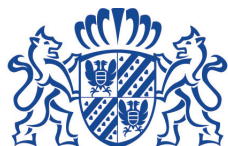


Zo gaan we aan de slag!

Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder



gemeente
Het Hogeland



provincie
groningen



Zo gaan we aan de slag!

Ruimtelijk Kwaliteitskader Oostpolder

Datum: 28 april 2022
Project: P000057

Inhoudsopgave

| | |
|--|---------------|
| Hoofdstuk 1 - De gebiedsontwikkeling Oostpolder | 4 |
| 1.1 Inleiding | 4 |
| 1.2 Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling | 4 |
| 1.3 Het doel van het Ruimtelijk Kwaliteitskader | 5 |
| 1.4 De scope van het Ruimtelijk Kwaliteitskader | 6 |
| 1.6 Leeswijzer | 6 |
| Hoofdstuk 2 - De huidige situatie van het plangebied Oostpolder | 8 |
| 2.1 Inleiding | 8 |
| 2.2 Begrenzing en karakteristieken | 8 |
| 2.3 Planologisch kader | 9 |
| 2.4 Ruimtelijke claims en belemmeringen | 9 |
| 2.5 Ruimtelijke waarden | 11 |
| Hoofdstuk 3 - Ambities, kaders en uitdagingen | 14 |
| 3.1 Ambities | 14 |
| 3.2 Ambities en kaders voor het Masterplan | 14 |

Hoofdstuk 1 - De gebiedsontwikkeling Oostpolder

1.1 Inleiding

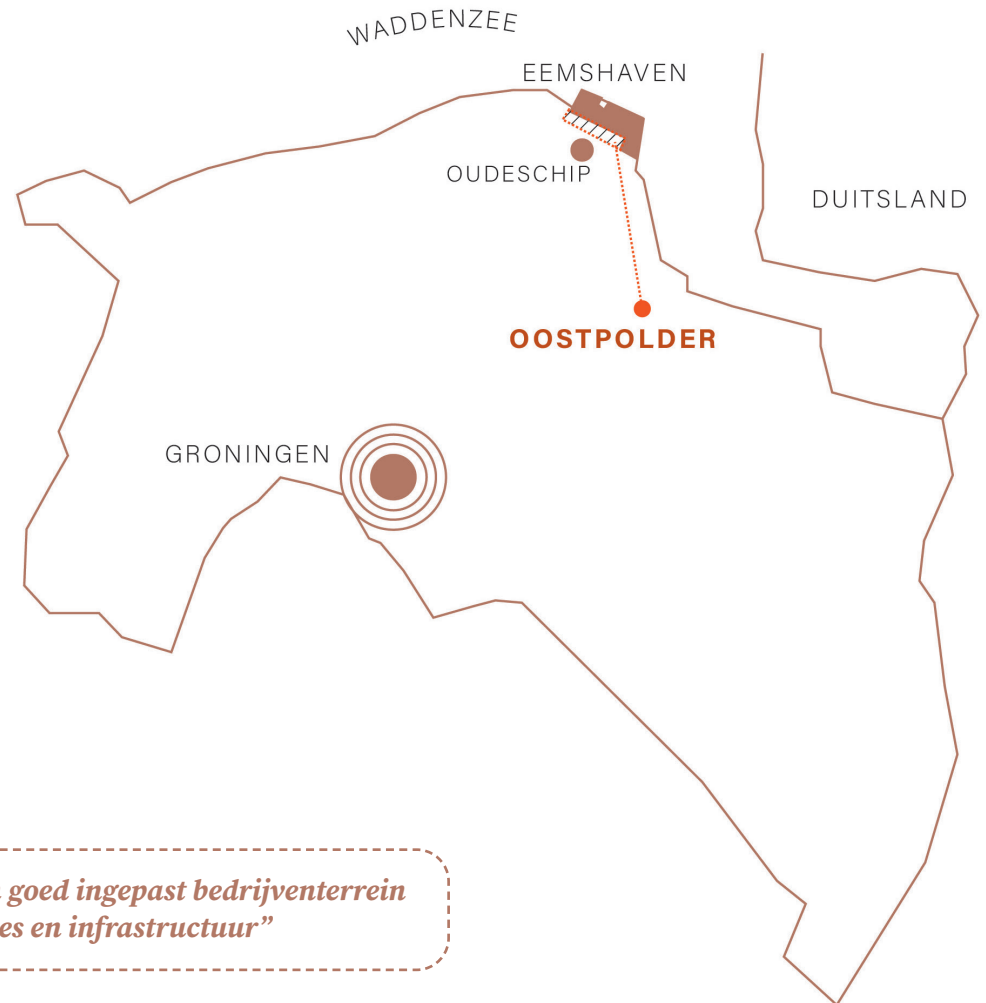
Groningen profileert zich als 'energieprovincie', waar de nieuwe economie hand in hand gaat met ecologie, leefbaarheid en duurzaamheid. Binnen deze economische transitie ligt de focus op het genereren van kansen rondom werkgelegenheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente Het Hogeland en de provincie Groningen hebben gezamenlijk uitgesproken dat zij de Oostpolder willen ontwikkelen om de vestiging van grootschalige bedrijven mogelijk te maken. Uit marktonderzoek¹ is gebleken dat deze locatie bij uitstek is geschikt voor innovatieve, duurzame bedrijvigheid, bijvoorbeeld waterstofgerelateerde bedrijven, circulaire bedrijven, bedrijven gerelateerd aan de windenergie, datacenters en automotive industrie. Ook kunnen nieuwe vormen van bedrijvigheid ontstaan, die een plek kunnen krijgen in de Oostpolder.

De Oostpolder is circa 600 ha groot. Het streven is om twee derde van het gebied te transformeren tot uitgeefbaar bedrijventerrein. Een derde is voor het groenblauwe raamwerk en infrastructuur. Onderdeel van het groenblauwe raamwerk is een bufferzone en uitloopgebied voor bewoners en toekomstige werknemers, langs de Oude Dijk.

De opgave is: "Het ontwikkelen van het plangebied Oostpolder tot een goed ingepast bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven, met de bijbehorende groen-blauwe zones en infrastructuur"

Ligging van de Oostpolder



¹ Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein, Buck Consultants juli 2020.

1.2 Uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling

De opgave betekent voor de gebiedsontwikkeling:

1. Zorgvuldige ruimtelijke inpassing

Het bedrijventerrein wordt zorgvuldig ruimtelijk ingepast, is 'windinclusief' en de woonfunctie in de omliggende kernen wordt in principe 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 Oostpolder wordt ontwikkeld binnen de bestaande milieuruimte van de Eemshaven. Daarmee zijn de wettelijke kaders een waarborg voor omwonenden. Dit betekent dat er zeer beperkte milieuruimte is die heel precies over de verschillende kavels moet worden verdeeld. De verschillende kavels hebben, met name door de ligging ten opzichte van de woongebieden, dus een specifiek milieuprofiel. Daarbij komen regels voor inrichting, bijvoorbeeld maximale bouwhoogte en rooilijnen. Goed overleg en regie bij uitgifte waarborgt dat elk bedrijf op de beste plek in de Oostpolder landt.

Aanpak en proces

Gezien de aard en omvang van de opgave, om in vorengenoemde prioriteitsvolgorde aan de drie voorwaarden te voldoen, benadrukken de gemeente Het Hogeland en de provincie Groningen de noodzaak van een **integrale gebiedsgerichte aanpak** en **centrale vorm van regie**. Alleen daardoor kunnen opgaven onderling worden verbonden, liggen er mogelijkheden om compensatie vanuit de verschillende opgaven te combineren, waardoor het mogelijk wordt een 'plus' te creëren. Hiervoor wordt een zorgvuldig en **open planproces** doorlopen, gericht op een goede ruimtelijke inpassing binnen de beschikbare milieugebruiksruimte, op zo'n wijze dat het resultaat op begrip, maar meer nog op draagvlak kan rekenen van de omwonenden en direct betrokkenen.

1.3 Het doel van het Ruimtelijk Kwaliteitskader

De afgelopen maanden is uitvoerig gesproken met omwonenden, stakeholders en experts. De input van alle gesprekken vormt mede de basis van het Ruimtelijk Kwaliteitskader (RKK). Het RKK is kaderstellend voor het Masterplan. De hierin opgeschreven ambities en kaders vormen het vertrekpunt en het ijkpunt. Ze hebben betrekking op de inrichting van het gebied en op het beperken van de uitstralingseffecten op de direct aangrenzende omgeving. In het proces van 'ontwerpend onderzoek' worden deze ambities en kaders onderzocht op haalbaarheid en uitvoerbaarheid, verdiept, uitgewerkt en ruimtelijk vormgegeven in het Masterplan. Als onderzoeksuitkomsten conflicteren met de ambities en kaders in het RKK, dan kan in goed overleg en met duidelijke motivatie en onderbouwing hiervan worden afgeweken. Bij de vaststelling van het Masterplan wordt een duidelijke onderbouwing gegeven van opgetreden afwijkingen ten opzichte van de inhoud van het RKK.

1.4 De scope van het Ruimtelijk Kwaliteitskader

Het RKK is gebaseerd op bestaand beleid en bekende informatie, toegepast op de Oostpolder. De ontwikkeling van de Oostpolder heeft effecten op andere beleidsterreinen, zoals woningbouw, economie, energie, landbouw, natuur of leefbaarheid. Dit kan aanleiding zijn voor beleidsdiscussies over de (on)wenselijkheid van effecten of aanvullende opgaven. Deze discussies worden binnen de provincie Groningen en de gemeente Het Hogeland gevoerd 'op andere tafels', zoals de uitwerking van de provinciale en de gemeentelijke omgevingsvisies. Uitkomsten van deze discussies kunnen tot aanvullende kaders, wensen of eisen leiden voor de gebiedsontwikkeling Oostpolder.

Bij de planvorming worden uiteraard de reeds bekende, planoverstijgende opgaven in goed overleg meegenomen. Het gaat concreet om kabels en leidingen die nodig zijn voor de uitbouw van het landelijk energienetwerk of maatregelen om het watersysteem klimaatrobust te maken.

1.5 Leeswijzer

In het RKK wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van de Oostpolder: wat is er van waarde, welke kansen zijn er en welke belemmeringen? Hoofdstuk 3 gaat in op de ambities en de kaders voor de ontwikkeling van de Oostpolder tot bedrijventerrein.



Zicht op Oudeschip en de Eemshaven

Hoofdstuk 2 - De huidige situatie van de Oostpolder

2.1 Inleiding

Het RKK gaat in op dat wat in ruimtelijke zin voor de omwonenden:

- **vertrouwd is:** begrenzing en karakteristieken (2.2);
- **houvast biedt:** planologisch kader (2.3);
- **nog komt:** ruimtelijke claims (2.4);
- **bescherming verdient:** waarden in het gebied (2.5).

2.2 Begrenzing en karakteristieken

Het plangebied Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt begrensd door de spoorlijn aan de westzijde, de Oude Dijk en lintbebouwing Het Oudeschip en de buurtschappen Koningsoord en Nooitgedacht aan de zuidzijde en de N33 aan de oostzijde.

De Oostpolder heeft de volgende kenmerken:

- Het gebruik van de polder is nu overwegend agrarisch.
- In het plangebied bevindt zich een boerderij die in gebruik is en wordt bewoond.
- In het plangebied zijn 21 windturbines in aanbouw; deze zijn in figuur 1 weergegeven met gele stippen.
- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een brede bermsloot langs de Kwelderdijk. Deze sloot is waterafvoerend richting gemaal Spijksterpompen.
- Het plangebied wordt doorsneden door de Groote Tjariet, eveneens een waterafvoerende watergang.
- Het plangebied kent een gerende verkavelingsstructuur en -richting.

- Het noordelijk deel van het plangebied is hoger gelegen dan het zuidelijk deel.
- De natuurwaarden en de ecologische waarden van het gebied zijn laag.



Figuur 1. Ligging en begrenzing plangebied

2.3 Planologisch kader

Voor het plangebied gelden regels die in plannen zijn vastgelegd. De volgende plannen zijn van toepassing:

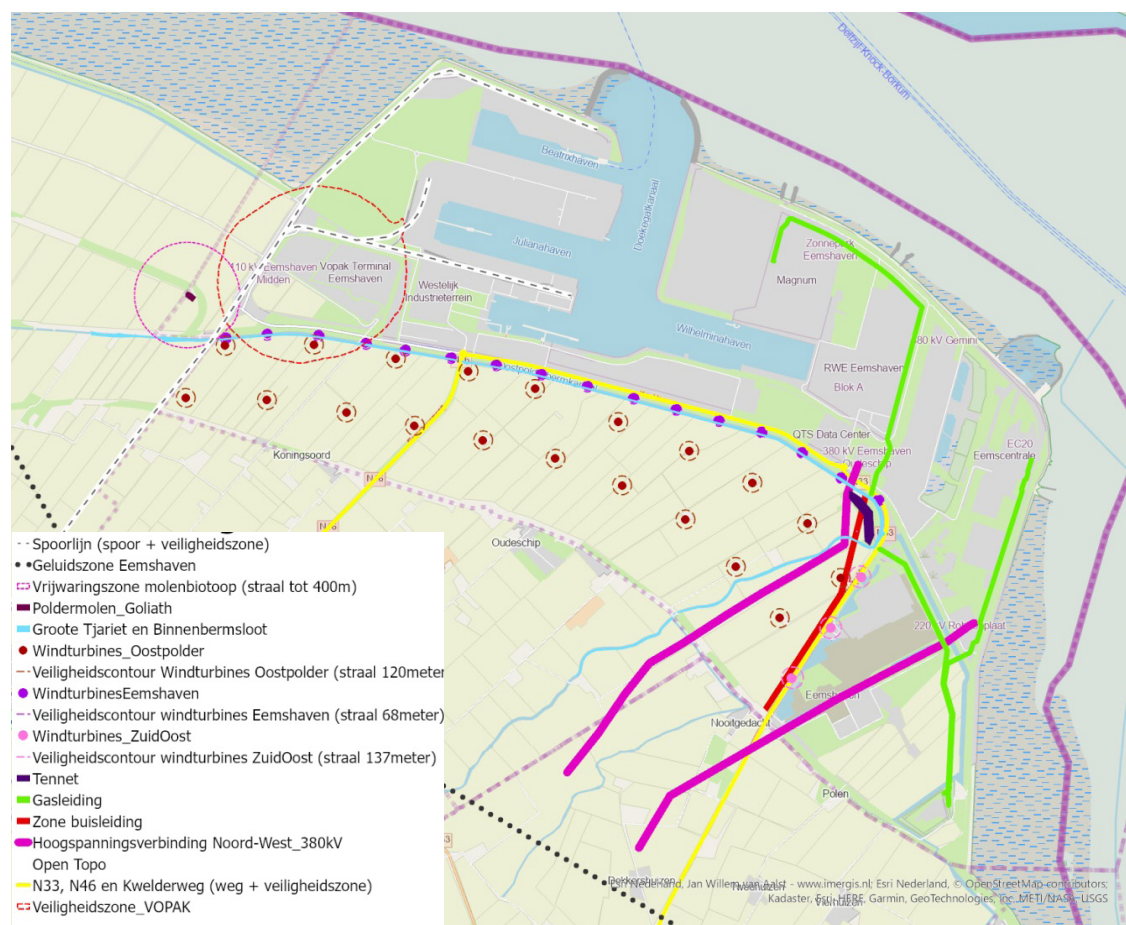
- In het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond heeft het gebied een overwegend agrarische bestemming (onbebouwd).
- In de Structuurvisie Eemsmond Delfzijl (19 april 2017) is de Oostpolder aangemerkt als windpark. De aanleg van het windpark is inmiddels vergund en er is gestart met de aanleg.
- Een deel van de gronden aan de oostzijde valt binnen het Rijksinpassingsplan Noord-West 380 kV en maakt een nieuwe 380 kV-hoogspanningsverbinding Eemshaven-Vierverlaten mogelijk; binnen deze gronden mag niet worden gebouwd. Rond de Groote Tjariet moet vanwege deze nieuwe 380 kV-hoogspanningsverbinding mitigatie plaatsvinden.

2.4 Ruimtelijke claims en belemmeringen

In de Oostpolder is veel ruimte beschikbaar, maar niet alles kan overal. In de Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl is vastgelegd dat de milieueffecten van bedrijven niet boven bepaalde grenswaarden voor bewoners en natuur mogen uitkomen. Dat wordt de milieugebruiksruimte genoemd. Daarnaast brengen huidige functies (bv. windturbines, leidingen en infrastructuur) belemmeringen met zich mee. Ten slotte zijn er ruimtereserveringen of toekomstige ontwikkelingen die nog tot een besluit moeten leiden. Het geheel is op figuur 2 weergegeven.

De Eemshaven is een belangrijk knooppunt en centrale schakel in de landelijke energie-infrastructuur. Kabels en leidingen ten behoeve van de uitbouw van het landelijk netwerk zullen deels door de Oostpolder gaan. Daarvoor en voor bijbehorende installaties, zullen in de Oostpolder zones worden gereserveerd waardoor flexibel op toekomstige ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

Belemmeringen voor de ontwikkeling



Figuur 2. Belemmeringenkaart (bron: Ruimtelijke Plannen en diverse beleidsnotities)

Besluiten

- **Leidingtracé 380 KV-leiding Viervelaten - Eemshaven.** Veiligheidszone van 35m aan weerszijden van de lijn, beperking in bouwen en gebruiken (toestemming leidingbeheerder).
- **Windpark Oostpolder.** Veiligheidszone met een diameter van 145 m rond elke turbine. Parkeren en opslag toegestaan, maar niet het permanent verblijven van meerdere personen en opslag van gevaarlijke goederen.
- **Hoofdgasleiding.** Geen gebouwen binnen 38,5 m vanuit het hart van de leiding, overig gebruik na toestemming van de leidingbeheerder.

Zoneringsen

- **Geluidszone Eemshaven.** Voor de Oostpolder wordt gebruikgemaakt van de voor de Eemshaven vastgestelde geluidszone en nog beschikbare geluidsruimte.
- **Dijkzone Oude Dijk.** Heeft een beschermde status. Binnen of naast de zone mogen geen activiteiten plaatsvinden die afbreuk doen aan het historisch karakter van de dijk.
- **Veiligheidscontour VOPAK.** De veiligheidszone van Vopak valt deels in het plangebied. Binnen de contour gelden beperkingen voor bouwen en gebruiken (aanwezigheid van personen en voorbijgangers).

Reserveringen

- **Buisleidingtracé Eemshaven-Oosterhorn.** Rekening dient te worden gehouden met een zone van 50 m oostelijk van de N33.

Conclusie

Ondanks besluiten, zoneringen, reserveringen en nog te verwachten ontwikkelingen is voldoende ruimte beschikbaar om tot een volwaardige gebiedsontwikkeling te komen die recht doet aan de doelen en ambities van de overheden. Om het plangebied optimaal te benutten, dient de uitgifte van fysieke ruimte en milieuruimte voor de grootschalige bedrijven geregistreerd te gebeuren.

2.5 Ruimtelijke waarden

De Oostpolder heeft nu een open en grootschalig karakter en onderscheidt zich daarmee van de fijnmazige structuur, verkaveling en bebouwing zuidelijk van de Oude Dijk. Meest opvallende kenmerken zijn de dijkzone van de Oude Dijk, de Groote Tjariet, de verkavelingsrichting en enkele kleinere watergangen. In het plangebied is één nog in bedrijf zijnde boerderij aanwezig. In figuur 3 zijn de belangrijkste waarden weergegeven.



Natuurwaarden in het Eiltsgat (kolkgat achter de Oude Dijk) >

Waarden in het gebied



Figuur 3. Landschappelijke waarden en structuren (bron: Provinciale Verordening Groningen)

Legenda

- N33, N46 en Kwelderweg (weg + veiligheidszone)
- karakteristieke boerderij_Dijkweg 2
- Groote Tjariet en Binnenbermsloot
- Vrijwaringszone molenbiotoop (straal tot 400m)
- Poldermolen_Goliath
- Spoorlijn
- Dijkcoupures
- Fiets- en wandelroute rondje Noordkaap - Eemshaven
- Verkavelingsstructuur
- Dijkvlakken
- Natuur met kolkgat
- Oude waterlopen (maren)

Conclusie

Behoud en versterking van bestaande waarden is een belangrijk vertrekpunt voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit in de Oostpolder en het waarborgen van de samenhang tussen het plangebied en de omgeving.



Zicht vanaf Koningsoord

Hoofdstuk 3 - Ambities, kaders en uitdagingen

3.1 Ambities

Aan de gebiedsontwikkeling Oostpolder liggen zeven ambities ten grondslag. Deze ambities zijn het vertrekpunt voor zowel het Masterplan als het proces daarna: de ontwikkeling, inrichting en exploitatie van de Oostpolder. Ook bij het nastreven van ambities geldt als prioriteitsvolgorde die van omwonenden (**O**), daarna die van de initiatiefnemende overheden (**I**) en ten slotte die van de zich vestigende bedrijven (**B**). Het gaat om de volgende ambities:

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

Regie bij uitgifte

De Oostpolder is bedoeld voor een specifieke groep grootschalige bedrijven. Fysieke ruimte en milieuruimte zijn schaarse goederen. Om de ambities te realiseren, vraagt de toedeling van de beschikbare ruimte om regie. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

Er wordt ingezet op een **integrale gebiedsopgave** waarbij ecologie, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en biodiversiteit samengaan.

Meerwaarde komt alleen tot stand als bedrijven inspanningen leveren op hun kavel en verantwoordelijkheid nemen voor hun directe omgeving, zowel in ruimtelijk als in sociaal-economisch opzicht.

Vanwege de gelimiteerde milieugebruiksruimte worden **strikte spelregels** gehanteerd die de effecten maximaal moeten mitigeren. De kavels op de Oostpolder kunnen alleen volledig worden uitgegeven als de (milieu)ruimte per bedrijf wordt geminimaliseerd. Extra milieuruimte (binnen de wettelijke kaders) wordt alleen toegedeeld als daar positieve effecten tegenover staan. Bedrijven vragen zelf om regie. Zij hebben baat bij **duidelijkheid op de lange termijn over de beschikbaarheid** van ruimte en het opbouwen van een keteneconomie. Bedrijven willen in elkaars nabijheid staan zodat faciliteiten, grondstoffen en producten makkelijk en direct kunnen worden uitgewisseld.

3.2 Ambities en kaders voor het Masterplan

De ambities van omwonenden, initiatiefnemende overheden en bedrijven zijn geconcretiseerd.

1. (O) De Oostpolder wordt ontwikkeld met behoud van en meerwaarde voor de woonfunctie. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- Als contramal voor de bedrijfsactiviteiten worden groenblauwe zones gerealiseerd. Aan deze zones worden nieuwe kwaliteiten toegevoegd die van waarde en betekenis zijn voor de bewoners. Zo ontstaan een bufferzone en een uitloopgebied met routes en verbindingen waar bewoners, bezoekers en werknemers 'een ommetje' kunnen maken.
- De positionering van bedrijven op de kavels is zodanig dat gezien vanaf de woonkernen (op/langs de Oude Dijk) een aanvaardbare beeldkwaliteit wordt gerealiseerd; regels voor de kavels en de gebouwen worden vastgelegd in een afzonderlijk document.

< Ambitie van de bewoners >



2. (O) Er wordt ingezet op een geluidsarm en veilig terrein voor werknemers, bezoekers en bewoners. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- Inzet is het maximaal terugdringen van effecten van geluid, licht en veiligheid en/of door wettelijke regulering (geluidverdeelplan, lichtplan, zoneringen).
- Een 'wind-inclusieve ontwikkeling' betekent dat de bedrijfsgebouwen rond de windturbines worden gesitueerd. De windturbines zijn altijd bereikbaar (voor beheer en onderhoud). Binnen veiligheidszones rondom de turbines zijn 'niet risicovolle' infrastructuur, bebouwing en gebruik toegestaan.
- Weerkaatsing van geluid, waaronder van windturbines, wordt vermeden door het toepassen van hoogteverschillen, de groene inrichting rondom 'harde' oppervlakken en architectuuroplossingen.
- - Het Masterplan moet voldoen aan alle veiligheidsaspecten, zoals specifieke gevaaraspecten (zonering, verblijfsfuncties), vluchtroutes (tweezijdige bereikbaarheid bedrijven), bereikbaarheid nood- en hulpdiensten (bluswater) en externe veiligheidseisen (OOV).
- - Bij het uitwerken van de 'milieuprofielen' van de kavels wordt een afweging gemaakt tussen toegankelijkheid van de openbare ruimte voor bezoekers en passanten en veiligheidsaspecten.

< Ambitie van de bewoners >



verder op
p 16

3. **(O) Optimale ontsluiting voor alle modaliteiten** zodat verkeer naar de meest passende routes wordt geleid en de doorstroming en bereikbaarheid van het bestaande bedrijventerrein wordt gegarandeerd. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- De regionale bereikbaarheid van de Oostpolder wordt verzorgd via de N33 (voor mensen en goederen) en de N46 (voor mensen).
- Op het bedrijventerrein wordt voldoende ruimte gereserveerd voor centrale veilige verbindingen voor autoverkeer, vrachtverkeer, openbaar vervoer, fietsers en voetgangers, van en naar bedrijven nu en in de toekomst. Daarbij wordt ook een aantal doorgaande routes en 'ommetjes' voor fietsers en voetgangers gerealiseerd.
- In het Masterplan wordt de hoofdontsluiting van de bedrijfskavels weergegeven. Zo is het ontwerp maximaal flexibel. De kavelontsluiting wordt in een later stadium, op basis van de daadwerkelijke uitgifte en de wensen van de bedrijven bepaald; het Masterplan geeft de principes weer die bij de uitwerking van de kavelontsluiting moeten worden gehanteerd.
- Er wordt rekening gehouden met kabel- en leidingenstroken voor de landelijke hoofdinfrastructuur en voor verbindingen met de bedrijven.
- De zones voor kabels en leidingen zijn zodanig gedimensioneerd en gecombineerd dat distributie en uitwisseling van bijvoorbeeld elektriciteit en (koel)water, warmte, ict-infrastructuur, rioleringen en afvoer van producten (bijvoorbeeld waterstof) zijn gewaarborgd.
- Sluipverkeer door de woonkernen wordt ontmoedigd.
- De groenblauwe zone langs de Oude Dijk en de Tjarietzone zijn toegankelijk voor fietsers en voetgangers en niet voor auto's.



< Ambitie van de bewoners >

4. **(O+I) Het behouden en realiseren van een goede ruimtelijke gebieds- en beeldkwaliteit**, mede gebaseerd op bestaande waarden. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- De dijkzone, als een historische zone met veel kwaliteiten, blijft als eenheid in het landschap zichtbaar.
- Beeldbepalende elementen in het plangebied worden behouden, zoals de boerderij aan de oostzijde van het plangebied, de Groote Tjariet).
- 'Betekenisvolle plekken', waarvoor de 'laag van betekenis' aanknopingspunten biedt, worden versterkt.
- De openbare ruimte van het bedrijventerrein is natuurinclusief en klimaatbestendig ingericht. Er is ruimte voor waterberging en -filtering, extensief beheer, aaneengesloten waterstructuren met flauwe oevers en voldoende variatie, aantrekkelijk voor mens en dier.
- De groene inrichting van kavels dient aan te sluiten op de groene inrichting van de bufferzone en andere groene ruimten.



< Ambitie van de bewoners en van de overheid >

5. **(O+I) Bij de ontwikkeling en invulling van het plangebied worden specifieke kansen benut voor landschap, groen en biodiversiteit.** Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- De groenblauwe inrichting van de openbare ruimte en de kavels draagt maximaal bij aan de ecologische verbindingen binnen de Oostpolder.
- Aan, op of in scheidingswanden, grondkeringen of gevels wordt ruimte geboden voor planten en dieren.



< Ambitie van de bewoners en van de overheid >

6. **(I)** Er wordt een **duurzaam watersysteem** ontwikkeld van gebiedswaterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- Waterberging op gebiedsniveau wordt zoveel mogelijk gecombineerd met ecologische waarden, extensieve verblijfsfuncties of bebouwing.
- De kavelinrichting draagt bij aan het vasthouden en bergen van regenwater, zodat wateroverlast als gevolg van clusterbuien wordt vermeden.
- Om overbelasting van het rioolsysteem tegen te gaan, stroomt schoon regenwater zo min mogelijk het riool in. Waar mogelijk worden groene daken toegepast als buffermaatregel voor waterafvoer.



< Ambitie van de overheid >

7. **(B)** Een **top-bedrijventerrein** dat inzet op een verduurzaming van de economie en qua flexibiliteit, ontsluiting, interne zonering en faciliteiten goed aansluit bij de voorwaarden en voorkeuren van beoogde doelgroepen. Dit betekent voor de gebiedsontwikkeling:

- Het plangebied wordt gezoneerd in een bedrijventerrein en bufferzones. Daar waar deze aan elkaar grenzen, wordt ingezet op zachte, vloeiende overgangen.
- Er wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de realisatie van door de bedrijven gewenste centrale utilitaire voorzieningen. Gedacht wordt aan horeca-zalenverhuur-kiosk, dienstverlening als pick-up/drop-off point boodschappen/pakketten, deelsystemen auto/fiets, (bewaakt) truckparkeren.
- De veiligheidszones rond de windturbines en onder/boven kabels en leidingen worden nuttig gebruikt met functies die daar wettelijk mogelijk zijn (bijvoorbeeld parkeren, infrastructuur, opslag, groen, waterberging).
- Bij kavelinrichting en bebouwing wordt ingezet op meervoudig ruimtegebruik met bijvoorbeeld energieopwekking, daktuinen, waterkelders en klimaatmaatregelen.



< Ambitie van de bedrijven >

3.4 Uitdagingen voor bedrijven

De bedrijven die zich in de Oostpolder gaan vestigen, krijgen te maken met een aantal uitdagingen, zoals:

- Minimaliseren van de milieu-impact en beperken van de externe veiligheidscontouren van bedrijfsmatige activiteiten.
- Bijdragen aan groene uitstraling en klimaatneutraal functioneren van bedrijfsgebouwen.
- Landschappelijke vormgeving en inpassing van de bedrijfspanden, binnen de regels voor beeldkwaliteit. De architectonische uitstraling moet passen bij het TOP-kwaliteitsimago van de Oostpolder.
- Bedrijven die in hun bedrijfsprocessen gebruikmaken van (zoet) water, moeten zorgen voor eigen productie daarvan en ook voor hergebruik van afval- en koelwater.
- Leveren van een concrete bijdrage aan de werkgelegenheid in de directe omgeving en mogelijkheden tot educatie, informatie en opleiding.
- Dakoppervlakken en gevels worden zoveel mogelijk gebruikt voor energieopwekking voor de eigen onderneming of voor derden.
- Dakoppervlakken worden waar mogelijk toegankelijk gemaakt en ingericht voor medegebruik door eigen werknemers en omwonenden.

Daarnaast worden bedrijven gevraagd om in onderling overleg en in samenwerking:

- vroegtijdig na te denken over het gezamenlijk gebruiken

van faciliteiten. Bedrijven combineren waar mogelijk faciliteiten op het gebied van koelwater, waterberging, energie-infrastructuur, warmtelevering, voorzieningen (horeca, vergaderen en conferentie, flexibele ruimtes, service en diensten) en parkeren in het plangebied;

- afspraken te maken over collectieve inkoop en beheer (in een parkmanagementorganisatie), waarbij circulariteit en hergebruik van grondstoffen en materialen uitgangspunt zijn.



Langs de dijk in Oudeschip >

Colofon

In opdracht van het projectteam gebiedsontwikkeling Oostpolder



BügelHajema Adviseurs
Vaart N.Z. 50
9400 GN
Assen
T 0592 361 206
E info@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl