

Ontwikkelingsvisie Eextahaven

Ontwikkelingsvisie ten aanzien van het bedrijventerrein Eextahaven gemeente Scheemda

Definitief

Opdrachtgever:
Gemeente Scheemda

Grontmij Nederland bv
Haren, 8 december 2004

Verantwoording

Titel : Ontwikkelingsvisie Eextahaven

Projectnummer : 156157

Documentnummer : R040083jr

Revisie :

Datum : 8 december 2004

Auteur(s) : B.L.J. Konings, E. Jonkers

e-mail adres : bob.konings@grontmij.nl;elvira.jonkers@grontmij.nl

Gecontroleerd : B.L.J. Konings

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : A. Karssen

Paraaf goedgekeurd :

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Vraagstelling	4
2	Analyse	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Bestaand onderzoek	5
2.3	Reactie provincie Groningen	5
2.4	Ligging en bestaand gebruik Eextahaven.....	6
2.4.1	Ligging.....	6
2.4.2	Bestaand gebruik.....	6
2.4.3	Ontsluiting	7
2.5	Omgeving.....	8
2.5.1	Bedrijventerreinen	8
2.5.2	Woonbebouwing.....	8
2.5.3	Geluid	9
2.5.4	Water	10
2.5.5	Natuurwaarden (flora en fauna).....	11
2.5.6	Cultuurhistorische elementen	11
2.5.7	Archeologie.....	12
2.5.8	Bodemkwaliteit	12
2.6	Vraag en aanbod	12
3	Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	14
3.1	Algemeen	14
3.2	Eextahaven I en II	14
3.3	Ontwikkeling Eextahaven III	15
3.4	Nadere uitwerking schetsontwerp.....	20
3.5	Duurzaamheid en parkmanagement	21
Bijlage 1	Profilering Eextahaven III visie 2002	
Bijlage 2	Waarderingen Eextahaven I en II	
Bijlage 3	Kaveloppervlaktes	
Bijlage 4	Reactie provincie Groningen	

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Met het Provinciaal Omgevingsplan (POP) beschikt de provincie Groningen over een plandocument waarin per beleidsthema de hoofdlijnen van het provinciaal omgevingsbeleid voor de komende jaren beknopt en overzichtelijk zijn aangegeven. Van de in totaal vijf beleidsthema's beschrijft het thema 'Ondernemend Groningen' de ruimte voor bedrijvigheid in de provincie. Termen als 'ruimtelijke bundeling' en 'functioneel onderscheid' vormen de hoofdlijnen van het beleid en worden in het beleidsdocument nader beschreven. Verder wordt in het POP geschreven:

'In noordelijk verband streven we naar het samengaan van economie en omgeving: een versterkte duurzame groei van economie en werkgelegenheid in combinatie met versterking van natuur, landschap en milieu. Voorwaarden hiervoor zijn een goed functionerende arbeidsmarkt en een optimaal vestigingsklimaat voor bedrijven met een voldoende en gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen en kantoorlocaties die uitstekend bereikbaar zijn. Een snelle internationale magneetzweeftrein zal hieraan een sterke impuls geven. Vanuit een zuinig en duurzaam ruimtegebruik willen we bestaande bedrijventerreinen optimaal benutten en zo nodig herstructureren voordat nieuwe terreinen worden ontwikkeld'.

De gemeente Scheemda besteedt in nauwe samenwerking met de gemeenten Winschoten en Reiderland (verenigd in Bedrijventerreinen Oldambt BV) veel aandacht aan de (boven)regionale en lokale invulling van gestelde beleidsdoelstelling van de provincie. Hierbij wordt rekening gehouden met de door de provincie Groningen in het POP gestelde 'ruimtelijke bundeling' en 'functionele onderscheid' van bedrijvigheid.

1.2 Vraagstelling

In de nota 'Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt' (Grontmij & Oranjewoud, maart 2002) wordt de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen in de drie gemeenten Scheemda, Winschoten en Reiderland beschreven. Aan de hand van een 9-tal beoordelingscriteria zijn vervolgens een viertal gebieden in de Oldambt-regio beoordeeld op geschiktheid voor ontwikkeling als bedrijventerrein, waaronder een gebied ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein Eextahaven (II).

De gemeente Scheemda heeft Grontmij gevraagd een visie op te stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein Eextahaven. Vanuit het door de provincie gestelde beleid ten aanzien van 'zuinig en duurzaam ruimtegebruik' wordt bij de visie zowel rekening gehouden met de potentie van het bestaande bedrijventerrein Eextahaven, als met de eventuele uitbreiding in zuidelijke richting daarvan. Hierbij wordt eveneens aandacht besteed aan een zorgvuldige afweging van 'een versterkte duurzame groei van economie en werkgelegenheid in combinatie met versterking van natuur, landschap en milieu'.

2 Analyse

2.1 Inleiding

Op basis van bestaand onderzoek alsmede aanvullende onderzoeken is een analyse gemaakt van de mogelijkheden die Eextahaven III biedt. Hierbij wordt aandacht besteed aan:

- ligging en bestaand gebruik van het gebied;
- de omgeving van het gebied;
- (economisch) vraag en aanbod.

2.2 Bestaand onderzoek

In de nota 'Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt' (Grontmij & Oranjewoud, maart 2002) zijn ten aanzien van Eextahaven III (de mogelijke uitbreiding in zuidelijke richting) de volgende sterke en zwakke punten opgenomen:

Sterke punten:

- Het gebied beschikt over een goede ontsluiting richting de A7;
- Het gebied sluit aan bij de bestaande terreinen Eextahaven I en II;
- Het terrein is geschikt voor een grote diversiteit aan kleinschalige bedrijven met een beperkt aantal bedrijfswoningen.

Zwakke punten:

- Het gebied vormt geen zichtlocatie vanaf de A7;
- Het gebied leent zich niet voor zware bedrijvigheid i.v.m. bestaande woonbebouwing.

De profilering van Eextahaven III als mogelijk te ontwikkelen bedrijventerrein, zoals verwoord in de nota 'Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt' (Grontmij & Oranjewoud, maart 2002) is opgenomen in bijlage 1.

2.3 Reactie provincie Groningen

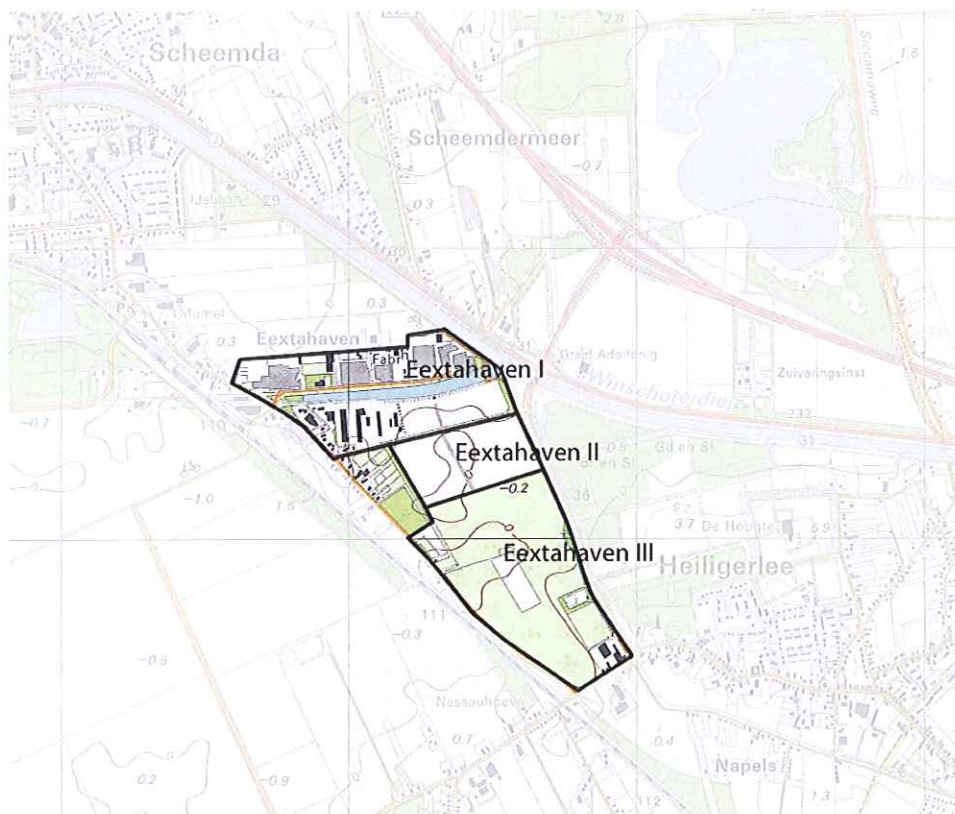
De provincie Groningen heeft in een reactie op het eindconcept van de ontwikkelingsvisie (juli 2004) vragen gesteld, aandachtspunten ingebracht en algemene opmerkingen gemaakt. In voorliggende definitieve visie is rekening gehouden met de reactie van de provincie en is op punten het eindconcept aangepast. In bijlage 4 zijn de punten van de provincie genoemd (zwart weergegeven) en is tevens voorzien in een beschrijving van de wijze waarop deze in de definitieve visie zijn verwerkt (in rood weergegeven).

2.4 Ligging en bestaand gebruik Eextahaven

2.4.1 Ligging

De bestaande bedrijventerreinen Eextahaven I en II zijn gelegen ten zuidoosten van de woonkern Scheemda. Het bedrijventerrein wordt min of meer doorsneden door twee infrastructurele elementen, te weten het Winschoterdiep en de Haven Zuidzijde.

Het zoekgebied voor de uitbreiding van Eextahaven (en daarmee voor de ontwikkelingsvisie) is gelegen tussen de woonkernen Scheemda en Heiligerlee. Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Eexterweg en aan de oostzijde door de Provincialeweg. De Halteweg vormt de zuidelijke grens van het onderzoeksgebied.



Situering plangebied met onderverdeling naar de bestaande terreinen Eextahaven I en II en het te ontwikkelen terrein Eextahaven III.

2.4.2 Bestaand gebruik

De bestaande bedrijventerreindelen Eextahaven I en II zijn samen netto 22,4 hectare groot, waarvan geen grond meer uitgeefbaar is. De industriebestemming is zodanig dat bedrijven behorende tot de categorie 1 t/m 4 op Eextahaven I toelaatbaar zijn. Eextahaven II is aangelegd op basis van artikel 19 planprocedures. Een en ander wordt binnenkort herzien in een nieuw bestemmingsplan.

Aan de noordzijde van het Winschoterdiep is een laad- en loswal aanwezig, waarvan de laatste jaren in geringe mate gebruik wordt gemaakt. Aan de zuidzijde zijn naast de bedrijven enkele bedrijfswoningen. Eextahaven I en II laat qua uitstraling van zowel bedrijfsgebouwen als openbaar terrein te wensen over. Om een verdere teloorgang van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee de economische waarde van de terreinen en de gebouwen te voorkomen is het raadzaam plannen te ontwikkelen en uit te voeren die beide terreindelen com-

petitief weer sterk maken. Hierdoor sluit het qua ruimtelijke inpassing beter aan bij het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Eextahaven III. Zie voor de waardering van Eextahaven I en II bijlage 2.

Het grootste deel van het zoekgebied voor de zuidelijke uitbreiding wordt momenteel gebruikt als koolzaadakker. Dit levert geen belemmeringen op voor het ontwikkelen van het gebied als bedrijventerrein.

Aan de noordrand grenst het gebied Eextahaven III aan Eextahaven II, waar dus al sprake is van gebruik als bedrijventerrein. Langs de Eexterweg is, vanaf de noordzijde gezien ongeveer tot halverwege het onderzoeksgebied, sprake van woonbebouwing. Aan de zuidzijde, langs de Halteweg, en aan de noord-oostzijde, langs het eerste deel van de Provincialeweg, bevinden zich woon-/werkcombinaties.

Met name de bestaande woonbebouwing langs de Eexterweg verdient extra aandacht bij het ontwikkelen van genoemd gebied als bedrijventerrein. Het gaat dan met name om de zonering van de nieuw te vestigen bedrijven.

2.4.3 Ontsluiting

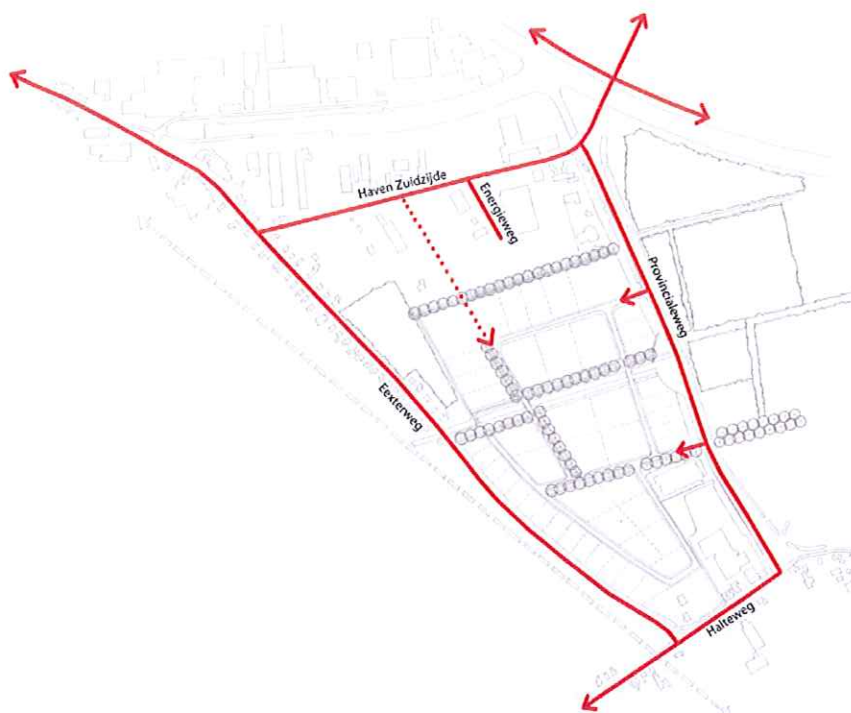
De ontsluiting van de terreindelen op en rond Eextahaven I en II kent enkele aandachtspunten. Zo is de bereikbaarheid van de Haven Noordzijde niet optimaal, als gevolg van de ruimtelijke barrière van de Eexta Haven.

De routing leidt over de Haven Zuidzijde en de Eexterweg, waarbij sprake is van gemengde afwikkeling van verkeersstromen. De kruising van de Haven Zuidzijde met de Eexterweg is onoverzichtelijk en voor vrachtwagens krap gedimensioneerd. Ook kan de aansluiting van de Eexterweg met de Stationsstraat en de Haven Noordzijde tot onduidelijke verkeerssituaties leiden. Op het noordelijke deel van de Eexterweg is wel duidelijk onderscheid aangegeven tussen de wegdelen die bestemd zijn voor langzaam respectievelijk gemotoriseerd verkeer.

Het terrein van het toekomstige Eextahaven III is zoals beschreven bij de ligging van het gebied, aan 3 zijden begrensd door wegen, te weten de Provincialeweg, de Halteweg en de Eexterweg. De ligging ten opzichte van de A7 is gunstig. De aanwezige weginfrastructuur, met name ook de nabijheid van de A7, biedt goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van een goed ontsloten bedrijventerrein.

De huidige infrastructurele verbinding van bestaand en nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein is via de Haven Zuidzijde en de Provincialeweg. Voor een verbeterde functionele relatie tussen beide terreindelen biedt de Eexterweg vanwege de woonbebouwing geen geschikte mogelijkheid. Ook de Energieweg biedt op dit moment geen mogelijkheden voor een rechtstreekse verbinding tussen het nieuw te ontwikkelen gebied en de Haven Zuidzijde.

Een mogelijkheid tot het functioneel aan elkaar koppelen van het bestaande en het nieuw te ontwikkelen deel van Eextahaven ligt op het terrein van de huidige rozenkweker. Indien deze kweker op den duur zou verdwijnen is er een mogelijkheid om de geschetste wegenstructuur van Eextahaven III door te trekken richting de Haven Zuidzijde.



Ontsluiting van bestaand en toekomstig bedrijventerrein met optionele koppeling Eextahaven II en III over terrein rozenkweker

Ook de ligging ten opzichte van het Winschoterdiep met de Eexta Haven is gunstig. Van deze gunstige ligging aan het water lijkt op het bestaande bedrijventerrein echter spaarzaam gebruik gemaakt te worden. Desondanks wordt de waarde van een ontsluiting aan het water hoog geschat. Mogelijke ontwikkelingen aangaande de regionale vaarwegen worden daarom op de voet gevolgd.

2.5 Omgeving

2.5.1 Bedrijventerreinen

Zoals hierboven aangegeven grenst het te ontwikkelen Eextahaven III aan Eextahaven II met aansluitend Eextahaven I. Eextahaven I wordt door het Winschoterdiep opgedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Met de aansluiting van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen en bestaande bedrijventerreinen wordt invulling gegeven aan de gewenste economische concentratie. Uiteindelijk kan in de toekomst sprake zijn van één bedrijventerrein Eextahaven. Ook de aanwezigheid van bedrijventerreinen in de nabije omgeving, zoals Scheemder Hoogte, en wat verder weg Reiderland, Rensel en Hoogbrug, sluit aan bij ruimtelijke concentratie van economische (kern)gebieden.

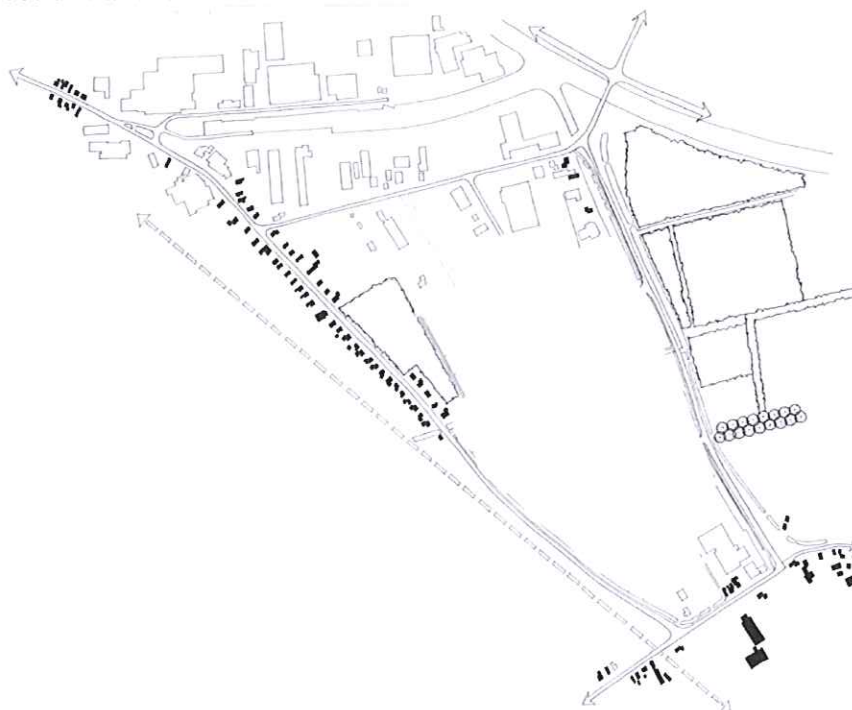
De invulling en thematisering van de bestaande bedrijventerreinen in de omgeving van Eextahaven heeft invloed op de (functionele) invulling van het toekomstige Eextahaven III.

2.5.2 Woonbebouwing

De woonbebouwing van met name Scheemda, met een 'uitloper' langs de Eexterweg, heeft gevolgen voor de mogelijkheden voor de functionele invulling van het nieuwe bedrijventerrein. Zo zal rekening gehouden moeten worden met de milieunormeringen en met aspecten als sociale veiligheid en langzaam verkeer route(s). Deze aspecten spelen eveneens bij de al aanwezige en de mogelijk te realiseren woon-/werkcombinaties. Er dient ruime aandacht besteed te worden aan het feit dat er in deze huizen ook daadwerkelijk gewoond

wordt, wat betekent dat er ook een aantrekkelijke woonomgeving gecreëerd dient te worden.

De aanwezigheid van woonbebouwing langs de Eexterweg pleit daarbij voor het realiseren van woon-/werkbebouwing langs het zuidelijke deel van deze weg. Op die wijze ontstaat een rand van het bedrijventerrein die aansluit bij de bestaande bebouwingsstructuur. Langs de Provincialeweg zijn al een aantal woon-/werkcombinaties gesitueerd, een logisch vervolg zou zijn om dit langs de hele Provincialeweg door te zetten. Zo ontstaat een gewenste uitstraling van het bedrijventerrein van kleinschaligheid en met name een hoge beeldkwaliteit.



Woonbebouwing in de directe omgeving van het te ontwikkelen bedrijventerrein

2.5.3 Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid moet rekening gehouden worden met de aanwezige woonbebouwing en de mogelijk te ontwikkelen woon-/werkcombinaties. Ook de invloed van geluid op het naast het toekomstige Eextahaven III gelegen natuurgebied De Hoogte dient onderzocht te worden.

Op basis van geluidsonderzoeken die zijn uitgevoerd door de gemeente kan worden geconcludeerd dat er bij de voorgestelde inrichting van Eextahaven III geen problemen ontstaan ten aanzien van geluidproductie.

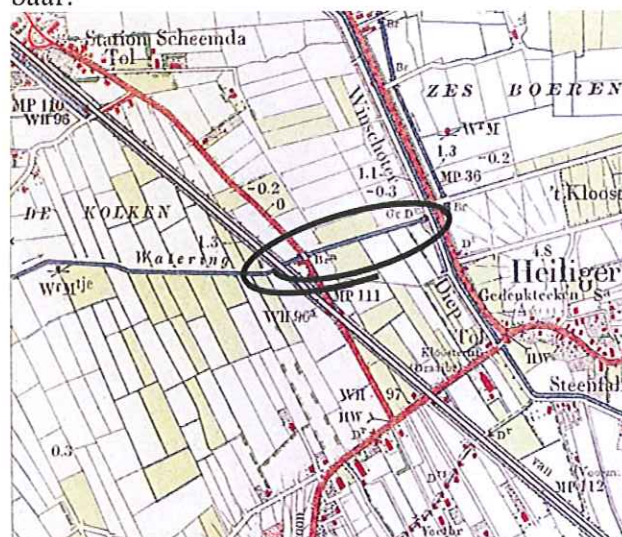
De gemeten waarde van treinverkeerslawaai is op 80 meter 43 dB(A). Bij halvering van de afstand tot de geluidsbron geldt de stelregel dat er ongeveer 5 dB(A) bij komt. Dat zou in dit geval een geluidsbelasting van ca. 48 dB(A) op een afstand van 40 meter betekenen. Dit is de kleinste afstand die in het ontwerp aanwezig is tussen de bebouwingsgrens en het spoor. De grenswaarde is 57 dB(A), hetgeen betekent dat de geluidsoverlast ruimschoots onder de grenswaarde blijft.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai is er bij de huidige inrichtingsplannen evenmin sprake van overschrijding van de geluidsnormering. De geluidsberekeningen zijn in bijlage XXX toegevoegd.

2.5.4 Water

Het meest in het oog springende water in de omgeving van de bedrijventerrenen is het Winschoterdiep en de daarmee verbonden Eexta Haven. De oude loop van het Winschoterdiep is tegenwoordig verworpen tot een brede 'sloot' langs de Provincialeweg, langs de noordoostzijde van het te ontwikkelen gebied Eextahaven III.

Op historische kaarten is te zien dat het gebied waar Eextahaven III ontwikkeld zal gaan worden vroeger door een watergang werd doorsneden. De aanzet van deze watergang, aan de zijde van de Eexterweg, is nog steeds zichtbaar.



Eextahaven rond 1900 met watergang dwars over terrein

Het huidige watersysteem in het plangebied bestaat uit 2 delen. Het oostelijke en zuidoostelijke deel watert af richting gemaal Huninga en het westelijke deel richting gemaal de Munte, met een gemaalcapaciteit van resp. 200 m³/min en 330 m³/min. Het is niet mogelijk de beide peilgebieden met elkaar te verbinden in verband met de verschillende peilen van de gebieden van resp. zp/wp – 1.15/-1.45 en zp/wp -1.85/-2.75. Het huidige grondgebruik is landbouwgebied, voorzien van een aantal hoofdwatgangen rondom en een klein aantal schouwsloten en slootjes binnen in het landbouwgebied.

Het plangebied is bestemd als landbouwgebied. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt en de huidige waterstructuren blijven grotendeels gehandhaafd. In de nieuwe situatie is ruimte voor extra water met functiecombinatie opgenomen. Hierin wordt de toename van verhard oppervlak gecompenseerd in de vorm van waterberging waarin het afstromende hemelwater van de verharde terreinen wordt opgevangen. Het oppervlaktewater dient tevens ter versterking van de beleving en de landschappelijke kenmerken van de directe omgeving. Het extra oppervlaktewater dient richting gemaal Huninga te worden afgevoerd. Dit komt tevens overeen met de hoogte van het gebied, waarbij de bodem afloopt in noordoostelijke richting. De capaciteit van gemaal Huninga is voldoende, maar wordt niet vergroot.

Het plangebied verandert van onverhard naar verhard terrein. Daarbij mag de toekomstige afvoer niet groter zijn dan de huidige afvoer. Als uitgangspunt wordt hierbij een afvoernorm van onverhard terrein van 1 l/s/ha in een situatie van eens per jaar (T=1) en 2 l/s/ha bij T=100. Deze norm is afgeleid van de

gemiddelde afvoeren vanuit landbouwgebieden. Het overtollige water moet in het plangebied worden opgevangen, bijvoorbeeld in oppervlaktewater. In de praktijk komt dit neer op grofweg 10% van het totale plangebied dat nodig is om het overtollige hemelwater in te bergen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de trits vasthouden-bergen-afvoeren.

Verder dient in de verdere planvorming rekening gehouden te worden met de gewenste waterkwaliteit. Daarnaast stelt het waterschap als uitgangspunt voor verdere planvorming dat een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel gerealiseerd wordt, waarbij gestreefd moet worden naar een emissieloos watersysteem. In het kader van Duurzaam Bouwen en een gescheiden rioleringsstelsel is de communicatie richting de toekomstige bewoners en bedrijven gewenst, bijvoorbeeld over auto's wassen op straat. Hiermee wordt invulling gegeven aan de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

2.5.5 Natuurwaarden (flora en fauna)

Inventarisatie op het terrein leert dat er momenteel geen sprake lijkt te zijn van bijzondere flora en fauna waarden in dit gebied. De huidige koolzaadakers leveren geen bijzondere florawaarden op. De slootkanten zijn iets meer gevarieerd qua soorten, maar ook hier zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde fauna is er beperkt aanwezig doordat er enkele zoogdieren aanwezig worden verondersteld (met name fouragerende vogels).

Zeer belangrijk ten aanzien van natuurwaarden is echter het naastgelegen natuurgebied De Hoogte. Dit gebied speelt een belangrijke rol in de ecologische structuur van de omgeving van het toekomstige bedrijventerrein en zal dit ook in de toekomst moeten blijven spelen. Voor de inrichting van het toekomstige bedrijventerrein is daarom ruimte gereserveerd voor het ontwikkelen van (minimaal) een groene structuur die kan dienen als verbindend element richting het kleine bosperceel ten westen van het plangebied. Deze structuur kan eveneens een recreatieve functie hebben. De door de Provincie Groningen aangegeven ongewenste dichtslibbing van het gebied met bedrijvigheid en bebouwing wordt op deze wijze ook voorkomen.

Voor een nadere beschrijving van de natuurbeoordeling wordt verwezen naar het rapport 'Eextahaven III, Natuurbeoordeling' (Grontmij, 28-06-2004).

2.5.6 Cultuurhistorische elementen

Uit historische kaarten is op te maken dat er een aantal van belang zijnde cultuurhistorische aspecten zijn in het zoekgebied:

- Het Winschoterdiep;
Van oudsher liep het Winschoterdiep langs het toekomstige bedrijven terrein Eextahaven III. Dit is, zoals eerder aangegeven, nog te herkennen aan de huidige brede sloot op die plek langs de Provincialeweg
- Het kloosterterrein;
Het kloosterterrein maakt onderdeel uit van het natuurgebied De Hoogte en is reeds aangeduid op kaarten uit 1850 De cultuurhistorische waarde is derhalve hoog te noemen.
- Historische waterloop dwars over het terrein;
Van oudsher heeft er een waterloop dwars over het toekomstige bedrijventerrein gelopen, deze waterloop zou een aanleiding/inspiratie kunnen vormen voor de toekomstige inrichting van het terrein.

2.5.7 Archeologie

Met betrekking tot archeologie is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) af te lezen dat het meest zuidelijke deel van het toekomstige Eextahaven III wordt aangeduid met “hoge archeologische trefkans”.

Ten aanzien van het gebied van Eextahaven III dat als eerste zal worden ontwikkeld, een terrein van circa 8 hectare aan de oostkant van het gebied, is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden. Dit onderzoek is uitgevoerd door De Steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau te Zuidhorn.

Uit het onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van onverstoorde archeologische sporen gering is, aangezien de bodem is verstoord, vondstmeldingen uit het verleden ontbreken en tijdens het onderzoek geen archeologische indicatoren zijn gevonden.

Aanvullend onderzoek voor het onderzochte terreindeel wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor het toekomstige Eextahaven III zal de rest van het totale terrein te zijner tijd worden onderzocht.

2.5.8 Bodemkwaliteit

Ten aanzien van het gebied van Eextahaven III dat als eerste zal worden ontwikkeld, een terrein van circa 8 hectare aan de oostkant van het gebied, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door DHV Milieu en Infrastructuur b.v. te Groningen. DHV concludeert dat de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv), het grondwater en de slibhoudende bodem (een voormalige zijtak van het Winschoterdiep) licht verontreinigd zijn. In de ondergrond van het terrein zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Op grond van het onderzoek kan worden gesteld dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is en dat de aangetroffen verontreinigingen geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging(en).

2.6 Vraag en aanbod

Op basis van de nota ‘Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt’ (Grontmij & Oranjewoud, maart 2002) kan gesteld worden dat er in Scheemda geen ruimte direct beschikbaar is voor bedrijfsvestiging. De bestaande bedrijventerreinen Eextahaven I en II zijn volledig uitgegeven, waarmee 22,4 hectare netto bedrijventerrein ingevuld is met bedrijven tot en met categorie 4 (en in uitzonderlijke gevallen categorie 5).

Inmiddels heeft de gemeente Scheemda voor de ontwikkeling van Scheemder Hoogte bruto 18 hectare terrein aangekocht. De locatie Scheemder Hoogte is bestemd als een gemengd bedrijventerrein voor bovenregionale en stuwende bedrijven in milieucategorie 1, 2 en 3. Het bedrijventerrein biedt plaats aan bedrijven van verschillende omvang, variërend van circa 1.500 m² tot 3 ha. Woon-/werkcombinaties en grootschalige detailhandel zullen niet worden toegestaan.

Naar aanleiding van de vraag naar gewenste typen bedrijventerreinen geven de ondernemers in de nota 'Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt' aan belang te hechten aan ontwikkeling van gemengde bedrijventerreinen met woon-/werklocaties. Hiervoor wordt circa 6,7 tot 8,1 hectare netto bedrijventerrein als indicatie voor dit segment als vraag aangegeven. In de nota wordt voor Eextahaven III bij deze vraag aangesloten, waarbij in het zuidelijk deel met name invulling zou moeten worden gegeven aan woon-/werklocaties. Het noordelijke deel (dat aansluit bij Eextahaven II) zou daarbij ruimte moeten bieden aan bovenregionale stuwende bedrijvigheid. Het zuidelijke deel heeft een meer regionaal georiënteerde bedrijfsprofilering. Binnen de regio is er verder geen aanbod aan bedrijventerreinen voor woon-/werklocaties.

Op basis van een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat er per september 2003 circa 30 bedrijven hebben aangegeven belangstelling te hebben voor een kavel op het te ontwikkelen Eextahaven III. Circa 75% van deze bedrijven komen uit de directe omgeving van Scheemda. Circa 80% is geïnteresseerd in een kavel met woon-/werkbestemming ter grootte van 1.500 m² tot 2.000 m². Met het ontwikkelen van het bedrijventerrein Eextahaven III wordt een geschikte locatie geboden voor bedrijvenontwikkeling en dient rekening gehouden te worden met de aanzienlijke vraag naar woon-/werklocaties.

Op de woon-/werklocaties zal maximaal 1 bedrijfswoning per kavel worden toegestaan. Deze woningen mogen niet gesplitst worden van het bedrijf, waardoor ze als één functionele woon-/werkenheid beschouwd worden. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan nader omschreven welke functies op Eextahaven III worden toegestaan (onder andere aangaande zakelijke dienstverlening). Op het bedrijventerrein Eextahaven III wordt detailhandel niet toegelaten, met uitzondering van detailhandel die direct voortvloeit uit de hoofdactiviteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is. Ten behoeve van zogenoemde volumineuze detailhandel, waaronder wordt verstaan detailhandel en auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, postorderbedrijven en detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelgebieden ongewenst is, zoals brandgevaarlijke en explosieve goederen wordt in het op te stellen bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

3 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

3.1 Algemeen

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor Eextahaven is te splitsen in twee delen, namelijk de visie op het bestaande deel, en de visie op het nieuw te ontwikkelen deel Eextahaven III. Vanzelfsprekend zijn deze twee onderdelen nauw met elkaar verbonden, maar vanwege het significante verschil tussen de aard van de ontwikkelingen en werkzaamheden zullen deze twee delen in dit rapport apart worden behandeld. Naast de beschrijving van de twee delen wordt een separate paragraaf aandacht besteed aan het begrip duurzaamheid.

3.2 Eextahaven I en II

De bestaande delen Eextahaven I en II zijn terreinen die in de afgelopen jaren een verouderingsproces hebben doorlopen. Zoals uit eerder onderzoek blijkt worden de terreinen over het algemeen 'neutraal' gewaardeerd door ondernemers. De aspecten verkeersveiligheid en parkeervoorzieningen scoren 'slecht'. Het onderzoek vermeldt tevens dat aspecten die neutraal scoren nadrukkelijk de aandacht vragen, omdat deze zonder ingrepen kunnen afglijden naar de kwalificatie 'slecht'.

Een inventarisatie van Eextahaven I en II bevestigt het beeld van de ondernemers. Aan de hand van een inspectie is geconstateerd dat de algemene uitstraling van de terreindelen te wensen over laten. Hierbij bepalen de kwaliteit van de weginrichting, bestrating, groenonderhoud, verlichting en zeker ook de uitstraling van bedrijfsgebouwen (alsmede de achterzijden van enkele bedrijven) de 'neutrale' beoordeling. Tevens leidt het spaarzame gebruik van de kadefaciliteiten tot een verlaten indruk, hetgeen de uitstraling en de economische dynamiek niet ten goede komen. Gewaakt moet worden voor een verdere teloorgang van de kwaliteit van de openbare en private ruimte. Veelal wordt hiertoe het initiatief door de gemeente genomen om gezamenlijk met de gevestigde ondernemers een plan van aanpak voor revitalisering op te stellen. Hierin worden zowel de wensen van de ondernemers als die van de gemeente opgenomen teneinde gezamenlijk ook bij te dragen aan de waardeontwikkeling van de bedrijven(terreinen), een aantrekkelijk vestigingsklimaat en een regionale concurrentiepositie.

Literatuurstudie leert dat er ten aanzien van revitalisering vier verschillende ambitieniveaus haalbaar zijn:

Facelift	Algemene opwaardering van een bedrijventerrein door middel van het uitvoeren van achterstallig onderhoud een civieltechnische en cultuurtechnische opknapbeurt van het publieke gedeelte
Herinrichting	Aanzienlijke integrale civieltechnische en cultuurtechnische verbetering van een terrein waarbij de bestaande economische functies gehandhaafd blijven
Herstructurering	Aanzienlijke integrale civieltechnische en cultuurtechnische verbetering van een sterk verouderd terrein waarbij een economische functieverandering aanleiding kan geven voor herontwikkeling van vrijkomende ruimte
Transformatie	Een totale functiewijziging van het terrein in bijvoorbeeld een woongebied of kantorenlocatie, optimaal aansluitend c.q. passend in de directe omgeving

Vast staat dat er aandacht besteedt dient te worden aan de kwaliteit van de bestaande terreindelen. Voorgesteld wordt dan ook om gezamenlijk met de betrokken ondernemers het gewenste ambitieniveau van een revitalisering vast te stellen en de mogelijke financieringsbronnen te verkennen.

3.3 Ontwikkeling Eextahaven III

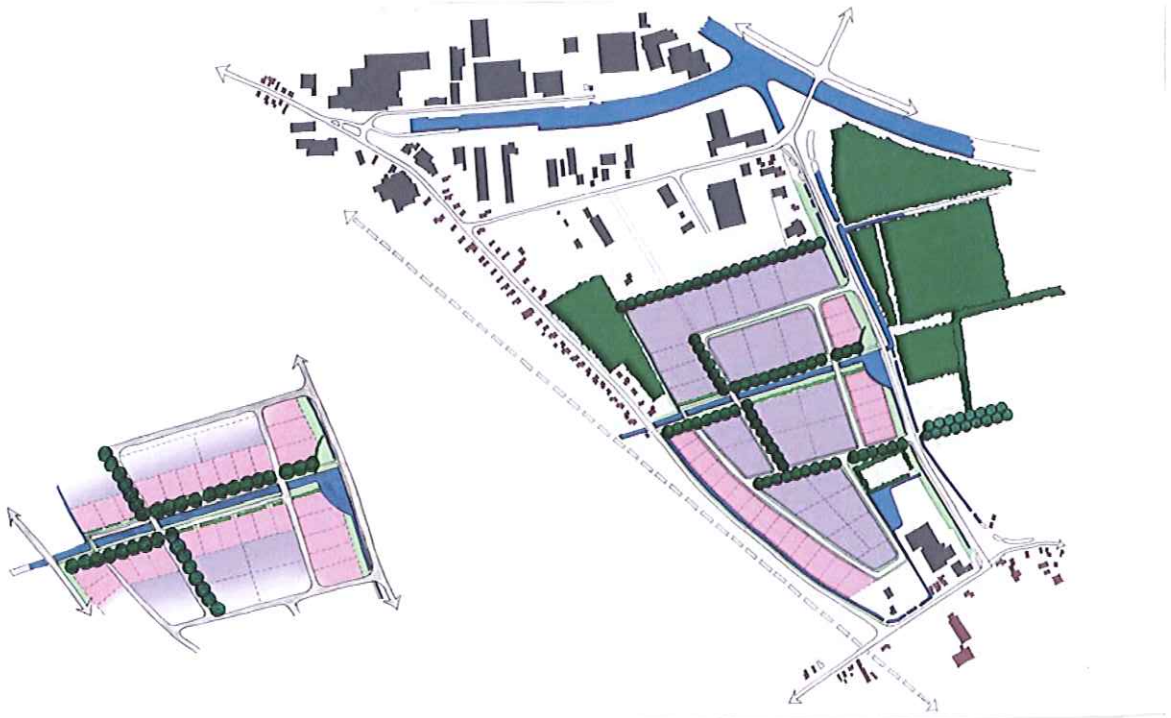
Voor het nieuw te ontwikkelen deel van Eextahaven, Eextahaven III, is een schetsontwerp opgesteld op basis van aanwezige ideeën en gegevens en de analyse van de ligging, het gebruik en de omgeving van het gebied.

Hierbij sluit Eextahaven III optimaal aan bij met name deel II, waarbij aandacht is besteed aan de volgende ontwikkeluitgangspunten en inrichtingscriteria:

- De aanzet in Eextahaven II van woon-/werkkavels aan de Provincialeweg wordt het de ontwikkelingsvisie voor Eextahaven III doorgezet;
- Op Eextahaven I zijn van oudsher grootschalige, zwaardere bedrijven gevestigd. Hierop aansluitend bevinden zich op Eextahaven II minder zware middelgrote bedrijven en tevens enkele woon-/werkcombinaties. Eextahaven III sluit daarbij weer aan het bedrijventerreindeel II, met middelgrote en kleine bedrijven, alsmede woon-/werkcombinaties. Zware bedrijvigheid (milieucategorie 4 en zwaarder) wordt daarbij op Eextahaven III uitgesloten;
- De bedrijven die gevestigd zijn op Eextahaven II hebben allen een voorkantsituering aan de Haven Zuidzijde (noordelijke richting) en daarmee een achterzijde in zuidelijke richting. Een uitzondering vormen de bedrijven aan de Provincialeweg die gericht zijn op deze weg. Eventuele uitbreiding of nadere uitgifte van kavels is mogelijk aan de Energieweg en op termijn aan een eventueel te ontwikkelen doorsteek van de Haven Zuidzijde naar de ontsluitingsstructuur van Eextahaven III. Ondanks deze mogelijkheid om een passende uitstraling in het gebied te waarborgen is het niet ondenkbaar dat een achterkantsituering in zuidelijke richting ontstaat op deel II. Op deel III worden aan de noordelijke invalsweg kavels ontwikkeld, in zuidelijke richting georiënteerd, waardoor twee achterzijden naar elkaar toe ontstaan. De verbindende groene zoom (oost-west verbinding) vormt daarbij een natuurlijke grens.

Het basisprincipe van het schetsontwerp, de hoofdstructuur, bestaat uit de volgende elementen:

- de verdeling van de typen bedrijvigheid, de 'werkkamers';
- de ontsluiting;
- en de structuur van het groen en de openbare ruimte.



Schetsontwerp Eextahaven III incl. optie met woon-werk kavels langs de groene as

Werkkamers



Verdeling naar woon-werk kavels en bedrijfskavels

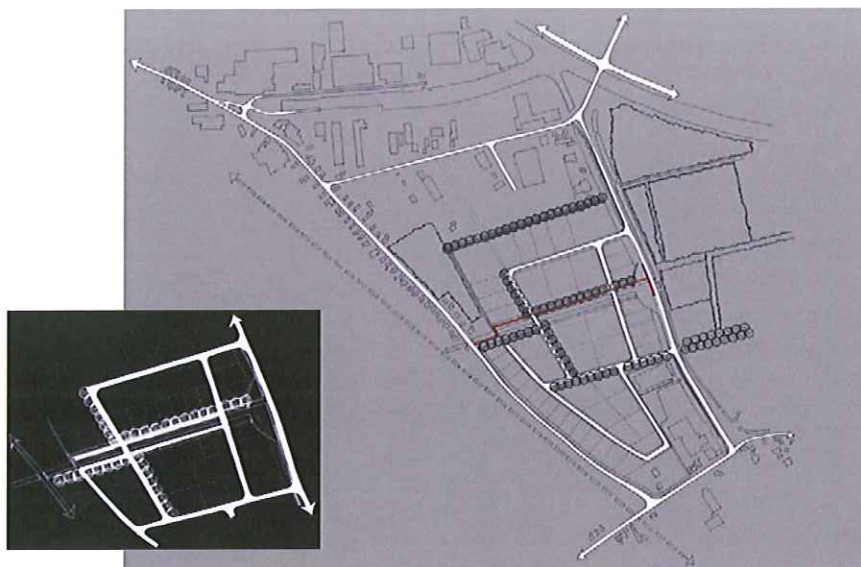
De werkkamers zijn zodanig gesitueerd dat de kleinere woon-/werkkavels zich langs de rand van het terrein bevinden (in roze kleurstelling weergegeven), in het verlengde van de woonstructuur langs de Eexterweg en als 'uitloper' van de woonbebouwing vanuit Heiligerlee. Vanuit de randen wordt, naar het midden van het toekomstige bedrijventerrein toe, de bedrijvigheid steeds grootschaliger van aard. Hierbij is op het middenterrein sprake van een flexibele verkaveling, dat wil zeggen dat de verkaveling aangepast kan worden al naar gelang de behoefte van geïnteresseerde bedrijven.

Indien uit de belangstelling van toekomstige vestigers op het terrein blijkt dat er meer behoefte is aan woon-/werkkavels dan de in dit schetsontwerp aangegeven kavels langs de randen, dan bestaat er een mogelijkheid om langs de randen van de groene as (zie verderop in de beschrijving van het schetsontwerp) eveneens woon-/werkcombinaties te realiseren.

Uitgangspunt hierbij is dat de gehele zone aan één of (bij voorkeur) beide zijden bestemd wordt als woon-/werkgebied. Ten aanzien van deze gebieden is voorzien in een gewenste beeldkwaliteit. Uitgangspunten en richtinggevende schetsen zijn opgenomen in bijlage XXX, die tevens als onderdeel van een later op te stellen beeldkwaliteitplan voor het gehele ontwikkelingsgebied dient.

In bijlage 3 zijn ter indicatie de oppervlaktes van de diverse kavels opgenomen.

Ontsluiting



Ontsluitingsstructuur Eextahaven III

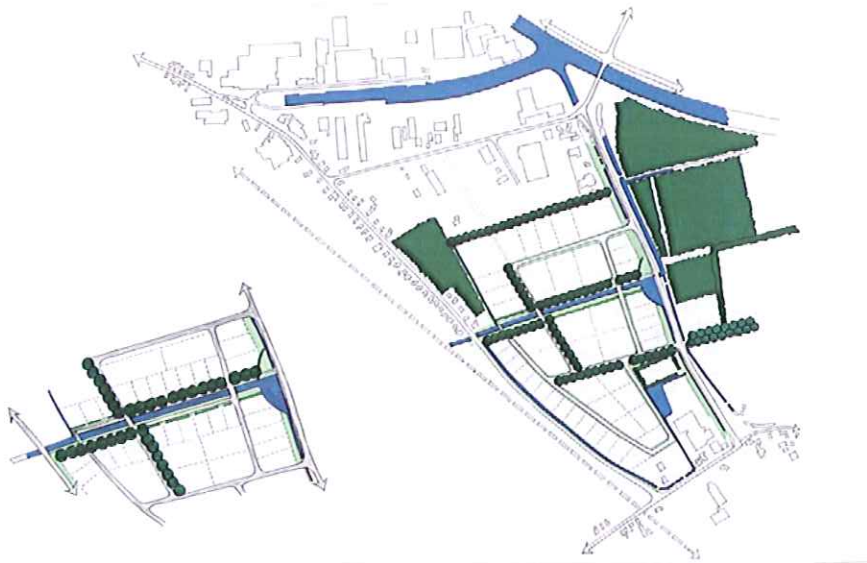
De ontsluiting van het terrein is georiënteerd op de A7 en zo eenvoudig mogelijk geregeld via een hoofdontsluiting en een nevenontsluiting. De hoofdontsluiting bestaat uit een lus met twee aantakkingen op de Provincialeweg. Dit zijn tevens de twee entrees voor het toekomstige bedrijventerrein.

De nevenontsluiting bestaat uit de aanvullende wegen die nodig zijn om alle kavels te kunnen ontsluiten. Zo worden zowel aan de oost- als aan de westzijde de woon-/werkkavels ontsloten via een weg die achter de kavels langs loopt. Deze bedrijven liggen met hun bedrijfswoning met het gezicht aan de Provinciale respectievelijk de Eexterweg, terwijl het bedrijfsgedeelte via de achterkant, die grenst aan het bedrijventerrein, wordt ontsloten.

In het ontwerp is ook voorzien in een langzaam verkeer route. Deze route loopt door de groene as, die in de volgende alinea wordt toegelicht. Daarnaast zal bij de wegen die de woon-/werkkavels ontsluiten extra aandacht worden besteed aan langzaam verkeer, door middel van voetpaden langs de rijbaan.

Indien er voor gekozen wordt om woon-/werkkavels langs de groene as te situeren, zullen deze kavels ontsloten worden door nevenontsluitingswegen langs de rand van de groene as, aan een zijde begeleid door de langzaam verkeer route.

Groen en openbare ruimte



Groen, water en openbare ruimte in Eextahaven III

De groenstructuur op het totale bedrijventerrein is afgeleid van de aanwezige structuren in De Hoogte en is daar waar mogelijk gekoppeld aan de infrastructuur. De structuren vanuit De Hoogte zijn doorgezet in dit schetsontwerp middels stevige bomenrijen. Deze bomenrijen maken onderdeel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein.

De meest in het oog springende groene openbare ruimte in dit schetsontwerp is de midden op het bedrijventerrein gesitueerde groene as. De situering van deze as komt voort uit de reeds aanwezige structuur in het natuurgebied De Hoogte en uit de loop van het voormalige water op dit terrein. Deze voormalige waterloop is in ere hersteld en vormt de ruggengraat van de groene as. Daar waar de groene as uitkomt op de Provincialeweg en de oude waterloop de oude loop van het Winschoterdiep ontmoet ontstaat een bijzondere plek. Op deze plek is een zodanige waterpartij en inrichting gecreëerd dat hier het gezicht van het bedrijventerrein richting de Provincialeweg wordt gevormd. Er is sprake van een blikvanger en een visuele (en voor langzaam verkeer functionele) entree van het bedrijventerrein.

De groene as dient meerdere doelen:

- Allereerst vormt deze as de eerder genoemde groene verbinding vanuit het natuurgebied De Hoogte richting het ten westen van het toekomstige bedrijventerrein gelegen open weidegebied. Zo wordt voorkomen dat het gebied tussen Heiligerlee en Scheemda compleet dichtslibt met bebouwing.
- Daarnaast heeft deze as een functie voor langzaam verkeer. Zowel recreatief langzaam verkeer (vanuit De Hoogte) als langzaam verkeer vanuit Heiligerlee richting Scheemda (of vice versa) kan gebruik maken van deze route. Zo zijn de mensen die langs de Eexterweg wonen en de mensen die in de toekomst op het bedrijventerrein komen te wonen verzekerd van een prettige route van werk of school naar huis. Deze route is een aantrekkelijk alternatief voor de huidige route over de Eexterweg, waar op het meest zuidelijke deel geen fietsmarkering aanwezig is.
- Een derde aspect waar de groene as waardevol is, is de leefomgeving van de toekomstige bewoners van het bedrijventerrein. Er ontstaat een open-

bare ruimte met een verblijfskarakter. Bij de verdere planvorming van dit project zal hier nadere invulling aan worden gegeven, zoals een verdere detaillering van de openbare ruimte (bijvoorbeeld speelweide, keuze van straatmeubilair, verlichting etc.).

Een uitzondering op het aan het begin van deze paragraaf genoemde uitgangspunt dat de bomenrijen onderdeel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur wordt gevormd door de meest noordelijke entree van het bedrijventerrein. Hier is reeds een kavel in optie genomen, waardoor de hoofdontsluiting niet meer in het verlengde van de structuur vanuit De Hoogte kan worden gerealiseerd. Hier is er voor gekozen om de groenstructuur wel in het verlengde van de aanwezige structuur door te zetten, in de vorm van eenzelfde stevige bomenrij, maar dan langs de daar aanwezige watergang in plaats van langs de weg. De hoofdontsluiting wordt hier derhalve niet begeleid door een bomenrij, maar heeft wel een extra brede berm, zodat duidelijk is dat het hier gaat om een hoofdontsluitingsweg. Voordeel van het niet plaatsen van bomen langs deze weg is dat er onderscheid is tussen de eerste en tweede entree van het bedrijventerrein aan de Provincialeweg.

3.4 Nadere uitwerking schetsontwerp

Voor het ontwikkelen van een bedrijventerrein zoals hierboven is geschetst is het van belang dat alle elementen tot in detail nauwkeurig worden ontworpen volgens de basisprincipes van deze visie.

Hieronder zullen een aantal basis-inrichtingsprincipes worden weergegeven ten aanzien van de wegen en de inrichting van de groene as.

In een beeldkwaliteitsplan zullen nadere vormgevingsaspecten ten aanzien van de inrichting van de grenzen tussen openbare en private ruimte, de grenzen tussen private ruimtes en de vormgeving van bebouwing op het terrein moeten worden uitgewerkt.

Inrichtingsprincipe wegen

Voor het principeprofiel van de hoofdontsluitingsstructuur wordt gedacht aan een profiel bestaande uit een berm van 2 meter gras, een rijbaan van 6 meter asfalt met aan weerszijden molgoten van 0,5 m en een berm van 5 meter gras met daarin een bomenrij. Eventueel kan in de brede berm een voetpad worden aangelegd.

Het principeprofiel van de nevenontsluitingswegen bestaat uit een berm van 2 meter gras, eveneens een rijbaan van 6 meter asfalt met aan weerszijden molgoten in b.s.s. van 0,5 m, en een berm van 3 meter gras. Ook hier zou eventueel in de bredere berm een voetpad kunnen worden gesitueerd. In elk geval zal langs de wegen die de woon-/werkkavels ontsluiten een trottoir of voetpad worden gerealiseerd.

Inrichting groene as

De inrichting van de groene as bestaat uit een aantal basiselementen: water, gras, bomen, hagen en/of heesters en een langzaam verkeerspad. Gelijke bomenrijen als langs de hoofdontsluiting vormen aan weerszijden de opgaande visuele lijn waardoor de groene as wordt begrensd. Door de bomenrijen te laten verspringen daar waar de hoofdontsluiting de groene as kruist wordt duidelijk dat er sprake is van een bijzondere plek.

De daadwerkelijke begrenzing van de groene as ten opzichte van de naastgelegen bedrijven wordt gevormd door een strook dicht begroeide heesters van 5 meter breed. Zo wordt het zicht op de vaak minder fraaie zijkanten van de

bedrijven ontnomen en waant men zich echt in een parkachtige omgeving. Bij de optie waar langs de groene as woon-/werkkavels worden gerealiseerd kunnen deze heesters worden vervangen door hagen die een continue lijn voor de woonhuizen langs vormen.

Zoals eerder aangegeven vormt de oude waterloop de ruggengraat van de groene as. Om de impact van het water zo groot mogelijk te houden wordt het aan weerszijden slechts begrensd door gras. Zo ontstaat een open structuur waarin het water het beeld bepaalt. Eventueel kunnen her en der wat strakke vakken met (bloeiende) heesters en of bodembedekkers worden toegevoegd.

Naast genoemde groene inrichtingselementen zal bij de nadere invulling van de groene as het verblijfskarakter en het gebruik van de as door toekomstige bewoners van het bedrijventerrein een grote rol spelen. Nadere invulling van de as met verblijfsselementen zoals speelplekken en straatmeubilair, maar ook verlichting t.b.v. de veiligheid zal dan ook plaats moeten vinden in het vervolgtraject van dit project. Nadrukkelijk wordt daarbij aandacht geschonken aan de sociale veiligheid, zoals inrichtingscriteria als bijvoorbeeld geen hoog opgaande beplanting in bermen die zicht op openbare terreindelen onttrekken, open structuren in de op openbare ruimte, gelijkmatig verlichtingsniveau (door optimale hoogte en afstanden tussen verlichtingsarmaturen), openheid t.a.v. loop en fietsroutes, duidelijke erfscheidingen waardoor 'grijze gebieden' voorkomen worden en een eenduidige bewegwijzering. Gezamenlijk beheer en beveiligingsprojecten (in parkmanagementvorm) kunnen tevens bijdragen aan de sociale veiligheid (zie ook paragraaf 3.5).

3.5 Duurzaamheid en parkmanagement

Bij de revitalisering van verouderde en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt veel aandacht besteed aan zogenaamde duurzame ontwikkeling. Onder duurzaamheid wordt in de regel verstaan: het geheel aan keuzes en maatregelen die economische, sociale en ecologische (milieu-)kwaliteit versterken en mogelijke toekomstige keuzes niet beperken.

Concreet betekent dit dat bij het (her)ontwerp, de (her)inrichting en (her)ontwikkeling van de bedrijventerreinen ruimte gegeven wordt aan mogelijk toekomstige ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld voor Eextahaven III een flexibele verkaveling en een nadere keuze om meer woon-/werkcombinaties aan te kunnen bieden (als de vraag ernaar wijzigt). Ook de invulling van het ontwerp waarin aandacht voor groen en water is onderdeel van een duurzame ontwikkeling van Eextahaven. Bij de uitvoering en de feitelijke realisatie kan daarnaast aandacht worden besteed aan o.a.:

- bouwvoorschriften (thema Duurzaam Bouwen);
- duurzame rioleringsoplossingen (verbeterd gescheiden stelsel);
- verkeersveilige inrichting (thema Duurzaam Veilig) en
- een representatieve en uniforme uitstraling van openbare en particuliere ruimte (verwoord in een beeldkwaliteitplan), passend en aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen in de (in)directe omgeving.

Op bedrijfsniveau betekent duurzaamheid een evenwicht tussen economische ontwikkeling en milieubelasting. Aan de hand van individuele bedrijvenscans kunnen uitgangspunten aangaande milieu- en energiebelasting worden geanalyseerd. Eventuele samenwerkingsmogelijkheden en gezamenlijke besparingsmogelijkheden kunnen tevens uit dergelijke scans naar voren komen.

Van belang voor de ontwikkeling en met name het behoud van de gewenste 'duurzame' kwaliteit van de bedrijventerreinen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Deze wordt veelal in de vorm van een parkmanagement gewaarborgd. In dergelijke samenwerkingsverbanden worden vaak afspraken gemaakt over de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein, maar ook wordt gekeken naar mogelijkheden van gezamenlijke energie-inkoop en/of afvalcontracten. De gewenste uitstraling kan hierbij breed vertaald worden: van gezamenlijk groenbeheer tot arbeidspools; van bewegwijzering tot gezamenlijke beveiliging. Bij de ontwikkeling van Eextahaven III wordt gedacht aan het invoeren van een parkmanagementorganisatie, waaraan de potentiële bedrijfsvestigingen vrijwillig, dan wel verplicht deel kunnen/moeten nemen.

Bijlage 1

Profilering Eextahaven III visie 2002

Bijlage 1

Profilering Eextahaven III visie 2002

Ligging

Het bedrijventerrein Eextahaven III omvat de uitbreiding van het bedrijventerrein Eextahaven in zuidelijke richting en is gelegen ten zuidoosten van de woonkern van Scheemda. Het vormt qua dimensie en uitstraling een geheel met de bestaande bedrijventerreinen Eextahaven I en II. Tezamen met de locaties Hof van Brussel¹ en Scheemdermeer vormt het de overgang met de gemeente Winschoten en past qua ligging en ontsluiting als zodanig binnen het Oldambt gebied.

Uitbreiding Eextahaven in zuidelijke richting

Bereikbaarheid

De locatie Eextahaven III is indirect gelegen aan de autosnelweg Groningen-Bremen (A7) middels afslag 46 Heiligerlee.

Naast de goede ontsluiting van de autosnelweg A7 is het bedrijventerrein Eextahaven III goed ontsloten naar de belangrijkste bevolkingsconcentraties van Winschoten en Scheemda middels de Oude Rijksweg (N964), Eexterweg en de Provincialeweg, overgaand in de Grintweg. De bedrijventerreinen worden direct aangesloten op deze ontsluitende wegen.

Kwaliteit

Voor de kwaliteit van Eextahaven III wordt ten behoeve van de uniformiteit voornamelijk aangesloten bij de kwaliteit van het bestaande bedrijventerrein Eextahaven II. Verder wordt aan de oostkant van het bedrijventerrein een waterpartij gecreëerd met twee gezichtsbepalende landmarks. Hierdoor wordt de grens met de Provincialeweg en het recreatiegebied 'De Hoogte' benadrukt. Het bedrijventerrein Eextahaven III wordt verder gekenmerkt door een laanstructuur met bomenrijen en waterlopen.

Integratie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Eextahaven biedt tezamen met Hof van Brussel (en Scheemdermeer) een ruimtelijke clustering van bedrijvigheid ten zuidoosten van de kern Scheemda. Eextahaven III biedt binnen deze clustering ruime ontwikkelingsmogelijkheden binnen een goed gesitueerde afgegrensde ruimte.

De bedrijventerreinen Hof van Brussel en Eextahaven worden tezamen met de locatie Scheemdermeer en het gebied 'De Hoogte' ruimtelijk geïntegreerd tot één groot bedrijventerrein 'Groot Hof van Brussel'.²

Omvang

De locatie Eextahaven III sluit zoals gezegd aan bij de bestaande en volledig uitgegeven fasen van het bedrijventerrein Eextahaven. Het nieuw te ontwikkelen gedeelte omvat circa 23,5 ha bruto en circa 18 ha netto.

Het bedrijventerrein Eextahaven III is onderdeel van een zoekgebied binnen 'Groot Hof van Brussel' voor de vestiging van bovenregionale en stuwende bedrijven in het Oldambt.

¹ De naamgeving 'Hof van Brussel' is veranderd in 'Scheemder Hoogte'

² De naamgeving 'Groot Hof van Brussel' wordt niet meer gebruikt

Bijlage 1 (vervolg 1)

Realisatiesnelheid

Er is een ontwikkelingstraject in gang gezet dat er in moet resulteren dat het gebied in fasen zo spoedig mogelijk in exploitatie kan worden genomen.

Karakter

Voor het terrein Eextahaven III is gekozen voor een gemengd profiel. Het noordelijk deel dat aansluit bij Eextahaven II zal worden bestemd voor bovenregionale en stuwende bedrijven in de milieucategorie 1, 2, 3 en 4³. Woon/werk-combinaties, kleinschalige verzorgende bedrijven en grootschalige detailhandel zullen in dit noordelijke deel niet worden toegestaan.

Het zuidelijke deel zal worden bestemd voor woon/werk-combinaties en kleinschalige lokale verzorgende bedrijven in de milieucategorie 1, 2 en 3. Grootschalige detailhandel zal niet worden toegestaan.

Relatie met ontwikkeling Blauwe Stad

Er zijn voor Eextahaven III geen belemmerende factoren in relatie met de Blauwe Stad.

Landschappelijke en ecologische waarden

Voor zover bekend vindt er geen aantasting plaats van landschappelijke en ecologische waarden.

³ Bedrijven in de milieucategorie 4 zullen op Eextahaven III niet worden toegestaan

Bijlage 2

Waarderingen Eextahaven I en II

Bijlage 2

Waarderingen Eextahaven I en II

Eextahaven I en II			
	Goed	Neutraal	Slecht
ligging van het terrein in de regio	■		
bereikbaarheid van A7	■		
bewegwijzering naar het terrein	■		
interne wegenstructuur		■	
bestrating		■	
bewegwijzering op het terrein		■	
verkeersveiligheid			■
algemene herkenbaarheid terrein		■	
bedrijfsgebouwen		■	
openbare groen		■	
verlichting		■	
parkeervoorzieningen			■

Bovenstaande tabel laat de waardering van ondernemers ten aanzien van Eextahaven I en II zien. Deze waardering komt voort uit een ondernemersenquête die in 2001 door Oranjewoud is uitgevoerd en die is opgenomen in de nota 'Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt' (Grontmij & Oranjewoud, maart 2002).

Uit de tabel blijkt dat de kwaliteit van het terrein Eextahaven over het algemeen neutraal scoort. Incidenteel zijn er wel aspecten die niet voldoende worden bevonden. Aspecten die neutraal scoren vragen echter wel nadrukkelijk de aandacht omdat deze zonder ingrepen kunnen afglijden naar de kwalificatie 'slecht'.

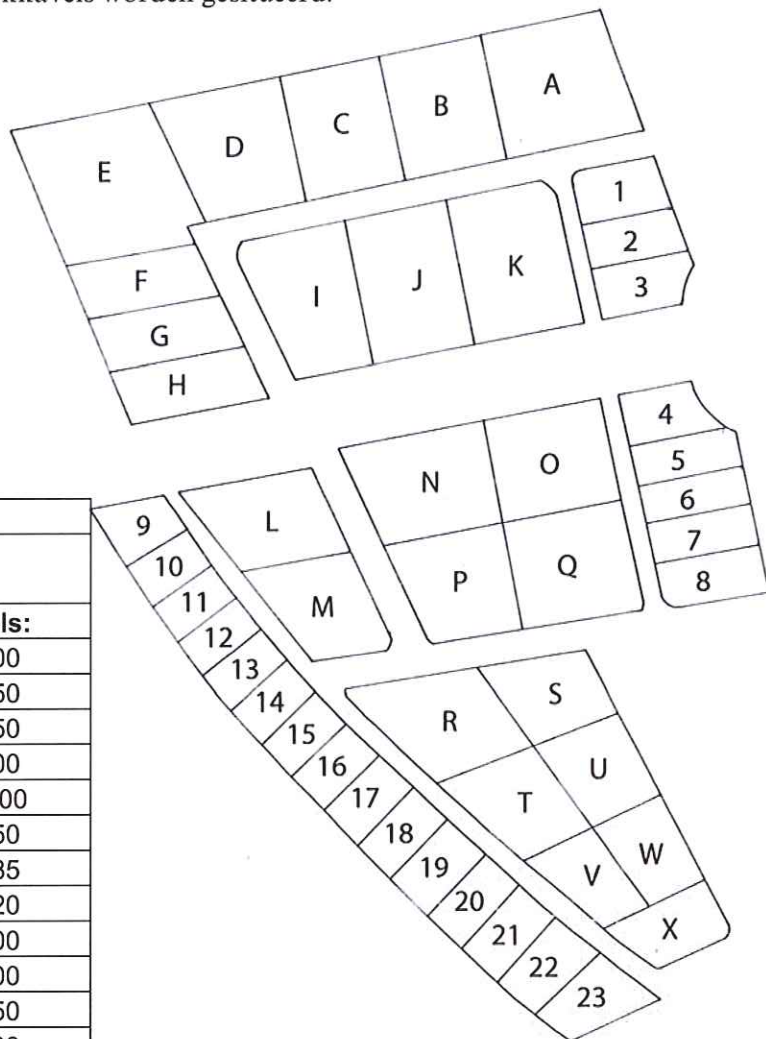
Bijlage 3

Kaveloppervlaktes

Bijlage 3

Kaveloppervlaktes

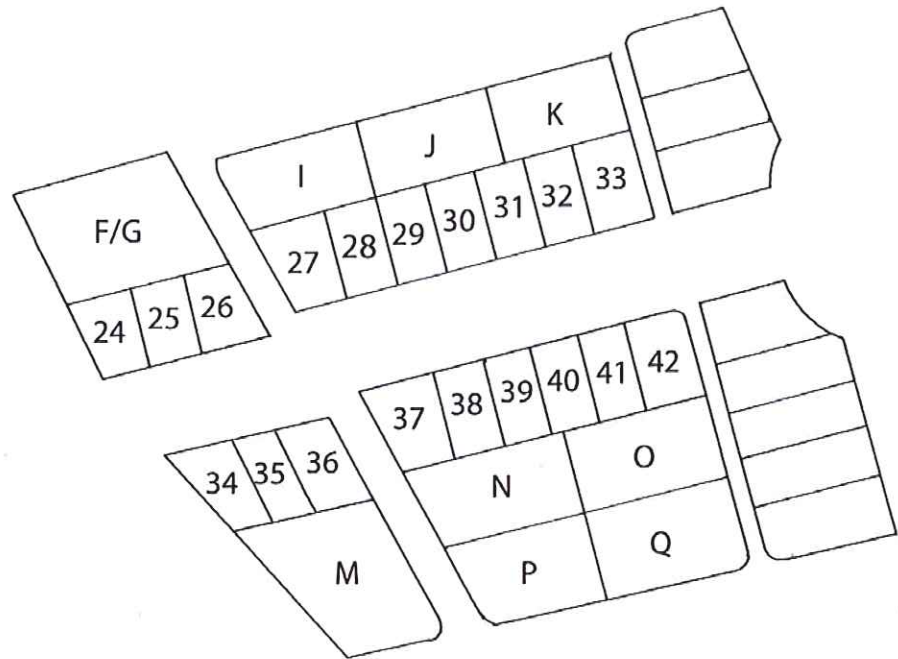
De kaveloppervlaktes zoals ze hier zijn weergegeven zijn flexibel, dat wil zeggen dat, al naar gelang de behoefte van toekomstige bedrijven, deze kavels kunnen worden gesplitst of samengevoegd, of dat kavelgrenzen kunnen veranderen. Wel staat de grootte van kavel A vast en staat vast dat langs de randen woon-/werkkavels worden gesitueerd.



Kaveloppervlaktes Eextahaven III			
Woon-werk kavels:		Bedrijfskavels:	
1	2150	A	7000
2	1950	B	5950
3	2270	C	5950
4	1925	D	6800
5	1950	E	10000
6	1800	F	3350
7	1890	G	3385
8	2350	H	3420
9	1730	I	6700
10	1450	J	7000
11	1500	K	7550
12	1400	L	5200
13	1530	M	4620
14	1500	N	6440
15	1560	O	5740
16	1640	P	5400
17	1760	Q	6150
18	1750	R	5300
19	1990	S	3600
20	1800	T	4200
21	1880	U	3650
22	2100	V	2750
23	2350	W	3000
		X	2780

alle oppervlaktes in m²

Bijlage 3 (vervolg 1)



Kaveloppervlaktes Eextahaven III			
optie woon-werk kavels langs groene as			
Woon-werk kavels:		Bedrijfskavels:	
24	1350	F/G	6050
25	1350	I	3375
26	1485	J	3375
27	1750	K	3375
28	1450	M	5450
29	1450	N	3825
30	1450	O	3800
31	1450	P	3750
32	1450	Q	4250
33	1750	alle oppervlaktes in m2	
34	1500		
35	1450		
36	1750		
37	1750		
38	1375		
39	1375		
40	1375		
41	1375		
42	1750		
		woon-werk kavels 1 t/m 23 blijven gelijk als in visie evenals bedrijfskavels A t/m E en R t/m X	

Bijlage 4

Reactie provincie Groningen

Eextahaven III

-Is het overleg met het Waterschap afgerond en welke beslissing heeft de gemeente over hun advies genomen? Tijdens de visievorming is intensief overleg geweest met het Waterschap. Het Waterschap heeft daarbij haar visie en haar uitgangspunten ten aanzien van het aspect 'water' schriftelijk verwoord, welke in de ontwikkelingsvisie opgenomen zijn in paragraaf 2.5.4.

-Is het archeologisch onderzoek afgerond? De uitkomsten van het onderzoek moeten bij de planopzet/voorbereidingen worden meegenomen. Het archeologisch onderzoek voor het oostelijke deel van Eextahaven III is uitgevoerd door bureau De Steekproef. Deze is als separate bijlage bij het visiedocument te lezen. Conclusies uit het onderzoek zijn opgenomen in de in het visiedocument beschreven paragraaf 2.5.7 over archeologie.

-Er is wel aandacht voor de relatie met de bedrijventerreinen Eextahaven I en II en geen aandacht voor de relatie met de bestaande bedrijven op Eextahaven III, bijvoorbeeld Hessel Zeefbanden. Moet nog worden aangepast. Uitbreiding van Hessel Zeefbanden moet ook passen in uitgangspunten beeldkwaliteit en bijvoorbeeld ook worden georiënteerd op de provinciale weg. De relatie met de bestaande bedrijven is weldegelijk terug te vinden in de visie. Daar waar aan de oostrand wordt ingestoken op woon-werkcombinaties, sluit dit aan bij de bestaande bedrijven zoals Hessel Zeefbanden. Zowel in paragraaf 2.5 als in paragraaf 3.3 wordt aandacht besteed aan de relatie tussen Eextahaven III en de delen I en II, aangaande de bedrijven. Eventuele uitbreidingen op bestaande terreinen zullen moeten passen binnen het op te stellen bestemmingsplan en het daarbij behorende op te stellen beeldkwaliteitplan voor Eextahaven (als geheel).

-Er wordt in het plan nog weinig aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de zone langs de wegen. Oriëntatie en uitstraling, opslagmogelijkheden e.d.: welke uitgangspunten e.d. Hoe wordt het probleem opgelost van de noodzakelijke tweezijdige oriëntatie en dubbele ontsluiting op de binnenwegen van het bedrijventerrein en anderzijds de Eexterweg resp provinciale weg voor sommige percelen? Aan de hand van referenties en kaartmateriaal in het beeldkwaliteitplan en regelgeving in het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de beeldkwaliteit van o.a. uitstraling, opslag, zichzijden, wegprofielen e.d. Daarbij is het beeldkwaliteitplan een leidraad voor de nadere vormgeving van openbare en private ruimte. Aangezien de gemeente Scheemda voornemens is om slechts het oostelijke deel van Eextahaven III te ontwikkelen op basis van artikel 19 procedures zijn voor dit gebied (de zichtzone langs de Provincialeweg) uitgangspunten en richtinggevend schetsen ten aanzien van de beeldkwaliteit opgesteld. Deze zullen in een later stadium opgenomen worden in een algemeen beeldkwaliteitplan voor Eextahaven III als geheel.

-Aandacht voor het te bereiken woonklimaat, sociale veiligheid en dergelijke wordt gegeven, maar hoe los je dat straks concreet op? Inrichtingscriteria met betrekking tot beplanting, verlichting, bewegwijzering, etc. geven invulling aan de sociale veiligheid. Nadere invulling van de sociale veiligheid ten aanzien van verblijfs-elementen zoals speelplekken en straatmeubilair, maar ook verlichting t.b.v. de veiligheid vindt plaats in het vervolgtraject van dit project. Enkele richtlijnen ten aanzien van de sociale veiligheid zijn opgenomen in paragraaf 3.4 ('... inrichtingscriteria als bijvoorbeeld geen hoog opgaande beplanting in bermen die zicht op openbare terreinden onttrekken, open structuren in de op openbare ruimte, gelijkmatig verlichtingsniveau (door optimale hoogte en afstanden tussen verlichtingsarmaturen), openheid t.a.v. loop en fietsroutes,

Bijlage 4 (vervolg 2)

duidelijke erfscheidingen waardoor 'grijze gebieden' voorkomen worden en een eenduidige bewegwijzering. Gezamenlijk beheer en beveiligingsprojecten (in parkmanagementvorm) kunnen tevens bijdragen aan de sociale veiligheid.)

-bodemkwaliteit s.v.p. aandacht aan besteden. De verwachting is dat er geen milieukundige belemmeringen bestaan in het onderzoeksgebied. Een indicatief bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan kan tevens inzicht geven in de bodemkwaliteit. Indicatief onderzoek heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen bestaan.

-Het plan voor uitbreiding is al voorzien in de nota Markt en profiel bedrijventerreinen Oldambt"maart 2002. Daarmee is het geplaatst in regionale context en krijgt het een eigen plaats in het aanbod van de regio Oldambt. Het kan zowel voor Scheemda zelf, als voor Winschoten met name de kleinschalige bedrijvigheid met lokaal-verzorgend karakter gaan opvangen. Er zijn, mede omdat er al sprake is van menging met woonbebouwing in de reeds bestaande aangrenzende delen van Eextahaven ook redenen om zeer selectief woon-werkcombinatie mogelijk te maken. Deze basisconceptie voor het plan is te onderschrijven.

Opmerkingen/kanttekeningen:

Met realisering van Scheemder Hoogte en nu dit plan komen vrij veel hectares op de markt. Vooral de meest recente cijfers v.w.b. de uitgifte zijn voor de regio niet zo gunstig. Natuurlijk is dat deels ook een conjunctureel, dus hopelijk tijdelijk gegeven, maar de hele regio Oost-Groningen lijkt een beetje achter te blijven. Is het gevaar van teveel tegelijkertijd op de markt zetten nu niet aanwezig? Is er nog aanleiding voor een verdere fasering? **Nadere fasering is goed mogelijk en geeft inzicht in ontwikkelingspotentieel.**

Rechtvaardiging voor het ontwikkelen van zowel Scheemder Hoogte als Eextahaven III is gelegen in de verschillen in doelgroepen, waarop men mikt voor vestiging op het terrein. Kan men aangeven of en hoe die selectiviteit per terrein ook daadwerkelijk zal worden gehanteerd? **Een belangrijk verschil is dat er op Eextahaven aanzienlijke ruimte beschikbaar wordt gesteld voor bedrijven met bedrijfswoning, hetgeen in de profilering en uitstraling van de terreinen een belangrijk verschil is. Daar waar op Eextahaven bedrijfswoningen bestemd worden, wordt gestreefd naar het toelaten van bedrijven in categorie 1 en 2. Ook wordt op Scheemder Hoogte gestreefd naar het uitgeven van grotere kavels dan op Eextahaven.**

Mogelijke plannen om Eextahaven I en II zodanig aan te pakken dat zij samen met het nieuwe deel Eextahaven III een beter geheel gaan vormen, b.v. qua ontsluiting en voorzieningen en beeldkwaliteit worden aangestipt, maar realisering is nog erg vrijblijvend. Kan dat niet nader worden geconcretiseerd in een plan van aanpak voor het totale gebied met een benadering, waarin ook duurzaamheidsaspecten in de volle breedte aan bod kunnen komen? **Realisering van ontsluiting en beeldkwaliteit zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan (waarbij het beeldkwaliteitplan onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan). Waar mogelijk geldt dat ook voor duurzaamheidsaspecten. Hierover moeten nadere afspraken met de gemeente Scheemda gemaakt worden. Veel duurzaamheidsaspecten en mogelijke samenwerkingsvormen zijn niet vast te leggen ruimtelijke procedures. Na de afronding van de visievorming kan het proces opgestart worden voor het opstellen voor een uitvoeringsgericht plan van aanpak voor de ontwikkeling van het gehele gebied (zowel revitalisering als nieuwe ontwikkeling).**

Bijlage 4 (vervolg 3)

Ten aanzien van de menging met woonbebouwing: gezien het karakter en het feit dat dit dan in de regio de plek is waar die combinatie gemaakt kan worden valt er veel voor te zeggen dit mogelijk te maken. Binnen het plan moet daar wel een duidelijke zonering voor komen waar dat met name kan worden toegelaten. Het legt ook weer beperkingen op voor bedrijvigheid rondom en het is derhalve gewenst dat die woonwerkfunctie niet verspreid over het hele gebied kan voorkomen. Dit wordt in het bestemmingsplan nader uitgewerkt. Een duidelijke zonering geeft inzicht in de locatie en de toelaatbaarheid van deze bedrijfsactiviteiten en de relatie met ander-soortige bedrijvigheid. In de visie is uitgegaan van twee 'bedrijvzichtzones' (langs de Provincialeweg en de Eexterweg). Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om bedrijfsdoeleinden te wijzigen in woon-/werkkavels kan de gemeente op termijn beoordelen in hoeverre meer woon-/werkkavels nodig c.q. wenselijk zijn.