



LANDSCHAPSVISIE OOSTPOLDER

ONTWIKKELING VAN OOSTPOLDER TOT BEDRIJVENTERREIN

19 april 2023



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Colofon

Opdrachtgever:
Provincie Groningen en gemeente Het Hogeland

Datum:
19 april 2023

Landschapsvisie Oostpolder
BügelHajema Adviseurs
Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen

E info@buegelhajema.nl
I www.buegelhajema.nl

Inhoudsopgave

01 Inleiding	06	05 Visie op de Oostpolder	33
1.1 Inleiding		5.1 Inleiding	
1.2 Opgave		5.2 Doel van de visie	
1.3 Studiegebied		5.3 De Oostpolder; Een logische afronding van de Eemshaven	
1.4 Plangebied		5.4 Toelichting op de 'Visie op de ontwikkeling van Oostpolder'	
1.5 Vraag			
1.6 Systeembenadering		06 Opgaven en uitdagingen	43
1.7 Open planproces en Ruimtelijk kwaliteitskader (RKK)		6.1 Inleiding	
1.8 Leeswijzer		6.2 Opgaven en uitdagingen	
02 Landschappelijke analyse	09	07 Borgen ruimtelijke kwaliteit	47
2.1 Inleiding			
2.2 Ontstaansgeschiedenis landschappelijke structuren en patronen		Bijlage	50
2.3 Huidige landschappelijke structuren en patronen			
2.4 Waardevolle landschappelijke hoofdpatronen en hoofdstructuren			
03 Cultuurhistorische analyse	15		
3.1 Inleiding			
3.2 De inpoldering van de Oostpolder			
3.3 Bewoningsgeschiedenis			
3.4 De ontwikkeling van Eemshaven			
3.5 Belangrijke cultuurhistorische patronen en objecten			
04 Ontwerpprincipes en resultaten open planproces	26		
4.1 Inleiding			
4.2 Ontwerpprincipes			
4.3 Conclusies ontwerpprincipes			
4.4 Aandachtspunten en randvoorwaarden			



Legenda

- - - De Oostpolder en Eemshaven
- Plangebied Bedrijventerrein Oostpolder



0 305 610 1.220 1.830 2.440
Meters

01 Inleiding

1.1 Inleiding

De provincie Groningen en gemeente Het Hogeland hebben in hun collegeprogramma's vastgelegd in te zetten op de versterking van de regionale economie en daarmee vooral werkgelegenheid te creëren. Zij willen dit realiseren door de Eemshaven uit te breiden en de Oostpolder te ontwikkelen als bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven. Zoals ook staat beschreven in de 'Bedrijventerreinvisie Het Hogeland 2021-2035' is de oppervlakte aan uitgeefbare gronden in de Eemshaven nu beperkt. Op dit moment is de Oostpolder vooral agrarisch gebied.

1.2 Opgave

De opgave voor de ontwikkeling van de Oostpolder is in de collegeprogramma's van provincie Groningen en gemeente Het Hogeland als volgt verwoord:

'Het ontwikkelen van het plangebied Oostpolder als afronding van de Eemshaven, tot een innovatief bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven, passend in en met respect voor het kenmerkende Groningse (polder-) landschap en zijn kenmerkende cultuurhistorie waarbij in het ontwerp voorzien wordt in de bijbehorende 'groen-blauwe zones en infrastructuur'.

1.3 Studiegebied

De opgave richt zich op de transformatie van landbouwgebied naar een innovatief bedrijventerrein waarbij enerzijds aangesloten wordt bij het industriële karakter van de Eemshaven en waarbij anderzijds de inrichting van het bedrijventerrein Oostpolder bijdraagt aan een zorgvuldige overgang naar het landelijk gebied.

Om de kwaliteiten van het landschap optimaal te benutten en de transformatie van Oostpolder tot bedrijventerrein op een natuurlijke wijze in te passen moet de transformatie stevig verankerd zijn in het cultuurhistorisch en ruimtelijk relevant landschap.

Het studiegebied voor de analyse is groter en omvangrijker dan het plangebied Oostpolder. Het plangebied Oostpolder wordt beschouwd in de context van het studiegebied.

1.4 Plangebied

Het plangebied Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing van Oudeschip (zuidzijde) en de N33 en Google (oostzijde). Het plangebied is circa 600 hectare groot. Het uitgangspunt is om twee derde van het gebied (400 hectare) te transformeren tot uitgeefbaar bedrijventerrein. Eén derde (200 hectare) is voorzien voor de aanleg van infrastructuur en voor de inrichting van een groen-blauw raamwerk (Bron: Ruimtelijke kwaliteitskader).

1.5 Vraag

Om de voorgenomen ontwikkeling te laten landen in het onderliggende landschap, is het noodzakelijk om vanuit een bredere invalshoek het plangebied te onderzoeken op de potenties die het herbergt. Voor de landschapsvisie leidt dit tot de volgende aanvullende vraagstelling:

Op welke wijze kunnen bij de voorgenomen innovatieve en bedrijfsmatige invulling van Oostpolder de landschappelijke en ecologische potenties van het gebied nu en in de toekomst maximaal worden benut en uitmonden in een sterk casco voor het gebied?

1.6 Systeembenadering

Voor de beantwoording van voorliggende vraag, vormt de systeembenadering de basis. Dit betekent dat er niet enkel naar de inpassing van een bedrijventerrein wordt gekeken, maar dat er ook oog is voor het feit dat een dergelijke ingreep impact heeft op een groter gebied, dan alleen het plangebied.

Een onderdeel van deze systeembenadering is de toepassing van de lagenbenadering. Hierbij is inzichtelijk gemaakt wat logische en mogelijke aanknopingspunten in de verschillende lagen in het landschap zijn. Voor de ontwikkeling van Oostpolder kunnen deze aanknopingspunten van landschappelijke (meer)waarde zijn. Denk hierbij aan geomorfologie, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en cultuurhistorie.

Concreet betekent dit dat gekeken wordt naar de kansen voor landschap, cultuurhistorie, natuur en ecologie in combinatie met innovaties ten aanzien van bedrijvigheid en wijze van uitgifte. Op het eerste oog van elkaar losstaande functies maar uiteindelijk zijn het wel degelijk functies en ruimtevragen die zich tot elkaar verhouden en elkaar beïnvloeden.

De landschapsvisie is het resultaat van deze aanpak en biedt een goede basis en goede aanknopingspunten voor de verdere uitwerking van Oostpolder.

1.7 Open planproces en Ruimtelijk kwaliteitskader (RKK)

Om te komen tot een zorgvuldig planvormingsproces is gestart met een open planproces waarin uitvoerig met omwonenden, stakeholders en experts is gesproken.

De input en uitkomst van deze gesprekken vormen mede de basis van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK). Het RKK is vervolgens kaderstellend voor de ontwikkeling van het plangebied Oostpolder tot bedrijventerrein. De in het RKK opgeschreven uitgangspunten, ambities en kaders hebben betrekking op de inrichting van het gebied. De in het RKK geformuleerde uitgangspunten zijn:

1. Zorgvuldige ruimtelijke inpassing

Het bedrijventerrein wordt zorgvuldig ruimtelijk ingepast, is 'windinclusief' en de woonfunctie in de omliggende kernen wordt behouden. De kansen voor het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit worden optimaal benut door het geven van veel ruimte aan een groenblauw raamwerk, het behoud van waardevolle elementen en waarborgen van goede beeldkwaliteit.

2. Toekomstgericht en innovatief

De opzet van het bedrijventerrein is toekomst- en klimaatbestendig. De mogelijkheden voor het vergroten van de werkgelegenheid, het versterken van duurzaamheid, ecologie en biodiversiteit en bijdragen aan de energietransitie worden optimaal benut.

3. Elk bedrijf op de juiste plek.

De Oostpolder biedt ruimte voor de vestiging van grootschalige bedrijven in een groenblauwe setting. De kwaliteitsambities voor het gebied van de Oostpolder passen bij een specifieke groep bedrijven die vestiging in een dergelijke omgeving vinden bijdragen bij versterking van hun eigen imago. Elk bedrijf wordt uitgedaagd om op een innovatieve manier de eigen 'footprint' te minimaliseren en bij te dragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De resultaten van het open planproces zijn samengevat in zeven ambities die geformuleerd zijn op basis van input van omwonenden (O), initiatiefnemende overheden (IO) en vestigende bedrijven (B). Bij het nastreven van deze ambities wordt de volgende prioriteitsvolgorde aangehouden;

(O) = Omwonenden;

(I) = Initiatiefnemende overheden;

(B) = Vestigende bedrijven.

De zeven ambities die geformuleerd zijn in het RKK:

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

Een aantal ambities leidt er toe dat er op voorhand bij de ontwikkeling van Oostpolder keuzes gemaakt kunnen worden die mogelijk bepalend zijn voor de verdere ontwikkelingen en inrichting van Oostpolder op hoofdlijnen.

Ambities onder 1, 3, 4 en 5 zijn daarvan voorbeelden. De keuze hoe invulling te geven aan het behalen van deze ambities kan bepalend zijn voor de inrichting op hoofdlijnen (structuurbepalend). Invulling van ambitie 1 kan bijvoorbeeld door middel van afstand en/of door middel van het nemen van (technische) maatregelen. De ligging van de hoofdontsluiting is mede bepalend voor het realiseren van ambitie 3 maar is ook van invloed op ambitie 1.

De ontwikkeling en inrichting van Oostpolder dient zodanig plaats te vinden dat invulling wordt gegeven en bijgedragen wordt aan de geformuleerde ambities.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bestaat uit een landschappelijke analyse en hoofdstuk 3 uit een cultuurhistorische analyse.

Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwerpprincipes. Deze principes zijn de ruimtelijke vertaling van de resultaten van de landschaps- en cultuurhistorische analyse. Tevens worden aandachtspunten randvoorwaarden beschreven.

Hoofdstuk 5 beschrijft de visie vanuit landschap op het plangebied Oostpolder.

Hoofdstuk 6 beschrijft de nader uit te werken opgaven en uitdagingen van deze visie voor de verdere uitwerking van het plangebied Oostpolder.

In hoofdstuk 7 wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het borgen van ruimtelijke kwaliteit bij de verdere uitwerking en ontwikkeling van Oostpolder als bedrijventerrein.



Oude dijkstructuur met bebouwing erachter. (Bron: BügelHajema)

02 Landschapsanalyse

2.1 Inleiding

De landschapsanalyse heeft tot doel om de landschappelijke hoofdstructuur en landschappelijke context te duiden. Deze landschappelijke hoofdstructuur vormt aanknopingspunten om de kwaliteiten van het landschap te kunnen behouden en versterken. Samen met de cultuurhistorische waarden (H3) vormt dit de basis voor de visie (H5).

2.2 Ontstaansgeschiedenis landschappelijke structuren en patronen

Om te begrijpen wat de geologische ontstaansgeschiedenis van het plangebied is gaan we terug naar het Holoceen, de periode na de ijstijd. De zeespiegel steeg als gevolg van het smelten van de ijskap die vanuit het noorden ons land bedekte. Eén van de gevolgen van het smelten van de ijskap was de ontwikkeling van veengroei. Deze veengroei breidde zich langzaam uit over de hogere gronden. Door een toename in de temperatuur en het steeds verder smelten van de ijskap steeg de zeespiegel waardoor de hogere delen eveneens onder invloed van het zeewater kwamen te staan en zelfs werden overspoeld. Door de latere terugtrekkende beweging van de zee ontstonden er afzettingen van zwaardere sedimenten die uiteindelijk leidden tot een kwelderwal structuur. Deze structuur is aangegeven op de gecombineerde historische en geomorfologische kaart.

Op deze hogere en daardoor drogere kwelderwallen ontstond vaak de eerste bewoning. In de Middeleeuwen nam de invloed van de zee weer toe. Naast de kwelderwallen zijn de maren kenmerkend voor een landschap dat zo nadrukkelijk door invloed van de zee en de daarbij behorende getijden is gevormd. Maren zijn de laagste punten op de kwelder waarlangs het water zijn weg terugvindt naar de zee. In de huidige Oostpolder zijn deze oude maren nog aanwezig en maken onderdeel uit van afwaterende structuren die zo belangrijk zijn voor een poldersysteem. Een nog bestaand fraai voorbeeld hiervan is de Groote Tjariet en de Buntriet.

Het plangebied ligt gedeeltelijk op zo'n kwelderwal: een natuurlijk hoger gelegen deel dat van oorsprong goed dienst deed als verdediging tegen het zeewater. Deze oost-west georiënteerde kwelderwal is ontstaan door getijdeafzettingen. De kenmerkende grondsoort in dit landschap is zeeklei (zie ook de afbeelding met grondsoorten op pagina 10). De historische verkavelingsstructuren passen bij de vruchtbaarheid van de (zeeklei)ondergrond en hebben een agrarisch grondgebruik.

Door de Oostpolder loopt de Groote Tjariet (vroeger de 'Maarvliet'), een oude maar die door het opstreekende verkavelingslandschap van Oostpolder en het omringende landschap kronkelt. Ten westen van en evenwijdig aan de Groote Tjariet en ten zuiden van het plangebied zijn nog oude maren aanwezig. Op kaartbeeld zijn deze zichtbaar als meanderende waterstructuren in het landschap. Dit is bijvoorbeeld goed te zien op de afbeeldingen op pagina 10, 11 en op de landschappelijke en cultuurhistorische waardenkaart op pagina 21.

Een maar en een rivier zijn qua functie en type water heel verschillend van elkaar. Een rivier voert water, sediment en levend materiaal vanuit het verder weggelegen achterland af naar zee. Een rivier bestaat uit zoetwater afkomstig uit bronnen en gevoed door smeltwater uit de bergen elders in Europa.

Een maar laat, oorspronkelijk onder invloed van eb en vloed, het zeewater het land (of de kwelder) in- en uitstromen, met bijbehorende beweging van sediment en levende organismes. Een maar vervoert daardoor zout water het land in. Met het terugtrekken naar de zee en de vermenging van zoet water uit het land voert een maar vaak brak water af. Dit betekent concreet dat een marenlandschap een geheel eigen natuurwaarde heeft. In het plangebied functioneren de maren niet meer op een dergelijke wijze.



De Groote Tjariet die door het plangebied kronkelt. (Bron: BügelHajema)



Hoogtekaart en dijkstructuren

- Dijkstructuren
- +1,30 NAP Hoogte

Hoogtekaart met dijkstructuren.



Geomorfologie

- Dijk
- Wierden
- Kwelderwal
- Vlake van getij afzettingen
- Getij kreekbedding, zee erosiegeul
- Zeebodenvlakte
- Eemshaven

Geomorfologie.



Grondsoort

- Zware klei
- Lichte klei
- Zand
- Zware zavel
- Lichte zavel
- Eemshaven

Grondsoorten en geomorfologie.



Verkavelingsstructuren

- Blok-strook verkaveling
- Onregelmatige blokverkaveling
- Strokenverkaveling
- Jonge regelmatige blokverkaveling
- Jonge regelmatige opstreckende verkaveling
- Eemshaven

Historische verkavelingsstructuren, grondsoorten en geomorfologie.

2.3 Huidige landschappelijke structuren en patronen

In het plangebied is nog duidelijk een kwelderwal aanwezig die oost-west georiënteerd is. Op de geomorfologische kaart in combinatie met de hoogtekartaart wordt duidelijk dat de kelderwal hoger is dan het omringende landschap (zie afbeeldingen op pagina 10).

De bodem aan de zuidrand van het plangebied bestaat uit zavel. In het hele plangebied is de bodem kalkrijk. De grondwaterstand in het gebied varieert van ongeveer 0,8 m NAP tot 0,1 m NAP, met in enkele jaren uitschieters naar 1,1 m NAP en 0 m NAP (bron: www.dinoloket.nl). Het waterbeheer is momenteel afgestemd op de agrarische functie.

Dijkenlandschap

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 (zie hoofdstuk 3). In het landschap domineert de opstreckende verkaveling direct langs de dijken.

Op de kwelderwal is deze opstreckende verkaveling kleiner van schaal en is zichtbaar als smalle kavelstroken in het landschap (zie hiervoor de historische kaarten van 1850, 1900 en 1950 op pagina 16 en 17). Oude maren zoals de Grootte Tjariet doorsnijden met hun grillige stroombed nog het landschap. De maren en sloten langs de percelen hebben daarbij een functie als perceelsgrens en een waterafvoerende functie.



Oude dijkstructuren. (Bron: BügelHajema)



Waterstromen en keringen.

Waterstromen en keringen

- | | |
|---|--|
|  Primair oppervlaktewaterlichaam |  Stuwen primair water |
|  Secundair oppervlaktewaterlichaam |  Stuwen secundair water |
|  Aanvoeren |  Stuwende duikers secundair water |
|  Afvoeren |  Vispassages |
|  Primaire keringen |  Bruggen primair water |
|  Schermdijken en strekdammen |  Inlaten |



- Landschapstypen**
- Wierdenlandschap
 - Dijkenlandschap
 - Eemshaven



- Bestaande kabels, leidingen en veiligheidscontouren**
- Aardgasleiding NEN 3650
 - Gasleiding
 - Buisleiding
 - 380 Kv leiding
 - Hoogspanningsleiding
 - Molenbiotoop Poldermolen
 - Veiligheidscontour spoorlijn
 - Risicocontour 10.6 - Industriële activiteit
 - 245 m contour windturbines
 - Windturbines Eemshaven
 - Reserveringszone Tennet
 - Bestaande aanlanding kabels en leidingen op zee
 - Waterafvoerende watergangen
 - Dijkenlandschap
 - Wierdenlandschap
- Bodemdaling (tussen 1993 en 2018)**
- >15 - 10 cm
 - >10 - 5 cm

Landschapstypen.

Landschapstypen en kabels en leidingen/veiligheidszone windturbines.



- Grondwatertrappen (Hoogste en laagste waterstand in cm beneden maaiveld)**
- III = Hoog <40 Laag 80-120
 - Vb = Hoog 25-40 Laag >120
 - VI = Hoog 40-80 Laag >120
 - VII = Hoog 80-140 Laag >120
 - Waterafvoerende watergangen
- Bodemdaling (tussen 1993 en 2018)**
- >15 - 10 cm
 - >10 - 5 cm
- Windturbines**
- Windturbines plangebied
 - Windturbines Eemshaven



- Waarden**
- Oude dijken
 - Dijkdoorbraak/ dijkcoupure
 - Karakteristieke boerderij
 - Monumentale boerenerven
 - Molen met molenbiotoop
 - Belangrijke waterstructuren
 - Kolk 'Eilsgat'
 - Opgaande groenstructuren
 - Windturbines plangebied
 - Windturbines Eemshaven
 - Fietsroute

Grondwatertrappen, bodemdaling en waterstromen.

Landschapsstructuren en cultuur(historische) waarden.

Opstreckende verkaveling

Voor het inpolderen van het land werd er een opstreckende verkaveling toegepast in een onregelmatig patroon van watergangen en geulen (zie hoofdstuk 3). Sinds de jaren '60 en als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en ruilverkavelingen zijn de kavels steeds groter geworden. Het resultaat is dat de herkenbaarheid van dit zo typerende landschap met zijn karakteristieke fijnmazigheid sterk is afgenomen. Resultante van de schaalvergroting is een toename in de schaalgrootte van de opstreckende verkaveling.

Het huidige landschap tussen de dijken wordt bepaald door noord-zuid gerichte verkavelingslijnen, horende bij de toegepaste opstreckende verkavelingen met daarin het marenpatroon. Met de jaren is de schaal van de verkavelingsstructuur vergroot. Dit patroon ontstond doordat het water de kortste weg naar de Waddenzee zocht als gevolg van eb en vloed.

Een en ander heeft ertoe geleid dat het landschap met de daarin verankerde functies een beleving van groot en wijds oproept. Dit geldt zowel voor de polders, de Eemshaven als de boerenbedrijven met bijbehorende boerderijen zelf. Deze beschreven ontwikkeling en verandering is zichtbaar op de historische kaarten vanaf pagina 16.

2.4 Waardevolle hoofdstructuren en patronen Oostpolder

Op basis van voorgaande zijn de volgende landschappelijke hoofdpatronen en structuren als belangrijk voor de ontwikkeling voor Oostpolder te benoemen:

- Oost-west gerichte kwelderwalstructuur.
- Grote maat en schaal in noord-zuid georiënteerde verkaveling met wijdse vergezichten op de horizon.
- Drie maren: de Groote Tjariet, Buntriet en de hiertussen liggende. De eerste twee dienen ook nog een functie voor het watersysteem. De tussenliggende dient te worden hersteld. De Groote Tjariet heeft zijn natuurlijke loop behouden.
- Kolk Eilsgat (ontstaan door een doorbraak in de dijk).

Op de landschappelijke en cultuurhistorische waardenkaart op pagina 21 zijn voorgaande punten weergegeven.

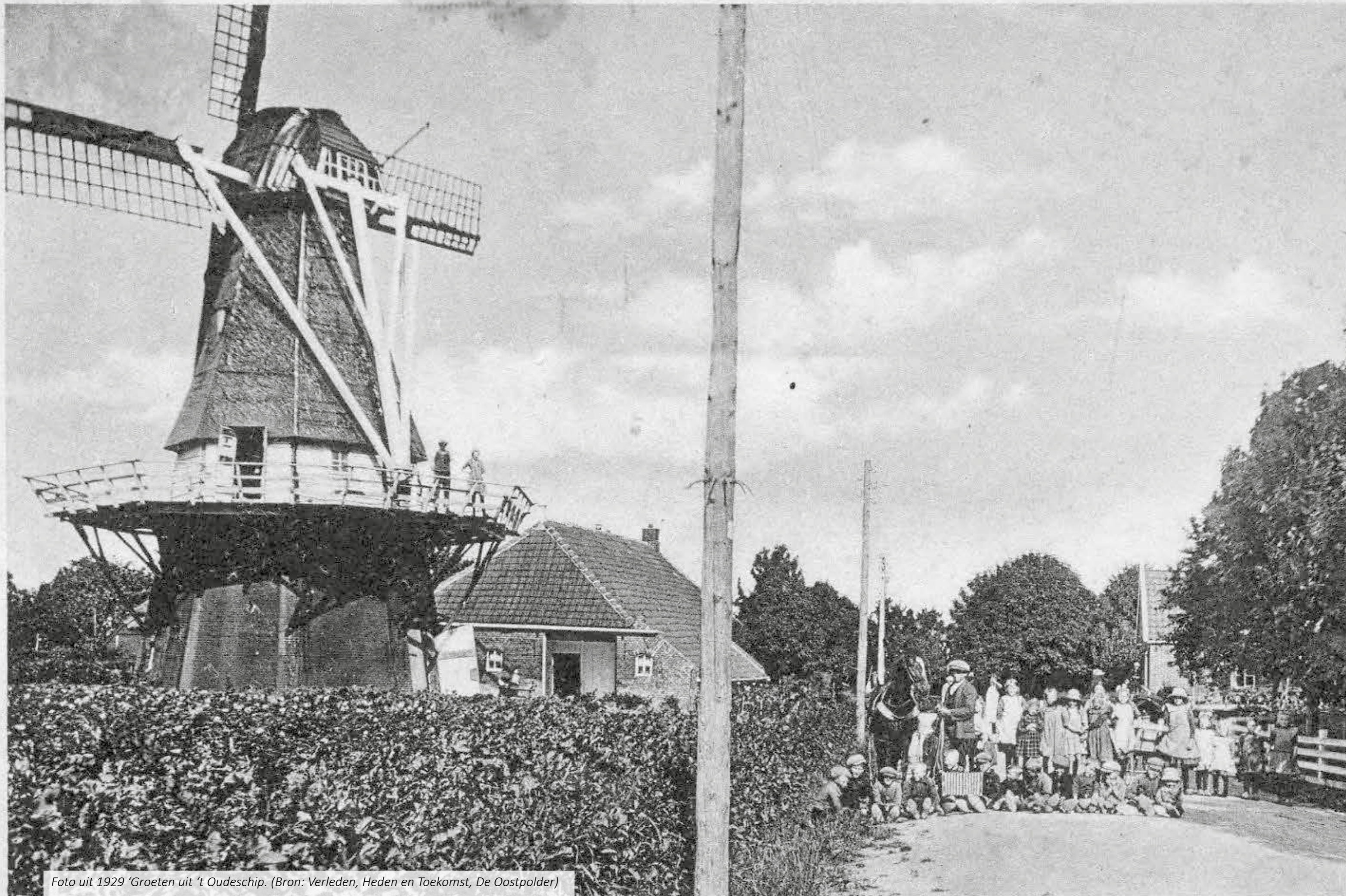


Foto uit 1929 'Groeten uit 't Oudeschip. (Bron: Verleden, Heden en Toekomst, De Oostpolder)

Groeten uit 't Oudeschip.

Molenschip

03 Cultuurhistorische analyse

3.1 Inleiding

De cultuurhistorische analyse heeft tot doel de cultuurhistorische hoofdpatronen en waarden te duiden. De karakteristieken die het landschap van de Oostpolder en de omliggende buurtschappen met hun omgeving hebben bepaald en nog steeds bepalen, vormen aanknopingspunten om de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied te kunnen behouden en versterken. Samen met de landschapsanalyse (H2) vormt dit de basis voor de visie (H5). Het in cultuur brengen van een landschap door de mens vindt altijd plaats op basis van het onderliggende fysieke landschap. Mede hierdoor kan de cultuurgeschiedenis van een plek als Oostpolder niet los gezien worden van de landschapsgeschiedenis.

3.2 De inpoldering van de Oostpolder

Vanaf de IJzertijd werden wadden ontgonnen en ingepolderd. De Oostpolder is het jongste deel van deze inpoldering van de Waddenzee en daarmee een jonge zeekleipolder die is ingedijkt rond 1840.

Op de kaart uit 1867 is duidelijk zichtbaar dat de Oostpolder direct aan het Uithuizer Wad lag. De hoger gelegen kwelderwal werd benut als natuurlijke bescherming tegen het hoge water. Op deze kwelderwal ligt nu de Noorderzeedijk als bescherming tegen de zee (zie kaart op de volgende pagina).

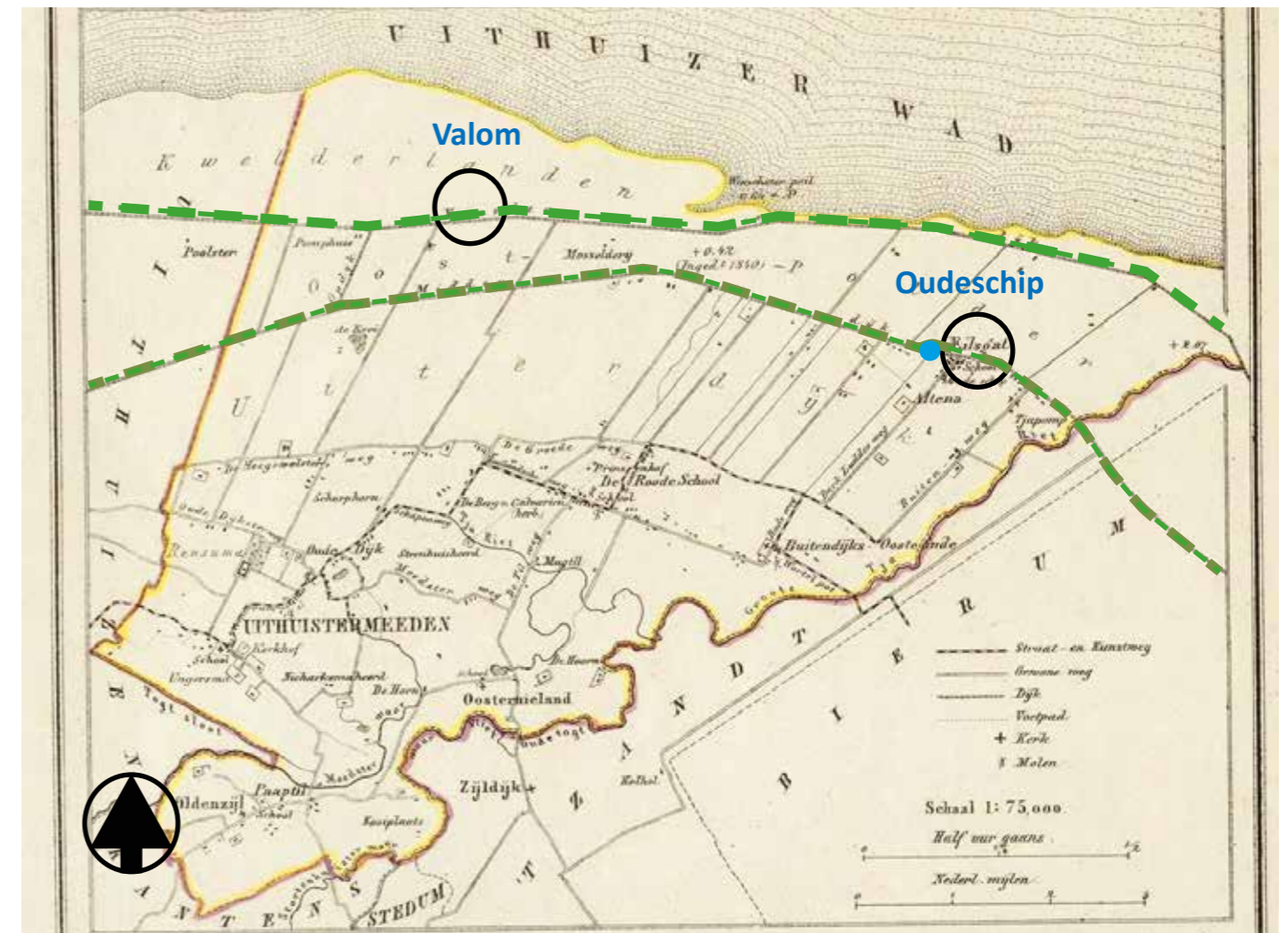
Met het aanleggen van de zeedijk kwam de primaire zeekerende functie van de Middendijk te vervallen en werd de inpoldering van de Oostpolder mogelijk. De opstreckende verkavelingsstructuur was eerst kleiner van schaal en had een open en rechtlijnig karakter. Na de ruilverkaveling in de jaren '60 zijn de kavels vergroot. De oriëntatie van de kavels is nog altijd zichtbaar in het landschap. Interessant gegeven is dat de kavels rond 1900 groter waren qua oppervlakte dan rond 1955 voor de ruilverkavelingen (zie de kaarten 1900 en 1950 op de volgende pagina's).

Tijdens de Kerstvloed van 1717 is de Middendijk (toen nog in functie als zeedijk) doorgebroken en is ter plaatse van de dijkdoorbraak de kolk 'Eilsgat' (zie foto) ontstaan (op de oude historische kaart uit 1867 ligt deze ter hoogte van de blauwe stip). Bij een doorbraak schuurde het binnenstromende water een gat in de bodem. In dit gat bleef water staan (principetekening nr. 1 en 2). Omdat het gat zo diep was, was het onmogelijk om de dijk op dezelfde plaats aan te leggen (principetekening nr. 3a en 3b).

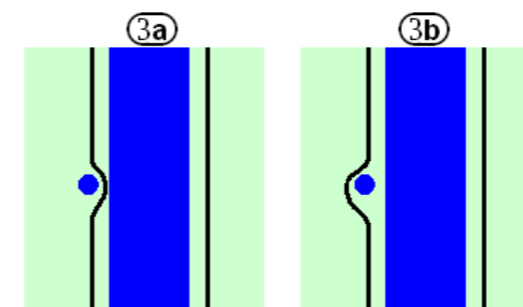
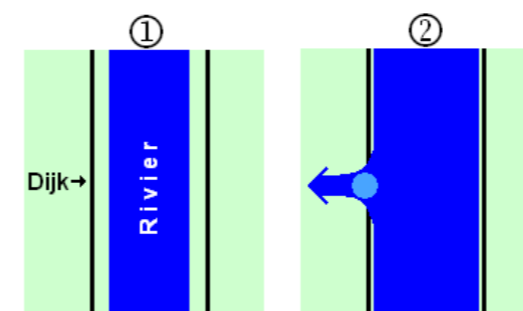
Met het vervallen van de zeekerende functie van de Middendijk als gevolg van de aanleg van de Noordzeedijk, is de Middendijk een slaperdijk geworden. Slaperdijken zijn dijken waarvan de direct waterkerende functie is komen te vervallen. Langs de Middendijk zijn de huidige dorpen en buurtschappen ontstaan.

Verkavelingsstructuren

Op de volgende pagina's wordt de ontwikkeling van Oostpolder, aan de hand van historische kaarten, nader toegelicht.



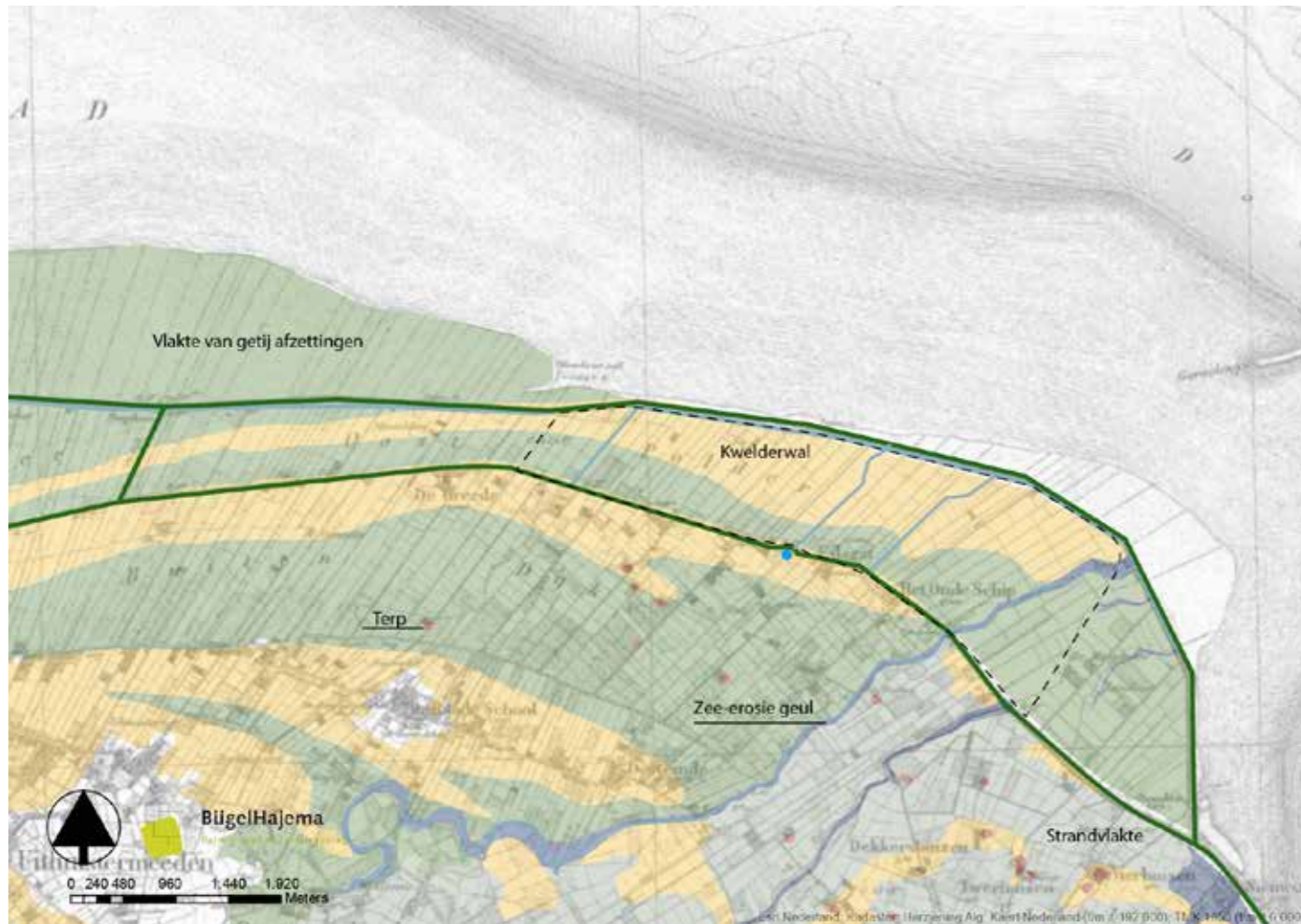
Oude historische kaart uit 1867. Het is goed te zien dat de Oostpolder direct gelegen is aan het Uithuizer Wad.



Principetekening; het ontstaan van een kolk (Bron; www.kennis.hunzeena.nl)



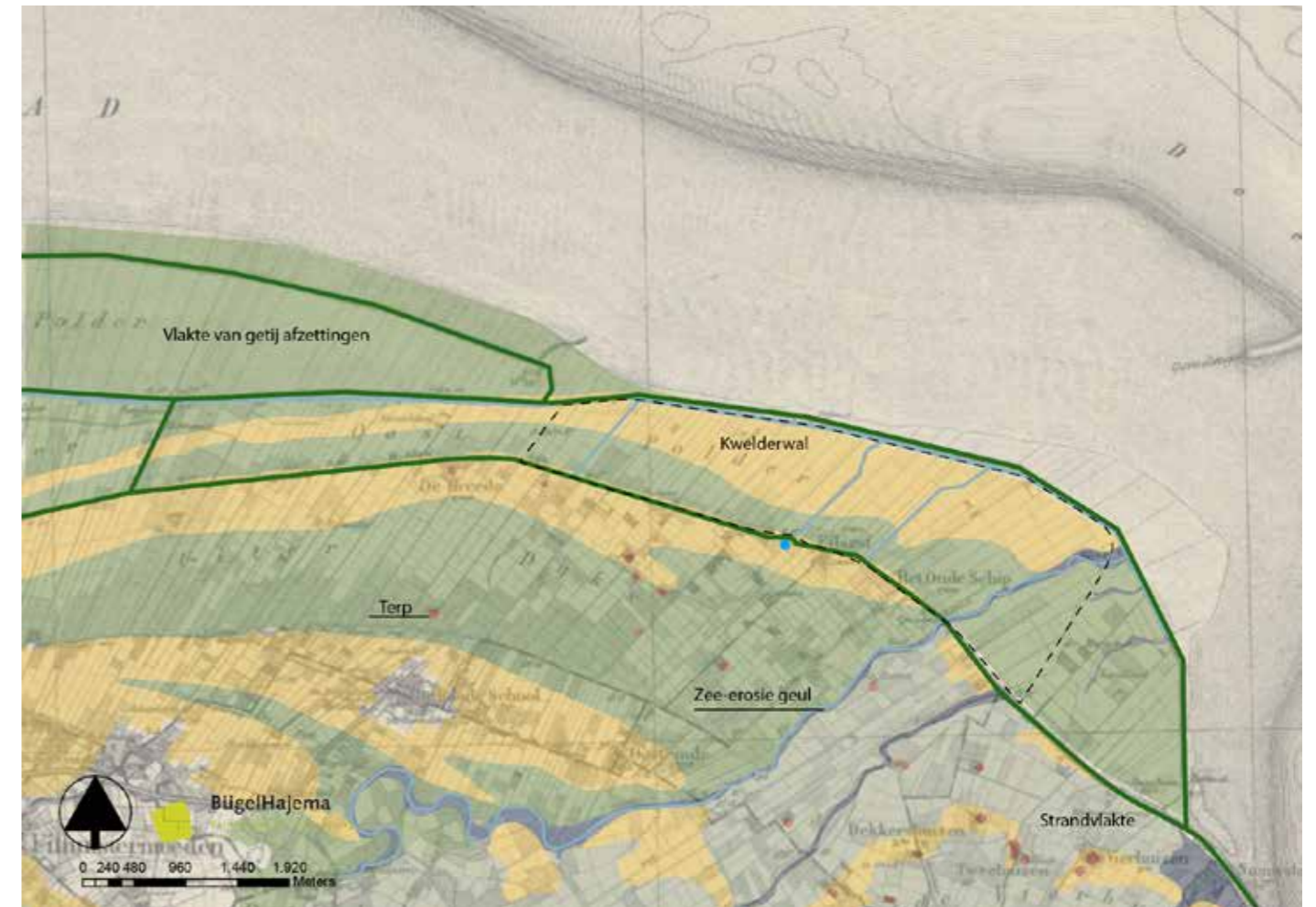
Kolk Eilsgat (Bron: BügelHajema)



Historische kaart 1850 met geomorfologische kaart.

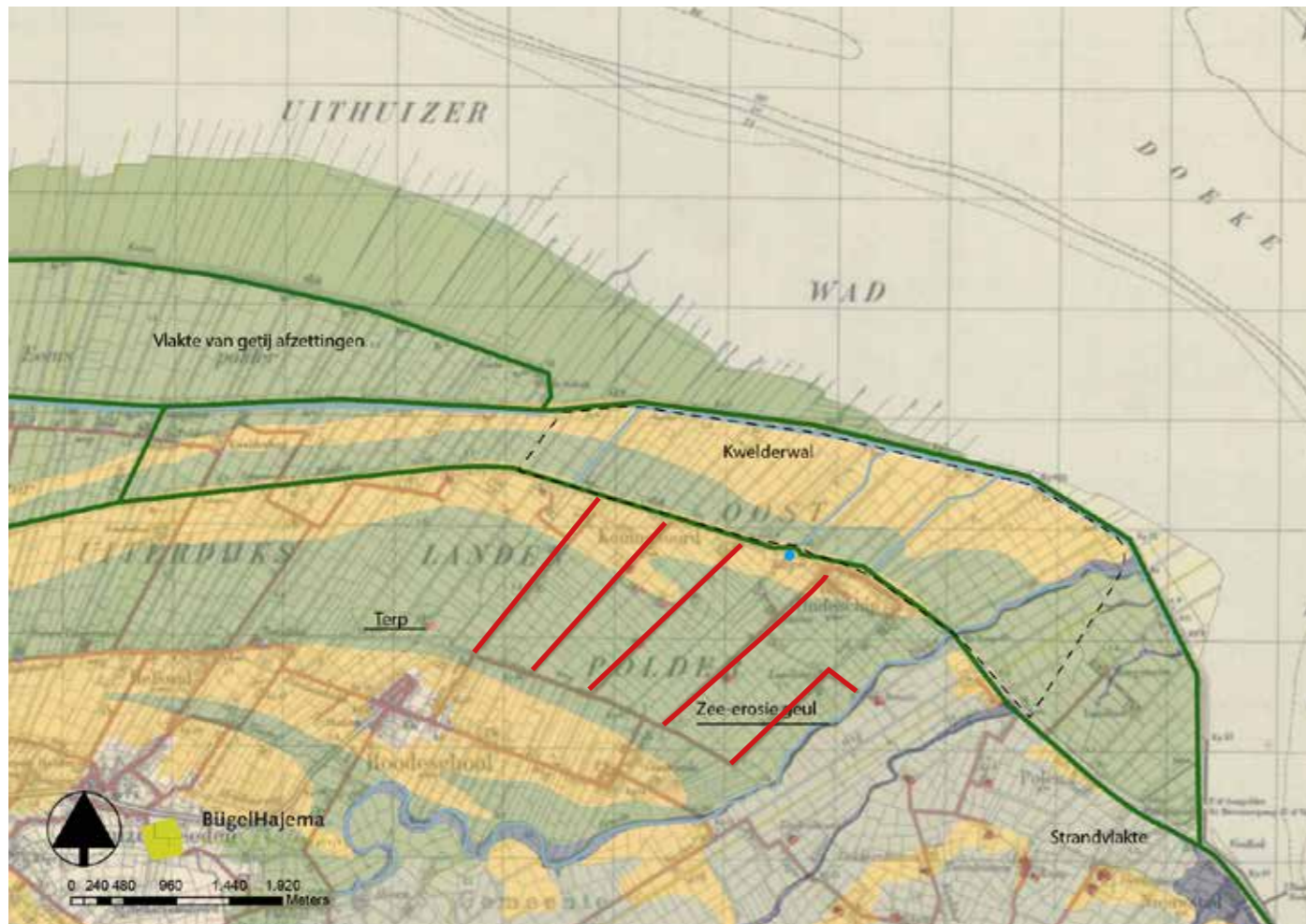
Op de historische kaart van 1850 zijn de kwelderwallen goed zichtbaar. Van oudsher vestigden mensen zich op de hoger gelegen kwelderwallen achter de dijk of op kunstmatige opgehoogde wierden die verder landinwaarts dieper in het landschap lagen. De dijkstructuren zijn gekoppeld aan de hoger gelegen kwelderwallen; tussen deze dijken liggen de lager gelegen polders.

De Grootte Tjariet is een zeeerosie geul die is ontstaan door de invloed van eb en vloed. Deze meanderende watergang is nog steeds zichtbaar in het landschap.



Historische kaart 1900 met geomorfologische kaart.

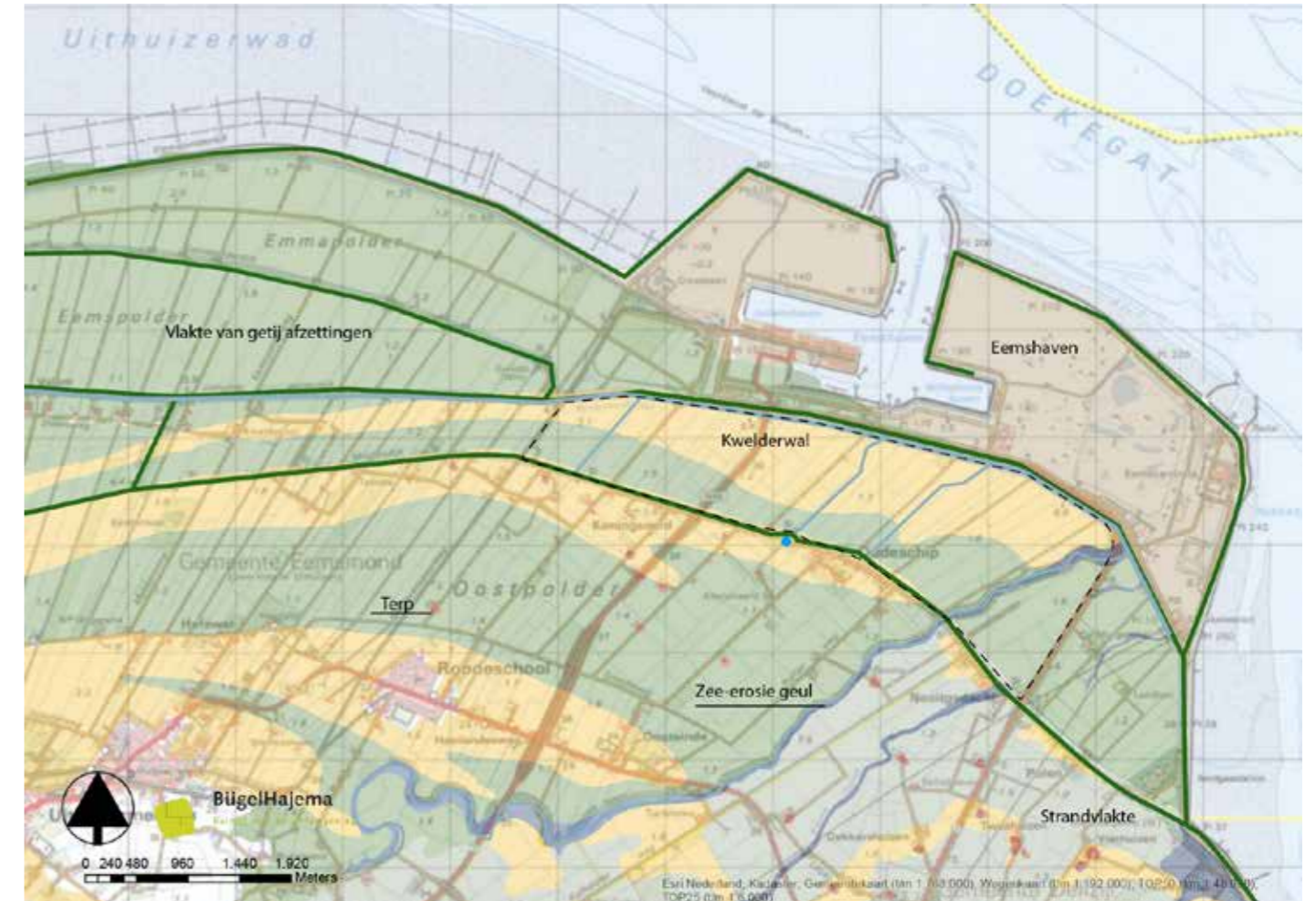
In 1900 kenmerkt de Oostpolder zich door opstreckende verkaveling tussen de dijkstructuren. Ook is de inpoldering van de Emmapolder zichtbaar met een opstreckende noord-zuid verkaveling. Het gebied ten zuiden van de Oostpolder kent een meer kleinschalige blok- en strookverkaveling die ook oost-west georiënteerd is. Het hoogteverschil in deze verkavelingsstructuren in deze verder landinwaarts gelegen polder is noodzakelijk om het water af te kunnen voeren richting zee.



Historische kaart 1950 met geomorfologische kaart.

Het kaartbeeld in 1950 laat een toename van dwarssloten en kleinere kavels zien in de Oostpolder als gevolg van de verdere inpoldering van het Uithuizer Wad. Vanwege de invloed van eb en vloed en de nieuwe landaanwinning bleek de afwateringsstructuur van de opstrekken- de verkaveling niet meer afdoende. Hierdoor waren oost-west georiënteerde dwarssloten noodzakelijk.

Door de toename van (landbouw)verkeer zijn de ontsluitingsstructuren in het achter gelegen landschap verder ontwikkeld tot aan de Middendijk.



Historische kaart 2000 met geomorfologische kaart.

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven noodzaakte de modernisering van de landbouw tot een vergroting van de kavels in het landschap. Kleinschalige kavelstructuren werden samengevoegd tot grootschalige kavels om te voorzien in de functionele behoefte van de mechanisatie van de landbouw. De oost-west georiënteerde dwarssloten werden overbodig. Het verschil tussen de historische kaart van 1950 en de historische kaart van 2000 geeft dit goed weer.

Nog altijd bestaat de Oostpolder uit grootschalige akkerbouwpercelen met enkele verspreid liggende boerderijen met erfbeplanting. In het plangebied zelf ligt één boerderij met erfbeplanting.

Ten noorden van de Oostpolder is de Emmapolder ingedijkt en is de Eemshaven ontwikkeld met bijbehorende ontsluiting via de N46 en de N33.

3.3 Bewoningsgeschiedenis

Van oudsher is de vroege bebouwing, zoals onder andere boerderijen, gebouwd op de hoger gelegen wierden. Deze plekken boden bescherming tegen de zee. Pas na de bedijking en inpoldering werd het mogelijk om ook op de lager gelegen delen in het landschap te wonen.

In de middeleeuwen werden de wierden verbonden door dijken en begon de 'uitleg' van het land. Hoe langer een stuk kwelder bedijkt was, des te langer het ontwaterd werd en des te dieper het inklonk. Vanuit de arme Drentse gronden trokken boeren met hun vee naar de Groningse kwelders, die door de opgeslibde klei heel vruchtbaar waren. Op de historische kaarten is te zien dat deze erven nog steeds verspreid in het landschap liggen (zie kaart op pagina 12 Landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden). Kleigrond is erg voedselrijk, het houdt lang water vast en levert hoge opbrengsten per hectare.

Haaks op de dijk liggen meerdere noord-zuid georiënteerde wegen waarlangs boerenerven zijn ontstaan. Deze zijn nog altijd duidelijk zichtbaar op de historische kaarten en in de huidige situatie (zie historische kaart 1950 op pagina 17 aangegeven met rode lijnen). Tegen de dijk aan zijn woningen juist meer geclusterd. Dit is goed zichtbaar bij buurtschappen zoals Koningsoord, Polen en Nooitgedacht. Waar de wegen bij de dijk komen bevinden zich de karakteristieke 'afwegen', die schuin liggen om de hoogte van de dijk eenvoudig te kunnen overbruggen.

De herkomst van de naam Koningsoord is onduidelijk. In het dorp bevindt zich een boerderij 'Nassau' genaamd en het vermoeden bestaat dat dit een verwijzing is naar Willem III. 'Polen' is het één na noordelijkste plaatsje in de gemeente Eemsdelta (voormalige gemeente Delfzijl). Nooitgedacht is het meest noordelijke plaatsje in deze gemeente. De tot op heden oudste bekende vermelding van deze plaatsnamen dateert uit 1899' (bron: www.plaatsengids.nl, meest recente raadpleging: 6 december 2022).

Valom is officieel de noordelijkste plaats van Nederland, exclusief de Waddeneilanden. Volgens overlevering wijst de naam Valom naar drie huizen in aanbouw die tijdens de stormvloed van 1877 'omvielen'. Het heeft officieel niet de status van dorp, maar die van buurtschap, waardoor Oudeschip het meest noordelijke dorp van het vasteland van Nederland is.



Karakteristieke afwegen. Schuin gelegen wegen om de hoogte van de dijk te kunnen overbruggen. (Bron: BügelHajema)



Grootschalige akkerbouw percelen met beplante erven. (Bron: BügelHajema)

3.4 De ontwikkeling van Eemshaven

'De Fivel'

'Aan beide armen van wat voorheen de grote rivier de Fivel was, liggen nu de twee grote havens van Noord-Nederland. Zuidelijk de haven van Delfzijl en noordelijk de Eemshaven. De Fivel mondde uit in een grote delta die in de loop der eeuwen is dichtgeslibd en ingedijkt. De twee belangrijkste takken van de Fivel waren de Delf (nu Damsterdiep) en de Maarvliet (nu Groot Tjariet). In de Delf werden in de dertiende eeuw drie sluizen aangelegd, waarmee een basis voor Delfzijl werd gelegd, dat zich ontwikkelde tot een belangrijke zeehaven. De Groot Tjariet kwam in de buurt van Oudeschip op het wad uit.' (Bron: www.deverhalenvangroningen.nl, laatst gezien 6 december 2022)

Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog werd de opdracht gegeven om de waterbewegingen en -diepten van De Eems in kaart te brengen in verband met grenscorrecties. Deze grenscorrecties dienden als compensatie voor de geleden oorlogsschade. Naar aanleiding van de metingen ontstond het idee om de diepere gedeelten van de Eems aan te laten sluiten op het Doekegat en daarmee de ontwikkeling van een haven aan land mogelijk te maken. Zo konden schepen met een diepe ligging ook aanleggen in het noordelijke deel van Nederland aanleggen. Delfzijl bleek hiervoor minder geschikt omdat Duitsland territoriale aanspraak maakte op dit gebied. Ook lag er een grote baggeropgave voor de doorvaart naar Delfzijl. Op basis van voornoemde kwam de Eemshaven als meest logische locatie voor de bouw van een noordelijke haven naar voren.

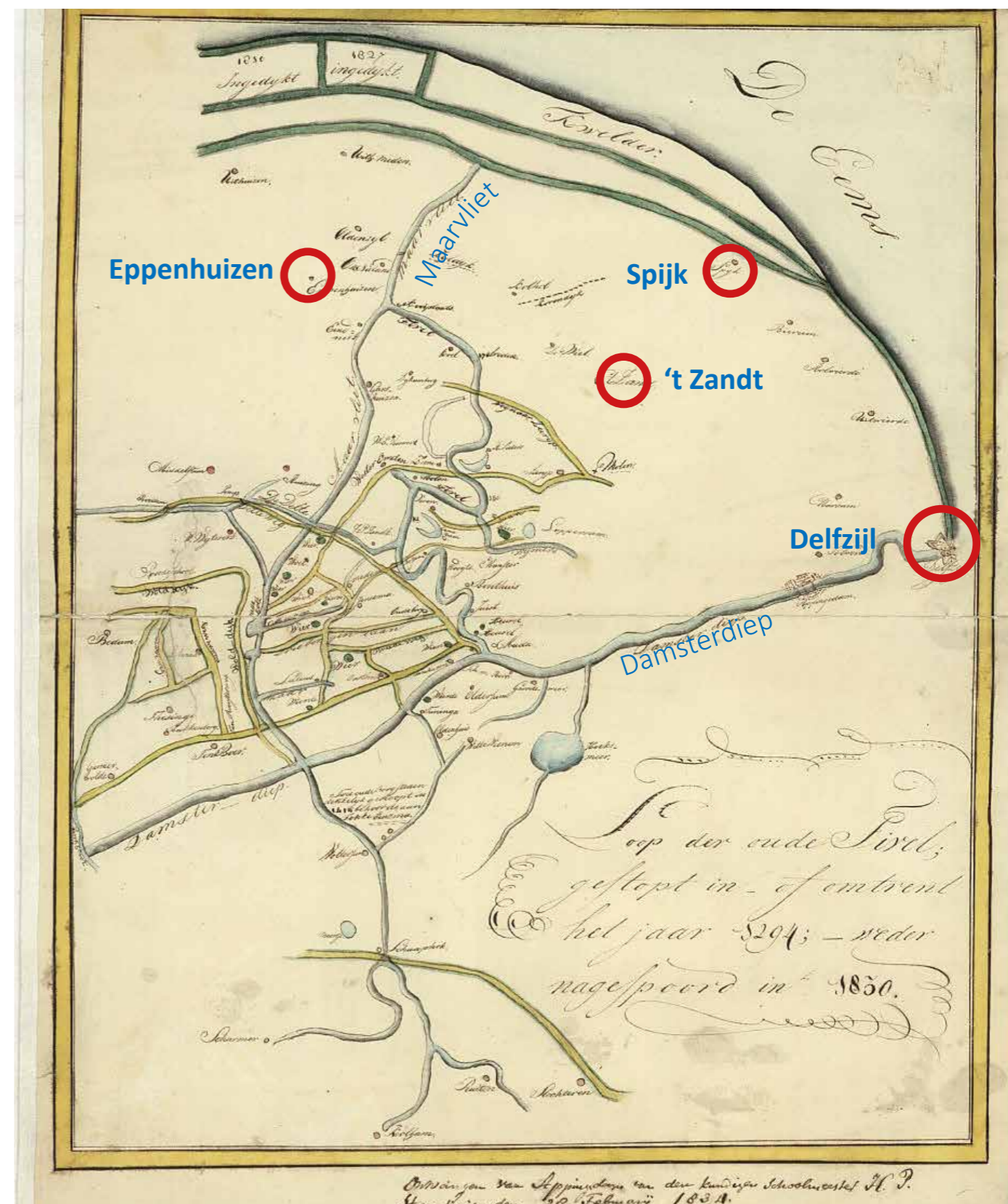
De gedachte achter de Eemshaven

De Eemshaven is ontstaan door een zeewaartse uitbreiding. Toen schepen steeds groter en zwaarder werden, ontstond in het noorden van Nederland een sterke behoefte aan een zeehaven die toegankelijk zou zijn voor diepliggende en zwaardere schepen. Vanuit het economisch belang en de groeipotentie voor Noord-Nederland zou een haven, groot genoeg voor dergelijke schepen, een verdere industriële uitbouw op lange termijn kunnen waarborgen en hiermee leiden tot een vergroting van de werkgelegenheid in dit deel van Nederland. Dit was noodzakelijk door het grote overschot aan arbeidskrachten die voorheen in de landbouw werkten, en die door de mechanisatie van de landbouw overbodig waren geworden (bron: Regeringsnota ontwikkeling noorden van het land, 1968).

1973

In 1973 is direct ten noorden van de Oostpolder in 1973 van de vorige eeuw de Eemshaven geopend; een hoog watervrij terrein bestaande uit ophoogzand en een grote insteekhaven. De Waddenzee omsluit dit hoger liggende terrein en er liggen enkele (smalle) wadplaten, die in het oosten en westen aansluiten op een veel groter systeem van wadplaten.

Omdat de opening van de Eemshaven samenviel met de eerste oliecrisis werd het gebied de eerste jaren nauwelijks gebruikt. Dat de Eemshaven zich nu als een energiehaven profileert was bij de bouw in 1973 niet verwacht.



Loop van de oude Fivel, H.P. Steenhuis, 1834, collectie RHC Groninger Archieven.

Jaren '90 ontbreken van een stedenbouwkundige visie

Na de realisatie van de Eemscentrale zijn rond de Eemshaven grootschalige bedrijven ontwikkeld. Eind jaren '90 kwamen er windturbines op de dijken, die jaren later zijn vervangen door grotere exemplaren. Later kwamen er ook windturbines in de polder. De bedoeling was bij deze haven mogelijkheden te scheppen voor de vestiging van industrieën die voor de aan- en/of afvoer van grondstoffen en producten afhankelijk zijn van grote schepen met een grote diepgang.

Ondanks de wens een vestigingsplaats te zijn voor grotere industrieën die bereikbaar zijn voor grotere schepen, ligt er aan de Eemshaven geen stedenbouwkundige visie ten grondslag waarin voornoemd industriegebied is uitgetekend. De Eemshaven is nog altijd een haven met 'open eindjes'. Dit heeft geresulteerd in een haven/industrie gebied waarin het lastig oriënteren is en waar een duidelijke afbakening is naar het omliggende landschap ontbreekt.

'De aspiraties waren niet gering: er moesten grootschalige activiteiten in de olieraffinage en basischemie komen; de Eemshaven moest een trekpaard voor de noordelijke economie worden. Zeshonderd hectare Waddengebied werd ingepolderd en gedeeltelijk omgevormd tot een havengebied met alles wat daarbij hoort. In 1973 opende Koningin Juliana de nieuwe havenmond van Delfzijl bij Oterdum en de Eemshaven. En zo lag daar toen een groot, ingericht terrein te wachten- klaar voor een grootse toekomst.'
(Bron: www.kunst-en-cultuur.infonu.nl)

3.5 Belangrijke cultuurhistorische patronen en objecten

Op basis van voorgaande paragrafen is het belangrijk om bij de ontwikkeling van Oostpolder en vanuit cultuurhistorisch perspectief rekening te houden met de volgende belangrijke cultuurhistorische patronen en objecten:

- de dijken die een andere functie hebben gekregen als gevolg van inpoldering;
- de dijkcoupures als waardevol cultuurhistorisch element en entree tot het gebied;
- grote kavels en opschaling van de percelen als gevolg van de ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw;
- aanwezigheid van nog één boerderij met kenmerkende erfbeplanting: Deze boerderij wordt door de overheid getypeerd als karakteristieke boerderij;
- de Binnenbermsloot, parallel aan de Kwelderdijk, voert zijn water af richting gemaal Spijksterpompen;
- bewoningskernen op kwelderwallen ten zuiden van de Oostpolder zoals Nooitgedacht, Koningsoord, Oudeschip etc;
- kenmerkende opstreckende verkaveling tussen de dijken;
- dorpen als lintstructuren in het landschap ten gevolge van de opstreckende verkaveling;
- watergangen als landschappelijk patroon behorende bij het polderlandschap;
- eemshaven (stedenbouwkundig object in het landschap);
- het grid van de windturbines (als patroon);
- de molen Goliath als waardevol cultuurhistorisch object net buiten het plangebied.

Op de landschappelijke en cultuurhistorische waardenkaart op pagina 21 zijn voorgaande punten weergegeven.



Historische kaart 1960



Historische kaart 1985



Historische kaart 2020

Landschappelijke- en cultuurhistorische waardenkaart

Basis

- Plangrens
- Bebouwing
- Water
- Eemshaven
- Wegen
- Spoorwegen

Waarden

- Bodemkundige waardevolle structuren
- Oude dijkstructuren
- Opgaande groenstructuren
- Karakteristieke boerderij
- Monumentale boerenerven
- Molen met molenbiotoop
- Zicht over het gebied
- Gebiedsentree spoor en confrontatie/contrast west-oost
- Groote Tjariet en Binnenbermsloot
- Oude maren
- Kolk 'Eilsgat'
- Dijkdoorbraak/ dijkcoupure
- Gebiedsentree weg en spoor
- Windturbines Oostpolder
- Windturbines Eemshaven
- Richting van de verkaveling
- Oost-west oriëntatie kwelderwal
- Fietsroute



3.6 De huidige situatie Eemshaven en de Oostpolder

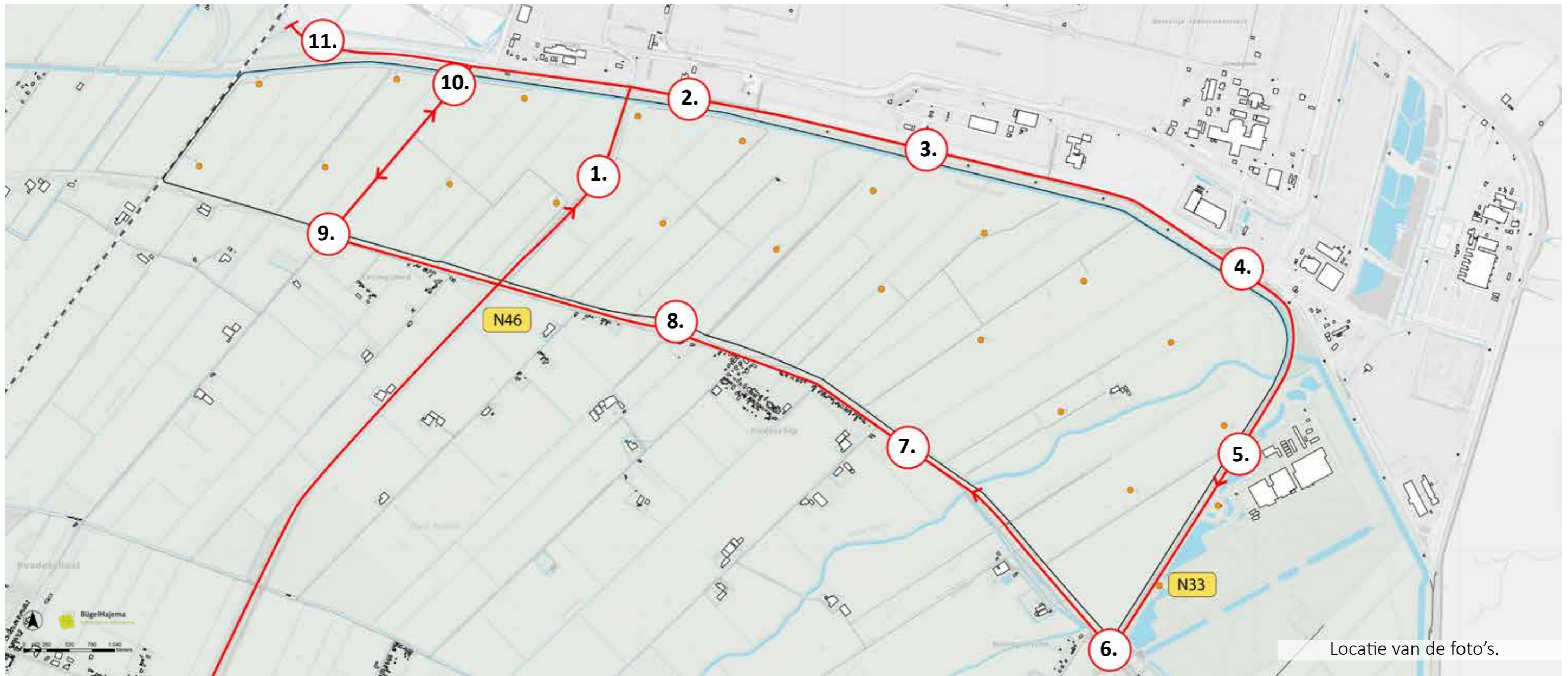
Zoals eerder aangegeven is de Oostpolder geen op zichzelf staande ontwikkeling maar een uitbreiding en afronding van de Eemshaven. In de huidige situatie ligt de Eemshaven als een 'fremd Körper' in zijn omgeving. De Eemshaven sluit niet aan op het omringende landschap. Door de schaal, aard en omvang van de industriële activiteiten met bijbehorende verkeersstromen en bijbehorende gebouwen overheerst een industriële uitstraling. Er ontbreekt een duidelijke hiërarchie tussen de Eemshaven en het achterland.

De overgang van Eemshaven naar het omliggende gebied is ongeordend. Er is geen sprake van een samenhangende architectuur en vormgeving in de stedenbouwkundige opzet van Eemshaven en door het ontbreken van een duidelijke entree, zowel bij de N33 als bij de N46 wordt de oriëntatie bemoeilijkt. Ook in de nacht heeft de Eemshaven met name vanwege de

verlichting een behoorlijke impact op de omgeving. Met de ontwikkeling van Oostpolder kan de impact en de overgang worden verzacht.

Het inzichtelijk maken van de visuele kenmerken van de Eemshaven is een kans om in de toekomst, met de ontwikkeling van Oostpolder, de impact van de Eemshaven te verzachten en de ruimtelijke kwaliteit van deze uitbreiding en afronding te kunnen waarborgen.

De foto's op de volgende twee pagina's geven deze kenmerken weer. In het boek 'Verleden, Heden en Toekomst, De Oostpolder', wordt ook beschreven wat de Oostpolder bijzonder maakt en waarom het belangrijk is om voorzichtig met de kenmerken en kwaliteiten van de Oostpolder om te gaan.





1. Ontbreken van een duidelijke entree op de N46 richting de Eemshaven.



2. Ontbreken duidelijke entree Kwelderweg. Bebouwing staat niet overtuigend in de openbare ruimte.



3. Vanaf de Kwelderweg wordt een ongedefinieerde openheid ervaren.



4. Landschappelijke kwaliteiten kunnen worden beleefd.



5. Karakteristieke boerderij ligt als solitair cultuurhistorisch element in het landschap.



6. De oude historische dijkstructuur als landschappelijke drager van de Oostpolder.



7. De dijk is een belangrijke landschappelijke drager en verzacht tevens het zicht op de Eemshaven en de windturbines.



8. Voor de dijk is er duidelijk zicht op het industriële landschap.



9. Dijkcoupure als waardevol cultuurhistorisch element en entree tot het gebied.



10. Landschappelijke dragers kunnen ruimte bieden voor koppelkansen.



11. De oude traditionele windmolen 'Goliath' in nabijheid van het windpark illustreert op iconische wijze de spanning tussen heden en verleden. Van dichtbij is dit contrast duidelijk zichtbaar, van veraf valt de molen weg bij de schaal van de grote windturbines.



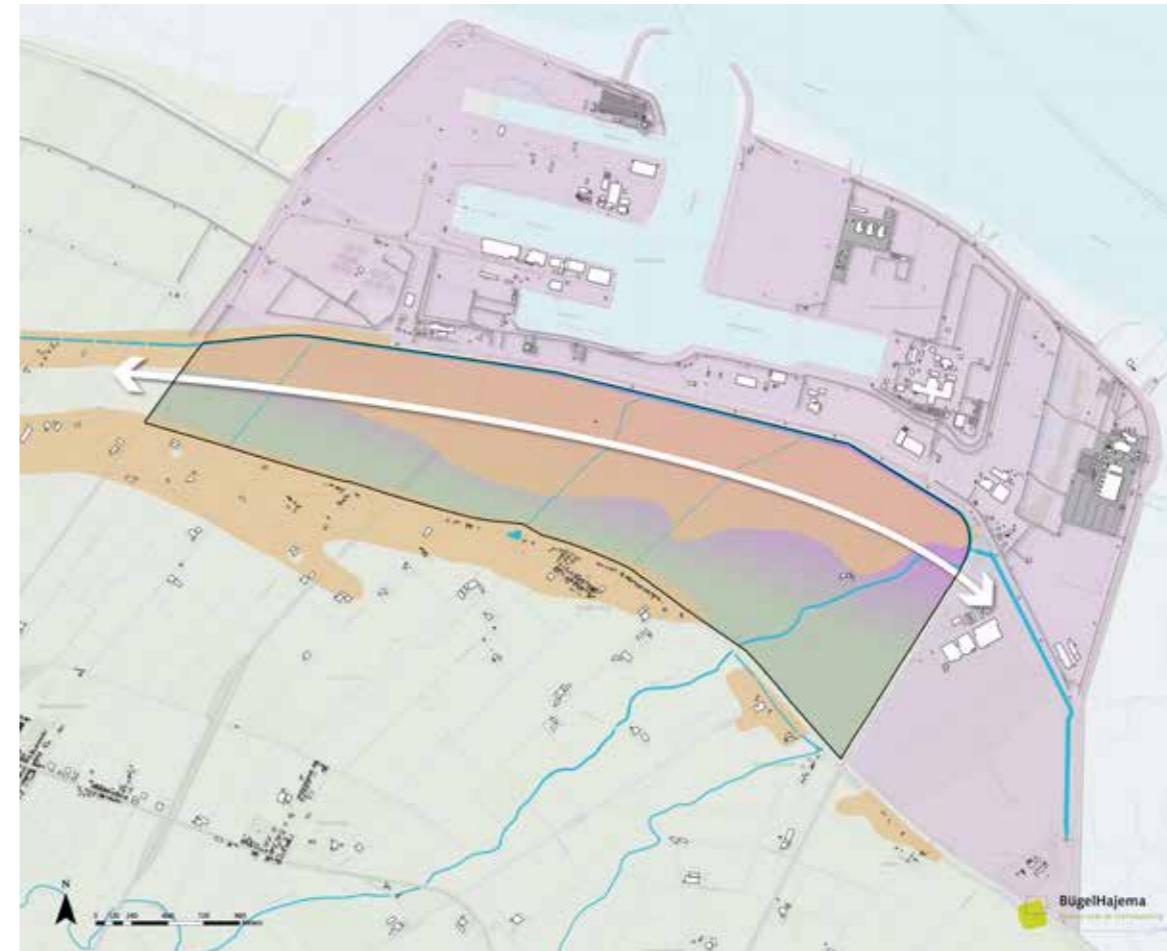
De weidsheid van de Oostpolder (Bron: BügelHajema)

04 Ontwerpprincipes

4.1 Inleiding

Uit de analyse volgen vijf leidende ontwerpprincipes. Deze principes vormen samen met de resultaten van de landschapsanalyse en de cultuurhistorische analyse de basis voor de landschapsvisie.

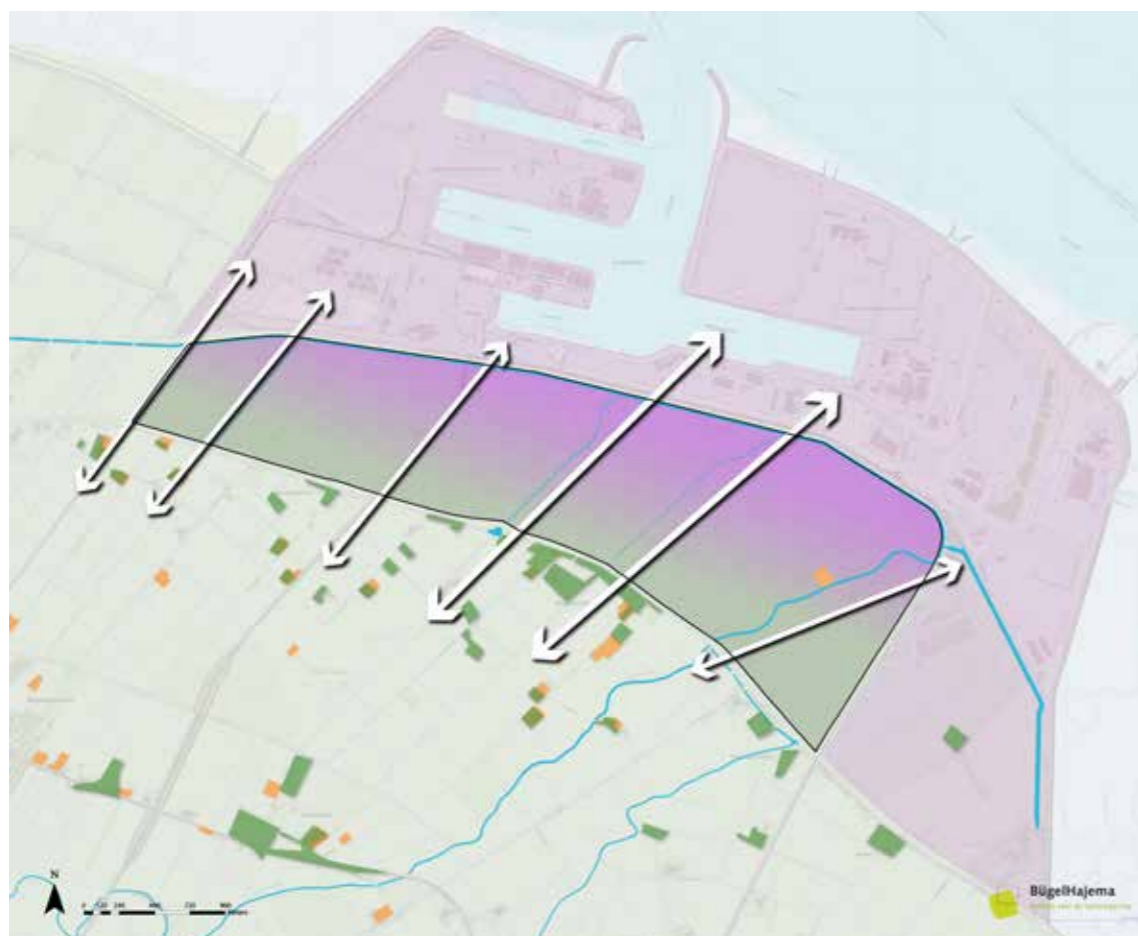
4.2 Ontwerpprincipes



Ontwerpprincipe 1. Geomorfologie als basis, oost-west oriëntatie.

Ontwerpprincipe 1 is gebaseerd op de oost-west georiënteerde lijnen die worden bepaald door de geomorfologische structuur van het onderliggende landschap zoals de kwelderwallen en de Noordzeedijk en de Middendijk die op deze kwelderwallen liggen.

In relatie tot de landschappelijke context is deze van nature aanwezige oost-west oriëntatie bepalend voor de afronding van de Eemshaven en de daarbij behorende stedenbouwkundige hiërarchie. De industriezone met een verloop van meer open, groenere, kleinere volumes en hoogtes aan de zuidzijde naar meer dichtere, minder groene, grotere volumes en hoogtes aan de noordzijde creëert voornoemde afronding.



Ontwerpprincipe 2. Lucht, licht en ruimte.

Samen met ontwerpprincipe 1 geeft ontwerpprincipe 2 de visuele en fysieke verbindingen tussen de Eemshaven en het achterland weer. Beide principes te samen vormen de natuurlijke en cultuurhistorische basis voor de inpassing van Oostpolder. Hierbij zijn de natuurlijke en historische lijnen waardevol. Haaks op de oost-west hoofdrichting van bodem en dijken wordt het landschap doorkruist met noord-zuid lijnen, zoals de maren en functionele watergangen, wegen, het spoor en hoogspanningskabels. Deze lijnen sluiten aan op de kavelrichting die tekenend is voor het gebied en vertelt hoe het land op de zee is gewonnen.

De meest belangrijke lijnen dienen worden te behouden en versterkt. Zij dragen bij aan het verbinden van achterland en de Eemshaven en het beleefbaar maken van de tijdslagen in het landschap.



Ontwerpprincipe 3. Bestaande infrastructuur als structurerend element.

De bestaande hoofdontsluiting N46, N33 en de Kwelderweg zijn de dragers voor de ontsluiting voor de Oostpolder. Dit betekent concreet dat:

- Aantasting van de dijk dient te worden voorkomen.
- Indien een confrontatie met de dijk noodzakelijk is moet dit een echt gebaar zijn.
- Ontsluiting van de windmolens vindt plaats binnen het beoogde industrieterrein, zodat er geen ontsluitingswegen door de groene bufferzone lopen.
- Afweging ten behoeve van de ontsluiting van de Oostpolder nog nader onderzoek en besluitvorming vraagt. Voorkomen moet worden dat (zwaar)verkeer gebruik gaan maken van de Dijkweg.



Ontwerpprincipe 4. De afstand tot bewoning en landelijk gebied wordt gerespecteerd.

Om de afstand tot de bewoning en het landelijke gebied te respecteren ligt het in het kader van inpassing voor de hand om een landschappelijke en natuurlijke groenzone in te richten langs de Middendijk. Dit sluit aan bij de wens van omwonenden en draagt bij aan de ambities van het eerder genoemde RKK.

De groenzone wordt op een zodanige wijze ingericht dat het een op zichzelfstaande structuur is en als zodanig functioneert. Deze groenzone is de 'groene voortuin' van de Eemshaven. Met het oog op eindbeeld, functionaliteit, recreatief gebruik en ecologische kansen is het sterk aan te bevelen om de groenzone in één keer aan te leggen. De mogelijkheden voor de inrichting van de groenzone ten aanzien van ecologie, natuur en functioneel gebruik verdient nadere aandacht.



Ontwerpprincipe 5. Cultuurhistorie zichtbaar in het landschap.

Cultuur-en landschapshistorische elementen worden behouden en versterkt door ze in de stedenbouwkundige ontwikkeling van de Oostpolder een plek te geven. Dit betekent dat cultuurhistorische elementen worden behouden en dat de onderliggende opstreekende verkavelingsstructuur begeleid door de maren en afwateringsloten leidend zijn als drager voor de stedenbouwkundig uitwerking. Deze verkavelingsstructuur versterkt de oost-west georiënteerde geomorfologische richting. Ze zijn complementair aan elkaar.

4.3 Conclusies ontwerpprincipes

De ontwerpprincipes zijn gebaseerd op het onderliggende landschappelijke hoofdpatroon en de cultuurhistorische interventies die daarin hebben plaatsgevonden.

Dit hoofdpatroon is gebaseerd op oost-west georiënteerde lijnen die worden bepaald door de geomorfologische structuur van het onderliggende landschap zoals de kwelderwal en het bovenliggende Dijkenlandschap. De maren en functionele afwateringssloten vormen hierin de noord-zuid georiënteerde relaties tussen de Eemshaven en het Waddengebied en het achterland met daarin de dorpen Oudeschip, Koningsoord, Nooitgedacht, Heuvelderij en Polen.

Het is voor de leesbaarheid en de beleving van de Oostpolder van belang de hoofdpatronen onderdeel te laten zijn van de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking. Hiermee wordt, ook na de inrichting van Oostpolder, blijvend gerefereerd aan het onderliggende (cultuurhistorische) landschap en aangesloten op de opstreckende verkavelingsstructuur.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden (zie afbeelding op pagina 21) en de ontwerpprincipes vormen de basis voor de landschapsvisie.

4.4 Aandachtspunten en randvoorwaarden

Naast de omschreven ontwerpprincipes leverde het open planproces een aantal aandachtspunten en randvoorwaarden op die van invloed kunnen zijn op de toepassing van de ontwerpprincipes in de uitwerking van het ontwerp Oostpolder. Deze aandachtspunten hebben betrekking op kabels, leidingen, veiligheid, maar ook op landschap, cultuurhistorie, water, ecologie, duurzaamheid, et cetera. De aandachtspunten en randvoorwaarden zijn van verschillend detail- en schaalniveau en voor het schaalniveau van de landschapsvisie niet altijd direct relevant.

Daarnaast zijn er in het plangebied bestaande ruimteclaims die eveneens van invloed zijn op de inrichting van Oostpolder. Denk hierbij aan de windturbines, bestaande hoogspanningsleiding, maar ook de Groote Tjariet.

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden voortkomend uit het open planproces en de bestaande ruimteclaims zijn hierna bondig weergegeven, voor zover relevant voor deze landschapsvisie.

Landschappelijk en cultuurhistorische kenmerken en inrichtingselementen

- Natuurlijke zone langs de dijk.
- Brede zone langs de gehele dijk.
- Binnen of naast de beschermde dijkzone mogen geen activiteiten plaatsvinden die het historisch karakter van de dijk schaden.
- Voldoende breedte bij buurtschappen en dorpen.
- Brede bebouwingsvrije zone rondom de Groote Tjariet (zie pagina 38).
- Doorzichten die teruggrijpen op de opstreckende verkaveling/ondergrond.

Waterberging

- Water vasthouden zwaarder mee laten wegen i.v.m. klimaatverandering/verzilting.
- Voor een gebied groter dan 200 HA moet een waterhuiskundig plan opgesteld worden. Door het waterschap is aangegeven dat er sprake moet zijn van 10% watercompensatie ten aanzien van het verharde oppervlak.
- Dit moet worden uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan.
- Maaiveld tot putdekhoogte is waterbergend vermogen gebied.
- Behoud waterkwaliteit.
- Behoud doorstroomprofiel bestaande hoofdwatergangen (niet versmallen).
- Toepassing natuurvriendelijke oevers.

Duurzaam, groen en innovatief

- Duurzaam, groen, gasloos, minimale footprint.
- Natuurinclusief bouwen: daken benutten, groene gevels, duurzame materialen.
- Klimaatbestendige kavelinrichting.
- Verzachten van gevels en terreinbegrenzingsen en overgangen naar groen-blauwe zones en hoofdinfrastructuur.
- Aansprekende architectuur met respect voor het landschap, alzijdig ontworpen waarbij achterkantsituaties worden voorkomen.



Opties tracés. Het heeft de voorkeur om de route aan te laten landen op de Eemshaven.
(Bron: Notitie Reikwijdte en Detail, 2022)

Duurzame energie

De Oostpolder biedt daarnaast kansen om de meest duurzame energiehubs van Nederland te worden. Het streven is om gaswinning af te bouwen en in te zetten op de productie van schone energie. De Eemshaven is als voorkeurslocatie aangewezen om 'windparken ten noorden van de waddeneilanden' aan te sluiten. Zo is het windpark Gemini al aangesloten op Eemshaven. Daarop wordt uitgebreid met park TNW (700MW wisselstroom). Verder wordt van windparken Noord-Westelijker nog 4GW naar Eemshaven aangevoerd. Deze gecombineerde opgave voor aanlanding van 4,7GW wordt in PAWOZ onderzocht.

'Op de Noordzee boven de Waddeneilanden worden windparken aangelegd. De energie die deze parken gaan opleveren, komt in de Eemshaven aan land. Het Rijk onderzocht nu, samen met anderen, welke routes het meest geschikt zijn om de energie naar de Eemshaven te brengen' (bron: Programma Aansluiting Wind Op Zee (PAWOZ) – Eemshaven).

Beplanting

- Geen (diepwortelende) bomen in gebieden met kabels/leidingen.

Onderhoudspaden

- Behoud bestaande onderhoudspaden langs hoofdwatergangen.

Een aantal voorwaarden hebben consequenties voor de ontwikkeling en inrichting van Oostpolder. De hardheid van deze consequenties komen aan de orde bij de verdere uitwerking en inrichting. De bestaande kabels en leidingen en contouren, et cetera zijn visueel weergegeven op de technische randvoorwaardenkaart.

Technische randvoorwaardenkaart

Basis

- Plangrens
- Bebouwing
- Water
- Wegen
- Spoorwegen

Bestaande kabels, leidingen en contouren

- Aardgasleiding NEN 3650
- Gasleiding
- Buisleiding
- 380 Kv leiding
- Hoogspanningsleiding
- Molenbiotoop 'Goliath'
- Veiligheidscontour spoorlijn
- Risicocontour 10.6 - Industriële activiteit
- Reserveringszone Tennet
- Winturbines met 245m contour
- Windturbines Eemshaven
- Bestaande aanlanding kabels en leidingen op zee
- Mogelijk nieuwe aanlanding kabels en leidingen op zee

Bodemdaling en waterafvoer

- > 15 - 10 cm
- > 10 - 05 cm
- Waterafvoerende watergangen



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



De weidsheid van de Oostpolder (Bron: BügelHajema)

05 Visie op de Oostpolder

5.1 Inleiding

Ieder landschap is uniek en in tijden van vooruitgang gaan we hier vaak te makkelijk aan voorbij. Het unieke van het landschap van de Oostpolder is de weidsheid en de openheid met de daarin zo kenmerkende verkavelingspatronen en zijn dijken.

Het behoeft geen uitvoerige toelichting dat deze weidsheid en openheid verdwijnen op het moment dat hierin bebouwing of bedrijvigheid gaat plaatsvinden. Desalniettemin is het mogelijk het onderliggende landschap leesbaar te houden. Dit kan door goed uitgedachte landschappelijke ingrepen te doen op basis van de randvoorwaarden en conclusies uit de landschapsanalyse en cultuurhistorische analyse.

Het is de verantwoordelijkheid van een ieder die een gewenste verandering aanbrengt in een voor Nederland zo karakteristiek en hooggewaardeerd landschap, dit met de grootste zorgvuldigheid te laten plaatsvinden. Hierbij spelen **firmitas**: duurzaamheid, degelijkheid en inpasbaarheid, **utilitas**: bruikbaarheid en functionaliteit en **venustas**: schoonheid en identiteit een belangrijke sleutelrol.

5.2 Doel van de visie

In dit hoofdstuk is de visie vanuit het landschap op de ontwikkeling van Oostpolder beschreven. De landschapsvisie is gebaseerd op de landschappelijke en cultuurhistorische analyse en de geformuleerde ontwerpprincipes en dient als uitgangspunt voor de ontwikkeling en nadere uitwerking van het industriegebied Oostpolder.

Tegelijkertijd beoogt de visie die onderdelen die van invloed zijn op de inrichting en uitwerking en nog onvoldoende inhoudelijk aan bod zijn gekomen te benoemen en daarmee uitgangspunt te laten zijn voor het vervolg (van het ontwerp)traject. Een innovatieve ontwikkeling als beoogd voor de Oostpolder gebeurt maar één keer in deze vorm.

Het is daarom van belang deze goed te doen. Dit betekent niet dat de visie antwoord geeft op alle vragen die mogelijk nog aan bod komen. De visie geeft inzicht in de wijze waarop het bedrijventerrein kan worden verankerd in het open cultuurhistorische en ruimtelijke relevant landschap dat zo kenmerkend is voor Noordoost-Groningen.

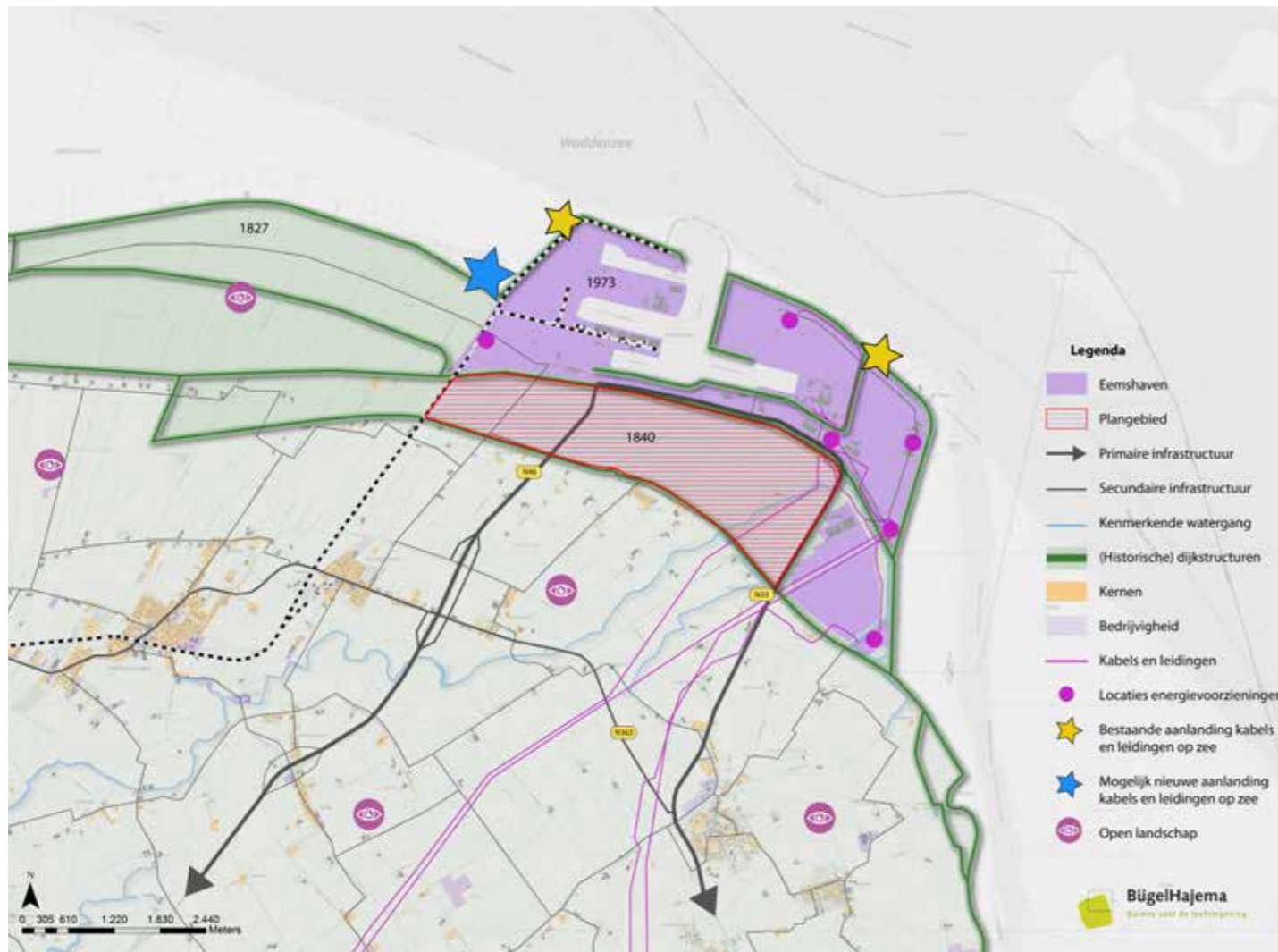
De visie heeft tot doel om te komen tot een passende landschappelijke afronding en een samenhangend (industriële) landschap. Een landschap waarin Eemshaven als haven en Oostpolder als bedrijventerrein een eigen identiteit hebben en als zodanig herkenbaar zijn. Maar ook logisch verankerd liggen in het kenmerkende landschap van Noordoost-Groningen.

Uitgangspunt van deze visie is dat zoveel als mogelijk wordt aangehaakt bij het onderliggende landschappelijke hoofdpatroon en de cultuurhistorische interventies die daarin plaats hebben gevonden, zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken.

5.3 De Oostpolder: Een logische afronding van de Eemshaven

Het voornemen bij de ontwikkeling van Oostpolder is de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat model staat voor de huidige en toekomstige duurzaamheidsopgaven waar wij als maatschappij voor staan. Bij een dergelijk voornemen behoort een innovatieve aanpak. Daarmee wordt bedoeld dat een ieder die voornemens is deel te nemen aan de ontwikkeling van de Oostpolder de opdracht heeft om vanuit 'boundary crossing' te zoeken naar innovaties en koppelkansen. Tevens dient er bij een bedrijventerrein met een duurzaam en innovatief profiel aandacht te zijn voor het inpassen van bedrijven in harmonie met hun omgeving.

De Oostpolder heeft de potentie om hiermee toonaangevend te worden. Dit vraagt om creativiteit en flexibiliteit en bovenal om de wil en het lef om met elkaar te zoeken naar niet voor de hand liggende oplossingen. Investeren in ontwerpkracht is dan ook essentieel.



Legitimierung locatie de Oostpolder als afronding van Eemshaven.

De afbeelding 'Legitimierung locatie de Oostpolder als afronding van de Eemshaven' laat goed zien dat de ontwikkeling van het oostelijk deel van de Oostpolder (het plangebied) een logische keuze is om de Eemshaven af te ronden tot een samenhangend industrieel gebied.

De Oostpolder is hiermee het ontbrekende puzzelstukje in de industriële stedenbouwkundige afronding van de Eemshaven. Tevens blijkt uit deze afbeelding dat de bestaande ontsluiting een logische centrale as is in dit totale industriële gebied van de Eemshaven.

Deze as kan daarmee gaan functioneren als oriënterende en richtinggevende hoofdstructuur in het gebied. Voor deze ontwikkeling geldt dat op deze plek het horizonbeslag niet zal toenemen.

De Middendijk, de zuidgrens van het plangebied, is een hele natuurlijke begrenzing van het plangebied de Oostpolder als uitbreiding van de Eemshaven. Deze zogenaamde slaperdijk krijgt met de begrenzing een nieuwe betekenis als kerende functie.



Technische argumentatie voor de ontwikkeling van de Oostpolder.

Uit de afbeelding 'Technische argumentatie voor de ontwikkeling van de Oostpolder' blijkt duidelijk dat in het gebied al de nodige technische activiteiten, zowel ondergronds (leidingen) als bovengronds (windturbines) plaatsvinden.

Deze al deels technische functie van het gebied is een argumentatie om de industriële ontwikkelingen te continueren en te intensiveren.

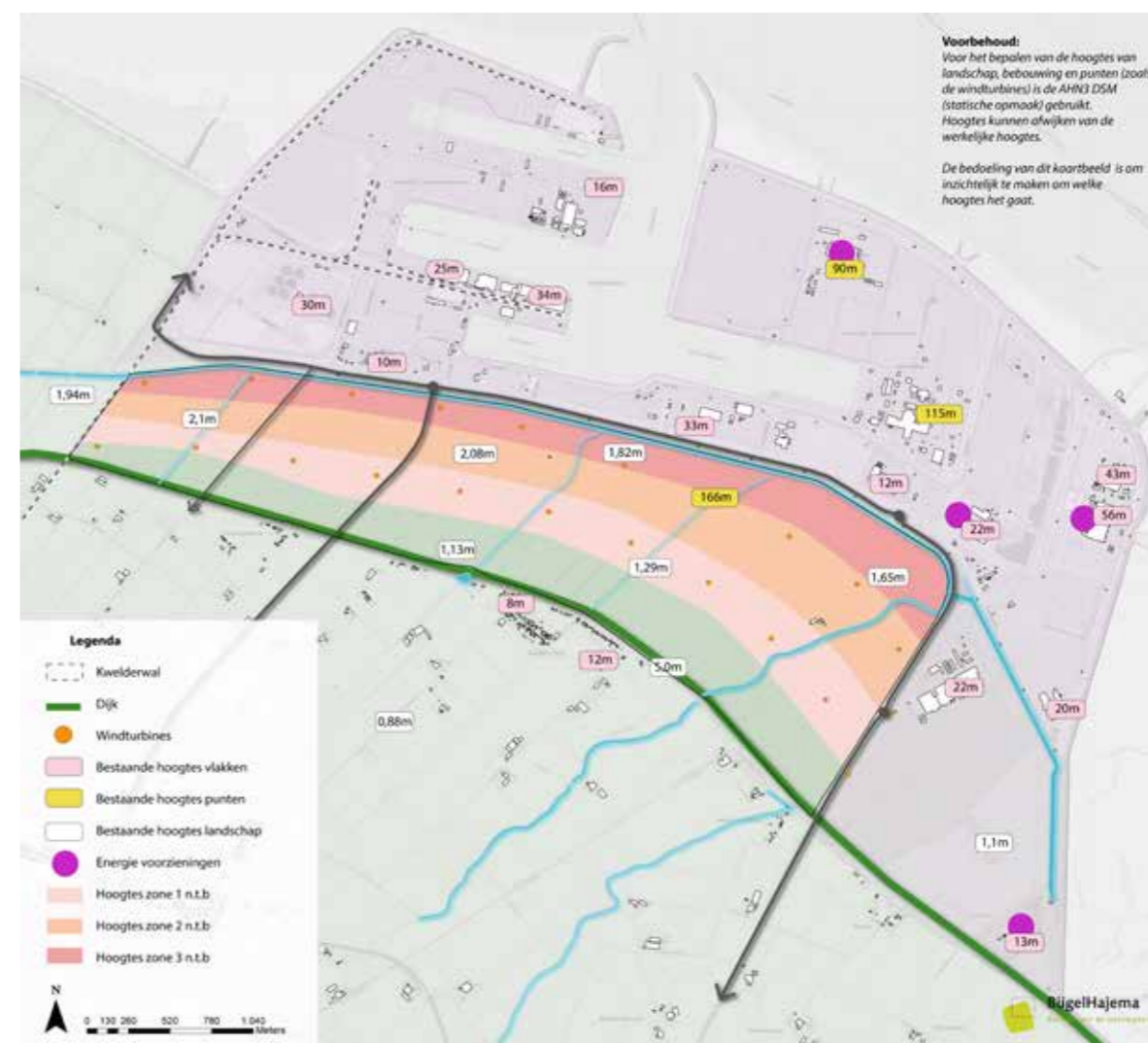
Daarbij geldt dat de Oostpolder een afronding van de Eemshaven wordt, maar geen vervolg is van dezelfde manier van inrichting en gebruik als die van de Eemshaven. Bij de ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein wordt op een innovatieve manier de combinatie gezocht met waterberging/kwaliteit, ecologische, landschappelijke en historische waarden en belevingswaarde voor de omgeving. De afbeelding is indicatief.



Ontwikkeliëntatie op basis van onderliggende landschappelijke geomorfologie.

De afbeelding 'Ontwikkeliëntatie op basis van onderliggende landschappelijke geomorfologie' geeft de landschappelijke argumenten voor een flexibele verkaveling waarbij de beleefbaarheid van de richting van de opstreckende verkaveling die zo kenmerkend is voor het gebied leidend is en dus behouden zou moeten blijven. Het gaat hier om het behoud van de noord-zuid richting door middel van doorzichten bij o.a. de waterlopen, maar ook door middel van een noordzuid-oriëntatie van bouwvolumes.

De ontwikkeloriëntatie gaat bij voorkeur mee met de oost-west oriëntatie zoals deze door de onderliggende geomorfologische structuren en het dijkenlandschap aanwezig is. Waarbij de aanwezige zichtrelaties (zie afbeelding) die het achterland en de Oostpolder en de Eemshaven met elkaar verbinden op basis van oude cultuurhistorische landschappelijke lijnen worden behouden en versterkt. De afbeelding is indicatief.



Stedenbouwkundige hoogtekaart.

De bouwhoogtes in de stedenbouwkundige uitwerking hebben een noord-zuid oriëntatie. Concreet betekent dit dat in het noorden en parallel aan de Kwelderweg en de Noordzeedijk tot een nader te onderzoeken maximale hoogte wordt gebouwd en dat de bebouwingsdichtheid hoog is.

Richting het zuiden wordt de bebouwingshoogte steeds lager en neemt de bebouwingsdichtheid af. Er komt meer ruimte voor groen. Er ontstaat een vervlechting tussen groen en bebouwing. In de afbeelding Stedenbouwkundige hoogtekaart is een mogelijke zonering voor bebouwingshoogte aangegeven. Dit betekent hogere en grotere bouwmassa's in het noorden langs de Kwelderweg en de Noordzeedijk en lagere en kleinere bouwmassa's richting de Middendijk. Hiermee wordt er een stedenbouwkundige afronding van de Eemshaven met zijn grote industriële schaal gerealiseerd die over gaat in een kleinschaligere bebouwing in een meer groene setting, in aansluiting op de groene zone langs de Middendijk. De hogere bebouwingsdichtheid sluit aan bij de industriële activiteiten bij Eemshaven en de lagere dichtheid sluit aan bij de schaal en dichtheid van de woonbebouwing langs de Middendijk.

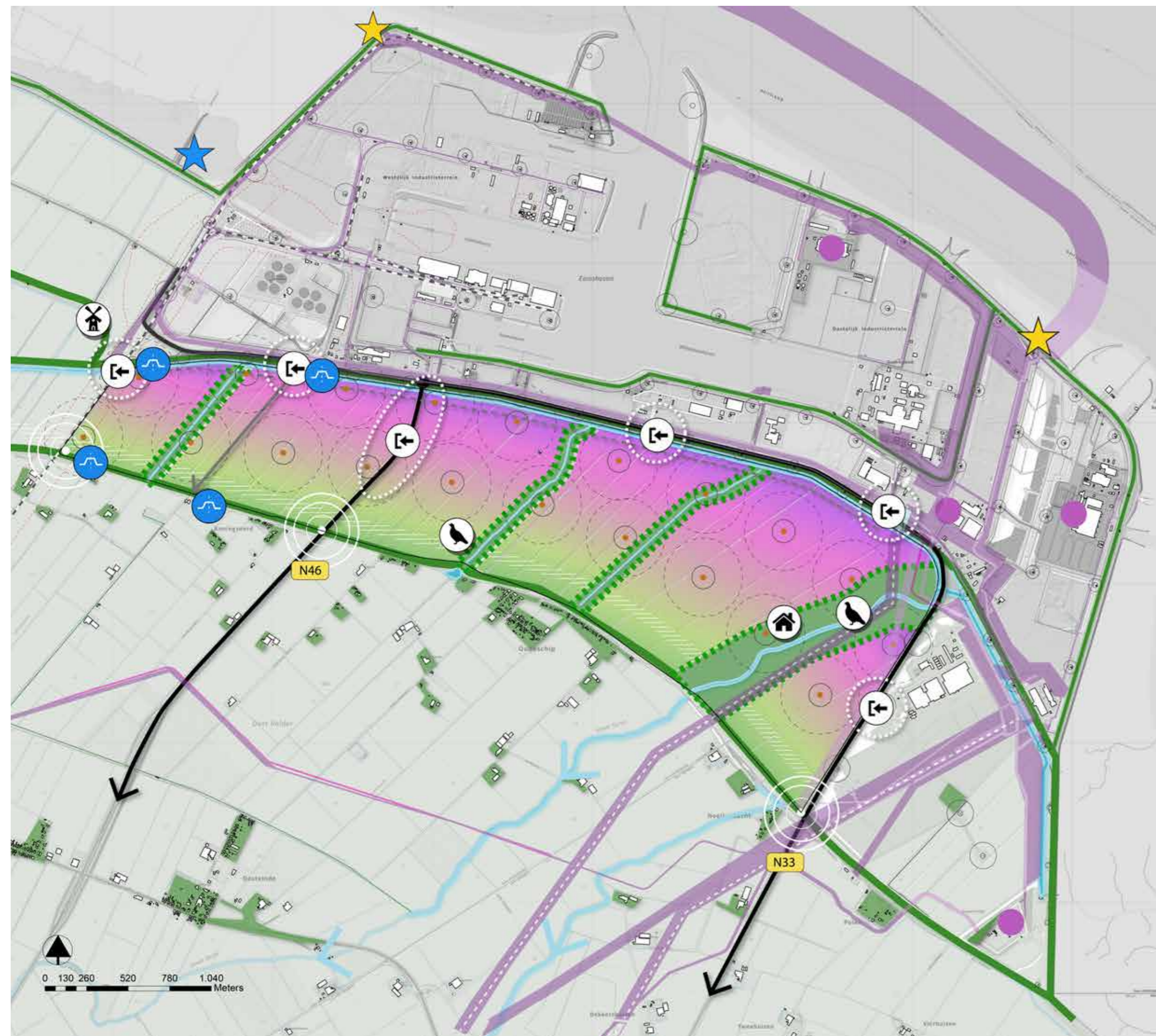
Visie op de ontwikkeling van Oostpolder

-  Overgangszone groen - industrie en gradiënt in dichtheid bouwmassa
-  Samenhangende uitstraling bebouwing en architectuur i.r.t. landschap
-  Groenblauwe raamwerk
-  Versterken beleefbaarheid historische watergangen
-  Groene bufferzone
-  Versterking waardevolle watergangen
-  Versterking groenzone dijkstructuur
-  Ecologische inrichting geschikt voor planten en dieren waarvoor de windmolens geen gevaar betekenen
-  Entree bedrijventerrein voor gemotoriseerd en/of langzaam verkeer
-  Mogelijke ontsluiting
-  Mogelijke natuurvriendelijke oever Binnenbermsloot
-  Klaas Wiersumsweg
-  Behoud functie van de dijkcoupures als doorgang, beweging tussen de polders
-  Mogelijke reserveringszone PAWOZ ca. 100m
-  Molen 'Goliath'
-  Karakteristieke boerderij
-  Bestaande windturbines Oostpolder
-  Bestaande windturbines Eemshaven
-  Energievoorzieningen
-  Bestaande kabels en leidingen
-  Bestaande aanlanding kabels en leidingen op zee
-  Mogelijk nieuwe aanlanding kabels en leidingen op zee

*



* De iconen aan de rechterzijde van de legenda komen overeen met een aantal kopjes in 'hoofdstuk 6 opgaven en uitdagingen'.



0 130 260 520 780 1.040 Meters

5.4 Toelichting op de 'Visie op de ontwikkeling van Oostpolder'

De verbeelding Visie op de ontwikkeling van Oostpolder laat de integratie van landschap, cultuur en industrie zien en gaat in op de wijze waarop de Oostpolder de 'voortuin van de Eemshaven' kan zijn. Zo ontstaat op passende wijze een samenhangend industriegebied dat wordt begrensd door de Middendijk en aansluiting zoekt op de omgeving.

De visiekaart en de bijbehorende toelichting richt zich enkel op de ontwikkeling van het plangebied Oostpolder. De visiekaart is een indicatieve weergave van de inrichting.

Hoofdstructuur van de Oostpolder

De hoofdstructuur van de Oostpolder is aansluitend en volgend aan de richting zoals deze vanuit de ondergrond (bodem en geomorfologie) aanwezig is. Dit betekent heel concreet dat zowel de industriezone als de groene zone langgerekte structuren zijn met een oost-west oriëntatie in het landschap. Deze oost-west oriëntatie wordt nog versterkt door de aanwezige dijken en het Oostpolderbermkanaal/de Binnenbermsloot.

Voor de uitwerking betekent dit concreet dat:

- De dijkenstructuur wordt behouden en versterkt. Passend is om bij de inrichting van het landschap aan te sluiten op deze dijkenstructuur. Dit kan door de bomerij aan de dorpszijde langs de Middendijk te verstevigen. Daarmee wordt de dijk geaccentueerd, ontstaat er natuurlijke geluidsreductie en wordt het zicht op de windturbines onderbroken/gebroken. Een sterke aanbeveling is om onderzoek te doen naar de haalbaarheid en behoefte van een fietsverbinding langs de Middendijk naar eventuele OV-opstappunten. De beleefbaarheid van de Noordzeedijk aan de noordkant van de Oostpolder kan worden verbeterd door de aanwezige industriële hekwerken te verwijderen.
- Behoud van de Binnenbermsloot. De Binnenbermsloot is een ruimtelijke en functionele lijn binnen de Oostpolder evenwijdig aan de Noordzeedijk. Deze lijn moet behouden blijven. Om een ecologische en klimaatrobuste inrichting te realiseren zou de binnenbermsloot moeten worden voorzien van natuurvriendelijk oevers. Hiermee wordt voorzien in een robuuste structuur die klimaatadaptief is en bij kan dragen aan het ontstaan van een meer natuurlijk watersysteem.
- Inrichting als natuur(lijk) gebied van een groene bufferzone aan de zuidkant van de Oostpolder evenwijdig aan de Middendijk (als onderdeel van het groenblauwe raamwerk). Aan de zuidkant van de Oostpolder en evenwijdig aan de Middendijk is een groene bufferzone voorzien. 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.

De groenzone vormt een belangrijke schakel in het groenblauwe raamwerk van de Oostpolder en heeft een ecologische potentie. Daarnaast biedt de groene bufferzone ook mogelijkheden voor recreatief gebruik door omwonenden.

Overgang industrie en landelijk gebied

De visiekaart laat een duidelijke overgang zien tussen het industriële gebied en het landelijke gebied (overgangszone groen-industrie). Het gehele gebied draagt bij aan de uitbreiding van de Eemshaven, waarbij de zwaarste activiteiten (het zwaartepunt van de industrie) langs de kwelderweg liggen. Dit betekent concreet een overgang van intensieve en hogere bebouwing vanaf de Kwelderweg naar meer extensieve en lagere bebouwing richting het zuiden. (gradiënt in dichtheid bouwmasse).

Het bedrijventerrein zelf/ het uitgeefbare gebied wordt doorsneden door de aanwezige maren, functionele afwateringsloten en oorspronkelijke ontsluitingsstructuren. Van noord naar zuid neemt zoals hiervoor aangegeven de intensiteit van de bebouwing (noodzakelijk voor de bedrijvigheid) af en wordt er ruimte gegeven aan een meer landschappelijke zone. Hiermee ontstaat er een landschappelijke groene bufferzone tussen Eemshaven/Oostpolder en het achterland. Deze landschappelijke groene bufferzone markeert het entreegebied van de Eemshaven/Oostpolder.

Met betrekking tot de overgang van industrie naar landelijk gebied dient er ook aandacht te zijn voor de samenhangende uitstraling van bebouwing en architectuur in relatie tot het landschap. Dit geldt voor de overgang naar de groenzone en de noordzuid georiënteerde zichtassen (zie legenda eenheid 'Samenhangende uitstraling bebouwingen architectuur i.r.t. landschap' op pagina 36 Visie op de ontwikkeling van Oostpolder).

Inrichting van Oostpolder als afronding van Eemshaven.

Uit de visiekaart blijkt dat de Oostpolder een zeer belangrijke functie vervult als afronding van het industriële gebied. Deze afronding zorgt voor de landschappelijke verankering van de industriële activiteiten. De Middendijk speelt hierbij een cruciale rol. Bij de Middendijk begint dan wel eindigt de natuurlijke afronding van de Oostpolder. Deze natuurlijke afronding heeft een bepaalde ruimte nodig om tot zijn recht te komen. De groenzone, die beoogt een natuurlijke afstand te creëren tot de woonfunctie achter de Middendijk, krijgt hier een natuurlijke vorm. Aan de ene kant verzacht deze natuurlijke zone de overgang naar de industriezone, maar tegelijkertijd benadrukt de zone ook het contrast tussen het achterland en het industriële landschap.

Met de ontwikkeling en inrichting van de Oostpolder ontstaat de kans om de Eemshaven als industriezone op een goede en passende wijze af te ronden, zowel aan de zuidkant als deels aan de west- en oostkant. Concreet betekent dit dat de Oostpolder de zuidelijke entree van de Eemshaven wordt en tegelijkertijd de overgang tussen het open agrarische polderlandschap en het verdichte industriële gebied vormt.

Hierbij is het belangrijk om bij de inrichting nadrukkelijke aandacht te hebben voor de overgang naar industrie ten aanzien van de bouwhoogten en bouwintensiteit.

Daarnaast is het belangrijk dat de gebiedsontwikkeling een duidelijke samenhang vertoont en

dat er bij de belevingsassen aandacht is voor een representatieve architectuur die past en samengaat met het landschap. Tevens dient er aandacht te zijn voor de richting en de beleving van de opstreckende verkaveling bij de inrichting van de bedrijfskavels om zo het behoud van de landschappelijke structuren te kunnen waarborgen.

De lijnen in het landschap zichtbaar houden

De horizontale structuur van de kwelderwal en van het dijkenlandschap wordt doorkruist door de Grote Tjariet, maren, functionele watergangen, wegen, het spoor en hoogspanningskabels die hier haaks op staan. Deze haakse structuur verteld voor een groot deel de geschiedenis van het gebied.

In de uitwerking van het plan is het noodzakelijk dat de prominente lijnen worden behouden en versterkt. Zij maken het namelijk mogelijk de verschillende tijdslagen in het landschap zichtbaar en voelbaar te maken en daarmee het landschap op een unieke wijze te ervaren. Bij de inrichting van het plangebied wordt daarom zoveel als mogelijk aangesloten op de bestaande richting en structuur van deze lijnen die goed leesbaar zijn in het huidige landschap.

Het versterken van de Grote Tjariet

De Grote Tjariet is een van de meest kenmerkende landschappelijke elementen in het landschap van de Oostpolder en daarbuiten. En een verwijzing naar de geschiedenis van het gebied als fiveboezem en later als kwelder. Aan beide zijden van de Grote Tjariet wordt een brede zone opgenomen, die bebouwingsvrij is. Deze zone geeft ruimte aan natuurvriendelijke oevers, inbedding van de Grote Tjariet in het natuurlijke landschap en groen-blauwe ecologische verbindingen. De maat sluit aan bij de maatvoering van de groene bufferzone.

Vanwege de nabijheid van windmolens en de hoogspanningslijn wordt extra open water langs de Grote Tjariet afgeraden; dit kan voor watervogels gevaarlijke situaties opleveren. Een vochtige zone kan wel. De Grote Tjariet dient zo onaangeroerd mogelijk te blijven/min mogelijk te worden aangetast, wat betekent dat overbrugging van de waterloop in Oostpolder ongewenst is. Gaat de Grote Tjariet zone ook voor recreatieve doeleinden gebruikt worden, dan dient de inrichting een minimale impact op de ecologische functie te hebben. Daarnaast dient de vormgeving van de rand en van de gevels van het industriegebied die grenzen aan de Grote Tjariet aan te sluiten bij zowel het landschap als de activiteit die plaatsvindt op het industrieterrein.

Voormalige maren

Naast de Grote Tjariet kent het gebied nog andere belangrijke en kenmerkende waterlijnen. Dit zijn onder andere twee watergangen in het gebied die nog altijd de historische structuur van een voormalige maar bevatten. Deze maren, zijn kenmerkende structuren in het Groninger landschap. De meest oostelijke van deze oude maren is een hoofdwatgang en als zodanig belangrijk in het waterafvoersysteem van de polder. Aan de westelijke zijde van de

Oostpolder ligt ook nog een sloot die de functie heeft als hoofdwatgang.

Rondom de watergangen dient ruimte voor een natuurlijke oever gereserveerd te worden, waarbij ingezet wordt op het realiseren van ecologische meerwaarde.

Voornoemde waterlopen vormen een belangrijke visuele en ecologische verbinding tussen de zuidelijk te ontwikkelen groene bufferzone met de Middendijk en de noordelijk gelegen Noordzeedijk en de daarboven gelegen schrale gronden en overhoeken in de Eemshaven zelf.

Opstreckende kavelstructuur

De in Oostpolder aanwezige sloten en maren accentueren de opstreckende kavelstructuur die zo kenmerkend voor de polder is. Het merendeel van deze sloten en maren loopt ten zuiden van Oostpolder in het agrarisch landschap door en dienen als richtinggevend voor de inrichting van de bedrijfskavels. Het zichtbaar houden van de aanwezige maren zorgt dat de onderliggende verkavelingsstructuur beleefbaar blijft. Op deze manier wordt de samenhang van de industriële zone met het omringende landschap versterkt en de karakteristieken van het landschap behouden.

Klaas Wiersumsweg

Op dit moment wordt de Oostpolder mede ontsloten door de Klaas Wiersumsweg. Deze weg geeft via twee dijkcoupures toegang tot de Oostpolder. De weg is op zichzelf al een unieke ervaring, omdat de dijkcoupures het landschap letterlijk doorsnijden en daarmee de landschappelijke overgang van land naar zee historisch in het landschap tastbaar en leesbaar maakt. Er zijn meerdere wandel- en fietsroutes die gebruik maken van de Klaas Wiersumsweg. Het mag geen verrassing zijn dat deze doorsnijding als recreatieve verbinding en historische verwijzing behouden moet blijven bij de inrichting van het toekomstige industriegebied. Mogelijk kan deze weg ingericht worden als recreatieve langzaamverkeersroute/verbinding.

Dijkcoupures

Het plangebied de Oostpolder herbergt in totaal vier dijkcoupures. Dit zijn de twee in de Klaas Wiersumsweg aan zowel de noord- als de zuidkant van de Oostpolder en twee ter plaatse van het treinspoor aan de noord en de zuidkant van de Oostpolder. Dergelijke dijkcoupures worden zowel door het RCE als in de Canon van het Nederlandse landschap benoemd als bijzondere landschappelijke elementen behorend bij het zeekleilandschap. Dit betekent dat het daarmee markante elementen zijn en als zodanig in het landschap moeten worden behouden en ingepast.

Entreepunten plangebied

Het plangebied kent op dit moment een aantal entreepunten in het zuidelijk deel: de zuidelijke dijkcoupure voor de (goederen)trein, en de N46 en de N33 die de Middendijk kruisen voor het wegverkeer. In de planontwikkeling zijn deze verbindingen belangrijk voor de ontsluiting van de Oostpolder.

Wegen en kabel-en leidingentracés

De wegen en het kabel- en leidingentracé die belangrijk zijn voor de interne ontsluiting van Oostpolder en de toekomstige industrie drukken zwaar op de ruimtelijke inbedding van de stedenbouwkundige uitwerking voor de Oostpolder. Aangezien de maat, hoeveelheid en type van de kabels en leidingen nauw samenhangen met het type industrie dat zich in het gebied gaat vestigen, kan de meer expliciete vormgeving van het tracés in een later stadium meer zorgvuldig worden meegenomen. In de visie wordt hiervoor een aantal uitgangspunten meegeven:

- Het zoveel mogelijk bundelen van de verschillende tracés in het kader van efficiënt ruimtegebruik.
- De tracés voegen zich naar de landschappelijke hoofdstructuur (en kunnen daar eventueel aan gekoppeld worden).
- Het streven naar een duidelijke hiërarchie die de Eemshaven als geheel structuur geeft, zodanig dat deze bijdraagt aan het functioneren van de activiteiten in het gebied.

Concreet betekent dat:

- In het gebied diverse kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en aardgastransportleidingen lopen die zones en contouren hebben waar niet gebouwd kan worden wegens veiligheidseisen (zie de randvoorwaardenkaart op pagina 31).
- Uitgangspunt is dat de reserveringszone voor kabels ten behoeve van de aansluiting Wind op zee (PAWOZ) wordt benut op basis van meervoudig ruimtegebruik.
- Binnen de groene bufferzone aan de zuidzijde is een strook van circa 100 meter breed gereserveerd voor inpassing van deze kabels. Vereiste hierbij is dat de kabels geen beperkingen mogen vormen voor de landschappelijke inrichting.
- Uitgangspunt is om de N46, de N33 en de Kwelderweg tussen deze beide N-wegen in als hoofdontsluiting voor de Eemshaven en de Oostpolder te benutten. De exacte locatie van de (interne) ontsluiting(en) van de industriezone Oostpolder hangt af van de uiteindelijk gekozen inrichting en type bedrijvigheid.

Aanwezige bebouwing zowel binnen de Oostpolder als daarbuiten

Zowel binnen als buiten de Oostpolder is bebouwing aanwezig, waarmee voor zover mogelijk rekening gehouden dient te worden. Hiervoor geldt dat:

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Oostpolder is dat de bestaande windmolens worden gehandhaafd en worden ontsloten binnen het industriegebied, zodat er geen onsluitingswegen komen te liggen in de groene bufferzone.
- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Oostpolder is het behoud van de bestaande de woonfunctie in de dorpen en buurtschappen in de directe omgeving van de Oostpolder. De woonfunctie van de boerderij in de Oostpolder zal niet behouden blijven. In de totale planvorming en inrichting van Oostpolder dient ervoor gezorgd te worden, dat deze dorpen en buurtschappen geen stank, geluid en/of lichtoverlast zullen ervaren door deze nieuwe ontwikkeling. Hierbij speelt de groene bufferzone een cruciale rol.
- In het gebied aan de Groote Tjariet staat een karakteristieke boerderij. Deze boerderij dient behouden te blijven als waardevol cultuurhistorisch element. De woonfunctie van deze boerderij vervalt zoals hiervoor aangegeven.
- Er aandacht is voor de beleving van de molen Goliath.

Klimaatverandering

De klimaatverandering zal de belasting op het watersysteem in het gebied vergroten. Hierbij is het van belang om het absorberend vermogen van het plangebied te vergroten. De bodem is erg geschikt voor akkerbouw, maar heeft door de zeespiegelstijging in toenemende mate te maken met verzilting.

De functieverandering van agrarisch naar industrieel en deels natuur maakt het mogelijk om een natuurlijk (en/of dynamisch) peilbeheer toe te passen, te weten hogere peilen in de winter die van nature uitzakken in de zomer; dit is gunstig voor een robuust watersysteem en ecologische waarden. Het groenblauwe raamwerk zal samen met het industrieterrein een robuust systeem moeten vormen om wateroverlast, schade en hittestress te voorkomen. Ook wordt bij de uit te geven terreinen aandacht gevraagd voor duurzame waterberging en groene inrichting ter voorkoming van hittestress.

De groene bufferzone is geschikt voor waterberging. Dit kan niet in de vorm van open water vanwege geluidweerkaatsing richting woningen. Maar ook om te voorkomen dat vogelsoorten worden aangetrokken die op wiekhoogte vliegen en in aanraking kunnen komen met windmolens. De aanwezigheid van windmolens maakt het belangrijk om nauwkeurig te kijken naar inrichting en beplanting van de groene bufferzone.

Ook is bijvoorbeeld grind op een plat dak ongewenst, omdat meeuwen en sterns zo'n plek graag gebruiken om een nest te bouwen. De zone biedt mogelijkheden voor soorten als patrijs door plekken te creëren waar ruimte, ruigte en rust is. Zo zijn grote kruidenvelden en ruigtehoeken met een verschalend beheer op plekken met weinig tot geen verstoring gunstig voor de patrijs.

Door langs de watergangen natuurvriendelijke oevers te realiseren wordt het systeem bestendiger tegen peilfluctuaties/wateroverlast. Deze inrichting zorgt voor een gezondere leefomgeving voor vissen als paling, stekelbaars en spiering, die via de vissluis bij gemaal Spijksterpompen het gebied in komen. Het beheer van het gebied is bepalend voor het functioneren van het groenblauwe raamwerk.

Markeerpunten

Markeerpunten zijn oriëntatiepunten in het landschap. Dit kunnen punten zijn, maar ook lijnen die bijvoorbeeld een cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis hebben. In het landschap van de Eemshaven en de Oostpolder zijn verschillende markeerpunten te herkennen. Om te beginnen natuurlijk de Noordzeedijk (tussen de Eemshaven en de Oostpolder), de Middendijk, een slaperdijk met daarachter dorpen en gehuchten), de molen Goliath (die dapper tussen de nieuwe windmolens in het westelijk deel van de Oostpolder staat), de karakteristieke boerderij en de Groote Tjarriet en de historische waterlopen/maren. Maar ook de dijkcoupures behoren hiertoe.

Door nadrukkelijk rekening te houden met deze cultuurhistorische punten en lijnen in het landschap en deze te integreren in aan te leggen zichtrelaties, ontstaan er natuurlijke oriëntatiepunten in het landschap. Op deze wijze worden kenmerkende patronen in het landschap benut en ontmoeten oude landschappen met cultuurhistorische elementen het nieuwe industriële landschap dat symbool staat voor innovatieve vooruitgang.



Markatiepunt 'Poldermolen Goliath' (Bron: BügelHajema).



'The Wine Tasting Complex' (Bron: <https://www.x-architecture.co.uk/project/shilda/>).
Referentiebeeld voor samenhang en verwevenheid (agrarisch) landschap en industriële bebouwing.



Oostpolder rondom Koningsoord (Bron: BügelHajema)

06 Opgaven en uitdagingen Oostpolder

6.1 Inleiding

Op basis van deze visie is voor de ontwikkeling van de Oostpolder een aantal opgaven en uitdagingen te formuleren die in het kader van een zorgvuldige inpassing om een nadere uitwerking vragen. In dit hoofdstuk worden deze opgaven en uitdagingen beschreven.

6.2 Opgaves en uitdagingen

Meervoudig ruimtegebruik als maatschappelijke verantwoordelijkheid

Voor voornoemde ontwikkeling van de Oostpolder wordt 600 hectare goede landbouwgrond uit agrarische productie gehaald. In Nederland is ruimte schaars. De omzetting van landbouwgrond naar industriegebied vraagt nadrukkelijk om een innovatieve manier van omgaan met ruimte en de eisen die daaraan gesteld worden. Bij het aanleggen van kabels en leidingen en bij het realiseren verschillende activiteiten dient optimaal ruimtegebruik centraal te staan om zo goed mogelijk bij te dragen aan de landschappelijke inbedding van het industrieterrein Oostpolder als uitbreiding en afronding van de Eemshaven.

Landschappelijk inclusieve kavelontwikkeling en niet-traditionele uitgifte

Het plangebied heeft de potentie om toonaangevend te zijn op het gebied van energie en landschappelijke inpassing. Dit vraagt van de initiatiefnemers dat de kavels en bedrijfsactiviteiten landschappelijk inclusief worden ontwikkeld.

De uitgifte van het terrein is afhankelijk van het type bedrijf dat zich vestigt en de daarmee samenhangende milieubelasting/-gebruiksruimte.

Gelijktijdig dient de ruimte zo maximaal mogelijk benut te worden. Dit betekent dat er zoveel mogelijk gezocht moet worden naar multifunctioneel ruimtegebruik zowel ondergronds als bovengronds.

Daarnaast dient te worden uitgegaan van het principe van flexibele verkaveling en uitgifte. Dit betekent concreet dat een bedrijf bij de uitgifte van een bedrijfskavel ook zorgdraagt voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld een natuurlijke oever als deze binnen deze uitgegeven kavel ligt.

Bij een dergelijke vorm van uitgifte past een ontwikkelstrategie die zich richt op het faciliteren van activiteiten en niet per se op uitgifte van kavels en een traditionele verkaveling. Een strategie die zich richt op onderlinge meerwaarde, het benutten van gezamenlijke kansen en multifunctionaliteit stimuleert.

Fasering en groenblauwe raamwerk

De vraag is binnen welke termijn de (gehele) Oostpolder ontwikkeld gaat worden en wanneer er sprake is van een volledig uitgegeven en afgerond bedrijventerrein.

Met het oog op een continu afgerond geheel is het vanuit landschappelijk perspectief wenselijk om de fasering van Oostpolder van oost naar west te laten plaatsvinden, waarbij de groenzone aan de zuidzijde 'meegroeit' en de bedrijvigheid noord-zuid georiënteerd is. Voorwaarde hierbij is dat iedere fase een afgerond geheel vormt waarbij de voorziene groenzone aan de zuidzijde van het gebied daarvan onderdeel is. Bij de stedenbouwkundige uitwerking in het vervolgtraject is dit dan een belangrijk aandachtspunt.

Aangezien bij de ontwikkeling van Oostpolder, het uitgangspunt 'ieder bedrijf op de juiste plek' geldt, is het op voorhand niet duidelijk of daadwerkelijk voldaan kan worden aan een ontwikkeling van het bedrijventerrein van oost naar west. Indien hieraan niet voldaan kan worden is het van belang dat de groenblauwe zones vooraf in zijn totaliteit aangelegd en ingericht worden. Dit is weer gunstig voor het integraal ontwikkelen van de groenblauwe zones en het creëren van ecologische waarde.

Bij de aanleg van het groenblauwe raamwerk, waaronder de groenzone aan de zuidzijde is het van belang rekening te houden met de inrichting. De inrichting dient geen aantrekkende werking te hebben op bijvoorbeeld vogels die in aanvaring kunnen komen met de windturbines.

Vormgeving gradiënt van groenzone naar industrie (extensief > intensief)

Het belang van het benadrukken van een gradiënt, voor zowel de dichtheid/massa van de bebouwing als voor de bouwhoogtes, is in de visie duidelijk aangegeven. Aan de kant van de Eemshaven aan de noordzijde is, rekening houdend met zichtlijnen, sprake van dichtere, grotere en hogere bouwmassa. De lagere bebouwing van een aanzienlijke kleinere dichtheid bevindt zich aan de zuidzijde richting de groene bufferzone. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met zichtlijnen.

Het groen van de groene bufferzone en de landschappelijke kwaliteiten van het omringende open agrarische gebied gaan zich zoals eerder aangegeven vervlechten met het industriële landschap. De wijze waarop dit gebeurt en hoe dit kan samenvallen met aanwezige waardevolle landschappelijke structuren in de Oostpolder zelf (denk aan maren, Groote Tjariet) en deze structuren kan versterken, vragen om een nadere uitwerking. Zie hiervoor de referentiebeelden op pagina 48 en 49.

Inpassing bedrijven

De inrichting en de uitstraling van de bedrijfskavels dienen te passen binnen het principe van de stedenbouwkundige gradiënt ten aanzien van de overgang van groen naar industrie en van bouwmassa en bouwhoogten.

Bouwhoogte

Zoals omschreven in de visie in hoofdstuk 5 en in de ontwerpprincipes in hoofdstuk 4 dient er bij het bepalen van de bouwhoogtes in ieder geval sprake te zijn van een gradiënt in de

bouwhoogtes. Het bepalen van (de bandbreedte van) de gewenste bouwhoogtes vraagt nader onderzoek. Concreet uitgangspunt is dat de bouwhoogtes aan de noordzijde (aansluitend op de Eemshaven) 'hoger' zijn en aan de zuidzijde (aansluitend op de groenzone) 'lager'. De gehanteerde bouwhoogten in Eemshaven en Eemhaven zuid-oost bieden mogelijk aanknopingspunten.

Gevels en inrichting overgangsgebieden tussen industrie en blauwgroene zones en ontsluitingsassen.

Voor het gehele te ontwikkelen industriegebied Oostpolder geldt dat er aandacht moet zijn voor de toe te passen architectuur en dat te allen tijde moet worden voorkomen dat er anonieme achterkantensituaties ontstaan. Dit vraagt een nadere uitwerking van de uitstraling en de situering van de bebouwing en andere activiteiten (parkeren, opslag, afrastering) richting het openbaar gebied. Dit betekent ook dat de rand en de gevels aan de zuidzijde van het industriegebied éénduidigheid toont in vormgeving, architectuur en materialisatie, waarbij ook aandacht is voor een geluidreducerende vormgeving. Dit geldt ook voor de zichtassen. Deze eenduidigheid en samenhang dienen aan te sluiten bij zowel de industriële activiteiten als de natuurlijk landschappelijke gebruiksvormen (zie referentiebeelden op pagina 48 en 49). Deze rand moet als vanzelfsprekend de vervlechting en verweving tonen van de overgang van het open agrarische landschap naar het verdichte industrie gebied. Dit geldt ook voor de assen met doorzichten.

De wijze waarop de vervlechting en verweving vorm kan krijgen vraagt om een nadere uitwerking om inzicht te krijgen in de mogelijkheden. Op de visiekaart is de vervlechting visueel inzichtelijk gemaakt door paars en groen in elkaar te laten overgaan.

Er ligt een vergelijkbare opgave voor het westelijke deel van het gebied. Ook hier dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe het industriegebied en het omringende open agrarische landschap met elkaar vervlochten kunnen worden.

Ontsluiting

Als ontsluiting voor Oostpolder is de toegang via de N46 voorzien en voor de oostkant van de Groote Tjariet is de toegang via de N33 voorzien. De wijze waarop deze ontsluiting en de interne ontsluiting van Oostpolder vormgegeven worden vraagt om nader onderzoek. Er dient nadrukkelijk voorkomen te worden dat (zwaar)verkeer bestemd voor de Eemshaven of Oostpolder gebruik maakt van de Dijkweg en naar de dorpen toe kan gaan.

Kwelderweg

De Kwelderweg heeft een sterk structurerende werking en speelt een cruciale rol in de ontsluitingsstructuur van Eemshaven en Oostpolder. De Kwelderweg dient ingericht te worden als een volwaardige gebiedsontsluiting, waarbij oog moet zijn voor ruimtelijke kwaliteit bij de inrichting van de Kwelderweg.

Indien er sprake is van een aanzienlijke toename van de verkeersintensiteit, dan zal het ontwerp van deze weg met aanpalende kabels- en leidingenstrook nader onderzocht moeten worden.

Dijkinrichting

De bestaande dijken in het plangebied zoals de Middendijk (slaperdijk) en de Noordzeedijk herbergen een specifieke en daarmee zeldzame dijkvegetatie. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de Oostpolder is het belangrijk dat onderzocht wordt op welke wijze deze vegetatie behouden en versterkt kan worden. Wat is hiervoor noodzakelijk, wat zijn minimale uitgangspunten en randvoorwaarden voor het behoud van een dergelijke vegetatie en hoe kan verstoring tijdens de aanleg van Oostpolder voorkomen worden?

Ecologische inrichting

Het plangebied ligt op het grensgebied van land naar zee. De invloed van de zee is tot op de dag van vandaag zichtbaar en voelbaar in het landschap. Door de ingrijpende transformaties die het gebied kent en de aanwezigheid van sterk verschillende ecologische milieus en omgevingen, heeft het gebied ecologisch gezien veel potentie.

Daarnaast kent het gebied een zekere kwetsbaarheid met betrekking tot reeds aanwezige ecologische waarden. In de verdere stedenbouwkundige uitwerking van Oostpolder geldt het uitgangspunt dat er een samenhangende sterke ecologische structuur wordt gerealiseerd. Zo moet onderzocht worden op welke wijze biotopen voor vogels, vissen en andere dieren in zowel zoet, zout en brakwatermilieus behouden en versterkt kunnen worden. Samenwerking met ecologen die bekend zijn met het gebied kan bijdragen aan de bepaling hoe rijke en toekomstbestendige biotopen voor flora en voor fauna te behouden en te versterken. En hoe deze ecologische biotopen te verbinden met ecologische leefmilieus in en grenzend aan de Oostpolder.

Daarnaast dient er aandacht te zijn voor het beheer.

Er kan bijvoorbeeld rekening gehouden worden met:

- het opstellen van een beheerplan en het financieel borgen van het beheer;
- het toepassen van verschalend beheer (maaaien en afvoeren);
- het benoemen van doelsoorten, waaronder bijvoorbeeld Patrijs;
- het vermijden van open water onder andere bij de Groote Tjariet om geen watervogels aan te trekken, zodat aanvaringslachtoffers met windturbines worden voorkomen.

Water

De groene bufferzone heeft potentie als waterberging. Er dient te worden onderzocht op welke manier deze zone kan fungeren als waterberging in combinatie met ecologie en recreatie. Voor de aanleg van het bedrijventerrein dient compensatie in de vorm van waterberging plaats te vinden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient nagedacht te worden hoe zal worden omgegaan met afvoer en berging van regenwater. Open water dient te worden voorkomen. Dit in verband met de aantrekkende werking hiervan voor watervogels. Deze vogels kunnen in aanvaring komen met de windturbines.

De exacte inrichting van de groenblauwe zones en het (natuurlijk/dynamisch) peilbeheer vragen om een nadere uitwerking.

Kabels en leidingen

Ten behoeve van de aansluiting van de windmolenparken op zee heeft TenneT verzocht rekening te houden met een reserveringszone voor ondergrondse kabels. Deze reserveringszone loopt in west-oost richting door het plangebied. Besluitvorming over de exacte ligging en breedte ontbreekt vooralsnog.

Binnen de groene bufferzone aan de zuidzijde is een strook van circa 100 meter breed gereserveerd voor inpassing van deze kabels. Vereiste hierbij is dat de kabels geen beperkingen mogen vormen voor de landschappelijke inrichting, het gebruik en het beheer van de groene bufferzone. Het is van belang om te onderzoeken welke inpassingen en type beheer mogelijk zijn om zo het ruimtegebruik van het tracé te minimaliseren en meervoudig ruimtegebruik te optimaliseren.

De kabel- en leidingentracés die belangrijk zijn voor toekomstige bedrijven dienen zich te voegen naar de landschappelijke structuren waaronder bijvoorbeeld de noord-zuid georiënteerde waterlopen. Hoe een en ander goed kan worden ingepast vraagt om nader onderzoek.

Uitloopgebied

Op dit moment lopen er verschillende recreatieve routes door de Oostpolder en de Eemshaven. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking van Oostpolder is het wenselijk dat deze recreatieve routes worden behouden en dat enkele nieuwe routes worden toegevoegd specifiek bedoeld voor lokaal gebruik. Zoals langzaamverkeersroutes over de dijken, maar bijvoorbeeld ook over de Klaas Wiersumsweg. Recreatieve routes dienen toegankelijk te zijn vanuit de omliggende woonkernen. Het creëert een meerwaarde als deze recreatieve routes aansluiting vinden op bestaande. De groene bufferzone kan hier eveneens een interessant aanknopingspunt in zijn.

Zichtlijnen

In de visie is omschreven dat de Oostpolder op basis van ondergrondse geomorfologische lagen en daaraan gekoppelde bovengrondse cultuurhistorische structuren (dijken) een oost-west oriëntatie heeft. Haaks op deze oost-west oriëntatie bevindt zich de richting van het opstreckende kavelpatroon begeleid door aanwezige maren en afwateringsloten. In de stedenbouwkundige uitwerking vormen voornoemde haakse lijnen bepalende en daarmee belangrijke zichtlijnen die de visuele relatie leggen tussen het omringende agrarische landschap met zijn kleine dorpen en de Eemshaven. In de stedenbouwkundige uitwerking van de Oostpolder zal onderzocht moeten worden op welke wijze deze zichtlijnen enerzijds versterkt kunnen worden en anderzijds een fraaie ecologische verbinding tussen de groene bufferzone en de Waddenzee kunnen vormen.

Beleving Goliath

De molen Goliath is een cultuurhistorisch element dat evenwel buiten de Oostpolder ligt, maar binnen de Oostpolder visueel zichtbaar en beleefbaar is. De molen is een karaktervol element tussen de moderne windturbines en is planologisch voorzien van een molenbiotoop. In de stedenbouwkundige invulling van de Oostpolder zal nader bekeken worden hoe de beleving op grotere afstand behouden kan blijven.

Kunst ter versterking van het verhaal van de plek

Gezien de transformatie die het gebied door gaat maken, is het vanwege de enorme historische rijkdom van het gebied van belang dat de verhalen en de lagen die dit gebied hebben gemaakt en kenmerken zo sterk mogelijk worden uitgedragen en kracht worden bijgezet. Kunst kan hieraan een waardevolle bijdrage leveren door de beleving van de nieuwe ontwikkeling te koppelen aan de rijke historie die het gebied draagt. Daarom is een verkenning gedaan naar de wijze waarop kunst kan bijdragen aan de inrichting van het gebied. Zie hiervoor het document 'Integratie van kunst bij de transitie van de Oostpolder: verbeelding van identiteit' (opgenomen in de bijlage). In het vervolgtraject zal een concrete plek moeten komen voor de integratie van kunst in het stedenbouwkundig-/ landschapsontwerp.

Dark Sky Park

Naast de opgaven en uitdagingen die voortkomen uit de visie speelt het thema duisternis ook een rol bij de inrichting van de Oostpolder. Gemeente Het Hogeland waarin de Eemshaven en de Oostpolder liggen, is een zogeheten Dark Sky Park gemeente. Dit betekent dat de gemeente een gebied is waar de duisternis behouden blijft en waar het 's nachts mogelijk is om deze duisternis te kunnen ervaren en (bij helder weer) de sterrenhemel te kunnen zien. Deelname aan deze internationale Dark Sky Association, betekent dat de gemeente Het Hogeland zich inzet voor een maximale beperking van lichthinder als gevolg van het gebruik van kunstlicht/verlichting in de nacht. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van Oostpolder en bij het uiteindelijk in gebruik zijn van Oostpolder wordt ingezet op het maximaal beperken van het gebruik van verlichting gedurende de nachtperiode.



Energie in de Oostpolder (Bron: BügelHajema)

07 Borgen ruimtelijke kwaliteit

Borging ruimtelijke kwaliteit

Oostpolder is een gebied dat rijk is aan verhalen, elementen en tijdslagen die een plek verdienen in de nadere uitwerking en inrichting van het gebied. Het gebied heeft ingrijpende transformaties doorgemaakt en door de aanwezigheid van landschappelijke en historische elementen is de ontstaansgeschiedenis van dit gebied nog op veel plekken leesbaar.

Het behouden en waar mogelijk versterken van deze leesbaarheid van de verschillende tijdslagen is van groot belang voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het bedrijventerrein Oostpolder als afronding van de Eemshaven en als overgangsgebied naar het achterland. Om deze ruimtelijke kwaliteit te borgen wordt het in stellen van een kwaliteitsteam aanbevolen.

Instellen Kwaliteitsteam

In gebied van de Oostpolder en de Eemshaven spelen diverse (grote) opgaven met ruimtelijke impact en een lange duur. Het is sterk aan te bevelen dat een kwaliteitsteam onder leiding van een regisseur/supervisor zorgt voor, onder andere, de versterking en borging van de ruimtelijke kwaliteit. Waarbij integraal wordt gekeken naar de verschillende trajecten die lopen.

Gezien de omvang en de duur van de ontwikkeling van Oostpolder moet deze rol nu en in de toekomst worden ingevuld en geborgd om de integrale ruimtelijke kwaliteit te bewaken en er voor te zorgen dat de ontwikkelingen in lijn zijn met voorliggende visie en de nader te formuleren kwaliteitseisen. Het team dient te beschikken over expertise ten aanzien van landschapsarchitectuur, stedenbouw, ecologie, beheer, kunst en architectuur.

Uitwerken kwaliteitseisen

Wil het aan te stellen team haar rol goed kunnen vervullen dan dient het team te beschikken over een goed kwaliteitskader en nader geformuleerde kwaliteitseisen in een beeldkwaliteits- en inrichtingsplan. De visie in dit document geeft op hoofdlijnen een ruimtelijk kwaliteitskader mee. Bij de verdere planvorming dient dit bij voorkeur in samenwerking met het in te stellen kwaliteitsteam verder uitgewerkt te worden, waarbij aandacht is voor de beeld- en structuurbepalende hoofdelementen die vastgelegd moeten worden (groen- blauwe raamwerk).

Beeldkwaliteits- en inrichtingsplan

Bij de verdere uitwerking dient aandacht te zijn voor de maat, schaal en architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. In een beeldkwaliteitsplan en in een inrichtingsplan kunnen randvoorwaarden en (beeld)kwaliteitseisen gesteld worden aan zowel de inrichting van het openbaar gebied als aan de uitstraling van de bedrijfskavels en de overgang hiertussen.

Koppelkansen ecologie, recreatie en kunst

Bij de verdere uitwerking op een gedetailleerde schaalniveau wordt ingezet op het benutten van koppelkansen op het gebied van ecologie (zie ook hoofdstuk 6), recreatie en kunst (zie hier voor het document 'Integratie van kunst bij de transitie van de Oostpolder: verbeelding van identiteit').



Bron: 'CONO kaasfabriek', Beemster, 2014

Referentiebeeld voor industriële gebouwen waarvan de oriëntatie bepaald is door de kavelrichting en zich aanpast aan de landschappelijke structuren. Tevens een referentiebeeld van voorkantsituaties (architectuur) naar het landschap en een overgang in hoogte van akkerland naar industrie.



Bron: 'NIOO KNAW, Wageningen. 2011

Referentiebeeld voor voorkantsituatie (architectuur) naar het landschap en een vormgeving, architectuur en materialisatie, die aansluit bij zowel de bedrijfsactiviteiten als bij het landschap.



Bron: Philips High Tech Campus Eindhoven
Referentiebeeld voor voor een overgang in hoogte van landschap naar industrie en voor een samenhangende afronding met een éénduidige taal in architectuur en materialisatie.



Bron: Zollverein, Essen,
Referentiebeeld voor een overgang in hoogte van landschap naar industrie en voor een samenhangende afronding met een éénduidige taal in architectuur, kleur en materialisatie.

Bijlage

KUNST OOSTPOLDER

**Integratie van kunst bij de
transitie van de Oostpolder:
verbeelding van identiteit**

.KUNST

INLEIDING

De Oostpolder is een gebied dat rijk is aan verhalen, elementen en tijdslagen die een plek verdienen in de inrichting van het gebied. Dat is gebleken uit de analyse van de Oostpolder, zijn context in de landschapsvisie en het boek 'Heden, Verleden en Toekomst Oostpolder'. Het gebied heeft ingrijpende transformaties doorgevoerd en door de aanwezigheid van landschappelijke en historische elementen is de ontstaansgeschiedenis van dit gebied nog op veel plekken leesbaar. De gebiedsvisie beoogt de leesbaarheid van de verschillende tijdslagen te versterken. Kunst kan daarbij een sterk beeldend middel zijn die de verhalen en tijdslagen zichtbaar maakt en een extra belevingslaag toevoegt.

Het vervolg op de landschapsvisie zal een nadere uitwerking zijn op een gedetailleerder schaalniveau waarin meer duidelijkheid zal ontstaan over de wijze waarop het gewenst is om gebieden exact in te vullen.

Om kunst goed in te passen is een verkenning gedaan naar de potentie van kunst in de inrichting van het gebied. Dit in samenhang met, of vooruitlopend op de detailleringsslag voor het ontwerp dat in navolging van de landschapsvisie zal worden gemaakt. In dit advies presenteren we een drietal denkrichtingen om met kunst de historische rijkdom, verhalen en lagen die dit gebied kenmerken, een meerwaarde te geven. Zo kunnen we met kunst de identiteit van het gebied kracht bij zetten en kunnen we de beleving van het gebied sterker koppelen aan de rijke historie van de Oostpolder.



DENKRICHTINGEN KUNST OOSTPOLDER

Voor de Oostpolder hanteren we een brede en interdisciplinaire benadering. Geen kunst om de kunst, maar kunst die een betekenisvolle factor is in het grotere geheel en zich daar ook op een logische manier toe verhoudt. De toegevoegde waarde van kunst in de Oostpolder is dat zij een extra belevingslaag toevoegt, en visualiseert wat de plek betekent of wat zich achter muren van de bedrijfspanden voordoet. Kunst kan juist het onzichtbare zichtbaar maken en de identiteit van de Oostpolder (vroeger, nu of in de toekomst) laten zien en/of beleven. Door al vroeg in het project na te denken over kunst kan worden meebewogen in het ontwerp en kan kunst een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. In een eerste verkenning komen we tot de volgende denkrichtingen.

1. KUNST ALS VERBINDENDE FACTOR > EIGENZINNIGE VISIE OP DE OOSTPOLDER

Kunstenaars inzetten om de Oostpolder een extra dimensie mee te geven die mede-vorm geeft aan het geheel en een verbindende factor vormt. Kunstenaars komen vanuit hun verbeeldingskracht en het 'vrij denken' tot andere ideeën. Daarmee kunnen zij een krachtige impuls geven aan het gebied als geheel. Uitgangspunt is om kunstenaars al in de ontwerpfase te betrekken en hen een visie te laten maken op het gebied in samenhang met de ruimtelijke visie en uitwerking daarvan, uiteraard in nauwe samenwerking met de betrokken partijen. Deze visie / kerngedachte kan vervolgens op verschillende schaalniveaus doorwerken. Vraagstukken die de kunstenaars kunnen meekrijgen zijn onder andere:

- Hoe kan de genius loci / 'de geest van de plek' een rol krijgen in het ontwerp en een drager worden in de Oostpolder? Denk aan de identiteit, ontwikkeling van het landschap door de jaren heen, de bewoners en gebruikers van het gebied.
- Hoe kan kunst bijdragen aan het ecologische vraagstuk, biodiversiteit en verzilting?
- Verbeelding symbiose tussen bedrijvigheid en landschap



Het Geheugenbalkon, Studio LA, Zuiderplantsoen Groningen

Een voorbeeld van deze werkwijze is de betrokkenheid van Kunstpunt Groningen bij de transformatie van de Zuidelijke Ringweg in Groningen; een uitermate complex project, waarbij veel partijen betrokken zijn (Rijkswaterstaat, provincie, gemeente (ARZ), aannemerscombinatie Herepoort en bewoners). Het gehele project is niet alleen een enorme logistieke uitdaging maar ook van ruimtelijke betekenis voor Groningen.

Kunstpunt is in een vroegtijdig stadium aan tafel gegaan met alle partijen. Gezamenlijk is bedacht dat de kunst een rol zou krijgen in het beleefbaar maken van het bouwproces en het activeren van de openbare ruimte door ruimte te geven voor ontmoeting. Vanuit de visieomschrijving is Studio LA betrokken. Hun gedachte was om de geschiedenis van de oude snelweg door te laten leven in het heden door onderdelen van de oude snelweg op te nemen in hun ontwerp. Als eerste realiseerden zij het *Geheugenbalkon*, een verbinding tussen verleden, heden en toekomst en ruimtelijke spil in de verbinding tussen A7, Zuiderplantsoen en de aanliggende wijken. Op dit moment wordt door Studio LA gewerkt aan een vervolg op het Geheugenbalkon in het Zuiderplantsoen.



Park Meerstad, Jeroen Doorenweerd in samenwerking met Matthijs Dijkstra

Een mooi voorbeeld van een integraal ontwerpproces waarbij kunst en landschapsonwerp volledig hand in hand zijn gegaan is *Park Meerstad*. Hierdoor is het grootste openbare landkunstwerk van Nederland tot stand gebracht. Het is een gebied van 10 hectare bij het Woldmeer in Meerstad. In deze wijk heeft land plaats gemaakt voor water. Het water van het meer golft als het ware door in het park met grote hoogte verschillen, zodat water en land letterlijk en figuurlijk in elkaar overlopen. Zo wordt het verhaal van de plek verbeeld in het landschap.

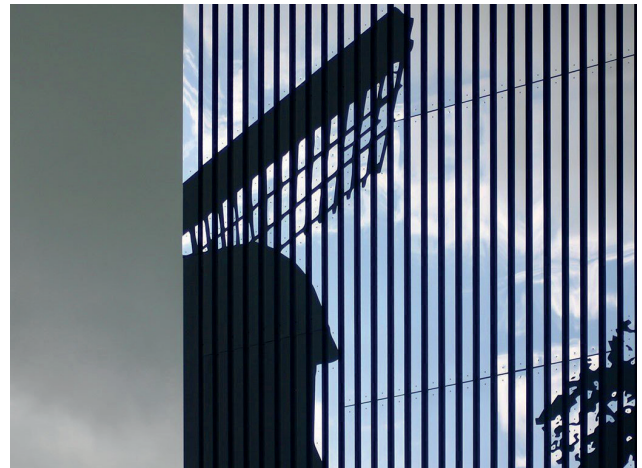
Het unieke ontwerp voor het park is in samenwerking gemaakt door beeldend kunstenaar Jeroen Doorenweerd en landschapsonwerper Matthijs Dijkstra. Samen namen zij het hele park onder handen, met als resultaat: geen kunst in een park, maar een totaalontwerp. Een glooiend landschap met natuurlijke elementen als aanleidingen voor gebruik. Dwars door het glooiend landschap snijdt een strak betonnen voet/fietspad dat een bijzonder contrast vormt met de glooiende structuur van het park als geheel. In Park Meerstad komen kunst en natuur samen. De ontwikkeling van het park is een samenwerking tussen het Kunstpunt, gemeente Groningen en Bureau Meerstad. Ook de bewoners hadden een stem in het geheel.

2. DE DIALOOG KUNST EN ARCHITECTUUR BEDRIJFSPANDEN

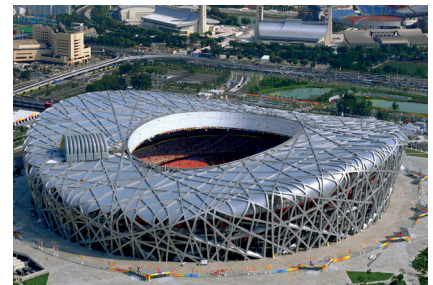
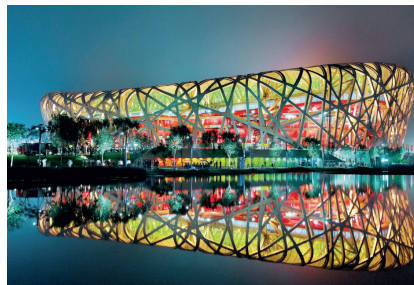
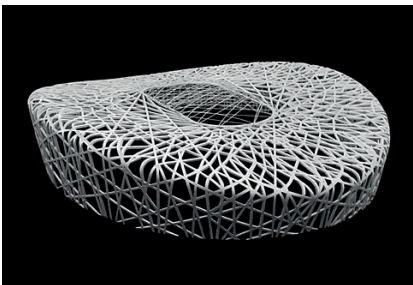
Een tweede denkrichting is gericht op de architectuur. Kunst die een dialoog aangaat met de architectuur van de bedrijfspanden. In plaats van anonieme ogende 'dozen' kunnen de gebouwen de verhalen/identiteit van de plek gaan verbeelden. Op die manier gaan de gebouwen meer verbinding aan met de plek en de bewoners/gebruikers van het gebied.

Bovengenoemde visie/kerngedachte ten aanzien van het geheel werkt idealiter door op het schaalniveau van architectuur van de toekomstige bedrijven. Als de geschiedenis van het gebied de leidraad zou vormen in het ontwerp dan zou deze gedachte ook in het Programma van Eisen naar de bedrijven moeten worden meegegeven. Uitgangspunt is dat kunst en architectuur een dialoog aangaan.

Een voorbeeld van een kunstwerk dat in relatie tot de architectuur de historie van de plek verbeeldt is het werk van Andre Pielage in Leusden.



Spiegel in de tijd, Andre Pielage, Zandbrinkermolen Leusden



Het Olympisch stadion in Peking (2008). Een op de natuur gebaseerde vormtaal en aan de natuur ontleende inspiratie. Een stadion als vogelnest. Het concept is van beeldend kunstenaar Ai Weiwei, de architectonische vertaling van de architecten Herzog & de Meuron. De dialoog van start tot finish creëerde dit unieke en betekenisvolle bouwwerk.

3. GRENSGEBIED/TUSSENCULTUUR

De Oostpolder met de Eemshaven is een fascinerend landschap – wie erdoor heen rijdt ziet een landschap dat is gewonnen op de zee. Het is artificieel, leeg, grootschalig, er zijn weinig mensen en tegelijk geeft de industrie de indruk dat er veel gebeurt. Het is een fascinerend en ook een zeer inspirerend landschap. Die eigenheid en ook het intrigerende van het gebied willen we door kunstenaars laten onderzoeken en verbeelden.

Daarbij vragen we hen in te gaan op de specifieke identiteit van het gebied als grenslandschap. De ligging tussen zee en land aan de rand van Nederland maakt dat het gebied de kwaliteiten heeft die we kennen. Het agrarisch gebruik en de vruchtbare landsbouwgrond dankt het aan het feit dat het ooit zee was (vruchtbare achtergebleven kleigrond), de Eemshaven ligt er vanwege haar ligging aan de zee en het Diggelschip uit vroegere jaren (waar het plaatsje Oudeschip naar is genoemd) is ook verbonden met het feit dat deze plek op de grens van land en zee lag.



Een voorbeeld van een project waarbij een kunstenaar een gebied en de transformatie vastlegt en in beeld brengt is: 'De uitbreiding van polder Mastenbroek' van beeldend kunstenaar Sjaak Langenberg. Een inspiratiedocument dat de ontwikkeling mede heeft gestuurd.

.KUNST

www.kunstpunt groningen.nl



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving