

PIP-Oostpolder

Stedenbouwkundige kaders

26 oktober 2023

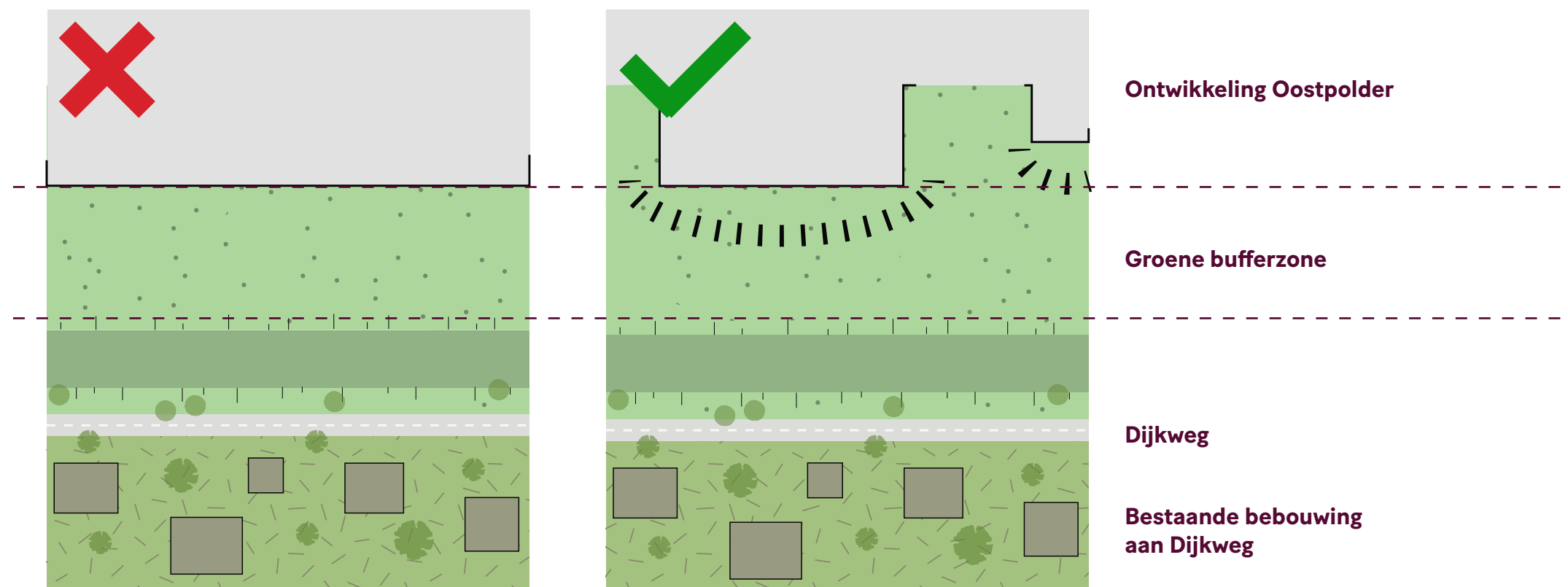


Ruimtelijke inpassing ontwikkeling Oostpolder

De Oostpolder wordt ontwikkeld tot een bedrijventerrein met een grootte van 400 hectare. Het terrein biedt ruimte aan grootschalige, en duurzame bedrijvigheid, zoals de productie van batterijen en waterstof, innovatieve hightech maakindustrie en hoogspanningsstations.

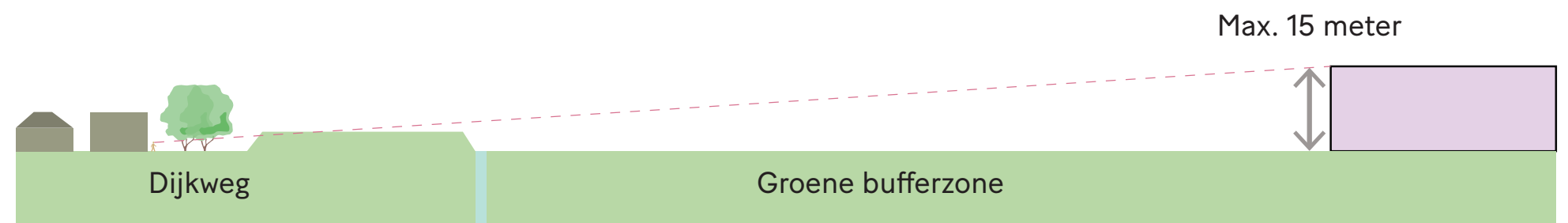
De ontwikkeling bevindt zich in een polder, gelegen tussen de kleinschalige bebouwing langs de Dijkweg aan zuidzijde van het gebied en de grootschaligheid van de Eemshaven aan noordzijde. In de polder zelf bevindt zich op dit moment een groot aantal windturbines met masthoogten tot circa 150 meter.

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 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). Voor de beleving naar de omgeving dient de algehele architectonische kwaliteit van de van buitenaf beleefbare bebouwing hoog te zijn. De bebouwing dient de rechte lijnige polderstructuur te volgen; deze 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 het bedrijventerrein en het omliggende landschap en bebouwing.
- 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.

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

Waterstoffabriek



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

Zonnepanelenfabriek



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



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

Machinefabriek



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

Datacenters



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

Kaders bouwhoogte en bouwpercentage

- Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen, wordt per kavel een oplopende bouwhoogte en -percentage gehanteerd. Vanaf de westkant, 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 aan de zijde van de bufferzone altijd tussen de 75 en 100 meter per zone. Daar waar zone 1 en 2 noord-zuid georiënteerd zijn hebben ze altijd een minimale breedte van 50m per zone.
- 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 (in iedere zone).



Maximale bouwhoogte en -percentage in plattegrond (indicatief weergegeven)

NB: de aangegeven paarse ontwikkelkavels verschillen ten opzichte van het PIP. Dit is vanwege het respecteren van de landschappelijke zichtlijnen/doorzichten en de historische landschappelijke basis.



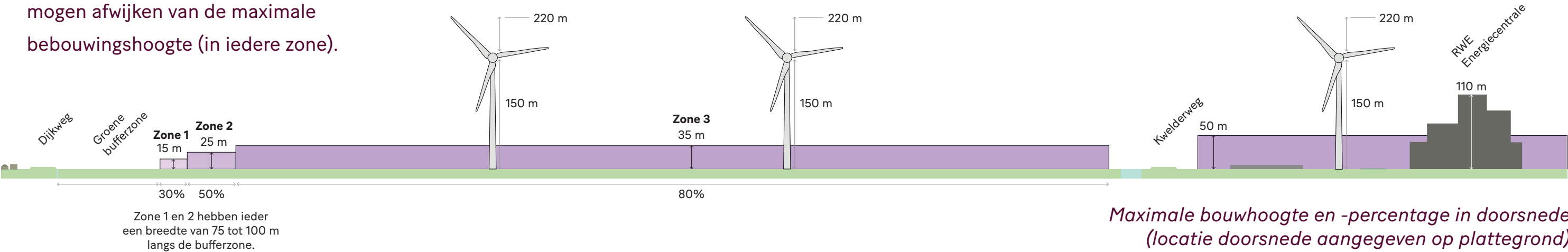
Zone 1
Maximale hoogte: 15 meter
Maximaal bouwpercentage: 30%
Maximale continue gevellengte: 50 meter



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)

