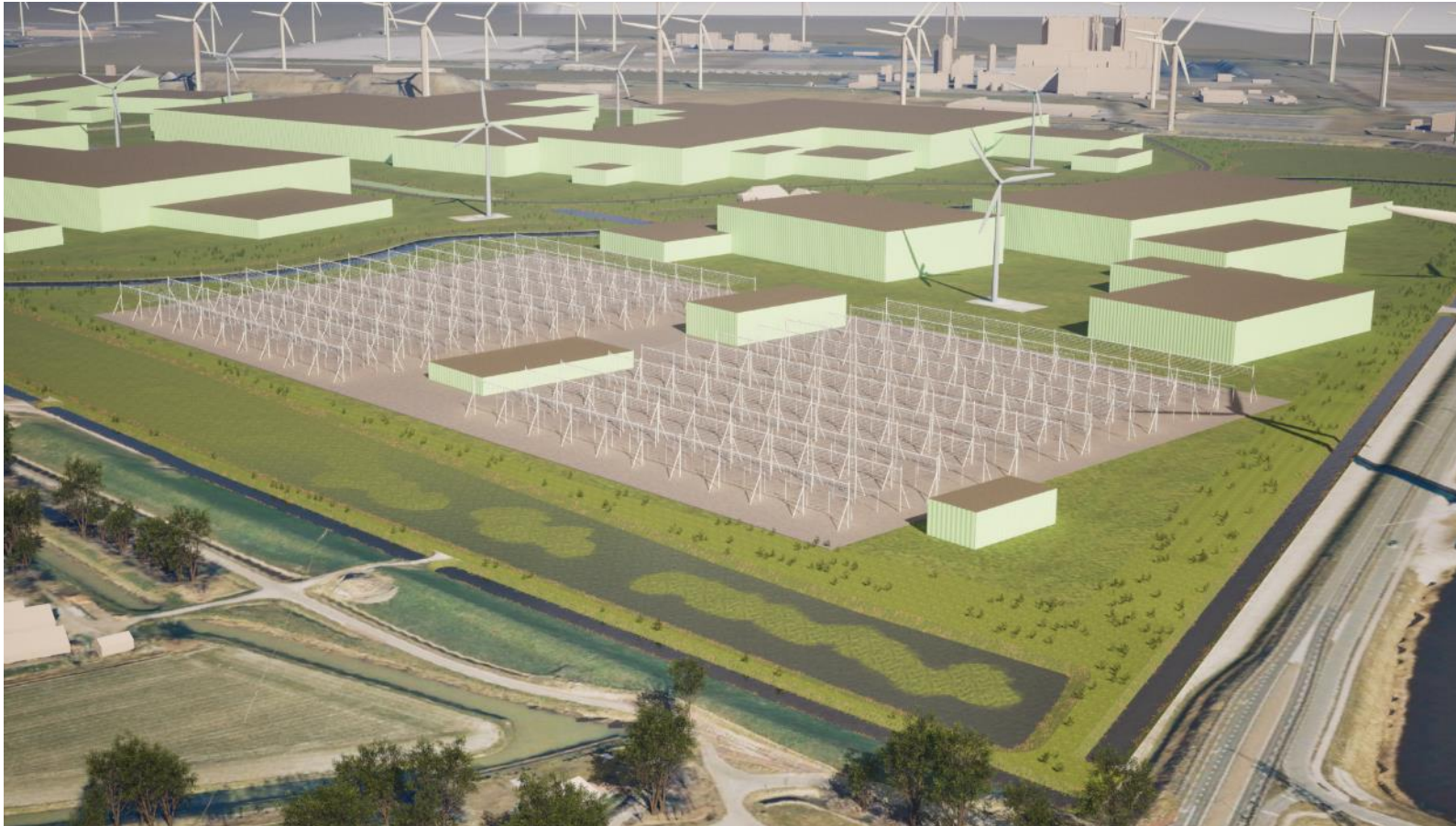
Ooghoogte



Verdieping



Vogelvlucht



1.4.13 Locatie 12

Ooghoogte



Verdieping



Vogelvlucht



1.4.14 Locatie 13

Ooghoogte



1.4.15 Locatie 14

Ooghoogte



1.4.16 Locatie 15

Ooghoogte



1.4.17 Locatie 16

Ooghoogte



1.4.18 Viewpoint vanuit zee, locatie 17

Kijkrichting westelijke naar Google datacenter



1.4.19 Viewpoint vanuit zee, locatie 18

Kijkrichting naar het zuiden



1.4.20 Viewpoint vanuit zee, locatie 19

Kijkrichting naar het zuidoosten



